



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



COFOPRI

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL



BICENTENARIO PERÚ 2021

25 años COFOPRI

TÍTULO DE PROPIEDAD REGISTRADO

Gobierno del Perú

COFOPRI

Santa Teresa de Shinuya, Pucallpa

“  
 Gracias a Cofopri por venir hasta acá y entregarnos este título de propiedad. Más de 115 alumnos se verán beneficiados por este documento, sabemos que con el tiempo vendrán mejoras en nuestro pueblo como infraestructura y progreso en general. Ahora podemos pensar en cosas más grandes”

**Alcibiades Ríos**  
 Director de la escuela 64340  
 Santa Teresa de Shinuya

PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

COFOPRI ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

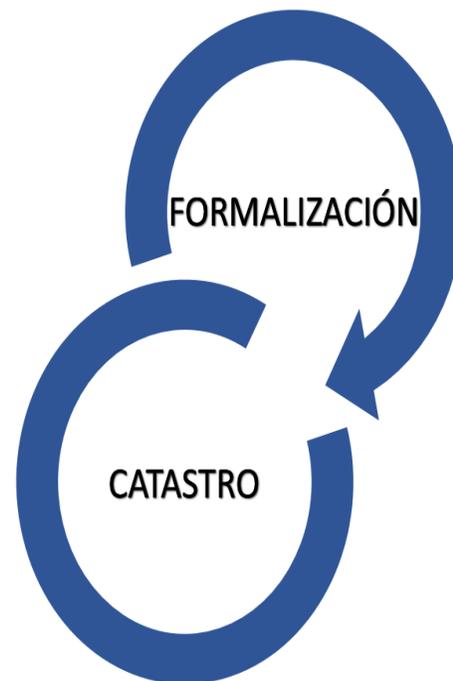
BICENTENARIO PERÚ 2021

# PROCESO DE FORMALIZACIÓN URBANA Y TENENCIA SEGURA

## ¿QUÉ ES COFOPRI?

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI fue creado en 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal como un organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral y comprensiva el Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional, centralizando sus competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

Mediante Ley N° 30711 y Decreto Legislativo N° 1365, se faculta a COFOPRI para ejecutar el catastro urbano de capitales de provincia y distritos y procedimientos especiales para el saneamiento físico-legal de predios y el Catastro Urbano Nacional.



# TENENCIA SEGURA

Los ocupantes de predios urbanos cuentan con títulos de propiedad seguros, los cuales permiten acceder a una mejor calidad de vida, priorizando el principio de igualdad de género.

La seguridad de la tenencia de la tierra, forma parte de la política pública de acceso a la vivienda digna a favor de los sectores sociales menos favorecidos, basado en el principio de igualdad social

**Regularización de la vivienda digna con servicios básicos**

**Declaración de prioritario interés nacional la formalización predial.**

**Sistema de formalización gratuita del primera y única propiedad**

**Rectoría en los procesos de formalización**

COFOPRI ejecuta procesos de formalización de los propiedad predial urbana a sectores sociales menos favorecidos, que permite el acceso a servicios básicos

El Estado ejecuta la política publica de acceso a la vivienda segura, para lo cual asigna los medios y recursos necesarios, para una adecuada titulación de las viviendas.

Priorización para el acceso a la vivienda digna a favor de los sectores sociales menos favorecidos, que carecen de vivienda, priorizando la igualdad de género.

Fortalecer capacidades a las entidades públicas vinculadas a los procesos de formalización de viviendas y equipamientos urbanos, promoviendo el desarrollo urbano.



## TENENCIA SEGURA

---

La percepción de tenencia en el Perú, refleja una realidad latente, que se origina como consecuencia de la implementación y ejecución de procesos masivos de formalización de la propiedad predial a cargo de COFOPRI en el ámbito urbano, teniendo en consideración los objetivos institucionales, priorizando el derecho de las mujeres al acceso a la propiedad predial y a la vivienda digna, lo cual se refleja en los procesos de formalización que se ejecutan a nivel nacional, lo que genera una percepción positiva de las intervenciones urbanas del gobierno a través de COFOPRI.



