CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI

INFORME DE AUDITORÍA N° 014-2025-2-4246-AC

AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI

SAN ISIDRO-LIMA-LIMA

"FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES EN LA ZONA NORTE DEL PAÍS"

PERÍODO:13 DE DICIEMBRE DE 2022 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

TOMO I/I

LIMA - PERÚ

DICIEMBRE - 2025

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"

"□"

0716

0142025242248000

0001

INFORME DE AUDITORÍA N° 014-2025-2-4246-AC

"FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES EN LA ZONA NORTE DEL PAÍS"

ÍNDICE

DENOMINACIÓN			Pág.
I.	ANTECEDENTES		2
	1.1	Origen	2
	1.2	Objetivos	2
	1.3	Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance	3
	1.4	De la entidad o dependencia	4
	1.5	Notificación de las desviaciones de cumplimento	6
	1.6	Aspectos relevantes	7
II.	DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO		8
III.	OBSERVACIÓN		10
IV.	ARGUMENTOS JURÍDICOS		45
V.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS		45
VI.	CONCLUSIONES		46
VII.	RECOMENDACIONES		47
VIII.	APÉNDICES		48

INFORME DE AUDITORÍA N° 014-2025-2-4246-AC

"FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES EN LA ZONA NORTE DEL PAÍS"

PERÍODO: 13 DE DICIEMBRE DE 2022 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. ANTECEDENTES

1.1. Origen

La Auditoría de Cumplimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en adelante "Cofopri", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2025 del Órgano de Control Institucional del Cofopri, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-4246-2025-002, iniciado mediante oficio n.° 000354-2025-CG/OC4246 de 25 de agosto de 2025, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobados mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y sus modificatorias.

1.2. Objetivos

Objetivo General

Determinar si Cofopri en los procesos de formalización individual de predios ubicados en los departamentos de La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes ha considerado las restricciones legales aplicables a las fajas marginales; ha implementado medidas de control y supervisión a los citados procesos; así como, la actualización y uso de la información sobre fajas marginales en la Plataforma Única de Catastro GEO LLAQTA, para garantizar la legalidad y seguridad jurídica en la titulación e inscripción de predios, conforme a la normativa vigente.

Objetivos Específicos

1. Determinar si los procesos de formalización individual efectuados por Cofopri aseguran el cumplimiento de la normativa referida a la prohibición de formalización de asentamientos humanos o de la propiedad con fines de vivienda en fajas marginales y, si se han titulado e inscrito predios ubicados en dichas zonas en los departamentos de La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes, conforme a la normativa vigente.

2. Determinar si las Oficinas Zonales de La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes y los órganos de línea implementaron medidas efectivas de supervisión y control en los procesos de formalización individual e identificaron posibles deficiencias o áreas de mejora en la organización funcional interna, conforme a la normativa vigente.

3. Establecer si Cofopri ha implementado mecanismos para actualizar y consultar la información de fajas marginales en la Plataforma Única de Catastro GEO LLAQTA, garantizando su uso para fines de formalización individual, conforme a la normativa aplicable.

1.3. Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

Materia de Control

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en adelante Cofopri, tiene entre sus funciones[1] misionales ejecutar el procedimiento de formalización individual, que comprende todos los actos necesarios para la titulación individual de los lotes, siendo las Oficinas Zonales[2] las encargadas de efectuar en el ámbito de su competencia, las acciones de formalización de la propiedad predial, y la ejecutan a fin de cumplir con el Objetivo Estratégico Institucional OEI.01 – Disminuir la informalidad predial urbana para el acceso a predios con seguridad jurídica a favor de la sociedad[3] a través de la Acción Estratégica Institucional AEI.01.01 – Predio formalizado con seguridad jurídica en favor de las personas y entidades.

En el marco de dicha función misional, Cofopri ejecutó las actividades de formalización individual (Proceso 2), consistente en la identificación mediante empadronamiento y calificación a los poseedores de predios, evaluación del cumplimiento de los requisitos de posesión establecidos para recibir la adjudicación del derecho de propiedad de lotes ocupados, con el fin de realizar las acciones de saneamiento, rectificación, regularización del tracto sucesivo e inscripción registral que fueran necesarias, para darle validez o eficacia al título de propiedad.

De acuerdo con la información contenida en el Plan Operativo Institucional Modificado 2022, el Informe de Evaluación Institucional 2023 y el Informe de Evaluación Institucional al Primer Semestre de 2024, el presupuesto asignado a las Oficinas Zonales La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes de Cofopri, para las actividades de formalización, se muestra a continuación:

Cuadro n.° 1
PIM asignado a las Oficinas Zonales La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes 2022-2024

Oficina Zonal	Año 2022	Año 2023	Año 2024
La Libertad	S/ 2 813 584,00	S/ 2 470 959,00	S/ 2 395 178,00
Loreto	S/ 1 311 096,00	S/ 1 162 637,00	S/ 956 238,00
San Martín	S/ 1 892 295,00	S/ 1 619 227,00	S/ 1 425 164,00
Tumbes	S/ 899 610,00	S/ 807 549,00	S/ 923 811,00
TOTAL	**S/ 6 916 585,00**	**S/ 6 060 372,00**	**S/ 5 700 391,00**

Fuente: Plan Operativo Institucional modificado 2022 – POI, Informe de evaluación institucional 2023 e Informe de evaluación institucional del Cofopri al primer semestre de 2024.

---

[1] Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo n.° 009-99-MTC de 9 de abril de 1999.
Reglamento de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado por Decreto Supremo n.° 025-2007-VIVIENDA, publicado el 28 de julio de 2007
"Artículo 6°.- Función General
Diseñar, normar, ejecutar y controlar el Proceso de Formalización de la Propiedad Predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del Catastro predial, en el ámbito urbano y rural y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales, en el marco del proceso de descentralización".

[2] Reglamento de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 025-2007-VIVIENDA publicado el 28 de julio de 2007.
"Artículo 82.- Definición
Las Oficinas Zonales son órganos desconcentrados del Cofopri, responsables de formular, coordinar, ejecutar y supervisar acciones administrativas, presupuestales y de desarrollo en el ámbito de su competencia.
Estos Órganos Desconcentrados dependen jerárquicamente de la Dirección Ejecutiva, funcionalmente de la Oficina de Coordinación Descentralizada y técnicamente de los órganos de línea".

[3] Establecido en el Plan Estratégico Institucional (PEI) 2025 -2030 de Cofopri, aprobado por Resolución Directoral n.° D000008-2025-COFOPRI-DE de 31 de enero de 2025.

Materia Comprometida

La materia comprometida corresponde a los procesos de formalización individual y autorización de instrumentos de formalización entre los años 2022 y 2024 ejecutados por las Oficinas Zonales (en adelante OZ) La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes de Cofopri, sobre seis (6) predios ubicados en zonas delimitadas como fajas marginales[4] por la Autoridad Nacional del Agua (en adelante la ANA), de acuerdo a las Resoluciones n.º 507-2019-ANA-AAA.HCH de 26 de marzo de 2019, 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 06 de junio de 2019, 0435-2024-ANA-AAA.H de 04 de junio de 2024 y 602-2018-ANA-AAA-JZ-V de 05 de marzo de 2018; sin advertir, que los predios se encontraban ubicados en áreas de fajas marginales delimitadas por la ANA y que dichas zonas son consideradas intangibles e inhabitables, estando prohibido su uso para fines de vivienda, asentamiento humano u otros.

Alcance

El alcance de la Auditoría de Cumplimiento comprende la revisión y análisis de la información del proceso de formalización individual llevado a cabo por Cofopri durante el período comprendido entre el 13 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2024, sin perjuicio de la revisión complementaria de operaciones y registros previos y posteriores, con el propósito de garantizar una evaluación integral y el cumplimiento de los objetivos establecidos.

En este marco, se evaluaron las actividades desarrolladas por la Dirección de Formalización Individual y las Oficinas Zonales de Cofopri de La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes, en el ámbito geográfico de los mencionados departamentos, con especial atención a las áreas donde se ejecutaron procesos de formalización, titulación e inscripción de predios situados en fajas marginales, las cuales son consideradas zonas intangibles e inhabitables.

Esta auditoría de cumplimiento se realizó en la Av. Paseo de la República n.° 3135 - 3137, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

1.4. De la entidad o dependencia

Cofopri pertenece al sector Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el nivel de gobierno nacional, tiene por función diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones, con la finalidad de generar derechos de propiedad seguros jurídicamente y sostenibles en el tiempo. Asimismo, efectúa el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización; brinda asesoría técnica y transfiere capacidades a los Gobiernos Locales y Regionales.

---

[4] Reglamento de la Ley n.° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 001-2010-AG de 24 de marzo de 2010.
"(...)
Artículo 113.- Fajas Marginales
113.1 Las fajas marginales son bienes de dominio público hidráulico. Están conformadas por las áreas inmediatas superiores a las riberas de las fuentes de agua, naturales o artificiales.
113.2 Las dimensiones en una o ambas márgenes de un cuerpo de agua son fijadas por la Autoridad Administrativa del Agua, de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento, respetando los usos y costumbres establecidos.
(...)"
Resolución Jefatural n.° 332-2016-ANA, que aprueba el Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de las Fajas Marginales, publicada el 31 de diciembre de 2016.
"Artículo 3.- Naturaleza de las fajas marginales
Las fajas marginales son bienes de dominio público por lo que tienen condición de inalienables e imprescriptibles. La Autoridad Administrativa del Agua (AAA) autoriza la ejecución de cualquier actividad o instalación que se pretende ejecutar en las fajas marginales, dentro del marco permitido por la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento".

Funciones

Función General:

Diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y rural y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales, en el marco del proceso de descentralización.

