

A : **CARLOS NICOLAS MEZA DUCEK**
DIRECTOR
OFICINA DE COORDINACIÓN DESCENTRALIZADA

De : **ROSA ELVIRA FLORES SUMARI**
JEFE DE OFICINA
OFICINA ZONAL ICA

Asunto : Informe detallado y actualizado sobre el estado del proceso de formalización y titulación del A.H. 28 de Setiembre – Grocio Prado – Chíncha – Ica.

Referencia : a) Proveído N° D001187-2026-COFOPRI-DE de fecha 19/05/2026
b) Oficio N° 785-2025-2026-MAG-CR de fecha 09/04/2026

Me dirijo a usted en relación a los documentos de la referencia a fin de manifestarle lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 Mediante los documentos de referencia, la Dirección Ejecutiva de COFOPRI solicita a la Jefatura Zonal de Ica brindar atención y emitir un informe detallado y actualizado sobre el estado del proceso de formalización y titulación del Asentamiento Humano 28 de Setiembre, ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chíncha, departamento de Ica.

II. BASE LEGAL:

El presente informe tiene como referencia, la siguiente base legal:

- 2.1 Constitución Política del Perú¹.
- 2.2 Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal².
- 2.3 Ley N° 27046, Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal³.
- 2.4 Ley N° 28687⁴, "Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de Servicios Básicos".
- 2.5 Ley N° 31056⁵, "Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización".
- 2.6 Ley N° 32267⁶, "Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales y en terrenos comunales hasta el 31 de diciembre del 2015".

¹ Se promulgó el 29/12/1993 y publicado el 30/12/1993.

² Aprobado el 15/03/1996 y publicado el 22/03/1996.

³ Aprobado el 28/12/1998 y publicado el 05/01/1999.

⁴ Aprobado el 22/02/2006 y publicado el 17/03/2006.

⁵ Aprobado el 25/09/2020 y publicado el 21/10/2020.

⁶ Aprobado el 20/03/2025 y publicado el 22/03/2025.

- 2.8 Ley N° 32293⁷ "Ley que modifica la Ley 24657, Ley que declara de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del territorio de las comunidades
- 2.9 campesinas, para incorporar en el proceso de formalización a los pobladores que formen parte de posesiones informales constituidas del 2004 al 2015 con fines de vivienda sobre propiedad comunal".
- 2.10 Decreto Supremo N° 009-99-MTC⁸, Aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- 2.11 Decreto Supremo N° 013-99-MTC⁹, Aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.
- 2.12 Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA¹⁰, Aprueba 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.

III. **ANALISIS:**

a) Contenido de la solicitud

- 3.1 Que, mediante el documento de la referencia a), de fecha 19 de mayo de 2026, la Dirección Ejecutiva solicita a esta Jefatura Zonal Ica la elaboración de un informe detallado y actualizado sobre el estado del proceso de formalización y titulación del Asentamiento Humano 28 de Setiembre, ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica. Dicha información es requerida con la finalidad de dar atención al Oficio de la referencia b), presentado por la Congresista de la República María Antonieta Agüero Gutiérrez.
- 3.2 Que, mediante Oficio N.° 785-2025-2026-MAG-CR, de fecha 09 de abril de 2026, la Congresista de la República María Antonieta Agüero Gutiérrez solicita al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI la emisión de un informe detallado y actualizado sobre el estado del proceso de formalización y titulación del Asentamiento Humano 28 de Setiembre, ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica, precisando la siguiente información:
 - 1) *Número de lotes registrados, etapa actual del expediente administrativo, causas u observaciones técnicas legales o documentarias que han impedido la titulación por más de 16 años y documentos pendientes de presentar por parte de los pobladores o la municipalidad.*
 - 2) *Copia digital del expediente administrativo (o del reporte del trámite) correspondiente al citado asentamiento humano.*
 - 3) *En caso de que el proceso de encuentre paralizado, sírvase indicar las acciones que COFOPRI adoptará para reactivarlo de manera inmediata.*

⁷ Aprobado el 07/04/2025 y publicado el 08/04/2025.

⁸ Aprobado el 09/04/1999 y publicado 11/04/1999.

⁹ Aprobado el 05/05/1999 y publicado el 06/05/1999.

¹⁰ Aprobado el 14/01/2021 y publicado el 15/01/2021.