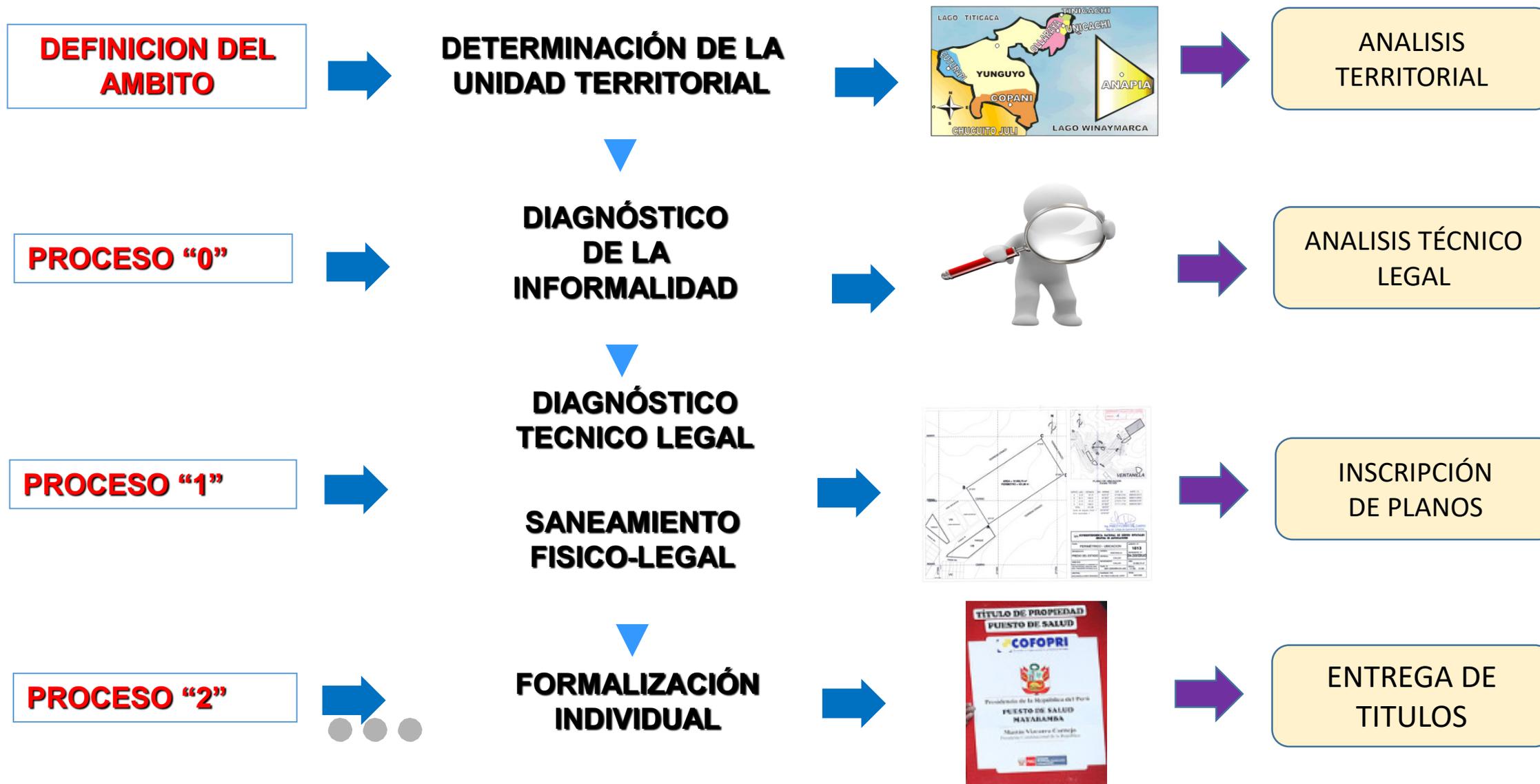
## TENENCIA SEGURA

---

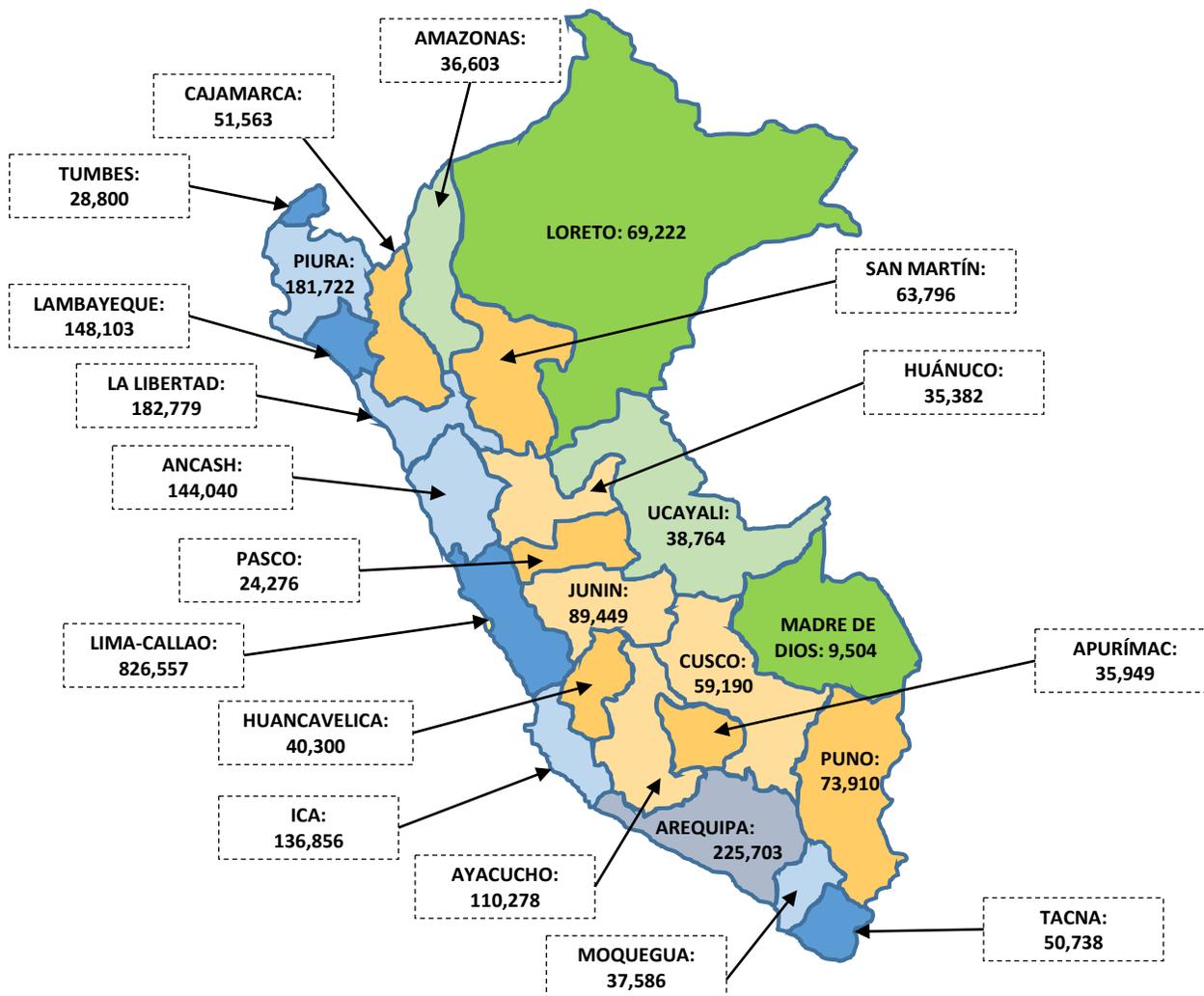
La tenencia segura, según los especialistas en derechos de propiedad, se ve limitada por la falta de recursos económicos de la población, vigencia de los contratos de arrendamiento y desacuerdos familiares, lo que genera una inseguridad en el sistema de tenencia predial en el Perú.

