



# 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

## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Objeto y finalidad

La presente norma tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias para la aplicación 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; con la finalidad de promover el acceso de las familias de menores recursos a la propiedad predial formal, con seguridad jurídica sostenible en el tiempo, elevando el nivel de bienestar económico y social de dicha población a nivel nacional, y potenciando el uso de la propiedad dentro de la economía formal, así como las garantías para el acceso al sistema financiero.

### Artículo 2. Ámbito de Aplicación

Las disposiciones y procedimientos establecidos en el presente Reglamento son de aplicación a nivel nacional.

### Artículo 3.- Contenido de la formalización de áreas urbanas informales

El proceso de formalización de la propiedad informal, incluye las siguientes acciones:

3.1 El saneamiento físico legal de posesiones informales regulada en el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, modificado por la Ley N° 27046, Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal; en 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 básicos; en la Ley N° 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007; y demás normas complementarias y reglamentarias en materia de formalización de la propiedad urbana informal.

3.2 COFOPRI realiza la identificación territorial de las áreas urbanas informales, teniendo en cuenta la información que resulta del levantamiento catastral del suelo y edificaciones; o, a través de los documentos de reconocimiento que le proporcionen los gobiernos locales; o, aquella información que le proporcionen las diversas entidades públicas y privadas a su notificación, conforme prevé la Tercera Disposición Complementaria Final 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, a fin de contribuir de forma complementaria en el diagnóstico de la informalidad.

3.3 En aquellas posesiones informales sobre las cuales se realice el diagnóstico y se determine la viabilidad de continuar con el proceso de formalización, la entidad formalizadora puede promover la realización de campañas masivas de difusión dirigidas a los beneficiarios de dicho proceso, con la finalidad de brindar información sobre los procesos referidos en el artículo 2 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.





Las entidades vinculadas al sector construcción y dotación de servicios básicos, que sean convocadas por la entidad formalizadora, participan en dichas campañas masivas de difusión y brindan orientación a la población sobre las condiciones que debe reunir la construcción de sus viviendas, para asegurar la calidad y seguridad de las construcciones y garantizar el acceso a la dotación de los servicios básicos.

3.4 La entidad formalizadora remite a las empresas prestadoras de servicios - EPS, el Plano de Trazado y Lotización inscrito de las posesiones informales formalizadas, a fin que cuenten con la información técnica necesaria para la dotación de servicios en dichas zonas, conforme a sus planes de expansión.

3.5 La dotación de servicios básicos de agua, alcantarillado, electrificación, y gas se ejecutan en el marco de sus respectivas regulaciones y conforme a las disposiciones contenidas en el Título II y Título III de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y normas reglamentarias.

#### Artículo 4.- Definiciones

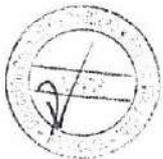
Además de las definiciones contenidas en el "Glosario de Términos Técnico Legal de COFOPRI", aprobado por la Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI/PC, y su modificatoria; en el artículo 5 de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos; en el artículo 3 del 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" aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; y otras contenidas en la normativa vigente en materia de formalización, para la aplicación del presente Reglamento se entiende por:

a) **Entidad formalizadora:** Constituida por la Municipalidad Provincial, entidad competente para ejecutar acciones de saneamiento físico legal y titulación de lotes de posesiones informales sobre propiedad del Estado o propiedad privada, de acuerdo a la normativa vigente.

El Organismo de Formalización de la propiedad Informal - COFOPRI, constituye la entidad formalizadora respecto del ámbito en que asuma competencia durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, de acuerdo a la normativa vigente.

b) **Empresas Prestadoras de Servicios:** Son entidades públicas, privadas y mixtas, que brindan los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, tratamiento de aguas residuales para disposición final o reúso y disposición sanitaria de excretas, así como los servicios de electrificación y gas, en las zonas urbanas.

c) **Minuta notarial:** Documento privado suscrito por las partes, autorizado por letrado, en el que consta la transferencia del predio y recepcionado por el notario público o el juez de paz o de paz letrado, para su elevación a escritura pública y/o protocolización. Para efectos de la determinación de la doble propiedad, dichos documentos constituyen prueba fehaciente, así como también la escritura pública o el documento privado de transferencia del predio con firmas certificadas por el notario público o el juez de paz letrado o juez de paz. Cuando se trate de documentos con intervención de juez de paz letrado o juez de paz, corresponde verificar que su expedición se encuentre dentro del marco normativo de sus competencias, antes de la vigencia de la Ley N° 29824, Ley de Justicia de Paz.





d) **Oficina Zonal:** Unidad orgánica de COFOPRI encargada de ejecutar las labores de formalización.

e) **Órganos Desconcentrados:** Está conformado por las Oficinas Zonales de COFOPRI, quienes son los responsables de formular, coordinar, ejecutar las acciones de formalización. Estos Órganos Desconcentrados dependen jerárquicamente de la Dirección Ejecutiva de COFOPRI, y funcionalmente de la Oficina de Coordinación Descentralizada de dicha entidad y técnicamente de sus órganos de línea.

## TÍTULO II DISPOSICIONES REFERIDAS AL PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN SOBRE TERRENOS DE PROPIEDAD ESTATAL OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 5.- Formalización de áreas urbanas informales

5.1 La ejecución de las acciones de formalización se inician de oficio y de manera progresiva en las posesiones informales con ocupación entre el periodo del 01 de enero de 2005 hasta el 31 de diciembre de 2015, en terrenos de propiedad estatal, siendo de aplicación las normas en materia de formalización.

5.2 La titulación de los predios de las posesiones informales identificadas en el párrafo precedente, que se realicen de forma gratuita, se constituye con la carga prevista en el numeral 5.2 del artículo 5 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.

### CAPÍTULO II DE LOS BENEFICIARIOS Y LA ADJUDICACIÓN

#### Artículo 6.- Beneficiarios de la titulación

6.1 De conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 6 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, para ser beneficiario de la adjudicación de los lotes de vivienda a título gratuito, el posesionario y su cónyuge o conviviente, según sea el caso, deben acreditar ante COFOPRI, que no son propietarios o copropietarios de otro inmueble destinado a vivienda, uso comercial o industrial, dentro del territorio nacional, inscrito en el Registro de Predios o fuera de registro en minuta notarial, escritura pública o documento privado de transferencia con firmas certificadas por el notario público, o los tramitados ante el juez de paz letrado o juez de paz dentro del marco normativo de sus competencias, antes de la vigencia de la Ley N° 29824, Ley de Justicia de Paz.

6.2 Para efecto de lo señalado, COFOPRI solicita a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP que realice el cruce de doble propiedad, respecto de los posesionarios declarados aptos, a fin de determinar si tienen propiedad inscrita o en proceso de inscripción en el Registro de Predios, dentro del territorio nacional. Dicha información debe ser remitida en el plazo improrrogable de siete (7) días hábiles de solicitada.

Además, durante la ejecución de las labores de empadronamiento se requiere a los posesionarios, adjunten una declaración jurada en la cual señalen que no se





encuentran inmersos en el supuesto de doble propiedad. De verificar que la información es falsa, se procede a excluirlos del acceso a la formalización gratuita.

6.3 Realizado el cruce de doble propiedad y con la base de información de COFOPRI, se determina que los posesionarios declarados aptos fueron anteriormente beneficiados o titulados con un predio por la entidad y a la fecha de empadronamiento lo transfirieron, dichos posesionarios no pueden ser beneficiarios de la adjudicación gratuita, siendo de aplicación, para dichos casos, el tratamiento de adjudicación onerosa.

Cuando COFOPRI requiera información en formato digital durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, resulta de aplicación lo establecido en el párrafo 15.2 del artículo 15 del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA.

6.4 Los predios obtenidos por los posesionarios mediante anticipo de herencia, sucesión intestada o donación, sea como propietarios o copropietarios, que sean emitidos con las formalidades previstas en el Código Civil, quedan exceptuados de la prohibición de doble propiedad; por lo que, la titulación es gratuita. Los mencionados documentos son adjuntados por los administrados, cuando COFOPRI no pueda acceder a ellos.

6.5 La titulación de los lotes de vivienda en Centros Poblados se realiza a título gratuito, no siendo de aplicación en dichos casos, el supuesto de onerosidad por doble propiedad.

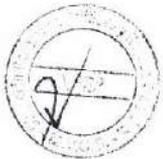
6.6 Los posesionarios que no cumplan con los requisitos establecidos en el párrafo 6.1 del presente artículo, acceden a la formalización de forma onerosa, resultándoles aplicables las disposiciones que se establecen en el numeral 8.2 del artículo 8 y en el artículo 9 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias.

#### **Artículo 7.- Prohibiciones de transferencia**

7.1 Los predios adjudicados a título gratuito no pueden ser transferidos por un periodo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Predios. Para dicho efecto, la condición que impide la transferencia del predio es consignada en el instrumento de formalización emitido por COFOPRI, y debe ser inscrita por el Registrador como carga en la partida registral correspondiente. La inscripción de dicha carga impide que se puedan inscribir la transferencia del predio en el plazo antes citado, salvo que fuera ordenada mediante mandato judicial. La inscripción de la carga no limita a sus propietarios de realizar otros actos inherentes a la propiedad.

7.2 La restricción de transferencia se extingue al cumplirse el plazo establecido en el párrafo precedente, o por mandato judicial. En caso de fallecimiento de los titulares registrales antes de cumplirse el periodo de cinco (5) años, sus herederos declarados por sucesión intestada o testamentaria heredan el predio con la carga, en concordancia con lo establecido en el artículo 660 del Código Civil.