Funciones Específicas:

a) Planificar, normar, dirigir y ejecutar el proceso de formalización de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, mercados públicos informales y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda;

b) Planificar, normar, dirigir y ejecutar otros procesos especiales de formalización de la propiedad predial, tales como Programas de Vivienda del Gobierno Nacional, Urbanizaciones Populares, Conciliaciones, Privatización de Mercados Públicos, reversión, procesos de declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo, estos últimos, por delegación de facultades de las Municipalidades Provinciales,

c) Planificar, normar, dirigir, ejecutar y controlar las acciones de formalización, saneamiento físico y legal y titulación de los predios rurales y de las comunidades nativas

d) Dirigir, ejecutar y controlar la formalización, saneamiento físico y legal y titulación de las tierras eriazas y de comunidades campesinas, en coordinación con el Ministerio de Agricultura;

e) Efectuar el diagnóstico y/o saneamiento físico y legal de los bienes inmuebles que conforman el Patrimonio Cultural de la Nación, de las Entidades Públicas, inclusive aquellas involucradas en proyectos de inversión, en obras de infraestructura y servicios públicos del Estado, de conformidad con las normas legales vigentes;

f) Efectuar el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial;

g) Emitir las directivas técnicas y legales que sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones, las mismas que tienen alcance nacional;

h) Establecer las normas y especificaciones técnicas del catastro predial para la formalización, según la normatividad vigente;

i) Crear y poner en funcionamiento los mecanismos para promover las transacciones sobre las propiedades formalizadas dentro de la formalidad, cuidando que los costos de éstas sean inferiores a los de la informalidad;

j) Promover y proponer las medidas convenientes para la creación de las condiciones necesarias de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad predial, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédido y otros;

k) Promover, diseñar y ejecutar campañas que promuevan la inclusión y los beneficios derivados del proceso de formalización en la población beneficiaria;

l) Proponer la implementación de las Oficinas Zonales que tienen a su cargo la realización de las acciones inherentes a los fines de la Entidad;

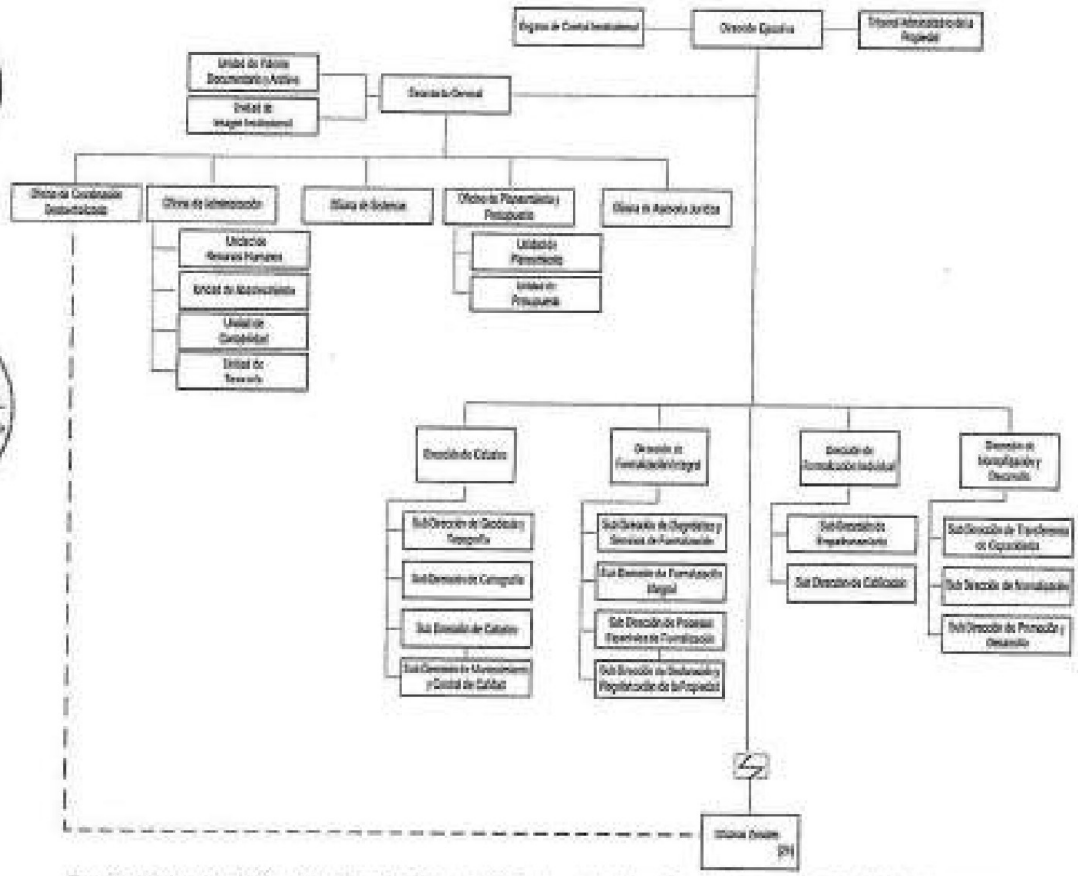
m) Aprobar su presupuesto y administrar los recursos financieros que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto, así como aquellas provenientes de las diferentes fuentes de financiamiento que se requieran para la ejecución de sus actividades;

n) Proponer la celebración de todo tipo de convenios, contratos y acuerdos con instituciones públicas y privadas;

o) Proponer al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento los dispositivos legales complementarios, su reglamentación y las demás disposiciones que fueran necesarias para el cumplimiento de sus objetivos;
p) Las demás que le sean asignadas, por los dispositivos legales.

A continuación se muestra la estructura orgánica gráfica de la entidad:

Imagen n.° 1
Organigrama de Cofopri



Fuente: Reglamento de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado por Decreto Supremo n.° 025-2007-VIVIENDA, publicado el 28 de julio de 2007.

5. Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG y sus modificatorias, la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobados con Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y su modificatoria con Resolución de Contraloría n.° 157-2023-CG, de 9 de mayo de 2023, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría se cumplió con el procedimiento de notificación de las desviaciones de cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos observados a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

1.6. Aspectos relevantes

Durante el desarrollo de la auditoría de cumplimiento se identificó un hecho, acción o circunstancia que debe ser revelada en el presente rubro, el cual se detalla a continuación:

1.6.1 ASIGNACIÓN DE FUNCIONES INHERENTES AL CARGO DE JEFATURA ZONAL A PERSONAL SUBORDINADO.

Mediante memorando n.° D000151-2025-COFOPRI-OZLIB de 31 de enero de 2025, dirigido por el jefe de la Oficina Zonal La Libertad a una abogada de la oficina a su cargo, le indicó lo siguiente:

> *"(...) se le requiere continuar cumpliendo con celeridad la emisión y publicación de los padrones correspondientes, así como la autorización de los instrumentos de formalización, previo plazo transcurrido y verificación de que no existan impugnaciones, revisando y/o evitando la formalización de predios que se encuentren ubicados en zonas de riesgo, y tomando en cuenta las demás normas y procedimientos vigentes; a efectos de continuar con el proceso de formalización individual establecido (...)."*

En el citado memorando se hace referencia, entre otros, al memorando múltiple n.° D000026-2024-COFOPRI-DFIND de 23 de setiembre de 2024, dirigido por la directora de la Dirección de Formalización Individual a los jefes de las Oficinas Zonales, en el que se indica que: *"(...) es responsabilidad de los Jefes de las Oficinas Zonales la revisión de la existencia de solicitudes de posibles impugnaciones / oposiciones / reclamaciones u otros, previa autorización de predios aptos para la emisión del instrumento de formalización, a través de las herramientas que se han programado para dicho fin en el Sistema de Calificación y Titulación"*.

Con relación a ello, se advierte que la autorización de los instrumentos de formalización, que el jefe zonal ha asignado a su subordinada, corresponde a una función del jefe de las Oficinas Zonales de Cofopri, conforme a lo establecido en el numeral 21 de la Etapa 7:Titulación y Solicitud de Inscripción Registral de la Ficha Técnica de Procedimiento – M 02.01.01-P01 – Procedimiento – Formalización de Posesiones Informales Versión 2.0, que forma parte del Manual de Procesos y Procedimientos del Proceso Misional denominado M.02 Formalización de la Propiedad Predial Urbana, primera versión[5] que señala: *"21. Verificar en el sistema del COFOPRI, la inexistencia de oposición (Si existe medios impugnatorios aplicar el MAPRO de Procedimiento de Mejor Derecho), solicitudes de corrección de datos, de transferencia o el correcto y oportuno pago de la notificación de oferta de venta; y autorizar la emisión de los instrumentos de formalización"*, lo que es concordante con la función de autorizar la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, establecida para el cargo de Jefe de Oficina Zonal, código 11-61-0-EC, en el Manual de Organización y Funciones de Cofopri[6], que indica: *"g) Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización (...)"*. (subrayado agregado)

Es de precisar, que la normativa institucional mencionada no ha señalado que las funciones que son inherentes al cargo de jefe de Oficina Zonal constituyan funciones que puedan ser asignadas al personal subordinado, situación cuya factibilidad requiere una evaluación y desarrollo por parte de los órganos competentes de la entidad.

[5] Aprobado mediante Resolución Gerencia General n.° 0000035-2022-COFOPRI-GG de 13 de julio de 2022.
[6] Aprobado con Resolución Directoral n.° 112-2017-COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017.

2. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

Cabe señalar, que las deficiencias reveladas no constituyen necesariamente todos los aspectos de control interno que podrían ser situaciones reportables, debido a que estas fueron identificadas como resultado de la evaluación de las operaciones, procesos, actividades y sistemas relacionados con los objetivos de la auditoría, y no con el propósito de evaluar en su conjunto la estructura de control interno de la entidad.

2.1 ENTREGA DE USUARIOS Y CONTRASEÑAS PERSONALES DEL SISTEMA DE CALIFICACIÓN Y TITULACIÓN POR PARTE DE USUARIO RESPONSABLE A PERSONAL A SU CARGO, PODRÍA COMPROMETER LA TRAZABILIDAD DE LAS OPERACIONES Y LA INTEGRIDAD DEL REFERIDO SISTEMA ANTE SU USO INADECUADO.

Mediante memorando n.° D000151-2025-COFOPRI-OZLIB de 31 de enero de 2025, dirigido por el jefe de la Oficina Zonal La Libertad a una servidora de la oficina a su cargo, en referencia, entre otros, a una captura de imagen de WhatsApp de 6 de enero de 2021, precisó que mediante esta última le otorgó los usuarios y claves de la Jefatura Zonal en el Sistema de Calificación y Titulación (SICT) a efectos de continuar con el proceso de formalización individual establecido, la cual tiene las claves cubiertas por motivos de seguridad, tal como se aprecia en la imagen a continuación:

Imagen n.° 2
Entrega de contraseñas de Jefatura Zonal La Libertad



Fuente: Memorando n.° D000151-2025-COFOPRI-OZLIB de 31 de enero de 2025.

En la imagen precedente se aprecia lo siguiente: "*TITULACIÓN*" y cuatro usuarios: "*JZELADA-, JZELADA 2, JZELADA 3 y JZELADA 4*", del jefe de la Oficina Zonal La Libertad, con el mensaje siguiente: "*Disculpe la demora Dra. Mercedes y por favor, no está demás recomendarle que los usuarios y las claves las maneje usted misma Dra., se lo voy a agradecer bastante por un tema de seguridad*", lo que revela que el jefe zonal permitió el acceso a sus usuarios y contraseñas de acceso a un personal a su cargo; no obstante que como responsable de la cuenta estos son de su uso exclusivo y confidencial; así como de su responsabilidad.

Al respecto, debe observarse la normativa siguiente:

- **Directiva n.° 007-2011-COFOPRI "Norma que regula el uso de los servicios informáticos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri", aprobada por Resolución de Secretaría General n.° 019-2011-COFOPRI/SG de 14 de abril de 2011.**

VI. DISPOSICIONES GENERALES

"(...)

6.2 DE LAS CUENTAS Y CONTRASEÑAS DE ACCESO

6.2.1 Las cuentas y contraseñas de acceso a los servicios de red y sistemas de información institucional son de manejo exclusivo y confidencial de la persona responsable de la cuenta, no debiendo ser comunicadas a otras personas. Todas las transacciones registradas con su cuenta de acceso serán de su exclusiva responsabilidad.

6.2.2 Queda prohibido el uso de cuentas de acceso por personas ajenas a su titular (con conocimiento o no del mismo)".

- **Normas de Control Interno, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG, publicada el 3 de noviembre de 2006.**

NORMAS BÁSICAS PARA LAS ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL

"3.10. Controles para las Tecnologías de la Información y Comunicaciones

La información de la entidad es provista mediante el uso de Tecnologías de la Información y Comunicaciones (TIC). Las TIC abarcan datos, sistemas de información, tecnología asociada, instalaciones y personal. Las actividades de control de las TIC incluyen controles que garantizan el procesamiento de la información para el cumplimiento misional y de los objetivos de la entidad, debiendo estar diseñados para prevenir, detectar y corregir errores e irregularidades mientras la información fluye a través de los sistemas.