A partir de la percepción de la población que requiere acceder a una vivienda digna, será necesario implementar normas legales que permitan minimizar los efectos de estas problemáticas, para lo cual con respecto a la falta de recursos económicos de la población para acceder a una vivienda digna, COFOPRI ha implementado un proceso masivo de regularización de viviendas en forma gratuita, lo cual permite afrontar esta problemática.

# Proceso de formalización de la propiedad predial urbana



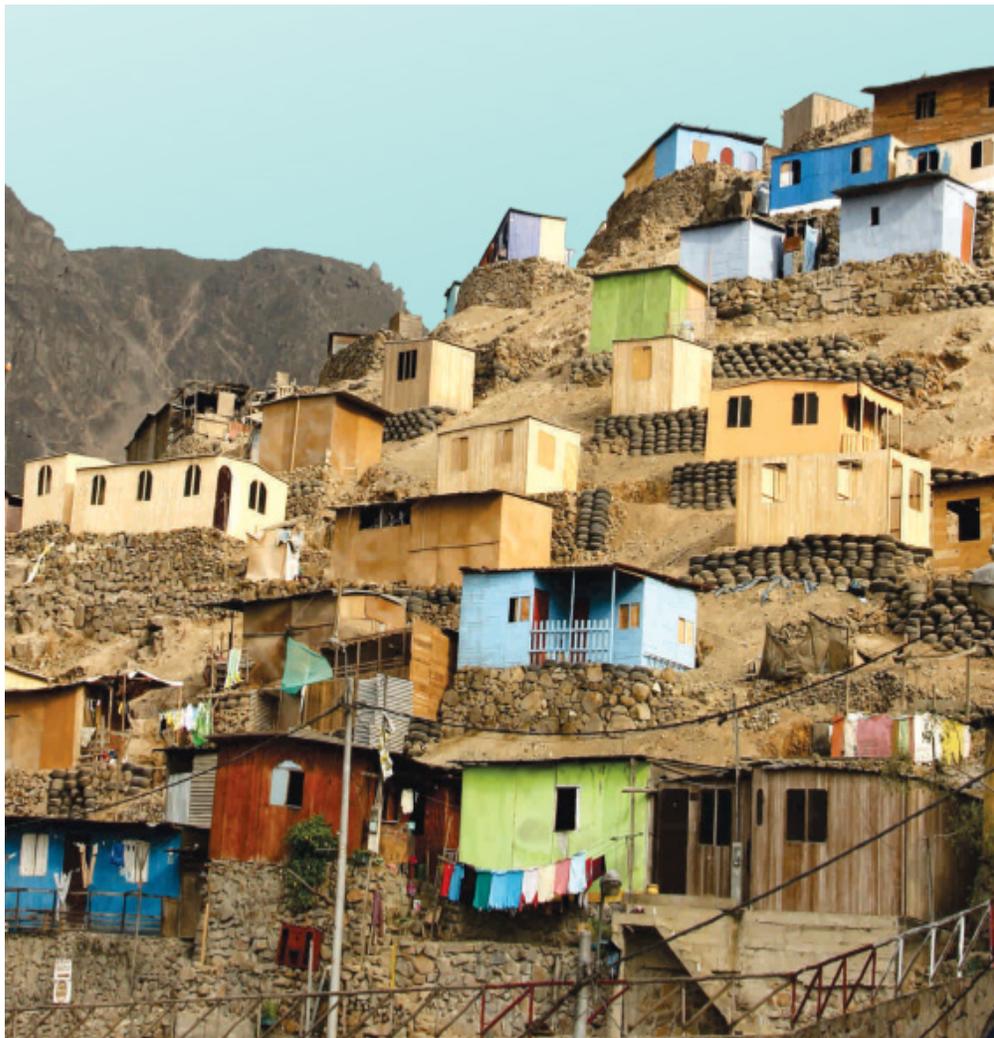
# TÍTULOS INSCRITOS DESDE 1996



**2,701,070 TÍTULOS**



# LIMITACIONES DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN



El déficit de vivienda de los sectores de menores recursos económicos, es atendido solo con un 4% de la producción anual, (5,000 unidades mediante el programa Techo Propio).

- El 66% de la producción anual de vivienda es producción informal: 34,560 unidades (27%) son vivienda informales que cumplen con estándares mínimos
- 49,920 unidades (39%) son viviendas inadecuadas (GRADE 2021)

Los asentamiento humanos formalizados en su mayor parte carecen de equipamiento urbanos y espacios públicos de calidad

Un 32.5% de la población no está abastecida por la red de agua con servicios regular, porcentaje cercano al 33.4% de población que no cuenta con sistema de eliminación de excretas a la red publica. Un 25% de trabajadores de Lima toman mas de 2 horas para llega a su centro laboral, lo que representaría un promedio de 4.5 horas al día y que corresponde mayoritariamente a la población que ocupa los extremos de la ciudad.

Creciente ocupación urbana en zonas de riesgo.

Anualmente en el Perú se conformación 140,000 nuevos hogares que no encuentran una oferta viable en los programas y políticas de vivienda, empujando a los sectores con menores recursos a buscar alternativas en la ocupación informal. (Banco Mundial)

# LIMITACIONES DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA PANDEMIA



El 90% de los hogares de los países en desarrollo no cumple con las recomendaciones que una vivienda digna debe cumplir para protegerse del COVID 19.  