7.3 Debe constar en el formato de publicación del padrón de aptos y en la copia de la ficha de empadronamiento y/o verificación que se entrega al poblador





empadronado, la información que quienes accedan a la titularidad del predio de forma gratuita, lo adquieren con carga; por ende, queda prohibido transferir el dominio del predio por un periodo de cinco (5) años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de la formalización y el predio adquirido es revertido a favor del Estado.

7.4 COFOPRI remite a la SUNARP el listado de los predios inscritos con la carga de prohibición de transferencia, para que sean registrados en el sistema de Alerta Registral implementado por dicha entidad, con la finalidad que el órgano encargado de la calificación y titulación de predios monitoree el cumplimiento de la obligación, y en caso de detectar movimientos de cambio de titularidad en las partidas registrales, comunique a la Oficina Zonal de COFOPRI, donde se ubique el predio, para el inicio de las investigaciones correspondientes para determinar si amerita iniciar un procedimiento de reversión.

7.5 Cuando COFOPRI tome conocimiento de la existencia de escrituras públicas, minutas notariales de transferencia de predio o contratos privados de transferencia de predio con firmas certificadas ante notario público, se ejecuta el procedimiento de reversión del lote de conformidad con lo establecido en el Capítulo III, del Título II del presente Reglamento. Una vez revertido el lote, se emite el Instrumento de Formalización, a favor de la Municipalidad Provincial, para que efectúe la transferencia en el marco de lo establecido en el artículo 59 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, y sus normas reglamentarias en lo que fuera aplicable.

7.6 Los contratos privados de transferencia suscritos durante la prohibición de transferencia no pueden ser utilizados como medios probatorios para adquirir la titularidad del predio que ocupan ante COFOPRI.

7.7 COFOPRI implementa, en su portal institucional, un Registro Administrativo de las personas que incumplieron la obligación de no transferencia en el periodo de cinco (5) años y cuyo predio fue revertido mediante el procedimiento establecido en el Capítulo III del Título II del presente Reglamento. El Registro contiene, como mínimo, los datos generales de las personas que incumplieron la obligación, el número de partida registral del predio revertido y su ubicación geográfica. Las personas incluidas en el Registro son excluidas de ser beneficiarios de la titulación de otro lote de vivienda.

7.8 La presente disposición no resulta aplicable en la formalización de predios ubicados en Centros Poblados, cuya formalización se rige por lo establecido en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título II del 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", aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias.

#### **Artículo 8.- Levantamiento de la carga**

Transcurrido el periodo de cinco (5) años sin que se incumpla la prohibición de transferencia, de oficio o a pedido del titular registral, COFOPRI solicita al Registro de Predios el levantamiento de la carga, para lo cual emite el instrumento de levantamiento de carga, de acuerdo al formato que apruebe para tal fin, el cual tiene mérito suficiente para su inscripción registral gratuita.





### CAPÍTULO III DE LA REVERSIÓN DE PREDIOS

#### **Artículo 9.- Procedimiento de reversión**

9.1 La reversión al dominio del Estado de predios transferidos a título gratuito en el marco 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, se produce ante el incumplimiento de la obligación de sus beneficiarios de no transferir la titularidad del predio por un periodo de cinco (5) años, contados desde la fecha de la inscripción en el Registro de Predios.

9.2 Para el inicio del presente procedimiento, se considera el cambio de titularidad en el Registro de Predios o cuando se tome conocimiento de la existencia de escrituras públicas, minutas notariales de transferencia de predio, o contratos privados de transferencia de predio con firmas certificadas por notario público.

#### **Artículo 10.- Procedimiento**

El procedimiento de reversión comprende las siguientes actividades:

- 1) Identificación de los predios materia de reversión
- 2) Informe de admisibilidad
- 3) Anotación preventiva
- 4) Notificación a los interesados
- 5) Oposición
- 6) Emisión de resolución y la interposición de medios impugnatorios
- 7) Transferencia a la Municipalidad Provincial

#### **Artículo 11.- Identificación de los predios materia de reversión**

El procedimiento de reversión de predios a que se refiere el presente Capítulo se inicia de oficio, cuando las Oficinas Zonales de COFOPRI identifiquen o tomen conocimiento de documentos que acrediten el incumplimiento de la obligación de no transferir la titularidad del predio por un periodo de cinco (5) años, o de un reporte del sistema de Alerta Registral.

#### **Artículo 12.- Informe de admisibilidad**

12.1 Realizada la evaluación de la documentación y en caso se determine que existen indicios razonables sobre la existencia de causal de incumplimiento, se emite el informe que da inicio al procedimiento de reversión, generándose el expediente administrativo correspondiente.

12.2 COFOPRI puede disponer la ejecución de una inspección de oficio, cuando existan dudas razonables sobre la información que sustentan la causal de reversión.

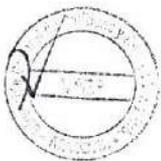
#### **Artículo 13.- Anotación preventiva**

13.1 COFOPRI oficia al Registro de Predios para que anote preventivamente el inicio del proceso de reversión. La anotación preventiva se mantiene vigente mientras dure el procedimiento.

13.2 El registrador cancela gratuitamente dicha anotación por el solo mérito de la comunicación cursada por la oficina zonal de COFOPRI que ejecuta el procedimiento.

#### **Artículo 14.- Notificación a los interesados**

14.1 Se oficia el inicio del procedimiento al adjudicatario o adquirente y a todo aquél que pudiera verse afectado con la declaración de reversión, teniendo en cuenta





el orden de prelación para la notificación establecido en el artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

14.2 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona que recepciona el documento. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En el último supuesto, se deja constancia en el acta de notificación las características del lugar donde se ha notificado.

14.3 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento o en su documento nacional de identidad, el notificador debe dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se deja debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, cuyas copias son incorporadas al expediente.

14.4 En caso no se pueda conocer el domicilio de las partes del procedimiento se realiza la notificación mediante publicación en el diario oficial "El Peruano", la cual se efectúa de forma gratuita. Adicionalmente COFOPRI difunde el acto en su portal institucional. La publicación de la notificación contiene en forma sucinta el nombre del titular registral, el código de predio y el plazo para interponer la oposición.

#### **Artículo 15.- Oposición**

15.1 Luego de efectuada la notificación, los administrados pueden formular oposición al inicio del procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 118 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en el plazo de quince (15) días hábiles contados desde el día siguiente de realizada la notificación personal o la publicación en el diario oficial "El Peruano", según sea el caso.

15.2 La oposición debe formularse por escrito, ante las Oficinas de trámite documentario de COFOPRI o mesa de partes virtual, adjuntándose los medios probatorios que acrediten que el o los oponentes no han incumplido la obligación de no transferir la titularidad del predio por un periodo de cinco (5) años, contados desde la fecha de la inscripción en el Registro de Predios. El escrito de oposición debe contener:

- a) La identificación de el o los oponentes, su domicilio y la dirección donde desea recibir las notificaciones del procedimiento, en caso sea distinta el mencionado domicilio.
- b) La pretensión concreta que se formula, señalando sus fundamentos y los medios probatorios ofrecidos.
- c) Lugar, fecha y firma.

15.3 La Oficina Zonal de COFOPRI competente declara fundada la oposición de corresponder, emitiendo la respectiva resolución que ordena el archivamiento del procedimiento y la cancelación de la anotación preventiva, la cual será oficiada al Registro de Predios y constituye mérito suficiente para realizar la cancelación de la anotación preventiva.





## **Artículo 16.- Emisión de la Resolución y la interposición de medios impugnatorios**

16.1 Cuando la oposición no sea amparada, la Oficina Zonal de COFOPRI competente, emite la resolución que declara la reversión del predio a favor del Estado representado por COFOPRI y la cancelación de la anotación preventiva.

16.2 Una vez diligenciada la notificación de la resolución, las partes cuentan con un plazo de quince (15) días hábiles, contados desde en día siguiente de recepcionada la notificación o realizado la publicación, según sea el caso, para interponer el recurso de reconsideración, el cual se interpone ante la Oficina Zonal de COFOPRI que dictó en primera instancia el acto que es materia de impugnación y debe sustentarse en nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación y se rige por el tratamiento dado en los artículos 124, 219, 221, 222, 227 y los que resulten aplicables, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

16.3 De no haberse interpuesto recurso de reconsideración o este fuera declarado improcedente, las partes cuentan con un plazo de quince (15) días hábiles, contados desde en día siguiente de recepcionado la notificación o realizado la publicación, según sea el caso, para interponer recurso de apelación, cuya tramitación se efectúa según lo establecido en los artículos 124, 220, 221, 222, 227 y los que resulten aplicables, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

16.4 Cuando el acto administrativo quede firme o se agote la vía administrativa con resolución desestimatoria de los recursos administrativos que se interponga, COFOPRI oficia al Registro de Predios la resolución administrativa que pone fin al procedimiento y ordena la reversión del predio a favor del Estado, representado por fines operativos a nombre de COFOPRI y la cancelación de la anotación preventiva, la cual constituye merito suficiente para su ejecución.

## **Artículo 17.- Adjudicación de los predios revertidos**

17.1 Inscrita la reversión del predio, COFOPRI dispone la transferencia de aquellos lotes a favor de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, como bienes de dominio privado, para que efectúe su transferencia en el marco de lo establecido en el artículo 59 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, y sus normas reglamentarias en lo que fuera aplicable.