Comentarios:

(...)

05 Los controles de aplicación incluyen la implementación de controles para el ingreso de datos, proceso de transformación y salida de información, ya sea por medios físicos o electrónicos. Los controles deben estar implementados en los siguientes procesos:

- Controles para el área de producción:

(...)

- En la seguridad lógica, por medio de la creación de perfiles de acuerdo con las funciones de los empleados, creación de usuarios con accesos propios (contraseñas) y relación de cada usuario con el perfil correspondiente.

(...)

06 El control específico de las actividades incluye el cambio frecuente de contraseñas y demás mecanismos de acceso que deben limitarse según niveles predeterminados de autorización en función de las responsabilidades de los usuarios. Es importante el control sobre el uso de contraseñas, cuidando la anulación de las asignadas a personal que se desvincule de las funciones.

(...)".

La entrega de usuarios y contraseñas personales del Sistema de Titulación y Calificación por parte del usuario responsable a personal a su cargo, podría comprometer la trazabilidad de las operaciones y la integridad del referido sistema ante su uso inadecuado.

La situación expuesta se originó por la entrega de usuarios y contraseñas de la cuenta asignada al responsable de la función, sin cautelar la seguridad de la información institucional.

3. OBSERVACIÓN

COFOPRI OTORGÓ TÍTULOS DE PROPIEDAD DE SEIS (6) PREDIOS CON FINES DE VIVIENDA, EN DEPARTAMENTOS DE LA ZONA NORTE DEL PAÍS, SIN ADVERTIR QUE SE ENCONTRABAN UBICADOS EN FAJAS MARGINALES CALIFICADAS COMO ZONAS INTANGIBLES E INHABITABLES, AFECTANDO LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS TÍTULOS EMITIDOS, PONIENDO EN RIESGO LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y CONTRIBUYENDO A LA VULNERABILIDAD DE LA POBLACIÓN ANTE DESASTRES NATURALES.

El Organismo Formalización de la Propiedad Informal (en adelante Cofopri), ejecutó las actividades de formalización individual (Proceso 2), consistente en la identificación mediante empadronamiento y calificación a los poseedores de predios, evaluación del cumplimiento de los requisitos de posesión establecidos para recibir la adjudicación del derecho de propiedad de predios ocupados, con el fin de realizar las acciones de saneamiento, rectificación, regularización del tracto sucesivo e inscripción registral que fueran necesarias, para darle validez o eficacia al título de propiedad.

En ese contexto, se identificó que las Oficinas Zonales (en adelante OZ) de La Libertad, Loreto, San Martin y Tumbes de Cofopri, ejecutaron procesos de formalización individual y autorizaron instrumentos de formalización entre los años 2022 y 2024 sobre seis (6) predios ubicados en zonas delimitadas como fajas marginales[7] por la Autoridad Nacional del Agua (en adelante la ANA), de acuerdo a las Resoluciones n.° 507-2019-ANA-AAA.HCH de 26 de marzo de 2019, 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 06 de junio de 2019, 0435-2024-ANA-AAA.H de 04 de junio de 2024 y 602-2018-ANA-AAA-JZ-V de 05 de marzo de 2018; no obstante, que fueron notificadas a Cofopri con oficio n.° 087-2019-ANA-AAA-HCH de 26 de marzo de 2019, acta de notificación n.° 098-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 07 de junio de 2019, oficio n.° 485-2024-ANA-AAA.H de 12 de junio de 2024 y acta de notificación n.° 622-2018-ANA-AAA-JZ-V de 19 de febrero de 2019, respectivamente, sin advertir que dichas zonas son consideradas intangibles e inhabitables, estando prohibido su uso para fines de vivienda o asentamiento humano y otros fines; así como el otorgamiento de su titularidad y dotación de servicios públicos.

Los citados predios se detallan en el cuadro siguiente:

[7] Reglamento de la Ley n.° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 001-2010-AG de 24 de marzo de 2010.
"(...)
Artículo 113.- Fajas Marginales
113.1 Las fajas marginales son bienes de dominio público hidráulico. Están conformadas por las áreas inmediatas superiores a las riberas de las fuentes de agua, naturales o artificiales.
113.2 Las dimensiones en una o ambas márgenes de un cuerpo de agua son fijadas por la Autoridad Administrativa del Agua, de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento, respetando los usos y costumbres establecidos.
(...)"
Resolución Jefatural n.° 332-2016-ANA, que aprueba el Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de las Fajas Marginales, publicada el 31 de diciembre de 2016.
"Artículo 3.- Naturaleza de las fajas marginales
Las fajas marginales son bienes de dominio público por lo que tienen condición de inalienables e imprescriptibles. La Autoridad Administrativa del Agua (AAA) autoriza la ejecución de cualquier actividad o instalación que se pretende ejecutar en las fajas marginales, dentro del marco permitido por la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento".

Cuadro n.° 2
Predios Titulados en zona intangible según Resoluciones emitidas por la ANA

N°	OZ que emitió el titulo	Predio	Departamento	Ubicación	Resolución ANA que delimita la faja marginal	Fecha de emisión de la Resolución de la ANA	Fecha de Autorización del instrumento de formalización	Fecha de emisión de Título
1	OZ La Libertad	P14034398	La Libertad	Pueblo Joven El Porvenir, Sector Rio Seco – Barrio 3	R.D. N° 507-2019-ANA-AAA.HCH	28/03/2019	02/04/2023	05/04/2023
2	OZ Loreto	P12062701	Loreto	Nueva Unión, Nauta	R.A. N° 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS	06/06/2019	05/07/2023	06/07/2023
3		P12062661					24/04/2023	05/05/2023
4		P12062626					20/09/2024	23/09/2024
5	OZ San Martín	P44002019	San Martín	Pueblo Tradicional Cercado de Soritor	R.D. N° 0435-2024-ANA-AAA.H	04/06/2024	22/10/2024	22/10/2024
6	OZ Tumbes	P15246536	Tumbes	Caserío Cabeza de Lagarto, Pampas de Hospital	R.D. 602-2018-ANA-AAA-JZ-V	05/03/2018	04/08/2023	21/08/2023

Fuente: R.D. N° 507-2019-ANA-AAA.HCH, R.A. N° 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS, R.D. 602-2018-ANA-AAA-JZ-V y R.D. N° 0435-2024-ANA-AAA.H, (http://catastro.cofopri.gob.pe/geoEntaga/http://catastro.cofopri.gob.pe/geoEntaga/)
Elaborado por: Comisión Auditoría de Cumplimiento.

La situación descrita ha transgredido lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley n.° 30645, que modifica la Ley n.° 29869, Ley de Reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017; numeral 6 del artículo 8 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, quinta disposición complementaria final del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 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 Decreto Supremo n.° 094-2018-PCM, publicado el 8 de setiembre de 2018; artículo 21 de la Ley n.° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de alto riesgo no mitigable.

Así como, el numeral 115.1 del artículo 115 del Reglamento de la Ley n.° 29338, la Ley de Recursos Hídricos, aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2010-AG publicado el 24 de marzo de 2010; numeral 3.26 del artículo 3 del Reglamento de la Ley n.° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 142-2021-PCM, publicado el 23 de julio de 2021; artículo 3 del Decreto Supremo n.° 020-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri, aprobado con el Decreto Supremo n.° 013-99-MTC, publicado el 26 de julio de 2019, y el numeral 5.1 de la Organización funcional interna de las Oficinas Zonales, aprobada con Resolución de Secretaría General n.° 007-2010-COFOPRI/GG de 5 de febrero de 2010.

Los hechos expuestos afectan la seguridad jurídica de los títulos de propiedad otorgados sobre los seis (6) predios ubicados en fajas marginales, generando incertidumbre sobre la validez y permanencia de

dichos títulos, potencial exposición a procesos de nulidad y, pone en riesgo la conservación de los recursos hídricos por ocupación indebida de áreas de protección, contribuyendo a la vulnerabilidad de la población frente a desastres naturales.

Dicha situación se generó por la actuación de los jefes de las Oficinas Zonales de La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes de Cofopri, quienes autorizaron los instrumentos de formalización, contraviniendo la normativa vigente que prohíbe la formalización de predios ubicados en áreas delimitadas como fajas marginales, consideradas como zonas intangibles e inhabitables y que; por tanto, no debieron ser comprendidas en el proceso de formalización.

Los hechos antes expuestos se detallan a continuación:

OZ La Libertad:

En el Departamento de La Libertad, Cofopri llevó a cabo el saneamiento físico legal del pueblo denominado "Pueblo Joven El Porvenir - Sector Río Seco Barrio 3", identificado con el código 140097, ubicado en el distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, dentro de cuyo ámbito se encuentra el predio P14034398. Además, dicho pueblo joven se muestra en Plano de Trazado y Lotización n.° 159-99 -COFOPRI-OJAT **(Apéndice n.° 3)**

Respecto al proceso de formalización individual del citado predio, es de señalar que la OZ de La Libertad, mediante el memorando n.° D000336-2025-COFOPRI-OZLIB de 17 de marzo de 2025[8] **(Apéndice n.° 4)**, remitió el informe n.° D000010-2025-COFOPRI-OZLIB-TGR de la misma fecha **(Apéndice n.° 5)**, donde se señaló que, pese a haberse emitido y publicado el padrón de poseedores aptos el 26 de enero de 2016, no se autorizó la titulación del predio en ese momento, debido a que se identificó que el predio era apto para titulación a título oneroso por la existencia de doble propiedad.

De la verificación efectuada a la "Ficha de empadronamiento" **(Apéndice n.° 6)**, remitida por la Subdirección de Calificación (SCAL) con memorando n.° D006212-2025-COFOPRI-SCAL de 05 de setiembre de 2025[9] **(Apéndice n.° 7)**, se constató que los posesionarios del predio fueron empadronados el 9 de junio de 2014. Posteriormente, dicha ficha fue calificada como "APTA" por SCAL para titulación onerosa el 13 de febrero de 2015, sin embargo no es hasta la emisión del memorando múltiple n.° D000015-2022-COFOPRI-DFIND de 22 de julio de 2022[10] **(Apéndice n.° 8)**, donde se dispuso que la inscripción podría realizarse con pago diferido, reanudándose el proceso con la emisión del memorando múltiple n.° D000019-2022-COFOPRI-DFIND de 8 de setiembre de 2022 **(Apéndice n.° 9)**, mediante el cual la Dirección de Formalización Individual (DFIND) estableció precisiones respecto a la emisión de títulos de propiedad onerosa con pago diferido.

Es importante señalar que mientras el predio se encontraba suspendido por no contar con valorización[11], la ANA con oficio n.° 087-2019-ANA-AAA-HCH de 26 de marzo de 2019 **(Apéndice n.° 10)** notificó la Resolución Directoral n.° 507-2019-ANA-AAA.HCH de la misma fecha **(Apéndice n.° 11)**, recibido el 5 de abril de 2019 por la Oficina de Trámite Documentario de la OZ La Libertad, con el cual se hizo de conocimiento la actualización de la delimitación de la faja marginal de la Quebrada San Idelfonso, donde se ubica el predio P14034398.