OMS

Según el BANCO MUNDIAL, el COVID obliga a hacer un replanteamiento de la política de vivienda de vivienda, bajo los siguientes puntos:

I. Impulsar la mejora de la calidad de la vivienda de los hogares mas vulnerables a par de la producción de vivienda nueva.

II. Asegurar la sostenibilidad de los programas y de las soluciones habitacionales promovidas por el Estado hacia los hogares de menores recursos.

III. Promover activamente la generación de suelo e infraestructura urbana.

IV. Integrar las políticas de vivienda a la planificación, regularización y mejoramiento del entorno urbano.

# NUEVO MARCO NORMATIVO LEY N° 31056



**LEY N° 31056**

## SE AMPLÍAN LOS PLAZOS PARA LA TITULACIÓN PREDIAL

Toda posesión informal  
constituida antes del  
2015, **podrá ser  
formalizada.**

**ANTES DEL  
31 de diciembre  
2015**

Después del 2016, **ningún  
predio será formalizado.**

Los programas de adjudicación de lotes previstos en el Decreto Legislativo 803, modificado por el Decreto Legislativo 1202, que se ejecuten por COFOPRI, se circunscriben a terrenos desocupados y garantizan en su realización la dotación de servicios básicos de las viviendas a ejecutarse.

La Ley permite la formalización de las posesiones informales a nivel nacional, que viene ejerciendo posesión pública, pacífica, continua y como propietarios hasta el 31.12.2015, además amplía el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios urbanos a cargo de COFOPRI hasta el 31.12.2026 .

Otorga nuevas facultades a COFOPRI para declarar la prescripción adquisitiva de dominio y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos simplificados y declaraciones masivas, respecto de las posesiones informales constituidas sobre terrenos privados que cuenten con más de 10 años de posesión.

## LEY N° 31056 - ASPECTOS INNOVADORES

**Acceso a espacios y servicios públicos.**

Se garantiza el acceso a espacios públicos para circulación, recreación pública y servicios públicos como salud, educación, seguridad ciudadana.