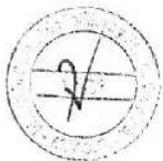
17.2 Para el cumplimiento de lo establecido en el presente artículo COFOPRI aprueba el formato del instrumento de transferencia a favor de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, el cual tiene mérito suficiente para su inscripción gratuita en el Registro de Predios.

## **CAPÍTULO IV**

### **LOTES DE VIVIENDA ABANDONADOS EN POSESIONES INFORMALES**

#### **Artículo 18.- Lotes de vivienda abandonados en posesiones informales**

La entidad formalizadora puede adjudicar, a favor de las familias que ocupan terrenos ubicados en zonas de riesgo declaradas por Defensa Civil, en secciones de vías y servidumbres de líneas de alta tensión, los lotes que formen parte de





posesiones informales formalizadas al amparo de lo establecido en el artículo 2 de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y que a la entrada en vigencia de Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, no han sido adjudicados y presenten las siguientes condiciones:

- a) No han sido titulados por falta de documentación y no se ejerce ocupación sobre el lote; o,
- b) Habiéndose presentado documentos ante la Entidad, no se ejerce ocupación sobre el lote por un periodo de 20 años.

#### **Artículo 19.- Identificación de los beneficiarios**

19.1 La municipalidad dentro de su jurisdicción territorial identifica a las familias que ocupan terrenos ubicados en zonas de riesgo declaradas por Defensa Civil, servidumbres de líneas de alta tensión de su jurisdicción, y secciones de vías, a que se refiere el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.

19.2 La municipalidad puede solicitar a la entidad formalizadora, la reubicación de estas familias, en mérito de lo establecido en artículo 9 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.

19.3 En caso se trate de familias que ocupan áreas ubicadas en secciones de vías, la municipalidad, una vez que obtenga la respuesta de la entidad formalizadora sobre la disponibilidad de lotes para la reubicación, cursa comunicaciones a dichas familias. En las referidas comunicaciones, precisa los lotes en que van a ser reubicadas en un plazo de setenta (60) días hábiles a partir de recibida dicha comunicación, no requiriendo para dicho efecto el asentimiento de dichas familias, al tratarse de lotes ubicados sobre propiedad estatal que constituyen bienes de dominio público destinados al uso público, los que son inalienables e imprescriptibles.

19.4 Las familias a que se hace referencia en el párrafo 19.3 del presente artículo, pueden ser reubicadas en los lotes abandonados ubicados dentro de la Posesión Informal y cuando no existan lotes disponibles dentro de la posesión informal, la reubicación puede ser realizada en lotes abandonados dentro del ámbito territorial de la municipalidad distrital o de la municipalidad provincial o del departamento al que correspondan.

#### **Artículo 20.- Identificación de lotes**

20.1 Recibida la comunicación de la municipalidad, la entidad formalizadora identifica en su base de datos los lotes que presenten las condiciones establecidas en el artículo 18 del presente Reglamento, los cuales se encuentren ubicados en la jurisdicción de la municipalidad solicitante. La entidad formalizadora, de determinar la necesidad de la verificación de los lotes que se encuentren desocupados, realiza la inspección correspondiente.

20.2 La entidad formalizadora, una vez identificado los lotes, comunica al Gobierno local solicitante; el listado de predios que pueden ser adjudicados a los pobladores que acrediten la condición de damnificados ante la municipalidad y requieran ser reubicados. Dicho listado debe contener como mínimo la siguiente información: número de partida registral, ubicación geográfica del predio y área.





20.3 La entidad formalizadora puede realizar la modificación del plano de trazado y lotización de la posesión informal para la subdivisión de los lotes abandonados, cuando éstos tengan áreas mayores a trescientos (300) metros cuadrados, a fin de beneficiar a más familias. Para la adjudicación a favor de los damnificados, la modificación de dicho plano de trazado y lotización, debe estar inscrita en el Registro de Predios.

#### **Artículo 21.- Aceptación de la reubicación**

21.1 La municipalidad solicitante, comunica y coordina con las familias damnificadas respecto de su reubicación a los lotes identificados por la entidad formalizadora. Dichas familias manifiestan a la municipalidad, de forma expresa, su aceptación para la reubicación, salvo se trate de familias que ocupan áreas ubicadas en secciones de vías a que se hace referencia en el artículo 19 que precede, en cuyo caso, reciben el tratamiento previsto en el mencionado artículo.

21.2 En caso el número de damnificados o familias a reubicar supere la cantidad de lotes identificados por la entidad formalizadora, la municipalidad, previamente a la comunicación, a que se refiere el párrafo anterior, realiza el sorteo para determinar a las familias a ser beneficiadas.

#### **Artículo 22.- De la adjudicación**

##### **22.1 Emisión de instrumentos de formalización**

La entidad formalizadora una vez que reciba la comunicación de la municipalidad solicitante, con la lista de beneficiarios a ser reubicados en los lotes de vivienda abandonados, emite los instrumentos de formalización a favor de dichas familias, los que dan mérito a su inscripción en el Registro de Predios.

La adjudicación es gratuita, cuando se trate de lotes no inmersos en las situaciones de onerosidad establecidas en el artículo 6 del presente Reglamento.

##### **22.2. De la adjudicación en casos pre existan títulos de propiedad o pagos realizados a entidades anteriormente competentes**

22.2.1. Cuando se trate de familias cuyos lotes en situación de riesgo cuentan con títulos de propiedad otorgados por entidades competentes, para la adjudicación de la propiedad de un lote en el terreno mediante la reubicación, se deben realizar las siguientes acciones:

a. La familia propietaria previamente transfiere, a título gratuito, la propiedad de su lote a favor de la entidad formalizadora. Dicha transferencia debe constar con firmas certificadas por notario público o quien realice sus veces.

b. La entidad formalizadora, en mérito a la transferencia otorgada por la familia beneficiaria, emite el instrumento correspondiente a nombre del Estado, representado por la Municipalidad Provincial, a fin de que se inscriba en el Registro de Predios la inaptitud del lote con fines de vivienda, por encontrarse en zona de riesgo declaradas por Defensa Civil y/o en secciones de vías y/o servidumbres de líneas de alta tensión. La propiedad que se inscriba en el Registro de Predios a favor de la Municipalidad Provincial, es con fines operativos, a fin que reciba la custodia y el tratamiento que le corresponda.

22.2.2. La adjudicación de los lotes abandonados, puede ser realizada a favor de los poseedores que no han culminado con el pago del precio de sus lotes en





riesgo ante la entidad formalizadora anteriormente competente. Para la adjudicación de los lotes abandonados, debe cumplirse con lo siguiente:

a. Los pobladores se comprometen, ante la entidad formalizadora actualmente competente, a continuar con el pago de sus obligaciones antes contraídas. Dichos compromisos de pago, son realizados ante la entidad formalizadora, en el formato que ésta apruebe para tal fin o, constan en documento que constituya declaración jurada con firmas certificadas.

b. La entidad formalizadora, para el cumplimiento de pago descrito en el literal que precede, notifica a los pobladores el saldo del precio, el que debe ser cancelado al contado o al crédito, siendo de aplicación para este último caso, el tratamiento establecido por el cuarto párrafo del artículo 9 del 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", aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias, así como por el quinto párrafo del citado artículo 9, incorporado por la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria del presente Reglamento.

De haber variado el tipo de moneda, determinado en el documento en el que se estableció la obligación contraída con la entidad anteriormente competente, la entidad formalizadora notifica al poblador respecto del porcentaje del saldo del precio convenido, con el valor arancelario actualizado. La cancelación de dicho saldo se realiza conforme a las formas de pago señaladas en el primer párrafo del presente literal.

Los pobladores eligen la forma de pago al contado o al crédito ante la actual entidad formalizadora, en el formato que ésta apruebe para tal fin; o, consta en declaración jurada con firmas certificadas.

### **22.3. Transferencia de lotes abandonados a la municipalidad provincial**

Cuando COFOPRI actúa como entidad formalizadora y, la municipalidad no solicite la ejecución de la reubicación durante un (01) año, a partir de la vigencia del presente Reglamento o, no realice acciones de reubicación directamente dentro de dicho plazo, puede como mecanismo de cierre de su intervención, transferir los citados lotes a las Municipalidades Provinciales de la jurisdicción, a fin de que continúen con el tratamiento establecido en el presente capítulo.

### **22.4. Tratamiento de los lotes abandonados ubicados en Centros Poblados:**

En los lotes abandonados ubicados en Centros Poblados, no se ejecutan acciones de reubicación, porque reciben el tratamiento especial y diferenciado a otras posesiones informales previsto en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título II del 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", aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias.

Los lotes de Centros Poblados que a la fecha del empadronamiento se encontraron abandonados, pueden ser formalizados a favor de sus actuales ocupantes, quienes deben acreditar la posesión de un año a la fecha en que la entidad formalizadora efectúe la inspección al lote que se realice a partir de la vigencia del presente Reglamento; salvo que adjunten documentos que acrediten la propiedad, en cuyo caso, se regulariza la inscripción de la titularidad del lote conforme al marco normativo referido en el párrafo anterior del presente artículo.





### TÍTULO III PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA Y REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN POSESIONES INFORMALES

#### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

##### **Artículo 23.- Ámbito de Aplicación**

El presente Reglamento resulta aplicable para declarar administrativamente la propiedad vía Prescripción Adquisitiva de Dominio ante las Municipalidades Provinciales o ante COFOPRI, mediante procedimientos a favor de los poseionarios de las posesiones Informales, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

##### **Artículo 24.- Entidades competentes**

24.1 COFOPRI se encuentra legitimado para declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio, a favor de los poseionarios de las posesiones Informales que acrediten los requisitos establecidos en el presente reglamento, así como de lotes individuales que formen parte de aquellos, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de Predios, al amparo de lo establecido en el artículo 10 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, mientras se encuentre vigente el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, razón por la cual no se requiere la suscripción de convenios. En ese sentido, se suspende la aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 50 del 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", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias.