[8] En respuesta al oficio n.° 00184-2025-CG/OC4246 de 13 de marzo de 2025. **(Apéndice n.° 6)**

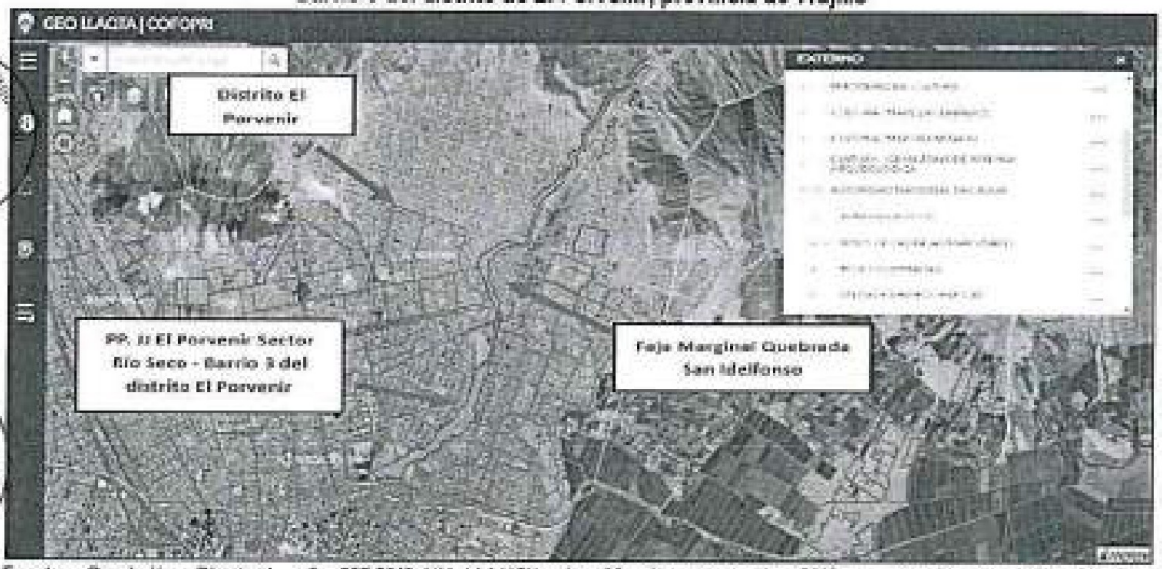
[9] En respuesta al oficio n.° D000006-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 04 de setiembre de 2025. **(Apéndice n.° 7)**

[10] Mediante el cual, la Dirección de Formalización Individual (DFIND) comunicó a las Oficinas Zonales que, en virtud del artículo 1 del Decreto Supremo n.° 005-2022-VIVIENDA, se modificó el artículo 9 del Decreto Supremo n.° 006-2006-VIVIENDA, permitiendo la emisión de títulos sin requerir el pago previo. En su lugar, se dispone que la inscripción podrá realizarse con pago diferido, incorporando así un mecanismo alternativo que flexibiliza el cumplimiento de las obligaciones económicas dentro del procedimiento de formalización.

[11] De acuerdo al Informe n.° D000020-2025-COFOPRI-OZLIB-TGR de 29 de setiembre de 2025, remitido mediante memorando n.° D001272-2025 -COFOPRI-OZLIB de misma fecha, en respuesta al requerimiento de información efectuado con oficio n.° D000019-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de fecha 22 de setiembre de 2025. **(Apéndice n.° 9)**

De la revisión efectuada en la Plataforma Única de Catastro Multipropósito – GEOLLAQTA[12], y considerando la información técnica contenida en la Resolución Directoral n.° 507-2019-ANA-AAA.HCH (cuadro de coordenadas UTM – WGS84) —**(Ver apéndice n.° 11)**—, se verificó que la delimitación de la faja marginal realizada por la ANA, área declarada como zona intangible e inhabitable, se superpone con el ámbito del Pueblo Joven El Porvenir – Sector Río Seco Barrio 3, donde se encuentra el predio con código P14034398, conforme se muestra en las imágenes siguientes:

Imagen n.° 3
Faja Marginal de la Quebrada San Idelfonso sobre el Pueblo Joven El Porvenir -Sector Río Seco Barrio 3 del distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo



Fuente: Resolución Directoral n.° 507-2019-ANA-AAA.HCH de 26 de marzo de 2019 y consulta en GEO LLAQTA (http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/)
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

Imagen n.° 4
Predio P14034398, manzana 36, lote 5 titulado el 5 de abril de 2023 Pueblo Joven El Porvenir -Sector Río Seco Barrio 3 del distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo



Fuente: http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/

[12] Creada mediante Resolución Directoral n.° 165-2018-COFOPRI/DE de 28 de noviembre de 2018.

Posteriormente, el 2 de abril de 2023, se autorizó la emisión del instrumento de formalización, actividad que corresponde al jefe de la OZ La Libertad, José Miguel Zelada Alfaro, conforme a lo establecido en el numeral 21 de la Etapa 7:Titulación y Solicitud de Inscripción Registral de la Ficha Técnica de Procedimiento – M 02.01.01-P01 – Procedimiento – Formalización de Posesiones Informales Versión 2.0, que forma parte del Manual de Procesos y Procedimientos del Proceso Misional denominado M.02 Formalización de la Propiedad Predial Urbana, primera versión y sus apéndices[13], lo que implica autorizar el instrumento de formalización, en concordancia con las funciones del jefe de la OZ, consistente en autorizar la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización[14], entre otros. De ese modo, el 5 de abril de 2023, se emitió el título de propiedad correspondiente al predio P14034398, pese a la prohibición vigente para la formalización en la faja marginal de la Quebrada San Idelfonso, conforme se verifica en la imagen del Sistema de Calificación y Titulación (en adelante, SICT) siguiente:

Imagen n.° 5
Consulta del predio P14034398 en el Sistema de Calificación y Titulación



Fuente: Sistema de Calificación y Titulación de Cofopri.
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

Finalmente, el 13 de abril de 2023 con oficio n.° D000356-2023-COFOPRI-OZLIB **(Apéndice n.° 12)** la OZ La Libertad presentó ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp) – Zona Registral n.° V, Sede Trujillo, la solicitud de calificación registral de 333 instrumentos de formalización, dentro de los cuales se encuentra la del predio en mención, cuyo proceso de inscripción se llevó a cabo.

De lo expuesto, se advierte que, a pesar que la ANA, con oficio n.° 087-2019-ANA-AAA.HCH de 26 de marzo de 2019, recibido por OZ La Libertad de Cofopri el 5 de abril de 2019 **(Ver apéndice n.° 10)**, notificó la resolución que actualizó la delimitación de la faja marginal de la Quebrada San Idelfonso, Cofopri realizó el proceso de formalización del predio P14034398, además emitió el oficio n.° D000356 -2023-COFOPRI-OZLIB de 13 de abril de 2023 **(Ver apéndice n.° 12)**, con el cual se presentó el instrumento de formalización del citado predio ante la Oficina Registral de Sunarp para su inscripción, sin considerar la restricción vigente, lo que constituye un incumplimiento del marco normativo aplicable, incurriendo en la prohibición establecida para la ocupación y titulación de predios en dichas áreas con fines de vivienda.

[13] Aprobado mediante Resolución Gerencia General n.° D000036-2022-COFOPRI-GG de 13 de julio de 2022.
[14] Establecida en el literal g) del Manual de Organización y Funciones (MOF) de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 112-2017-COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017.

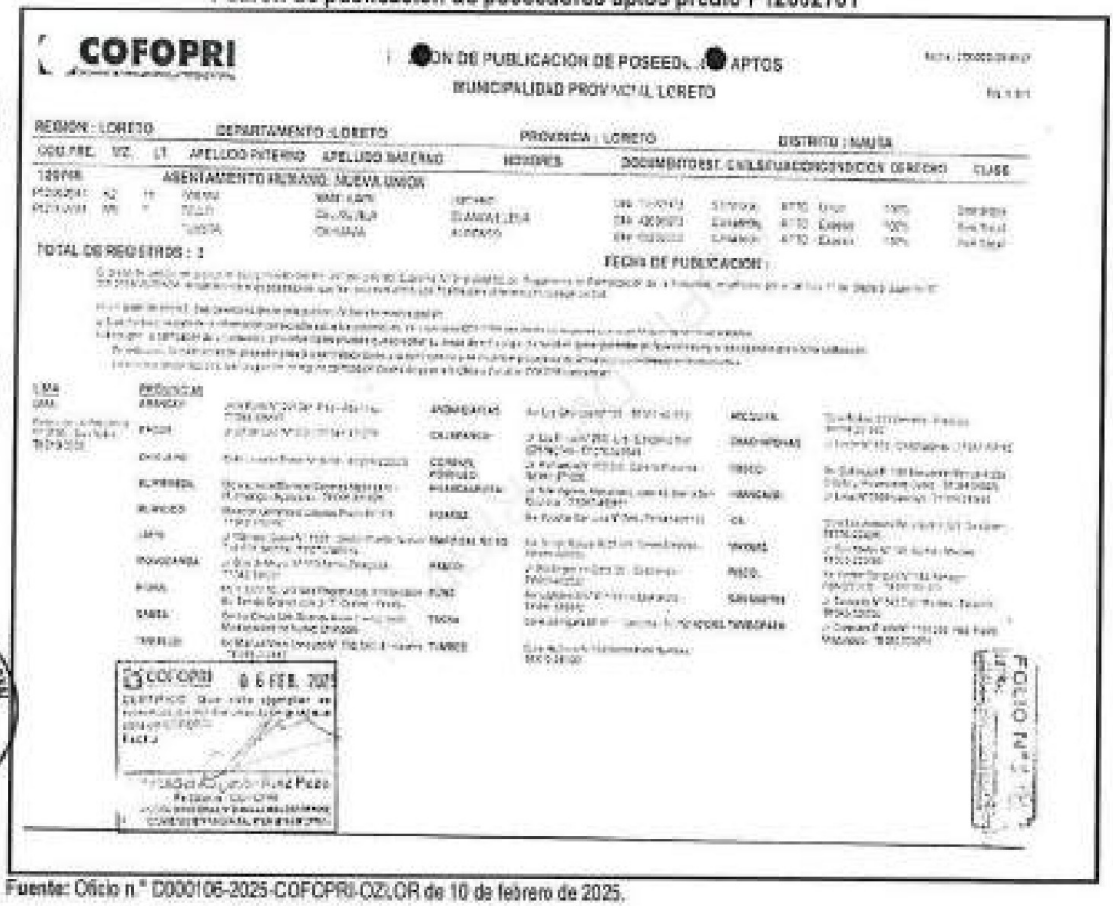
OZ Loreto:

Para los predios P12062661 y P12062701

En el Departamento de Loreto, Cofopri llevó a cabo el saneamiento físico legal del Asentamiento Humano denominado "Nueva Unión", identificado con el código 120766, ubicado en el distrito de Nauta, provincia de Loreto, dentro de cuyo ámbito se encuentran los predios P12062661 y P12062701. Además, dicho asentamiento humano se muestra en Plano de Trazado y Lotización n.° 147-COFOPRI -2010-OZLOR **(Apéndice n.° 13)**