- 3.3 Que, esta oficina Zonal Ica, se pronunciará respecto al pedido de información formulado por la Congresista de la República María Antonieta Agüero Gutiérrez.

b) Análisis Competencial. –

- 3.4 El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, creado mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, es una entidad especializada en la ejecución de procesos de formalización de la propiedad informal de predios urbanos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal y privada hasta el 31 de diciembre de 2021¹¹.
- 3.5 COFOPRI, ejecuta acciones de formalización, las cuales se inician de oficio y de manera progresiva en las posesiones informales con ocupación hasta el 31 de diciembre de 2021, en terrenos de propiedad estatal, siendo de aplicación las normas en materia de formalización, conforme a lo dispuesto en el artículo 1¹² y 2¹³ de la Ley N° 32267.

c) Análisis de la solicitud

- 3.6 Que, el COFOPRI, organismo adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, tiene como función la formalización de posesiones informales con fines urbanos en predios del Estado, establecidas hasta el 31 de diciembre de 2021, conforme a la Ley N.° 32267; así como en terrenos comunales ocupados hasta el 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con la Ley N.° 24657 y sus modificatorias, Leyes N.° 26845 y N.° 27046. Asimismo, nuestra representada ejecuta procesos de formalización de posesiones informales a nivel nacional en áreas no intervenidas por las municipalidades, conforme a lo establecido en el artículo 79° de la Ley N.° 27972, modificado por la Ley N.° 31560.
- 3.7 Que, el COFOPRI ejecuta acciones de formalización **de oficio**, de manera progresiva y a gran escala, de conformidad con lo previsto en el artículo 3° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC¹⁴ y al artículo 14° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC¹⁵.
- 3.8 Que, el proceso de formalización se realiza en dos etapas: **el Proceso 1, correspondiente a la Formalización Integral**, que comprende el diagnóstico y el saneamiento físico-legal, y culmina con la inscripción del Plano Perimétrico y del Plano de Trazado y Lotización en Registros Públicos, **y el Proceso 2,**

¹¹ Ley N° 32267, Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales.

¹² Ley N° 32267, Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales.

Artículo 1. Ampliación del plazo señalado en los artículos 3°, 16° y 21° de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad, acceso al suelo y dotación de servicios básicos
Se amplía por última vez el plazo señalado en el párrafo 3.1 del artículo 3° y en el literal a) del artículo 16°, así como en el primer párrafo y en el párrafo 21.3 del artículo 21° de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad, acceso al suelo y dotación de servicios básicos hasta el 31 de diciembre de 2021.

¹³ Artículo 2°. Ampliación del párrafo señalado en el párrafo 10.2 del artículo 10° de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización
Se amplía por última vez el plazo señalado en el párrafo 10.2 del artículo 10° de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, hasta el 31 de diciembre de 2021.

¹⁴ Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.

¹⁵ Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

correspondiente a la Formalización Individual, que comprende el empadronamiento y la calificación, y culmina con la titulación individual de los lotes y su respectiva inscripción en los Registros Públicos.

3.9 Que, previamente a la ejecución de los Procesos 1 y 2, se realiza el Diagnóstico de la Informalidad – Proceso 0, el cual consiste en un conjunto de procedimientos técnicos-legales orientados a obtener información preliminar sobre las posesiones informales.

3.10 Con relación a la petición de formalización cabe precisar lo siguiente:

1. La posesión informal, debe de acreditar el ejercicio de la posesión informal al 31 de diciembre de 2021 de encontrarse sobre propiedad estatal, de encontrarse en terrenos comunales debe de acreditar posesión al 31 de diciembre de 2015.
2. La posesión informal debe de contar con un plano perimétrico y lotización, o en su defecto un croquis de lotización que ayude a ubicar y definir la posesión informal, el cual es fundamental para advertir los límites y el número de lotes y manzanas.
3. **La posesión informal no debe estar inmerso en el artículo 8¹⁶ de la Ley N° 31056**, por cuanto de encontrarse **presentaría impedimento de formalización**.
4. La posesión informal, ubicada en posibles zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad, debe de contar con un Informe de Análisis de Riesgo¹⁷, elaborado con el método y proceso de análisis de riesgo a través del "Procedimiento Técnico Análisis de Riesgo (ADR) con fines de formalización" aprobado con la Resolución Ministerial N° 020-2020-VIVIENDA, emitido por la autoridad competente.