24.2 Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, mantienen su competencia para declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio, mediante procedimientos masivos a favor de los poseionarios de las posesiones Informales, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de Predios, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

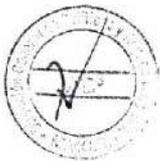
##### **Artículo 25.- Requisitos para la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Para declarar la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a que se refiere el presente Reglamento, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ejercer la posesión continua y sin interrupciones, por un plazo de diez (10) o más años. Se entiende cumplido este requisito aun cuando los poseedores pierdan la posesión o sean privados de ella, siempre que la recuperen antes de un (01) año, en concordancia con lo establecido en el artículo 953 del Código Civil.

2. Ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza.

No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias, demandas judiciales, procedimientos administrativos o notariales contra el poseedor, siempre que en éstos no se discuta el derecho de propiedad o posesión. En caso los





procesos judiciales, en que se discuta el derecho de propiedad o posesión del predio, hubiesen concluido favorablemente al accionante o titular registral, se entiende interrumpido el período prescriptorio a partir de la fecha de interposición de la demanda.

En los casos de demandas, denuncias, procedimientos administrativos o notariales, interpuestos con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de diez (10) años, éstos no afectan la prescripción ganada por el solicitante del Procedimiento de Declaración de Propiedad, no surtiendo efectos de interrupción del período prescriptorio cumplido.

3. Ejercer la posesión en forma pública como propietario, de modo tal que sea identificado claramente por los vecinos del predio matriz o del lote, según corresponda.

Los poseedores no pueden adquirir por prescripción adquisitiva de dominio cuando esté demostrada su condición de arrendatario, comodatario, usufructuario o el servidor de la posesión. Los poseedores mediatos pueden prescribir, siempre que acrediten dicha calidad adjuntando el título y/o documento mediante el cual otorgó la potestad de poseer y cumplan con los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

#### **Artículo 26.- Costo de Formalización y adjudicación**

El procedimiento administrativo contemplado en el Título III del presente Reglamento, se realiza a título gratuito.

#### **Artículo 27.- Valoración conjunta de los medios probatorios de posesión**

27.1 En la ejecución del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales, los medios probatorios de posesión continua, pacífica y pública como propietario, son valorados de manera conjunta por la entidad formalizadora, pudiendo establecerse a partir de ellos el cumplimiento de los requisitos de posesión respecto del predio matriz, siempre que esté demostrado que éstos correspondan a la mayoría de los predios ocupados que integran la respectiva Posesión Informal.

27.2 En la ejecución de la calificación individual del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales, los medios probatorios de posesión continua, pacífica, pública y como propietario, adjuntados por el poseionario del lote, son valorados de manera conjunta por la entidad formalizadora.

#### **Artículo 28.- Presunción de continuidad en la posesión**

Si quien está poseyendo prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo que se pruebe lo contrario.

#### **Artículo 29.- Suma de plazos posesorios**

Para efectos de alcanzar el plazo necesario para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, el poseedor actual puede sumar el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, así como de los anteriores poseedores, siempre que se acredite la cadena de transmisión.

#### **Artículo 30.- Adquisición de pleno derecho**

La adquisición por prescripción adquisitiva de dominio opera de pleno derecho por el transcurso del plazo establecido, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente Reglamento, siendo la resolución que se emita meramente declarativa.





### **Artículo 31.- Inscripción de Resoluciones de Declaración de Propiedad**

31.1 Las anotaciones preventivas y las cancelaciones que se extiendan en el Registro de Predios, se hacen por el solo mérito de la comunicación cursada, salvo que éstas afecten parte del predio, en cuyo caso también se presenta el plano perimétrico que grafique el área materia del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales.

31.2 Las resoluciones que se emitan en el procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales, por sí mismas, constituyen título suficiente para la inscripción de los actos contenidos en ellas en el Registro de Predios.

31.3 El registrador que califique la resolución emitida en el marco de la ejecución del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales no debe exigir que ésta se adecue a la anotación preventiva que figura en la partida registral, si de los documentos presentados se advierten modificaciones en la descripción del predio o se presente el supuesto de adecuación de solicitud, el cual debe desarrollarse en la resolución, con la finalidad que el registrador pueda determinar que se hace referencia al mismo predio.

### **Artículo 32.- Agotamiento de la vía administrativa**

Las resoluciones que se emitan en la ejecución del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales que agoten la vía administrativa podrán ser impugnadas ante el Poder Judicial, mediante el proceso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo y supletoriamente el Código Procesal Civil.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL Y SIMPLIFICADO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD Y/O REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN POSESIONES INFORMALES.**

#### **Artículo 33.- Etapas del procedimiento**

El procedimiento establecido en el presente capítulo se aplica en terrenos de propiedad privada ocupados por posesiones informales, cuya posesión se haya iniciado hasta el 31 de diciembre de 2015 y a la fecha de presentación de la solicitud acrediten una posesión no menor a diez años (10) de forma continua, pacífica, pública y como propietario sobre el predio matriz y/o cuenten en forma individual con escrituras públicas u otros títulos de propiedad que no hayan sido inscritos en el Registro de Predios y/o presenten deficiencias que impidan dicha inscripción.

El procedimiento comprende las siguientes etapas:

#### **1. Calificación:**

- a. Presentación de la Solicitud
- b. Calificación de la Solicitud

#### **2. Diagnóstico Técnico Legal:**

- a. Recopilación de información interna de los antecedentes registrales
- b. Georreferenciación del predio matriz





- c. Levantamiento Topográfico y Verificación
- d. Levantamiento de Información en Campo
- e. Consultas a Entidades
- f. Estudio de Partidas Registrales y Títulos Archivados
- g. Informe Final de Diagnostico Técnico Legal

### 3. Saneamiento Físico Legal:

- a. Anotación Preventiva
- b. Notificación de la Pretensión
- c. Elaboración de Planos
- d. Calificación Individual
- e. Emisión de Resolución
- f. Emisión de los Instrumentos de Formalización e Inscripción.

## Artículo 34.- Calificación

### 34.1. Presentación de la Solicitud

El procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales se inicia a pedido de parte, con la presentación de una Solicitud dirigida a la entidad formalizadora correspondiente, con carácter de Declaración Jurada, la cual debe estar acompañada de la siguiente información y/o documentación:

a. Generales de ley de los representantes y señalar domicilio para efecto de las notificaciones.

b. Declaración jurada señalando que no existe acción judicial o administrativa pendiente contra el poseedor iniciada con anterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio.

c. Medios probatorios de fecha cierta que acrediten la posesión continua, pacífica y pública como propietarios del predio matriz por un período no menor de 10 (diez) años u Resolución de Reconocimiento emitida por la autoridad competente.

d. Padrón de Pobladores, con indicación de las generales de Ley de cada uno de los poseedores, así como de los lotes que ocupan. Debe estar suscrito por no menos del cincuenta por ciento (50%) de los pobladores que ocupan el área materia de la pretensión. El porcentaje indicado se determina en base al número total de lotes ocupados que se indique en la solicitud.

e. Identificación del predio matriz y croquis de ubicación. Asimismo; la descripción del origen y la antigüedad de la posesión, de contar con documentación sobre la partida (s) registral (es) e identidad del titular (es) registral (es) se debe adjuntar dichos documentos a la solicitud.

f. Designación de dos (02) representantes que están a cargo del trámite de la solicitud. El poder especial de representación debe acreditarse con el Acta de Asamblea de Pobladores que apruebe por mayoría simple la designación de sus representantes.

### 34.2. Calificación de la Solicitud

En caso que, de la solicitud o de sus antecedentes técnicos y legales no resultara indubitable el verdadero carácter de lo petitionado, o no acredita suficientemente las condiciones o el plazo requerido de la posesión u otra condición





necesaria para acreditar los requisitos para acceder a la formalización, se procede a formular las observaciones correspondientes, otorgándose al solicitante un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar la subsanación pertinente, vencido dicho plazo, de no subsanarse la observación efectuada, se emite el informe respectivo, así como la resolución que declare la improcedencia de la solicitud, se dispone la devolución de los documentos presentados y el archivamiento del expediente.

De no haberse presentado observaciones o de haber sido subsanadas satisfactoriamente por el interesado, la entidad formalizadora emite el informe respectivo, en el plazo de siete (07) días hábiles y en el cual se recomienda la continuación del procedimiento.

Las solicitudes son rechazadas de plano procediéndose a emitir la resolución que declare su improcedencia, en los siguientes supuestos: i) En caso la solicitud sea presentada por organizaciones que no constituyan una Posesión Informal. ii) Cuando el predio matriz cuente con habilitación urbana con resolución aprobatoria de recepción de obras y en caso, se trate de una habilitación urbana de oficio, se encuentre debidamente inscrito en el Registro de Predios

La resolución puede ser apelada en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados desde el día siguiente de su notificación.

### **Artículo 35.- Diagnostico Técnico Legal**

Es el conjunto de procedimientos técnicos legales, que se realizan con la finalidad de identificar el área que ocupa la posesión informal, los lotes que la conforman, los derechos de propiedad que pudieran existir; las características físicas y legales de la ocupación, la titularidad del predio matriz, la existencia de posibles zonas de riesgo, entre otros, con la finalidad de definir los derechos y limitaciones que pudieran existir sobre ellas y determinar la factibilidad de continuar con la etapa de saneamiento.