De la verificación efectuada a la "Ficha de empadronamiento" de los predios P12062661 **(Apéndice n.° 14)** y P12062701 **(Apéndice n.° 15)**, remitidos por la OZ Loreto con oficio n.° D000529-2025 -COFOPRI-OZLOR de 3 de setiembre de 2025[15] **(Apéndice n.° 16)**, se visualiza que las mismas son digitales por lo que no cuentan con el sello "Apto". Cabe señalar que, para dichos predios la entidad remitió el padrón de publicación de poseedores aptos[16], en los que se verificó que las fechas de publicación del padrón y acta para predio P12062701 fue el 2 de junio de 2023 y para el P12062661 el 3 de abril de 2023, como se muestra en las imágenes siguientes:

Imagen n.° 6
Padrón de publicación de poseedores aptos predio P12062701


COFOPRI

RELACIÓN DE PUBLICACIÓN DE POSEEDORES APTOS

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL LORETO

REGION : LORETO DEPARTAMENTO : LORETO PROVINCIA : LORETO DISTRITO : NAUTA

CODI.PRE.	MZ.	LT	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	DOCUMENTO	EST. CIVIL	SITUACION	CONDICION	DERECHO	CLASE
120766	ASENTAMIENTO HUMANO NUEVA UNION										

TOTAL DE REGISTROS : 2

FECHA DE PUBLICACION :

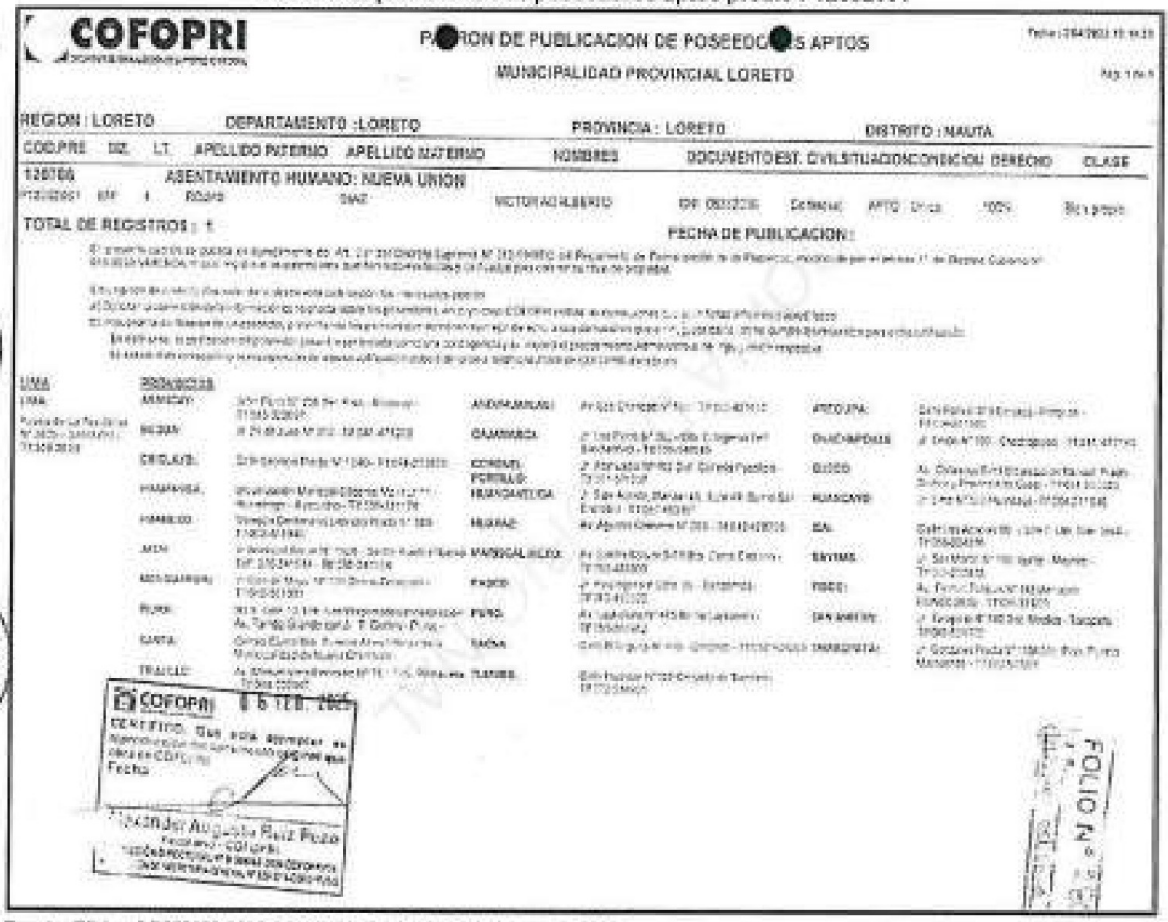
COFOPRI 06 FEB. 2025

FOLIO N°

Fuente: Oficio n.° D000106-2025-COFOPRI-OZLOR de 10 de febrero de 2025.

[15] Requerimiento de información efectuado con oficio n.° D000003-2025-COFOPRI-AC-01-2025, de 2 de setiembre de 2025. **(Ver apéndice n.° 16)**
[16] Oficio n.° D000106-2025-COFOPRI-OZLOR de 10 de febrero de 2025 **(Ver apéndice n.° 21)**

Imagen n.° 7
Padrón de publicación de poseedores aptos predio P12062661



COFOPRI

PADRON DE PUBLICACION DE POSEEDORES APTOS

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL LORETO

REGION : LORETO DEPARTAMENTO :LORETO PROVINCIA : LORETO DISTRITO : NAUTA

COD.PRE	DIZ.	LT.	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	DOCUMENTO	EST. CIVIL	SITUACION	CONDICION	DERECHO	CLASE
120706	ASENTAMIENTO HUMANO: NUEVA UNION										
P12062661	EP	1	ROJAS	DIAZ	VICTOR ALBERTO	DNI 08012236	Soltero(a)	APTO	Única	100%	Sin Título

TOTAL DE REGISTROS : 1

FECHA DE PUBLICACION:

COFOPRI 05 FEB 2025

Fuente: Oficio n.° D000105-2025-COFOPRI-OZLOR de 10 de febrero de 2025.

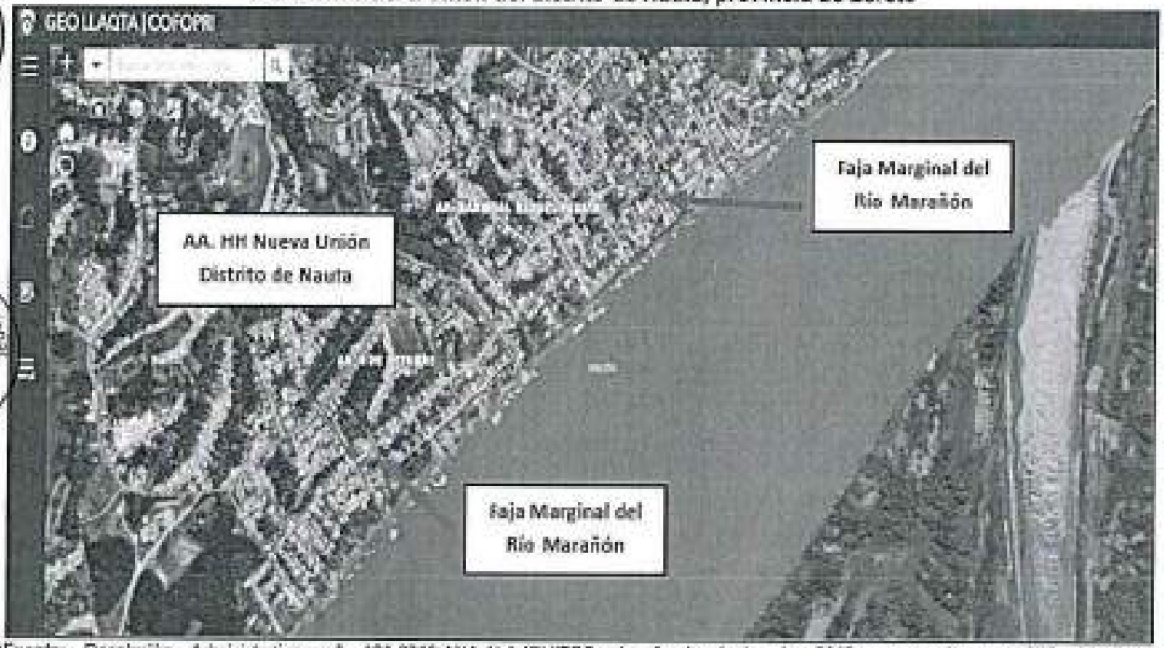
Es importante señalar que la ANA, con Acta de notificación n.° 098-2019-ANA-ALA-IQUITOS **(Apéndice n.° 17)**, notificó la Resolución Administrativa n.° 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 6 de junio de 2019 **(Apéndice n.° 18)**, la cual fue recibida el 7 de junio de 2019 por la mesa de partes de Iquitos de Cofopri, con la cual se hizo de conocimiento la actualización de la delimitación de la faja marginal del Río Marañón Sector Frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires, donde se ubican los predios P12062661 y P12062701.

De la revisión efectuada en la Plataforma Única de Catastro Multipropósito – GEOLLAQTA[17], y considerando la información técnica contenida en la Resolución Administrativa n.° 101-2019-ANA-ALA -IQUITOS (cuadro de coordenadas UTM – WGS84) **(Ver apéndice n.° 18)**, se verificó que la delimitación de la faja marginal realizada por la ANA, área declarada como zona intangible e inhabitable, se superpone con el ámbito del AA. HH. Nueva Unión del distrito de Nauta, provincia de Loreto, donde se encuentran los predios P12062661 y P12062701, conforme se muestra en las imágenes siguientes:

[17] Creada mediante Resolución Directoral n.° 165-2018-COFOPRI/DE de 28 de noviembre de 2018.

Imagen n.° 8

Faja Marginal del Río Marañón Sector Frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires – Sobre el AA. HH Nueva Unión del distrito de Nauta, provincia de Loreto



Fuente: Resolución Administrativa n.° 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 6 de junio de 2019 y consulta en GEO LLAQTA (http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/)
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

Imagen n.° 9

Predio P12062701, manzana M5', lote 7, titulado el 5 de julio de 2023, ubicada en el frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires, distrito de Nauta, provincia de Loreto, región Loreto



Fuente: http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/

Imagen n.° 10
Predio P12062661, manzana M4', lote 4, titulado el 5 de mayo de 2023, ubicada en el frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires, distrito de Nauta, provincia de Loreto, región Loreto



Fuente: http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/

Posteriormente, el 24 de abril de 2023 y 5 de julio de 2023, para los predios P12062661 y P12062701, respectivamente, se autorizó la emisión del instrumento de formalización, actividad que correspondió al entonces jefe de la OZ Loreto, Saúl Torres Ramos, conforme a lo establecido en el numeral 21 de la Etapa 7:Titulación y Solicitud de Inscripción Registral de la Ficha Técnica de Procedimiento – M 02.01.01-P01 – Procedimiento – Formalización de Posesiones Informales Versión 2.0, que forma parte del Manual de Procesos y Procedimientos del Proceso Misional denominado M.02 Formalización de la Propiedad Predial Urbana, primera versión y sus apéndices[18], lo que implica autorizar el instrumento de formalización, en concordancia con las funciones del jefe de la OZ, consistente en autorizar la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización[19], entre otros. De ese modo, el 5 de mayo de 2023 y 5 de julio de 2023, se emitieron los títulos de propiedad correspondientes a los predios P12062661 y P120627011; respectivamente, pese a la prohibición vigente para la formalización en la faja marginal del Río Marañón Sector Frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires, conforme se verifica en la imagen del SICT siguiente:

[18] Aprobado mediante Resolución Gerencia General n.° D000035-2022-COFOPRI-GG de 13 de julio de 2022.
[19] Establecida en el literal g) del Manual de Organización y Funciones (MOF) de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 112-2017 -COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017.