¹⁶ **Artículo 8°.** – Áreas no comprendidas en los procesos de Formalización

No están comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley para los efectos del proceso de formalización, las siguientes áreas y terrenos:

1. Los de uso o reservado para el desarrollo de servicios públicos, equipamiento educativo, áreas de recreación pública, siempre que el documento que así los determine se haya expedido de forma anterior a la fecha de ocupación física del área urbana informal.
2. Las áreas de equipamiento urbano, recreación pública, salud, educación de pueblos formalizados con anterioridad.
3. Las áreas de reserva nacional, áreas naturales protegidas, ecosistemas frágiles, zonas de reserva y sus zonas de amortiguamiento, según la legislación de la materia.
4. Las áreas reservadas o destinadas para la defensa y seguridad nacional.
5. Los ubicados en zonas arqueológicas, zonas monumentales o que constituyan patrimonio cultural de la Nación en los que la autoridad competente ha determinado la inviabilidad de procesos de desafectación, rescate y similares.
6. Los ubicados en zonas de riesgo el cual no resulte mitigable, los ubicados en zonas de muy alto riesgo, alto riesgo y riesgo recurrente y en zonas intangibles conforme las disposiciones de la Ley 29869, Ley del reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable y el Texto Único Ordenado de la Ley 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado por el Decreto Supremo N° 094-2018-PCM.
7. Los terrenos en proceso de adjudicación onerosa de acuerdo con los mecanismos establecidos en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Se incluye a las áreas en zonas declaradas en emergencia a consecuencia del fenómeno del niño costero que también están sometidas al proceso de adjudicación de acuerdo con la Ley 30731, Ley que modifica la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, para implementar programas municipales de vivienda.
8. Los terrenos de playa y la zona de dominio restringido y las precisadas de conformidad con la Ley 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido.

¹⁷ Conforme a lo previsto en el artículo 18° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, modificados por los Decretos Supremos N° 028-2006-VIVIENDA, N° 020-2015-VIVIENDA, N° 020-2019-VIVIENDA, se dispone que de evidenciarse que la posesión informal se encuentra ubicada en posibles zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad, es necesario contar con un Informe de Análisis de Riesgo, elaborado con el método y proceso de análisis de riesgo previsto en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, siguiendo el "Procedimiento Técnico Análisis de Riesgo (ADR) con fines de formalización", aprobado con la Resolución Ministerial N° 020-2020-VIVIENDA, emitido por la autoridad competente. COFOPRI, ejecuta acciones de formalización cuando el Informe de Análisis de Riesgo determine que el área ocupada por la posesión informal no requiere acciones de mitigación o cuando la población cumplió con superar las recomendaciones previstas en el Informe de Análisis de Riesgo y así lo comunica la entidad competente a COFOPRI.

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

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

5. COFOPRI, **ejecuta acciones de formalización cuando el Informe de Análisis de Riesgo determine que el área ocupada por la posesión informal no requiere acciones de mitigación o cuando la población cumplió con superar las recomendaciones** previstas en el Informe de Análisis de Riesgo y así lo comunica la entidad competente a COFOPRI.
-
- 3.11 En la posesión informal no debe haber proceso judicial que, involucre los derechos de la posesión, así como la de sus poseedores, ni existir conflictos internos de índole social, esto último referido a la representatividad.
 - 3.12 Estando a lo informado, la formalización de posesiones informales está sujeta a la evaluación de la información presentada. En caso de encontrarse comprendida dentro de los supuestos del artículo 8° de la Ley N° 31056, será rechazada. Si se advierten riesgos, estos deberán ser mitigados por la población antes de proceder con la formalización. Asimismo, si se identifica la existencia de un proceso judicial o de un conflicto interno, el COFOPRI se abstendrá de realizar acciones de formalización.
 - 3.13 Que, la Congresista de la República María Antonieta Agüero Gutiérrez solicita un informe detallado y actualizado del Asentamiento Humano 28 de Setiembre, ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica, precisándose lo siguiente:
 1. Número de lotes registrados, etapa actual del expediente administrativo, causas u observaciones técnicas legales o documentarias que han impedido la titulación por más de 16 años y documentos pendientes de presentar por parte de los pobladores o la municipalidad.
 - ✓ Que, a fin de dar atención al presente requerimiento, debemos señalar que la etapa actual del expediente del Asentamiento Humano 28 de setiembre, ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica, se encuentra en **el Proceso 1, correspondiente a la Formalización Integral**, que comprende el diagnóstico y el saneamiento físico-legal, y culmina con la inscripción del Plano Perimétrico y del Plano de Trazado y Lotización en Registros Públicos. Informando además que, con fecha 07/05/2026 se hizo el ingreso del mismo ante SUNARP Chincha bajo el título N° 2026-1452468 (actualmente la registradora lo tiene en etapa de calificación) donde se espera la inscripción de los planos aprobados por Resolución Jefatural emitida por esta zonal Ica.
 - ✓ La causa que impidió en su momento el trabajo de dicha posesión informal era que el marco normativo legal, ya que no se tenía facultades para la titulación a la fecha de posesión de dicha posesión informal, que conforme a las imágenes satelitales de Google Earth y documentos alcanzados por la población se asentaron al 100% en dicha área a partir de noviembre de 2011 aproximadamente. Por último, debemos señalar que no existen documentos pendientes por presentar por parte de la población o comuna edil alguna.