La etapa de diagnóstico técnico legal comprende las siguientes actividades:

#### **35.1. Recopilación de información interna de los antecedentes registrales**

Se realiza el estudio de la documentación presentada por los solicitantes, se accede y revisan tomos, fichas, partidas, libros, índices, títulos archivados, sistema de información registral, información cartográfica de la Entidad Formalizadora y se verifica si se cuenta con información del diagnóstico de la informalidad, con la finalidad de establecer la ubicación del predio matriz materia de formalización y realizar la georreferenciación del mismo.

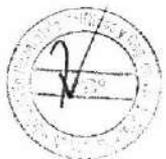
#### **35.2. Georreferenciación del predio matriz**

Se procede a ubicar los puntos a monumentar con la información obtenida en la recopilación de información interna y de los antecedentes registrales. La georreferenciación se realiza para registrar la información satelital considerando como referencia el Marco Geodésico Oficial (WGS84).

#### **35.3. Levantamiento Topográfico y Verificación.**

El Levantamiento Topográfico se realiza en campo para obtener medidas de ángulos, distancias y alturas del terreno, que mediante cálculos matemáticos son transformados a su medida real para luego plasmarlos en un plano a escala debidamente georreferenciado.

La Verificación es una actividad técnica, que consiste en la recopilación de información física actualizada, inventario físico a representar de los elementos





existentes en campo (lotes de vivienda, vías o lotes de aportes) en forma gráfica, utilizando criterios de ingeniería y arquitectura, contando además con apoyo cartográfico, con la finalidad de asegurar la posición y dimensiones de los lotes a ser titulados y de esta manera obtener una información precisa y actualizada.

#### **35.4. Levantamiento de Información en Campo.**

El levantamiento de información en campo se realiza teniendo en cuenta el plano preliminar, lote por lote, haciendo uso de la ficha que para dicho fin se apruebe y tiene por objeto:

- a) Identificar a los poseedores individuales de cada uno de los lotes.
- b) Identificar las condiciones bajo las cuales se ejerce la posesión individual.
- c) Recopilar la documentación personal de cada poseedor individual.
- d) Identificar las áreas de circulación y de equipamiento urbano.
- e) Identificar los lotes no ocupados.
- f) Determinar la existencia de títulos de propiedad que pudieran haber sido emitidos a favor de sus ocupantes, inscritos o no en el Registro de Predios.
- g) Determinar la existencia de posibles procesos judiciales que influyan en el procedimiento.
- h) Identificar posibles zonas de riesgo.

Con la información recabada se elabora el Padrón de Pobladores que ocupan el área objeto del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales.

#### **35.5. Consultas a Entidades.**

Realizada la etapa de levantamiento de información en campo y de surgir dudas razonables respecto de la existencia de procesos judiciales relevantes en trámite, superposiciones con zonas arqueológicas, culturales o la existencia de zonas de potencial riesgo o carentes de condiciones de higiene y salubridad, la existencia de habilitaciones urbanas que cuenten con recepción de obras entre otras, se procede a remitir oficios de consulta a las entidades públicas y privadas correspondientes, con la finalidad de determinar la factibilidad de continuar o no con el procedimiento.

Las entidades públicas y privadas que sean notificadas por la entidad formalizadora entregan de forma gratuita la información solicitada en el plazo establecido en las normas que regulan la emisión de los informes técnicos legales correspondientes, bajo responsabilidad del titular de la entidad requerida.

#### **35.6. Estudio de Partidas Registrales y Títulos Archivados.**

Es el análisis del conjunto de documentos que dieron mérito a la extensión de un asiento de inscripción, así como de las solicitudes de inscripción con las respectivas esquelas de observación y tachas, los cuales forman parte del archivo registral y son ordenados por orden cronológico de presentación y se empastan formándose legajos.

#### **35.7. Informe Final del Diagnóstico Técnico Legal.**

Culminadas las actividades del diagnóstico técnico legal se procede a procesar la información la cual debe estar contenida en el informe de diagnóstico técnico legal en el cual se determine la factibilidad de continuar o no con el proceso de formalización.

Cuando se advierta la necesidad de cumplirse condiciones previas para continuar la formalización de la propiedad, se emite la resolución de suspensión del procedimiento hasta que dichas condiciones se cumplan, la cual debe ser notificada al solicitante y los que se hayan apersonado al procedimiento. La Resolución Inhibitoria





que se dicte es inimpugnable, sin perjuicio de ser elevada en consulta al superior jerárquico.

### **Artículo 36.- Saneamiento físico legal**

Conjunto de actividades que ejecuta la entidad formalizadora cuando el informe de diagnóstico técnico legal culmina de manera favorable, con la finalidad de inscribir el derecho de propiedad del bien inmueble ante el Registro de Predios, a favor de los solicitantes que acrediten los requisitos establecidos en el procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales.

La etapa de saneamiento comprende las siguientes actividades:

#### **36.1. Anotación preventiva**

La entidad formalizadora oficia al Registro de Predios para que anote preventivamente la solicitud del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales, aun cuando el predio no esté inscrito. En este último caso, se presenta al Registro de Predios un plano perimétrico del área objeto de prescripción, para que se extienda una partida registral, la cual se cancela en el caso de no ser amparada la solicitud.

La anotación preventiva se mantiene vigente mientras dure el procedimiento.

El registrador cancela dicha anotación por el solo mérito de la comunicación cursada por la entidad formalizadora.

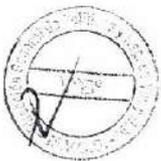
#### **36.2. Notificación de la pretensión**

La entidad formalizadora, respetando el régimen de notificación personal establecido el artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Asimismo, se notifica a todo aquél con derecho sobre el predio que pudiera ser afectado con la ejecución del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales, incluyendo a los titulares de cargas o gravámenes que afecten el predio y aquellas personas que conformen la cadena de transferencias de propiedad individual de acuerdo al orden de prelación señalado.

Adicionalmente, se notifica mediante publicación, el cual se realiza por única vez y de forma gratuita en el diario oficial "El Peruano" y en el Portal Institucional de la entidad formalizadora, a fin que los terceros que pudieran verse afectados con dicha pretensión formulen su oposición. Se puede acumular en un solo aviso las diversas solicitudes del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales.

En los casos en que no se pueda obtener el domicilio de los titulares que pudieran verse afectados con la ejecución del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales, basta la notificación mediante publicación.

En caso que de la notificación deba realizarse a una pluralidad de interesados es de aplicación lo establecido en el artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.





de paz, o contrato privado de transferencia de propiedad otorgado por el propietario registral, con firma certificada por Notario Público o juez de paz letrado o juez de paz que acredite el tracto sucesivo, se procede a declarar el predio apto para la emisión del respectivo Título de Saneamiento de Propiedad. De contar con otros documentos privados de transferencia se procede de acuerdo con lo establecido en el literal b) del presente numeral. Cuando se trate de documentos en los que ha intervenido el juez de paz letrado o juez de paz, debe verificarse que fue expedido dentro del marco de sus competencias antes de la vigencia de la Ley N° 29824, Ley de Justicia de Paz.

De existir discrepancia de área entre el documento de transferencia y el Plano de Trazado y Lotización mayor al 10%, la entidad formalizadora debe informar sobre la correspondencia del documento con el plano.

b) En caso que el poseedor a la fecha de levantamiento de información en campo acredite una posesión no menor a diez años (10) de forma continua, pacífica, pública y como propietario sobre el predio individual, se evalúan los documentos presentados durante el levantamiento de información en campo y de cumplir con los requisitos, se procede a declararlo apto para la emisión del respectivo Título de Propiedad.

Para acreditar lo dispuesto en este inciso, los poseedores deben presentar cualquiera de los documentos señalados en los incisos a) al e) del artículo 38 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC. En caso de no contar con los documentos antes señalados, presentan un documento de posesión emitido por funcionario público competente y/o declaración jurada de cuatro (4) testigos, en el que se exprese que cuentan con un mínimo de diez (10) años residiendo en la posesión informal objeto de formalización, o que cumplen con los requisitos establecidos en el literal a) del presente artículo.

c) De verificarse la existencia de instrumentos públicos que se encuentren inscritos en el Registro de Predios, se dispone la correlación de las partidas individuales con el predio correspondiente al plano de trazado y lotización.

d) En caso, de verificarse la existencia de predios en situación de litigio con el titular registral o no cumplan con los requisitos establecidos en los literales a) y b) del presente numeral, éstos se mantienen a nombre del titular registral.

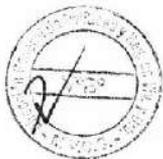
En caso, de haber conflicto entre poseedores se consigna el estado situacional de conflicto de interés y COFOPRI asume la titularidad operativa de dichos predios, para su posterior formalización individual cuando se resuelva el procedimiento de mejor derecho de posesión.

En el supuesto, que se identifiquen predios cuyas particularidades de posesión o conducción requieren acciones complementarias para su formalización individual, la entidad formalizadora asume la titularidad operativa de dichos predios, para su posterior formalización individual.

Concluida la calificación, la entidad formalizadora emite un padrón en el cual determina el estado situacional de cada uno de los predios.