Imagen n.° 11
Consulta del Predio P12062661 en el Sistema de Calificación y Titulación



Fuente: Sistema de Calificación y Titulación de Cofopri.
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

Imagen n.° 12
Consulta del Predio P12062701 en el Sistema de Calificación y Titulación



Fuente: Sistema de Calificación y Titulación de Cofopri.
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

Asimismo, a través del oficio n.° D000599-2025-COFOPRI-OZLOR de 7 de octubre de 2025, **(Apéndice n.° 19)** la OZ Loreto indicó con relación a la solicitud de inscripción en Sunarp de los citados predios, que los mismos fueron enviados de manera virtual, por lo cual el proceso de inscripción se llevó a cabo.

De lo expuesto, se advierte que, la ANA con Acta de notificación n.° 098-2019-ANA-ALA-IQUITOS, recibida por la mesa de partes de Iquitos de Cofopri el 7 de junio de 2019 **(Ver apéndice n.° 17)**, notificó

la resolución que actualizó la delimitación de la faja marginal del Río Marañón Sector Frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires, la OZ Loreto de Cofopri realizó el proceso de formalización de los predios P12062661 y P120627011, además con el oficio n.° D000599-2025-COFOPRI-OZLOR de 7 de octubre de 2025 **(Ver apéndice n.° 19)** remitió de manera virtual la solicitud de inscripción a Sunarp de los citados predios, sin considerar la restricción vigente, lo que constituye un incumplimiento del marco normativo aplicable, incurriendo en la prohibición establecida para la ocupación y titulación de predios en dichas áreas con fines de vivienda.

Para el predio P12062626

Así también, en el departamento de Loreto, Cofopri llevó a cabo el saneamiento físico legal del Asentamiento Humano denominado "Nueva Unión", identificado con el código 120766, ubicado en el distrito de Nauta, provincia de Loreto, dentro de cuyo ámbito, se encuentran el predio P12062626. Además, dicho asentamiento humano se muestra en Plano de Trazado y Lotización n.° 147-COFOPRI -2010-OZLOR **(Ver apéndice n.° 13)**

Además, de la verificación efectuada a la "Ficha de empadronamiento" del predio P12062626 **(Apéndice n.° 20)**, remitida por la OZ Loreto con oficio n.° D000529-2025-COFOPRI-OZLOR de 3 de setiembre de 2025[20] **(Ver apéndice n.° 16)**, se visualiza que la mencionada ficha es digital por lo que no cuenta con el sello de "Apto", habiéndose corroborado el padrón de publicación de poseedores aptos remitido por la entidad[21], en el que figura dicho predio, tal como se muestra a continuación:

Imagen n.° 13

Padrón de publicación de poseedores aptos predio P12062626



Fuente: Oficio n.° D000106-2025-COFOPRI-OZLOR de 10 de febrero de 2025.

Es importante señalar que la ANA notificó con Acta de notificación n.° 098-2019-ANA-ALA-IQUITOS **(Ver apéndice n.° 17)** la Resolución Administrativa n.° 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 6 de junio de 2019 **(Ver apéndice n.° 18)**, que fue recibida el 7 de junio de 2019 por la mesa de partes de Iquitos de Cofopri, con la cual se hizo de conocimiento la actualización de la delimitación de la Faja Marginal del Río Marañón Sector Frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires, donde se ubica el predio P12062626.

[20] Requerimiento de información efectuado con oficio n.° D000003-2025-COFOPRI-AC-01-2025, de 2 de setiembre de 2025. **(Ver apéndice n.° 16)**
[21] Oficio n.° D000106-2025-COFOPRI-OZLOR de 10 de febrero de 2025. **(Ver apéndice n.° 21)**

De la revisión efectuada en la Plataforma Única de Catastro Multipropósito – GEOLLAQTA[22], y considerando la información técnica contenida en la Resolución Administrativa n.° 101-2019-ANA-ALA -IQUITOS (cuadro de coordenadas UTM – WGS84) **(Ver apéndice n.° 18)**, se verificó que la delimitación de la faja marginal realizada por la ANA, área declarada como zona intangible e inhabitable, se superpone con el ámbito del AA. HH. Nueva Unión del distrito de Nauta, provincia de Loreto, donde se encuentra el predio P12062626, conforme se muestra en las imágenes siguientes:

Imagen n.° 14
Faja Marginal del Río Marañón Sector Frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires – Sobre el AA. HH Nueva Unión del distrito de Nauta, provincia de Loreto



Fuente: Resolución Administrativa n.° 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 6 de junio de 2019 y consulta en GEO LLAQTA **(http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta)**
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

Imagen n.° 15
Predio P12062626, manzana LL3, lote 6 titulado el 23 de setiembre de 2024, ubicada en el frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires, distrito de Nauta, provincia de Loreto, región Loreto



Fuente: http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

[22] Creada mediante Resolución Directoral n.° 165-2018-COFOPRI/DE de 28 de noviembre de 2018.

Posteriormente, el 11 de noviembre de 2022 y 20 de setiembre de 2024, para el predio P12062626, respectivamente, se autorizó la emisión del instrumento de formalización, actividad que corresponde al jefe de la OZ Loreto, Alexander Augusto Ruiz Pezo, conforme a lo establecido en el numeral 21 de la Etapa 7:Titulación y Solicitud de Inscripción Registral de la Ficha Técnica de Procedimiento – M 02.01.01-P01 – Procedimiento – Formalización de Posesiones Informales Versión 2.0, que forma parte del Manual de Procesos y Procedimientos del Proceso Misional denominado M.02 Formalización de la Propiedad Predial Urbana, primera versión y sus apéndices[23], lo que implica autorizar el instrumento de formalización, en concordancia con las funciones del jefe de la OZ, consistente en autorizar la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización24, entre otros. De ese modo, el 11 de octubre de 2024 y 23 de setiembre de 2024, se emitieron los títulos de propiedad correspondientes a el predio P12062626; respectivamente, pese a la prohibición vigente para la formalización en la faja marginal del Río Marañón Sector Frontis de la ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires. Conforme se verifica en la siguiente imagen del SICT:

Imagen n.° 16
Consulta del Predio P12062626 en el Sistema de Calificación y Titulación



Fuente: Sistema de Calificación y Titulación de Cofopri.
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

Asimismo, a través del oficio n.° D000106-2025-COFOPRI-OZLOR de 10 de febrero de 2025 **(Apéndice n.° 21)** la OZ Loreto indicó con relación a la solicitud de inscripción en Sunarp, que el predio P12062626 fue presentado digitalmente, por lo cual el proceso de inscripción se llevó a cabo.

De lo expuesto, se advierte que a pesar que la ANA, con Acta de notificación n.° 098-2019-ANA-ALA -IQUITOS, recibida por la mesa de partes de Iquitos de Cofopri **(Ver apéndice n.° 17)**, notificó la resolución que actualizó la delimitación de la faja marginal del Río Marañón Sector Frontis de la ciudad de Nauta- Malecón Buenos Aires, Cofopri realizó el proceso de formalización del predio P12062626. Además, con oficio n.° D000106-2025-COFOPRI-OZLOR de 10 de febrero de 2025 **(Ver apéndice n.° 21)** la OZ Loreto indicó con relación a la solicitud de inscripción en Sunarp, que el predio P12062626 fue presentado digitalmente, sin considerar la restricción vigente, lo que constituye un incumplimiento del marco normativo aplicable, incurriendo en la prohibición establecida para la ocupación y titulación de predios en dichas áreas con fines de vivienda.

[23] Aprobado mediante Resolución Gerencia General n.° D000035-2022-COFOPRI-GG de 13 de julio de 2022.
[24] Establecida en el literal g) del Manual de Organización y Funciones (MOF) de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 112-2017 -COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017.

OZ San Martín:

Para el Predio P44002019:

Además de los predios mencionados anteriormente, en el Departamento de San Martín Cofopri llevó a cabo el saneamiento físico legal del Pueblo Tradicional denominado "Cercado de Soritor", identificado con código 440061, distrito Soritor, provincia Moyobamba, región San Martín, dentro de cuyo ámbito se encuentra el predio P44002019. Además, dicho pueblo tradicional se muestra en Plano de Trazado y Lotización n.° 163-2006-COFOPRI-CIUDAD 1 **(Apéndice n.° 22)**

Respecto al proceso de formalización individual del citado predio, es de señalar que la OZ San Martín, mediante oficio n.° D000320-2025-COFOPRI-OZSM de 17 de octubre de 2025[25] **(Apéndice n.° 23)**, indicó que el 14 de marzo de 2024, se efectuó visita al predio, y posteriormente el 1 de abril de 2024 se realizó la inspección técnico-legal, elaborándose el Informe Técnico Legal n.° D00004-2024-COFOPRI-OZSM de 25 de septiembre de 2024[26] **(Apéndice n.° 24)**, siendo remitido en la misma fecha a la SCAL, y ésta a su vez, calificó el expediente como apto, disponiéndose la emisión del Padrón de Publicación el 3 de octubre de 2024.

Sin embargo, se advierte que previo a la autorización del instrumento de formalización y fecha de titulación (22 de octubre de 2024) del predio P44002019, la ANA notificó a Cofopri el 12 de junio de 2024, mediante oficio n.° 485-2024-ANA-AAA.H **(Apéndice n.° 25)** la Resolución Directoral n.° 0435-2024-ANA-AAA.H de 4 de junio de 2024 **(Apéndice n.° 26)**, mediante la cual se puso en conocimiento la delimitación de la faja marginal de la Quebrada Tangumi, ubicada en el distrito de Soritor, provincia de Moyobamba y departamento de San Martín, donde se ubica el predio P4402019.

De la revisión efectuada en la Plataforma Única de Catastro Multipropósito – GEOLLAQTA[27], y considerando la información técnica contenida en la Resolución Directoral n.° 0435-2024-ANA-AAA (cuadro de coordenadas UTM – WGS84) **(Ver apéndice n.° 26)**, se verificó que la delimitación de la faja marginal realizada por la ANA, área declarada como zona intangible e inhabitable, se superpone con el ámbito del Pueblo Tradicional del Cercado del Soritor, del distrito de Soritor, provincia de Moyobamba, región San Martín, donde se encuentra el predio con código P4402019, conforme se muestra en las imágenes siguientes:

Imagen n.° 17
Faja Marginal de la Quebrada Tangumi sobre el Pueblo Tradicional Cercado de Soritor del distrito de Soritor, provincia de Moyobamba



Fuente: Resolución Directoral n.° 0435-2024-ANA-AAA.H de 4 junio de 2024 y consulta en GEO LLAQTA (http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta)
Elaborado por: Comisión de la Auditoría de Cumplimiento.