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

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

2. Copia digital del expediente administrativo (o del reporte del trámite) correspondiente al citado asentamiento humano.

- ✓ Respecto al reporte del trámite indicado en párrafo precedente, adjuntamos el reporte emitido por SUNARP a la fecha de emisión del presente informe, el cual estará adjunto como Anexo I.

3. En caso de que el proceso de encuentre paralizado, sírvase indicar las acciones que COFOPRI adoptará para reactivarlo de manera inmediata.

- ✓ Que, esta Zonal Ica, informa a su despacho, que el trámite viene realizándose sin dilataciones o contratiempos, por lo cual, se espera que, a fines de mayo del presente año, se tenga ya inscrito el Plano Perimétrico y el Plano de Trazado y Lotización del Asentamiento Humano 28 de setiembre, ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica.

3.14 Que, en este sentido, COFOPRI, a través de su Zonal Ica, informa que el Asentamiento Humano 28 de Setiembre, ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica; ha determinado mediante Informe Diagnóstico N° 00019-2025-COFOPRI/OZIC-ID de fecha 05/12/2025, la procedencia del saneamiento físico-legal de dicha posesión informal, estando actualmente el expediente en la etapa del Proceso 1, el mismo que ha sido ingresado a SUNARP Chincha el día 07 de mayo de 2026 bajo el Título N° 2026-1452468, estando aún a la fecha en calificación por parte de la registradora la abogada Galvez Acevedo Ghandy Liliana, para la inscripción de los planos aprobados mediante Resolución Jefatural N° D000056-2026-COFOPRI-OZIC de fecha 06 de mayo de 2026.

IV. CONCLUSIONES:

- 4.1 Que, la posesión informal denominada Asentamiento Humano 28 de Setiembre, ubicada en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica, se encuentra incluida en el Plan Operativo Institucional (POI) 2026.
- 4.2 Que, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a través de la Zonal Ica, emitió el **Informe Diagnóstico N.° 00019-2025-COFOPRI/OZIC-ID**, de fecha 05 de diciembre de 2025, mediante el cual se determina la procedencia del saneamiento físico-legal del Asentamiento Humano 28 de Setiembre, ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica.
- 4.3 Que el proceso de formalización se desarrolla en dos etapas: **i) el Proceso 1**, correspondiente a la Formalización Integral, que comprende el diagnóstico y el saneamiento físico-legal, culminando con la inscripción del Plano Perimétrico y del Plano de Trazado y Lotización en los Registros Públicos; y **ii) el Proceso 2**, correspondiente a la Formalización Individual, que comprende el empadronamiento y la calificación, culminando con la titulación individual de los lotes y su respectiva inscripción en los Registros Públicos.

- 4.4 Que, el COFOPRI ejecuta acciones de formalización de oficio, de manera progresiva y a gran escala, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto Supremo N.° 013-99-MTC y el artículo 14° del Decreto Supremo N.° 009-99-MTC.

V. RECOMENDACIONES:

- 5.1 Trasladar el presente Informe a la Congresista de la República María Antonieta Agüero Gutiérrez.

Es cuanto tengo a informar a Usted, para los fines pertinentes.

Se adjunta:

- Informe Diagnóstico N° 00019-2025-COFOPRI/OZIC-ID de fecha 05/12/2025.
- Resolución Jefatural N° D000056-2026-COFOPRI-OZIC
- Anexo I (Seguimiento de Título 2026-01452468 ante SUNARP)

Atentamente,

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
ROSA ELVIRA FLORES SUMARI
JEFA ZONAL ICA
COFOPRI