### 36.5. Emisión de Resolución

Cumplidas las etapas se procede a emitir la Resolución y siempre que la oposición no sea amparada, se declara fundada o fundada en parte la pretensión solicitada mediante el procedimiento integral y simplificado de declaración de





### 36.2.1. Contenido de la notificación y plazo para la oposición

La publicación de la notificación contiene en forma sucinta la identificación de la propiedad privada, el área objeto del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales, el nombre del propietario identificado, el número de la partida registral cuando se trate de predio inscrito, y el nombre de la Posesión Informal.

Los que se consideren afectados con la pretensión, pueden formular oposición a la misma en el plazo de veinte (20) días calendarios, contabilizados desde el día siguiente de diligenciado la notificación personal o la publicación, según sea el caso, la cual es resuelta en la resolución que culmina el procedimiento.

Para la calificación de la oposición se tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 56 del 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias, si el interesado hubiese omitido alguno de los requisitos, se le otorga un plazo de diez (10) días hábiles para que subsane la omisión.

La entidad formalizadora corre traslado de la oposición a las partes del procedimiento administrativo, adjuntando toda la documentación presentada por el opositor, para que dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, de considerarlo pertinente, éstos puedan contestar la oposición de forma escrita.

### 36.3. Elaboración de Planos.

Se elaboran los siguientes planos:

36.3.1. Plano Perimétrico, contiene la identificación de los vértices del perímetro, en coordenadas UTM, del área materia del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización en posesiones informales. Las áreas no ocupadas no serán incluidas en el Plano Perimétrico, salvo que se verifique que dichas áreas corresponden a equipamientos urbanos que se encuentren integrados a la lotización.

36.3.2. Plano de Trazado y Lotización, contiene el diseño de la lotización, vías y de las áreas correspondientes a equipamiento urbano, al interior de la Posesión Informal. Los planos aprobados indican el destino asignado por los poseedores, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros, para lo cual resulta aplicable las especificaciones realizadas en el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC, adecuándose, en lo que resulte pertinente, a la normativa en materia de organización del espacio físico y uso de suelo regulado en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades

36.3.3. Otros que resulten necesarios en el procedimiento.

### 36.4. De la calificación individual

La entidad formalizadora, procede a determinar si los solicitantes cumplen los requisitos establecidos en el presente Reglamento para su formalización.

Para efectos de la calificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) De verificarse que el posesionario cuenta con escritura pública otorgada por Notario Público, o escritura pública imperfecta emitida por juez de paz letrado o juez





inscripción de la titularidad con fines operativos a favor de la entidad formalizadora, para su posterior formalización individual.

La ejecución de la formalización individual de los predios a que se refiere el párrafo precedente se efectúa teniendo en cuenta las reglas de notificación previstas numeral 36.2 del artículo 36 del presente Reglamento, en lo que no se oponga.

En los casos que la formalización individual no concluya, ya sea a través de la emisión del Título de Saneamiento de propiedad o Título de Propiedad, se procede de acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del literal d) del numeral 36.4, del artículo 36 del presente reglamento.

36.5.10. Identifica las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano. Solo para fines operativos, se inscribe la titularidad a favor del Estado representado por la entidad formalizadora, para su posterior transferencia o adjudicación o afectación en uso, conforme a las normas de formalización de la propiedad.

36.5.11. La resolución que pone fin al procedimiento en primera y/o segunda instancia administrativa, es notificada por la entidad formalizadora en el domicilio personal a los titulares registrales involucrados en el área formalizada y/o a los titulares de cargas o gravámenes que lo afecten, con la finalidad que puedan interponer recursos impugnatorios ante la vía administrativa o presentar demanda contencioso administrativa.

36.5.12. De haberse interpuesto oposición se debe resolver en la presente resolución, contra la resolución no procede recurso de reconsideración; de plantearse, será tramitado como de apelación. La interposición de la oposición sólo afecta al o los predios directamente involucrados, debiendo continuar el procedimiento respecto de los demás extremos del pronunciamiento ajenos a la impugnación.

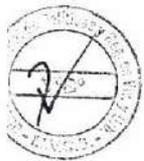
Transcurridos quince (15) días hábiles, contados desde el día siguiente de notificada la resolución, y de no haberse interpuesto recurso de apelación, la entidad formalizadora remite dicha resolución al Registro de Predios, para su inscripción.

### **36.6. Emisión de los instrumentos de formalización y su inscripción**

La entidad formalizadora, ingresa los datos de los beneficiarios en el sistema implementado, a efectos de emitir los Instrumentos de Formalización a que se refiere el artículo precedente.

La entidad formalizadora gestiona la inscripción de los Instrumentos de Formalización ante el Registro de Predios; y el registrador, por el sólo mérito de los mismos extiende los asientos de inscripción correspondientes.

Una vez inscritos los Instrumentos de Formalización, la entidad formalizadora procede de la manera establecida en el numeral 6.2 del artículo 6 del Reglamento de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, aprobado Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA en lo que fuere pertinente.





propiedad y/o regularización en posesiones informales, disponiéndose la inscripción de los siguientes actos:

36.5.1. La independización del área formalizada y/o la acumulación de las partidas registrales, según corresponda. Sólo para fines operativos, las inscripciones se efectuarán a favor del Estado, representado por entidad formalizadora.

36.5.2. La aprobación del plano perimétrico y de trazado y lotización de la Posesión Informal.

36.5.3. La cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular de la carga o gravamen haya sido notificado y no se hubiere opuesto a la cancelación del mismo, a excepción de las dispuestas por mandato judicial que estén fuera de los plazos establecidos en la Ley N° 26639, que precisan aplicación de plazo de caducidad previsto en el Artículo 625 del Código Procesal Civil. Para resolver las oposiciones que se presenten en los casos de cargas y gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema bancario y financiero, es de aplicación lo dispuesto en la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y demás normas especiales.

36.5.4. Se declara la cancelación de las cargas y gravámenes y de cualquier derecho que afecte el dominio del nuevo propietario en los casos en que dichos derechos se hayan registrado con posterioridad a la anotación preventiva a que se refiere el numeral 36.1 del artículo 36 del presente Reglamento, salvo las dispuestas por mandato judicial.

36.5.5. Solicita al Registro de Predios, para que proceda con la cancelación de asientos registrales y/o el cierre de las partidas registrales involucradas, según corresponda, así como las respectivas anotaciones de correlación, que sean necesarias.

36.5.6. Determina los predios que son formalizados, mediante la emisión de un Título de Saneamiento de Propiedad, por haber cumplido con lo establecido en el literal a) del numeral 36.4 del artículo 36 del presente Reglamento.

36.5.7. Determina los predios que van a ser formalizados, mediante la emisión de un Título de Propiedad, respecto de los poseedores que han cumplido con lo establecido en el literal b) del numeral 36.4 del artículo 36 del presente Reglamento, para ser declarados propietarios por prescripción adquisitiva de dominio.

36.5.8. Determina la correlación de partidas inscritas en el Registro de Predios con el predio correspondiente al Plano de Trazado y Lotización, siempre que se cumpla con lo establecido en el literal c) del numeral 36.4 del artículo 36 del presente Reglamento y de ser el caso, la determinación, rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, que sean necesarias.

36.5.9. En el caso de los predios inmersos en el supuesto previsto en el primer párrafo del literal d) del numeral 36.4 del artículo 36 del presente Reglamento, se dispone que la titularidad de éstos se inscribe a favor del titular registral del área materia del presente procedimiento.

En el supuesto de los predios comprendidos en el segundo y tercer párrafo del literal d) del numeral 36.4 del artículo 36 del presente Reglamento, se dispone la





## TÍTULO IV CONTINUIDAD DE LAS ACCIONES DE FORMALIZACIÓN

### Artículo 37.- Competencias de las entidades formalizadoras durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos

Durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, las entidades formalizadoras ejecutan las acciones de formalización de las posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad estatal y propiedad privada, conforme a las siguientes disposiciones:

37.1 COFOPRI ejecuta los procesos de saneamiento físico legal contemplados en 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 básicos, la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, y demás normas en materia de formalización, a nivel nacional.

Tratándose de las zonas afectadas por el sismo ocurrido el 15 de agosto de 2007, COFOPRI ejecuta el procedimiento especial previsto en el Capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley N° 29802, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2012-VIVIENDA, en las circunscripciones geográficas que corresponden a la Región de Ica en su integridad, las provincias de Cañete y Yauyos de la región Lima Provincias, así como en las provincias de Castrovirreyna y Huaytará y los distritos de Acobambilla y Manta de la provincia de Huancavelica de la región del mismo nombre.

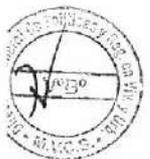
COFOPRI ejecuta las acciones indicadas en los párrafos anteriores del presente numeral, sin necesidad de mediar convenio con la Municipalidad Provincial.

37.2 La Municipalidad Provincial ejecuta las acciones de formalización, en todo o parte de su jurisdicción, sobre las áreas no intervenidas por COFOPRI de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA, debiendo cumplir con el siguiente procedimiento:

a) Presentar una solicitud dirigida a la Dirección Ejecutiva de COFOPRI, suscrita por el alcalde o por quien este delegue, adjuntando copia legalizada del acuerdo de consejo en el que conste la delimitación de los ámbitos que serán objeto de acciones de formalización en su jurisdicción.

b) COFOPRI, de acuerdo a sus procedimientos internos, identifica los ámbitos donde haya programado su intervención en el periodo fiscal y los ámbitos sobre los cuales viene ejecutando las acciones de formalización, en las jurisdicciones informadas por la municipalidad, los cuales no son objeto de entrega a la municipalidad, para asegurar la continuidad de las acciones de formalización.

c) COFOPRI comunica a la Municipalidad Provincial los ámbitos donde ha programado su intervención o viene ejecutando las acciones de formalización, a fin que dicho gobierno local pueda identificar las áreas no intervenidas en su jurisdicción territorial y sobre éstas ejecute las acciones de formalización.