**Levantamiento de información Catastral.**

Los procesos de levantamiento de información catastral del suelo y sus edificaciones.

**Acompañamiento Técnico en construcción de edificaciones.**

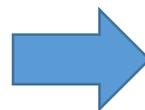
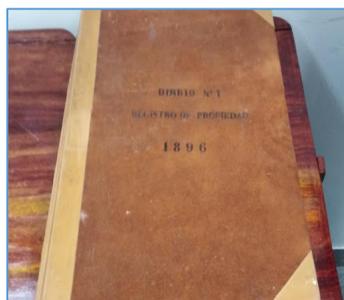
El acompañamiento técnico del proceso autoconstructivo y de construcción progresiva, que incluye el proceso de reforzamiento de las edificaciones de vivienda.

**Dotación de servicios básicos.**

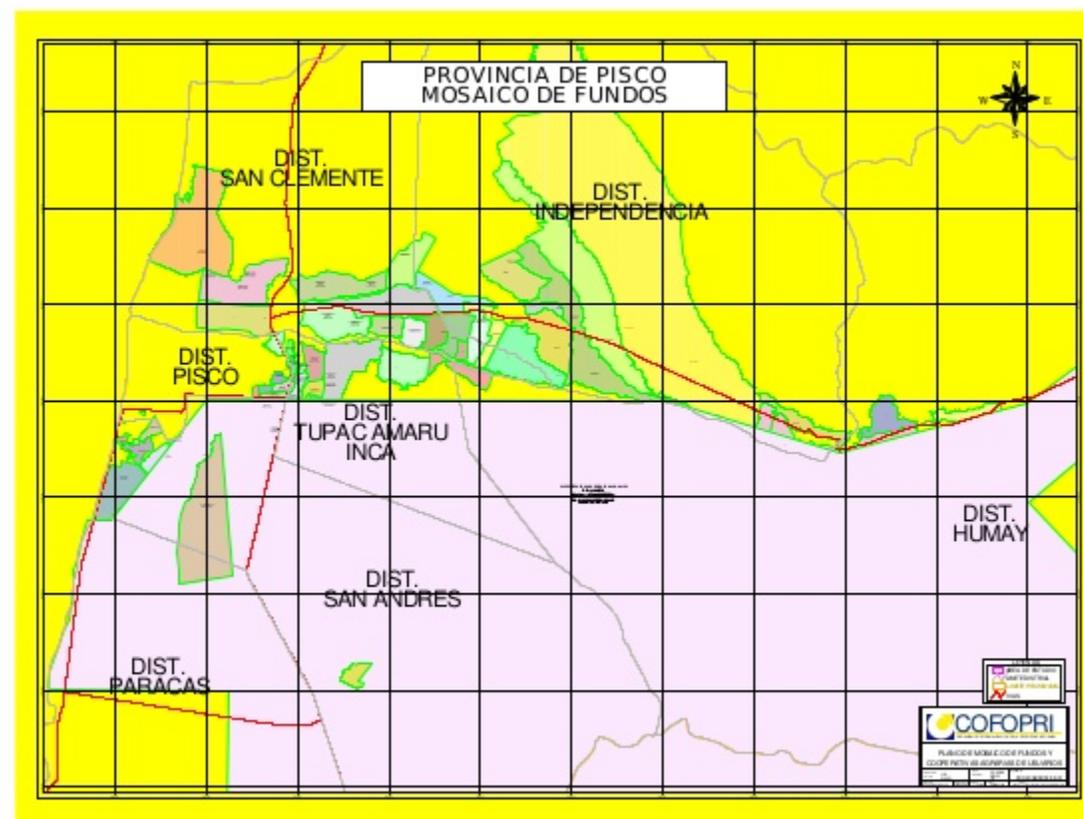
La dotación de servicios básicos de agua, alcantarillado, electrificación y gas.