[25] Respuesta al requerimiento de información efectuado con oficio n.° D000024-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 17 de octubre de 2025.
[26] Inspección realizada el 1 de abril de 2024 donde se verificó que sus áreas, medidas y linderos del predio coinciden con lo establecido en el Plano de Trazado y Lotización (PTL) inscrito por Cofopri, sin existir modificaciones físicas ni subdivisiones en campo. Los posesionarios, manifestaron estar conformes con las dimensiones registradas y presentaron desistimientos formales de cualquier modificación, solicitando la continuación de su trámite de titulación. Por lo que el informe concluye que no subsisten los motivos que originaron la contingencia "X" (modificación de área, medidas y linderos) registrada en el SICT, por lo que corresponde levantar la suspensión del predio y continuar con la formalización.
[27] Creada mediante Resolución Directoral n.° 165-2018-COFOPRI/DE de 28 de noviembre de 2018.

Imagen n.° 18
Predio P44002019, manzana 129, lote 10 titulado el 22 de octubre de 2024 pese a la superposición de la Faja Marginal de la Quebrada Tangumi



Fuente: http://catastro.cofopri.gob.pe/geoflagta/
Elaborado por: Comisión de la Auditoría de Cumplimiento

La resolución emitida por la ANA fue registrada internamente el 19 de junio de 2024, por el entonces jefe de la OZ, quien con hoja de asignación n.° D001611-2024-COFOPRI-OZSM **(Apéndice n.° 27)**, la dirigió a los profesionales de Formalización Integral mediante Sistema de Gestión Documental (SGD), para conocimiento; sin embargo, no se verificó la superposición del predio con dicha zona restringida, continuando con el proceso hasta su titulación.

Siendo así, el 22 de octubre de 2024, se autorizó la emisión del instrumento de formalización, actividad que corresponde al jefe de la OZ, cargo que en esa fecha ocupaba Jim Farley Delgado Rosillo[28], conforme a lo establecido en el numeral 21 de la Etapa 7:Titulación y Solicitud de Inscripción Registral de la Ficha Técnica de Procedimiento – M 02.01.01-P01 – Procedimiento – Formalización de Posesiones Informales Versión 2.0, que forma parte del Manual de Procesos y Procedimientos del Proceso Misional denominado M.02 Formalización de la Propiedad Predial Urbana, primera versión y sus apéndices[29] lo que implica autorizar el instrumento de formalización, en concordancia con las funciones del jefe de la OZ, consistente en autorizar la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización[30], entre otros. Los datos mencionados han sido corroborados en el SICT, como se muestra a continuación:

[28] Actual jefe de la OZ San Martín, designado con Resolución Directoral n.° D000111-2024-COFOPRI-DE de fecha 24 de julio de 2024, con eficacia anticipada desde el 18 de julio de 2024.
[29] Aprobado mediante Resolución Gerencia General n.° D000036-2022-COFOPRI-GG de 13 de julio de 2022.
[30] Establecida en el literal g) del Manual de Organización y Funciones (MOF) de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 112-2017 - COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017.

Imagen n.° 19
Consulta del Predio P44002019 en el Sistema de Calificación y Titulación



Fuente: Sistema de Calificación y Titulación.

Adicionalmente, en atención a los requerimientos formulados a la OZ San Martín, mediante oficio n.° D000319-2025-COFOPRI-OZSM[31] de 17 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 28)**, se tomó conocimiento que el título del predio fue presentado digitalmente a la Sunarp, por lo que no se generó oficio físico de remisión.

De lo expuesto, se advierte que, la ANA comunicó oficialmente la delimitación de la faja marginal mediante Oficio n.° 485-2024-ANA-AAA.H **(Ver apéndice n.° 25)**, recibido por Cofopri el 18 de junio de 2024 y registrado internamente el 19 de junio de 2024 en el SGD de Cofopri por el entonces jefe de la OZ, y pese a ello, la OZ San Martín continuó con la formalización y autorizó el instrumento de formalización y emisión del título el 22 de octubre de 2024, sin considerar la restricción vigente; lo que constituye un incumplimiento del marco normativo aplicable, al incurrir en la prohibición de formalizar predios ubicados dentro de fajas marginales con fines de vivienda, conforme a lo dispuesto en la normativa sobre áreas de intangibilidad y protección ambiental.

OZ Tumbes:

En el Departamento de Tumbes, Cofopri llevó a cabo el saneamiento físico legal del Centro Poblado Caserío Cabeza de Lagarto, identificado con código 620726, ubicado en el distrito de Pampas de Hospital, provincia de Tumbes, dentro de cuyo ámbito, se encuentra el predio P15246536. Además, dicho centro poblado se muestra en Plano de Trazado y Lotización n.° 0027-COFOPRI-2014-OZTUM **(Apéndice n.° 29)**

Mediante oficio n.° D000045-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 29 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 30)**, se solicitó a la OZ Tumbes, señalar en qué fecha fue declarado como apto el predio P15246536. Se obtuvo como respuesta el oficio n.° D000208-2025-COFOPRI-OZTUMB de 4 de noviembre de 2025 **(Apéndice n.° 31)**, en el cual se señaló que según el registro del Sistema de Titulación de Cofopri, la última fecha de acceso consignada corresponde al 11 de noviembre de 2022, la cual se vincula con el estado de "Apto para Titulación" del mencionado predio.

[31] Respuesta al requerimiento efectuado con oficio n.° D000028-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 17 de octubre de 2025 **(Ver apéndice n.° 28)**.

En ese contexto, con oficio n.° 000068-2025-CG/OC4246 de 30 de enero de 2025 **(Apéndice n.° 32)**, el OCI requirió, entre otros, el padrón de publicación y el acta de poseedores aptos donde estaba incluido el predio P15246536, obteniendo respuesta con oficio n.° D000031-2025-COFOPRI-OZTUMB de 11 de febrero de 2025 **(Apéndice n.° 33)**, mediante el cual se remitió el padrón y el acta antes mencionada, siendo que la fecha de publicación del padrón fue el 24 de noviembre de 2022, como se muestra en la imagen siguiente:

Imagen n.° 20
Padrón de publicación de poseedores aptos


COFOPRI

PADRÓN DE PUBLICACION DE POSEEDORES APTOS

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL TUMBES

REGION : TUMBES DEPARTAMENTO : TUMBES PROVINCIA : TUMBES DISTRITO : PAMPAS DE HOSPITAL

COD.PRE.	MZ.	LT.	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	DOCUMENTO	EST. CIVIL	SITUACION	CONDICION	DERECHO	CLASE
620728			CENTRO POBLADO : CASERIO CABEZA DE LAGARTO								
P15246536	20	1	CARDENAS	FOX	JHELANY FLORENCIA	DNI 48555318	Soltero(a)	APTO	Ninguna	100%	Con propia

TOTAL DE REGISTROS : 1 24/11/22

FECHA DE PUBLICACION : 24-11-2022

El presente padrón se publica en cumplimiento del Art. 29° del Decreto Supremo N° 009-2004-MTC, del Reglamento de Formalización de la Propiedad modificado por el artículo 1° del Decreto Supremo N° 032-2006-VIVIENDA, el cual indica que los poseedores que han cumplido con los requisitos establecidos en la Ley de Formalización y Titulación de Predios Rústicos de Propiedad del Estado, Ley N° 28687, tienen un plazo de 30 días calendario para:

1) Solicitar la corrección de la información consignada sobre su posesión, en caso sea incorrecta o incompleta.
2) Interponer la oposición de un poseedor, presentando las pruebas que acrediten su mejor derecho que el poseedor que figura en nuestra base de datos para el título de propiedad.

De no existir la corrección del poseedor para el caso 1) o la oposición para el caso 2), se incluirá automáticamente en el proceso de titulación respectivo.

La solicitud de corrección u oposición de alguna de las poseedoras deberá dirigirse a la Oficina Zonal de COFOPRI ubicada en:

LOTE / MANZANA / LIMA / REMIGIO / INGER / ENCLAVE / HUAMANGA / HUANUCO / JUEZ / MOYOBAMBA / PIURA / PUNO / TAMBILLO / ANDAHUAYLAS / CAJAMARCA / CORONEL PORTILLO / HUANCAVELICA / HUARAZ / MARISCAL NIETO / PASCO / SAN MARTIN / TARAPOTO

COFOPRI

Fuente: Oficio n.° D000031-2025-COFOPRI-OZTUMB de 11 de febrero de 2025.

Es importante señalar que el predio se encontraba en proceso de formalización pese a que la ANA notificó mediante Acta de Notificación n.° 622-2018-ANA-AAA-JZ-V **(Apéndice n.° 34)** la Resolución Directoral n.° 602-2018-ANA-AAA-JZ-V de 5 de marzo de 2018 **(Apéndice n.° 35)**, la cual fue recibida el 19 de febrero de 2019 por la Oficina de Trámite Documentario de la OZ Tumbes, con el cual se hizo de conocimiento la actualización de la delimitación de la faja marginal del Río Tumbes Tramo Cauce Antiguo, donde se ubica el predio P15246536.

De la revisión efectuada en la Plataforma Única de Catastro Multipropósito – GEOLLAQTA[32], y considerando la información técnica contenida en la Resolución Directoral n.° 602-2018-ANA-AAA-JZ -V de 5 de marzo de 2018 (cuadro de coordenadas UTM – WGS84) **—(Ver apéndice n.° 35)—**, se verificó que la delimitación de la faja marginal realizada por la ANA, área declarada como zona intangible e inhabitable, se superpone con la delimitación de la faja marginal del Río Tumbes Tramo Cauce Antiguo, donde se ubica el predio P15246536, conforme se muestra en las imágenes siguientes:

[32] Creada mediante Resolución Directoral n.° 165-2018-COFOPRI/DE de 28 de noviembre de 2018.

Imagen n.° 21
Faja Marginal del Río Tumbes tramo cauce antiguo sobre el Centro Poblado Caserío Cabeza de Lagarto del distrito Pampas de Hospital, provincia de Tumbes



Fuente: Resolución Directoral n.° 602-2018-ANA-AAA-JZ-V de 5 de marzo de 2018 y consulta en GEO LLAQTA (http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/)
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

Imagen n.° 22
Predio P15246536, manzana 29, lote 1, titulado el 21 de agosto Centro Poblado Caserío Cabeza de Lagarto del distrito Pampas de Hospital, provincia de Tumbes



Fuente: http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/
Elaborado por: Comisión de Auditoría de Cumplimiento.

Posteriormente, el 21 de agosto de 2023, se autorizó la emisión del instrumento de formalización, actividad que corresponde al jefe de la OZ Tumbes, Carlos Marlon Bellota Villegas, conforme a lo establecido en el numeral 21 de la Etapa 7:Titulación y Solicitud de Inscripción Registral de la Ficha Técnica de Procedimiento– M.02.01.01-P01 – Procedimiento – Formalización de Posesiones Informales Versión 2.0, que forma parte del Manual de Procesos y Procedimientos del Proceso Misional

denominado M.02 Formalización de la Propiedad Predial Urbana, primera versión y sus apéndices[33], lo que implica autorizar el instrumento de formalización, en concordancia con las funciones del jefe de la OZ, consistente en autorizar la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización[34], entre otros. De ese modo, el 21 de agosto de 2023, se emitió el título de propiedad correspondiente al predio P15246536, pese a la prohibición vigente para la formalización en la Faja Marginal del Río Tumbes Tramo Cauce Antiguo, conforme se muestra en la imagen del SICT siguiente:

Imagen n.° 23
Consulta del predio P15246536 en el Sistema de Calificación y Titulación



Fuente: Sistema de Calificación y Titulación de Cofopri.