## **Artículo 38.- Competencias de las entidades formalizadoras a la culminación del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos**

38.1 Culminada la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, COFOPRI continúa las acciones de formalización siempre que cuente con facultades delegadas en materia de formalización mediante la suscripción de un convenio con la Municipalidad Provincial.

38.2 Si la Municipalidad Provincial decide ejecutar directamente el proceso de formalización, sobre todo o parte de su jurisdicción territorial, COFOPRI procede con la transferencia del acervo documental e información gráfica generada, o presentada por los administrados, sobre los ámbitos objeto de entrega a la municipalidad, de acuerdo al procedimiento que establezca COFOPRI mediante directiva.

COFOPRI realiza la transferencia de información dentro del último trimestre del año fiscal para que la municipalidad inicie acciones sobre las jurisdicciones desde el 1 de enero del año siguiente.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

#### **Única.- Tratamiento de las Declaraciones Juradas presentadas en los procedimientos de formalización.**

De verificarse en la ejecución de los procesos de formalización, que la información otorgada por los administrados mediante declaraciones juradas es falsa, la entidad a través de su procuraduría debe comunicar al Ministerio Público para que interponga la acción penal correspondiente.

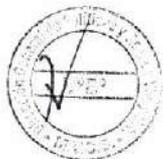
### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

#### **Primera. Norma aplicable para los procesos integrales de formalización en trámite**

Los procedimientos integrales en posesiones informales de prescripción adquisitiva de dominio seguidos ante las Municipalidades Provinciales o ante COFOPRI, al amparo de lo establecido en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título IV, del 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", aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias, que no hubieran concluido su tramitación a la fecha de entrada en vigencia de la presente normativa, se adecúan al procedimiento establecido en el Título III del presente Reglamento.

Los procedimientos integrales de prescripción adquisitiva de dominio en trámite, seguidos por pobladores de centros urbanos informales y urbanizaciones populares, ante COFOPRI o las Municipalidades Provinciales, continúan su tramitación al amparo de lo establecido en los Subcapítulos 2 y 3 del Capítulo 2 del Título IV, del 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", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias. El citado marco normativo mantiene su vigencia para la ejecución de procedimientos integrales de prescripción adquisitiva, cuya pretensión es presentada por pobladores de centros urbanos informales y urbanizaciones populares.

El procedimiento de regularización de tracto sucesivo regulados en el Capítulo 3 del Título IV, del 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”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias, mantienen su vigencia y pueden ser solicitado por los pobladores de posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares.

#### **Segunda.- Tratamiento del nuevo empadronamiento por la Municipalidad provincial**

Los nuevos empadronamientos de lotes de posesiones informales formalizadas, realizados por COFOPRI al amparo de la Unica Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, cuya formalización no hubiera concluido a la entrada en vigencia del presente Reglamento, continúan su formalización a cargo de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción; para tal fin, COFOPRI, como mecanismo de cierre de su intervención, transfiere los mencionados lotes a dicha entidad.

Para la culminación de la formalización de los mencionados lotes, las Municipalidades Provinciales pueden ejecutar el tratamiento previsto en la Décimo Séptima Disposición Complementaria y Final del 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”, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias.

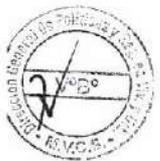
La propiedad que se inscriba en el Registro de Predios a favor de las Municipalidades Provinciales, es con fines operativos, para la continuación de la formalización hasta su culminación, conforme al marco normativo descrito en el párrafo que precede.

Para el cumplimiento de lo establecido en la presente Disposición Complementaria Transitoria, las entidades mencionadas emiten los instrumentos que les correspondan, de acuerdo a los formatos que aprueben para tal fin, los que tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

#### **Tercera.- Tratamiento de lotes transferidos a las Municipalidades Distritales**

Los lotes de posesiones informales formalizadas, calificados como abandonados o vacíos o los declarados de libre disponibilidad o disposición, transferidos por COFOPRI a las Municipalidades Distritales, en aplicación de la Décimo Séptima Disposición Complementaria y Final del 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”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias, en los que la Municipalidad Distrital no hubiera ejecutado acciones para su formalización, continúan su formalización a cargo de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción; para tal fin, reciben los mecanismos de formalización previstos por la Décimo Séptima Disposición Complementaria y Final del citado Reglamento.

La Municipalidad Distrital, para el cumplimiento de lo contemplado en la presente disposición y, como mecanismo de cierre de su intervención, emite la respectiva resolución municipal transfiriendo la propiedad del lote a favor de la Municipalidad Provincial, la que tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios. La propiedad que se inscriba en el Registro de Predios a favor de la Municipalidad Provincial, es con fines operativos, para la continuación de la formalización, hasta su culminación, conforme al marco normativo descrito en el párrafo que precede.





#### **Cuarta.- Tratamiento de predios formalizados con riesgo**

Con la finalidad de realizar el cierre de las labores de formalización COFOPRI podrá transferir a las Municipalidades Provinciales aquellos predios, provenientes de la formalización de posesiones informales, cuya formalización individual se encuentra suspendida por la existencia de algún nivel de riesgo que requiere acciones de mitigación y las autoridades competentes o sus poseedores no han implementado las recomendaciones establecidas en el informe de análisis de riesgo, pese haber transcurrido tres años desde su emisión, para que en el ámbito de sus competencias enmarcadas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, realicen las acciones correspondientes a la mitigación de riesgo y culminen las acciones de formalización.

Si por hechos sobrevinientes a las acciones de formalización ejecutados en posesiones informales, COFOPRI haya asumido la titularidad operativa de predios que presentan riesgo no mitigable, de conformidad con el informe de análisis de riesgo emitido por la autoridad competente, deberán ser transferidos a la Municipalidad Provincial de la jurisdicción donde se encuentre el predio, con la finalidad que tome las acciones correspondientes para garantizar la no ocupación de los predios y de corresponder realizar la reubicación de sus poseedores.

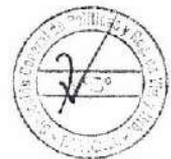
#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS**

**Primera.- Modificación de la Décimo Séptima Disposición Complementaria y Final del 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", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA**

Modifícase la Décimo Séptima Disposición Complementaria y Final del 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", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, incorporada por el artículo 2 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA, la que queda redactada de acuerdo a lo siguiente:

**"Décimo Séptima.- De la formalización de los lotes calificados como vacíos, lotes cuyos titulares no acreditan la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, así como los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición.**

Los lotes que forman parte de posesiones informales formalizadas, cuyos poseedores no cumplan con los requisitos previstos en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y sus normas complementarias sobre adjudicación o formalización de la propiedad informal y que, por causas imputables a sus propios beneficiarios, se encuentren calificados como: Lotes vacíos, lotes cuyos titulares no acreditan la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, así como los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición, se formalizan conforme a las siguientes disposiciones:





### **17.1. Tratamiento de los lotes vacíos:**

Los lotes calificados como vacíos podrán ser transferidos en propiedad o afectados en uso a favor de las Entidades a que se refiere el artículo I de Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; o, afectados en uso a favor de Instituciones privadas sin fines de lucro; o, adjudicados en propiedad a pobladores en el caso de reubicaciones; o, adjudicados de forma onerosa a pobladores, mediante la venta directa o subasta pública; conforme a los siguientes supuestos:

#### **a. Transferencia en propiedad o la afectación en uso de lotes vacíos a favor de entidades públicas:**

a.1 Los lotes calificados como vacíos y que continúen como tales al momento de la inspección que la entidad formalizadora realice de oficio para su constatación, pueden ser transferidos gratuitamente en propiedad o ser afectados en uso a favor de la Entidad Pública que lo requiera, indicando la necesidad y el destino que se va a dar al lote. Cuando se trate de bienes de dominio público, dichos lotes deben ser afectados en uso.

a.2 Previo a la transferencia en propiedad o afectación en uso, la entidad formalizadora puede modificar la información técnica contenida en el plano de trazado y lotización a fin de transferir el lote como un área de equipamiento urbano y acorde con la finalidad para lo cual es requerido por la entidad solicitante.

#### **b. Afectación en uso de lotes vacíos a favor de instituciones sin fines de lucro**

Para la afectación en uso, debe mediar solicitud de la institución sin fines de lucro, indicando la necesidad y el destino que se va a dar al lote a favor de la comunidad. Para la afectación en uso, la entidad formalizadora puede modificar la información técnica contenida en el plano de trazado y lotización a fin de formalizar el lote como un área de equipamiento urbano y acorde con la finalidad para lo cual es requerido por la institución.