# ARTICULACIÓN COFOPRI- REGISTRO DE PREDIOS

## ANÁLISIS REGISTRAL



## ACCESO A LA BASE GRAFICA DE PROPIEDADES



# ARTICULACIÓN COFOPRI - GOBIERNOS LOCALES EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN

## CONVENIOS DE COOPERACIÓN



**PERÚ**  
 Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI

CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL Y LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

Consta por el presente documento el Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional que celebran de una parte **EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI**, con RUC N° 20306484479, con domicilio en Paseo de la República N° 3135 - 3137, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Director Ejecutivo Saul Fernando Barreda Ayala, con DNI N° 09722359, designado mediante Resolución Suprema N° 009-2020-VIVIENDA de fecha 04 de diciembre de 2020, a quien en adelante se le denominará **"COFOPRI"**, y de la otra parte, **LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL** con RUC N° 20188948741, con domicilio en Plaza de Armas de Huaral S/N, provincia de Huaral y Región de Lima, debidamente representada por su Alcalde Jaime Cirfo Urbe Ochoa, con DNI N° 16012960, a quien en adelante se le denominará **"LA MUNICIPALIDAD"**, en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: BASE LEGAL

- Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos
- Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal, Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.
- Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal.
- Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.
- Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Aprueba 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 y sus modificatorias.
- Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI. Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Decreto Supremo N° 008-2020-SA, que declara el Estado de Emergencia Sanitaria a nivel nacional y sus prórrogas.
- Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19 y sus modificatorias
- Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo el 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.
- El Acuerdo de Concejo N° 008-2021-MPH de fecha 09 de marzo de 2021, de la Municipalidad Provincial de Huaral, que autoriza al señor Alcalde la suscripción del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Municipalidad y COFOPRI, el cual tiene por objeto realizar el diagnóstico y saneamiento físico legal de posesiones informales ubicadas en dicha jurisdicción.

Página 1 de 7

## DESARROLLO DE CAPACIDADES Y TRANSFERENCIA DE CONOCIMIENTOS EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO A LOS DIFERENTES NIVELES DE GOBIERNO



# BENEFICIOS DE LA FORMALIZACIÓN

Una vez que usted tiene su título de propiedad también accede a una serie de beneficios que le permiten alcanzar una mejor calidad de vida.

## SEGURIDAD JURÍDICA



Los títulos de propiedad de COFOPRI son reconocidos con plena validez por el sistema jurídico peruano y se encuentran inscritos en los Registros Públicos.

## ACCESO AL CRÉDITO



Un título de propiedad aumenta el valor del predio y puede utilizarse como garantía para obtener un crédito en una entidad financiera. También permite el ingreso a los programas de vivienda del Estado.

## INCENTIVO A LA INVERSIÓN



El título de propiedad genera mayor intención de realizar mejoras en las viviendas, como mueblería, acabados, etc. Además de incentivar la inversión en obras de infraestructura pública.

## ELIMINACIÓN DE CONFLICTOS



La formalización resuelve los problemas de límites entre los lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos.

## HERENCIA FAMILIAR



El propietario tiene la seguridad de que su familia podrá mantener la titularidad de la propiedad, garantizando el derecho de todos sus herederos.



## PLAN DE TRABAJO

---

- 1.- Desarrollar el proyecto de videoconferencias sobre el proceso de formalización y Tenencia segura (4 eventos al año).
- 2.- Identificación de potenciales ponentes.
- 3.- Cronograma de presentación de los temas de los webinars en coordinación con los miembros de CPCI.
- 4.- Realización de videoconferencias y webinars.
- 5.- Publicación de los videos de webinars y videoconferencias.



## CONCLUSIÓN

---

La realización de videoconferencias y webinars, dirigidos a temas sugeridos por las propias instituciones miembros de CPCI, puede incrementar enormemente el interés y la motivación de sus técnicos, en la lectura de la documentación y publicaciones ya existentes en el sitio web de la CPCI.