#### **c. Transferencia en propiedad de lotes vacíos a favor de pobladores en el caso de reubicaciones**

c.1. La transferencia en propiedad de lotes vacíos a favor de los poseedores que ocupan lotes o áreas de posesiones informales formalizadas ubicadas en zonas de riesgo declaradas por Defensa Civil, poseedores que ocupan secciones de vías y servidumbres de líneas de alta tensión, u otras situaciones que impidan su formalización en los lotes o áreas que ocupan como los descritos en el artículo 21 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, será priorizada frente a los demás supuestos del presente artículo cuando medie solicitud de la municipalidad, y se ejecuta conforme al Capítulo IV del Título II del presente Reglamento.

c.2. La transferencia en propiedad de lotes vacíos a favor de los poseedores que ocupan las áreas comprendidas en los supuestos previstos en el numeral 3.2 del 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, es realizada por la entidad formalizadora, a solicitud de las Entidades públicas competentes a cargo de dichas áreas. La transferencia de la propiedad, se ejecuta al amparo de lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II del presente Reglamento. Para la transferencia en propiedad, la entidad formalizadora, puede suscribir el Convenio Interinstitucional con la Entidad solicitante, en cuyo contenido se determine, entre otros, el procedimiento,





las responsabilidades de las partes, los costos, así como el financiamiento para su ejecución de corresponder.

#### **d. Transferencia de la propiedad mediante la venta directa o la subasta pública**

Los lotes calificados como vacíos que recaen en los supuestos de los literales c) y e) del numeral 8.2 del artículo 8 del 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", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias, podrán ser formalizados de forma onerosa mediante la venta directa o la subasta pública, conforme a las siguientes disposiciones:

##### **d.1. Transferencia de la propiedad mediante la venta directa**

La transferencia de la propiedad mediante la venta directa, se realiza conforme a las modalidades de venta al contado o al crédito establecidas en el artículo 9 del 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", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias. Los ocupantes, para ser formalizados, deben acreditar la posesión de los lotes por el plazo de un año a la fecha en que la entidad formalizadora efectúe de oficio la inspección al lote para su constatación de su situación actual, así como acreditar el pago correspondiente. La determinación del precio del lote se realiza conforme al tercer párrafo del artículo 9 del mencionado Reglamento.

##### **d.2. Transferencia de la propiedad mediante la subasta pública**

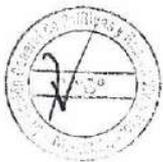
La transferencia de la propiedad mediante la subasta pública puede ser ejecutada en aplicación de la Décimo Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias, y, cuando los predios no se transfieran mediante la venta directa por continuar vacíos a la fecha en que la entidad formalizadora realice de oficio la inspección al lote para la constatación de su situación actual. El precio para la subasta es determinado en función a los valores arancelarios urbanos del terreno, aprobados anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

##### **e. Emisión de instrumentos o resoluciones**

Para el cumplimiento de lo establecido en los literales a., b., c. y d., la entidad formalizadora emite las resoluciones o los instrumentos, según corresponda, los que tendrán mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

#### **17.2. Tratamiento de los lotes cuyos titulares no acreditan la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad y los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición**

a) Los lotes de posesiones informales formalizadas, que recaen en los supuestos de onerosidad del numeral 8.2 del artículo 8 del 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”, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias, y que han sido calificados como: Lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes cuyos titulares no acreditan la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, así como los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición, pueden ser transferidos por la entidad formalizadora a los pobladores, ejecutando el tratamiento previsto en los sub literales d.1 y d.2 del literal d. del numeral 17.1 que precede.

b) Para recibir el tratamiento previsto en el presente numeral, los titulares cuyos lotes que ocupan no cumplan con los requisitos de habitabilidad, ejecutan las recomendaciones que la Municipalidad de la jurisdicción establezca como condiciones mínimas de habitabilidad necesarias para su formalización.

c) Para el cumplimiento de lo establecido en el presente numeral, la entidad formalizadora emite el instrumento que corresponda, de acuerdo al formato que apruebe para tal fin, el que tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

### **17.3. Tratamiento de lotes de vivienda que mantienen una misma calificación**

Los lotes de vivienda de posesiones informales formalizadas calificados como: Lotes vacíos, lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes cuyos titulares no acreditaron la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, así como los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición, pueden ser transferidos gratuitamente a los pobladores que acrediten la posesión de los lotes que ocupan por el plazo de un año a la fecha en que la entidad formalizadora realice de oficio la inspección para la constatación de su situación actual; quedan exceptuados de dicho tratamiento, los lotes cuyos titulares cuentan con documentos de propiedad, en cuyo caso, corresponde la inscripción del lote a favor de los adquirentes que aparezcan en dicho documento.

Para el cumplimiento de lo establecido en el presente numeral, la entidad formalizadora emite el instrumento de formalización correspondiente, de acuerdo al formato que apruebe para tal fin; el que tendrá mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

### **17.4. Transferencia a favor de la Municipalidad Provincial**

Cuando la entidad formalizadora recae en COFOPRI, y no ejecute o no ejecute los supuestos de formalización establecidos en la presente Disposición Complementaria y Final puede como mecanismo de cierre de su intervención, transferir los lotes a las Municipalidades Provinciales de la jurisdicción, para que continúen con el procedimiento de formalización individual hasta su culminación.

La propiedad que se inscriba en el Registro de Predios a favor de las Municipalidades Provinciales, es con fines operativos, para la continuación de la formalización hasta su culminación, conforme a lo señalado en la presente Disposición Complementaria y Final.

Para el cumplimiento de lo establecido en el presente numeral, la entidad formalizadora emite el instrumento de formalización correspondiente, de acuerdo al





formato que apruebe para tal fin; el que tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

#### **17.5. Tratamiento de los lotes ubicados en Centros Poblados:**

Los lotes ubicados en Centros Poblados que se encuentran calificados como: Lotes abandonados o vacíos, lotes cuyos titulares no acreditaron la antigüedad de posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos titulares no ejercían posesión a la fecha del empadronamiento, lotes cuyos ocupantes o los representantes de la posesión informal no desean ser formalizados, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, así como los lotes declarados de libre disponibilidad o disposición, se formalizan conforme a las siguientes disposiciones:

a. Reciben el tratamiento previsto en el artículo 19 y, en lo que corresponda, las demás disposiciones establecidas en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título II del 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", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias; asimismo, para la formalización, los ocupantes acreditan la posesión de un año a la fecha que la entidad formalizadora realice de oficio la inspección al lote para la constatación de su situación actual.

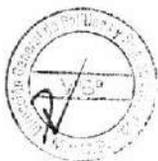
Los predios cuya calificación se mantiene como, lotes que no cumplen con los requisitos de habitabilidad, para ser formalizados, deben cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad recomendadas por la Municipalidad correspondiente.

b. Los lotes que se encuentran calificados como abandonados o vacíos y que se mantengan como tales en la inspección que la entidad formalizadora realice de oficio para la constatación de su situación actual, pueden recibir el tratamiento previsto en los literales a y b del numeral 17.1 que precede, con excepción de los predios cuyos titulares acrediten ser propietarios, mediante los documentos de propiedad contemplados en el artículo 16 del 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", aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias; o, el artículo 30 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

c. COFOPRI cuando actúa como entidad formalizadora y no ejecute los procedimientos descritos en los literales a. y b. que preceden, como mecanismo de cierre de su intervención, puede transferir los citados lotes a las Municipalidades Provinciales de la jurisdicción, a fin continúen con los procedimientos de formalización individual mencionados en los citados literales.

d. La propiedad que se inscriba en el Registro de Predios a favor de las Municipalidades Provinciales, es con fines operativos, para la continuación de la formalización conforme a los literales a. y b. que preceden.

e. Para el cumplimiento de lo establecido en el numeral 17.5, la entidad formalizadora emite el instrumento que corresponda, de acuerdo al formato que apruebe para tal fin, el que tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios."





**Segunda.- Incorporación de párrafo al artículo 9 del 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”, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA**

Incorpórase un quinto párrafo al artículo 9 del 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”, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, en los siguientes términos:

**“Artículo 9.- Tasación y precio de venta**

(...)

Las comunicaciones por incumplimiento de pago a los beneficiarios, en el caso de venta al crédito de lotes de posesiones informales, se ejecutan sin mediar intervención notarial.”

**Tercera.- Modificación del literal d) del artículo 20 del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por el Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA**

Modifícase el literal d) del artículo 20 del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por el Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA, en los siguientes términos:

**“Artículo 20.- Tratamiento de contingencias dentro del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos**

(...)

d) Una vez inscritos los predios a favor de las municipalidades provinciales, éstas continúan con el proceso de formalización individual conforme al marco legal para formalización de posesiones informales contempladas en la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y el Reglamento de su Título I aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y sus normas modificatorias.

La propiedad inscrita en el Registro de Predios a favor de las Municipalidades Provinciales, es con fines operativos para la continuación de la formalización hasta su culminación, conforme al marco normativo para la formalización descrito en el párrafo que precede.”

**Cuarta. Modificación del artículo 19 del Reglamento de los artículos 3 y 4 de la Ley N° 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), previsto en la Ley N° 28923, exonera el pago de Tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto del 2007, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2012-VIVIENDA.**

Modifícase el segundo párrafo del artículo 19 del Reglamento de los artículos 3 y 4 de la Ley N° 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), previsto en la Ley N° 28923, exonera el pago de Tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto





del 2007, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2012-VIVIENDA, en los términos siguientes:

“Artículo 19.- Ámbito de aplicación

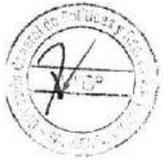
(...)

La posesión informal a que se refiere el párrafo anterior debe acreditar su ocupación al 31 de diciembre de 2015, y que a la fecha del inicio de las acciones de formalización cumple con el plazo de diez (10) años de posesión de forma continua, pacífica, pública y como propietario.”

#### DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

**Única.- Derogatoria.**

Deróguense los literales a) y g) del numeral 8.2 del artículo 8 y el artículo 69 del 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”, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.



Lpderecho.p