Finalmente, mediante memorando n.° D000182-2025-COFOPRI-DFIND de 4 de febrero de 2025 **(Apéndice n.° 36)**, la DFIND señaló que con memorando n.° D001334-2023-COFOPRI-DFIND de 22 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 37)** remitió los instrumentos de formalización a la OZ para su remisión a Sunarp; posteriormente, mediante oficio n.° D000281-2023-COFOPRI-OZTUMB de 28 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 38)** la OZ presentó ante la Sunarp – Zona Registral, Sede Tumbes, la solicitud de calificación registral de instrumentos de formalización, dentro de los cuales se encuentra la del predio en mención, cuyo proceso de inscripción se llevó a cabo.

De lo expuesto, se advierte que, a pesar que la ANA con Acta de Notificación n.° 622-2018-ANA-AAA-JZ-V, recibido por OZ Tumbes de Cofopri el 19 de febrero de 2019 **(Ver apéndice n.° 34)**, notificó la resolución que actualizó la delimitación de la faja marginal del Río Tumbes Tramo Cauce Antiguo, Cofopri realizó el proceso de formalización del predio P15246536, además emitió el oficio n.° D000281-2023-COFOPRI-OZTUMB 28 de agosto de 2023 **(Ver apéndice n.° 38)**, con el cual se presentó el instrumento de formalización del citado predio ante la Oficina Registral de Sunarp para su inscripción, sin considerar la restricción vigente, lo que constituye un incumplimiento del marco normativo aplicable, incurriendo en la prohibición establecida para la ocupación y titulación de predios en dichas áreas con fines de vivienda.

[33] Aprobado mediante Resolución Gerencia General n.° D000035-2022-COFOPRI-GG de 13 de julio de 2022.
[34] Establecida en el literal g) del Manual de Organización y Funciones (MOF) de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 112-2017-COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017.

Desde el año 2010[35], el Estado ha establecido restricciones sobre el uso de las fajas marginales con fines de vivienda. Estas zonas, delimitadas oficialmente por la ANA, son consideradas intangibles e inhabitables debido a su función de protección de cauces, quebradas y riberas, donde la construcción o asentamiento humano representa un riesgo para la vida y la seguridad de las personas. A pesar de ello, se verificó que se emitieron instrumentos de formalización para los predios P14034398, P12062701, P12062661, P12062626, P44002019 y P15246536, destinados a fines de vivienda, los cuales se ubican dentro de dichas zonas restringidas. Esta actuación se efectuó a pesar de que existía información oficial y vigente sobre la delimitación de dichas áreas, lo que contraviene lo establecido en la Ley n.° 31056, publicada el 21 de octubre de 2020, que prohíbe incluir en los procesos de formalización las áreas declaradas como zonas de riesgo no mitigable o intangibles, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 30556, entre otra, normativa vigente.

Cabe precisar, que el Objetivo Estratégico Institucional OEI.01 de Cofopri es impulsar la disminución de la informalidad predial para mejorar el ordenamiento territorial, a través de la Acción Estratégica Institucional AEI.01.01 – Predio formalizado con seguridad jurídica en favor de las personas y entidades[36]; asimismo, la seguridad jurídica en el proceso de formalización predial, garantiza la certeza y protección legal de los derechos de los propietarios sobre sus bienes inmuebles, lo que implica que los derechos de propiedad estén claramente definidos y protegidos por la ley, permitiendo a los propietarios ejercer sus derechos sin temor a disputas, reclamaciones indebidas.

Los hechos antes descritos inobservaron la siguiente normativa:

Ley n.° 30645 - Modifica la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017.

"(...)
Artículo 4. Declaración de intangibilidad y de inhabilidad
Declárese zona intangible e inhabitable aquellas áreas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos.

De igual modo, queda prohibida la adquisición de la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio respecto de aquellos inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos".

Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para formalización, publicada el 21 de octubre de 2020.

"Artículo 8. Áreas no comprendidas en los procesos de formalización
(...)
6. Los ubicados en zona 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 de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, y el Texto Único Ordenado de la Ley 30556, Ley que apruebe 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 094-2018-PCM".

[35] En que se publicó el Decreto Supremo n.° 001-2010-AG de 24 de marzo de 2010, Reglamento de la Ley n.° 29338, Ley de Recursos Hídricos.
[36] De acuerdo al Plan Estratégico Institucional (PEI) 2022-2024 aprobado con Resolución Directoral n.° 000082-2021-COFOPRI-OE de 24 de junio de 2021.

✓ **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 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 con Decreto Supremo n.° 094-2018-PCM, publicado el 8 de setiembre de 2018.**

"DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES
(...)
Quinta. Posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangible
La posesión debe ejercerse sobre zonas consideradas habitables. Es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable. Para estos fines, se considera zona de riesgo no mitigable a aquella zona donde la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo. Se comprende dentro de esta categoría la zona de muy alto riesgo no mitigable y la zona de alto riesgo no mitigable.
(...)
Declárase como zonas intangibles los cauces de las riberas, las fajas marginales y las fajas de terreno que conforman el derecho de vía de la red vial del Sistema Nacional de Carreteras; y prohíbase expresamente la transferencia o cesión para fines de vivienda, comercio, agrícolas y otros, sean estas para posesiones informales, habilitaciones urbanas, programas de vivienda o cualquier otra modalidad de ocupación poblacional".

Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017.

"(...)
Artículo 21. Prohibición de ocupar zonas de muy alto riesgo no mitigable
Está prohibido ocupar zonas declaradas de muy alto riesgo no mitigable para fines de vivienda o cualquier otro que ponga en riesgo la vida o integridad de las personas. Corresponde a la municipalidad distrital ejecutar las acciones administrativas y legales que correspondan para el cumplimiento de la ley y a la municipalidad provincial brindar el apoyo necesario.
(...)".

Reglamento de la Ley n.° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 001-2010-AG, publicado el 24 de marzo de 2010.

*"**Artículo 115.- Actividades prohibidas en las fajas marginales***
115.1 Está Prohibido el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano, agrícola u otra actividad que las afecte. La Autoridad Nacional del Agua en coordinación con los gobiernos locales y Defensa Civil promoverán mecanismos de reubicación de pobleciones asentadas en fajas marginales.
(...)".

Reglamento de la Ley n.° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 142-2021-PCM, publicado el 23 de julio de 2021.

"(...)
Artículo 3.- De las Definiciones
Para la aplicación del presente Reglamento, se consideran las siguientes definiciones:

***3.26 Zona Intangible e Inhabitable.** - Son aquellas áreas geográficas que se encuentran en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos.*
(...)".

✓ **Decreto Supremo n.° 020-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri, aprobado con el Decreto Supremo n.° 013-99-MTC, publicado el 26 de julio de 2019.**

"(...)
Artículo 3.- Oportunidad del requerimiento del informe de análisis de riesgo
COFOPRI podrá requerir el informe de análisis de riesgo en cualquier etapa de la formalización a su cargo, en el marco de las acciones de formalización, en la ejecución de los programas de adjudicación de lotes para vivienda, programas de vivienda del Estado, urbanizaciones populares y otros procedimientos de competencia". (El subrayado es agregado).

✓ **Organización funcional interna de las Oficinas Zonales, aprobada con Resolución de Secretaría General n.° 007-2010-COFOPRI/GG de 5 de febrero de 2010.**

"(...)
V. FUNCIONES
5.1 DE LAS OFICINAS ZONALES
Las Oficinas Zonales son los Órganos Desconcentrados de COFOPRI encargadas de ejecutar en el ámbito de su competencia, las acciones de formalización de la propiedad predial, levantamiento y actualización del catastro, de acuerdo con los lineamientos y normas establecidas por la Alta Dirección y los Órganos de Línea.
(...).

5.2 DE LAS ÁREAS DE TRABAJO
Con el propósito de dinamizar y maximizar la eficacia y eficiencia de la gestión de Cofopri, orientado a lograr un mejor y mayor grado de cumplimiento de los objetivos estratégicos institucionales, resulta necesario e imprescindible que las Oficinas Zonales, a partir del año 2010, en concordancia con las funciones previstas en el ROF de COFOPRI, asuman en el ámbito territorial que les corresponde, las funciones específicas de ejecución siguientes:

a) Organizar, conducir y ejecutar las actividades de diagnóstico, saneamiento físico y legal integral de los predios objeto de formalización, según la normatividad vigente; cuya ejecución estará a cargo del Equipo de Formalización Integral.
b) Organizar, conducir y ejecutar las acciones de empadronamiento, calificación y titulación de acuerdo a las Directivas internas y la normatividad vigente; cuya ejecución estará a cargo del Equipo de Formalización Individual.
c) Organizar, conducir y ejecutar las acciones de levantamiento, conservación y actualización del Catastro con fines de formalización; cuya ejecución estará a cargo del Equipo de Catastro.

(...)".

Los hechos expuestos afectan la seguridad jurídica de los títulos de propiedad otorgados sobre los seis (6) predios ubicados en fajas marginales, generando incertidumbre sobre la validez y permanencia de dichos títulos, potencial exposición a procesos de nulidad y, pone en riesgo la conservación de los recursos hídricos por ocupación indebida de áreas de protección, contribuyendo a la vulnerabilidad de la población frente a desastres naturales.

Dicha situación se generó por la actuación de los jefes de las Oficinas Zonales de La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes de Cofopri, quienes autorizaron los instrumentos de formalización, contraviniendo la normativa vigente que prohíbe la formalización de predios ubicados en áreas delimitadas como fajas marginales, consideradas como zonas intangibles e inhabitables y que; por tanto, no debieron ser comprendidas en el proceso de formalización.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

Las personas comprendidas en los hechos observados presentaron sus comentarios o aclaraciones, conforme se detalla en el **(Apéndice n.° 39)** del Informe de Auditoría.

Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos

Efectuada la evaluación de comentarios o aclaraciones y documentos presentados, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos notificados en la desviación de cumplimiento. La referida evaluación y la cédula de comunicación forman parte del **(Apéndice n.° 39)** del Informe de Auditoría.

Las personas comprendidas en los hechos se detallan a continuación:

- **Alexander Augusto Ruiz Pezo**, identificado con Documento Nacional de Identidad (DNI) n.° 45320602, en su condición de jefe de la Oficina Zonal Loreto de Cofopri, designado con Resolución Directoral n.° D000062-2024-COFOPRI-DE de 29 de mayo de 2024 y quien a la fecha sigue ocupando el cargo **(Apéndice n.° 40)**, a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento a través de la cédula de notificación n.° 003-2025-CG/OC4246-AC-COFOPRI de 6 de noviembre de 2025, y mediante carta s/n de 11 de noviembre de 2025, presentó sus comentarios o aclaraciones dentro del plazo concedido, adjuntando documentación sustentante **(Apéndice n.° 39)**.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por el señor **Alexander Augusto Ruiz Pezo**, cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 39**, se concluye que los hechos presuntamente irregulares no han sido desvirtuados. Su participación se evidencia en los hechos siguientes:

En su condición de jefe de la Oficina Zonal (OZ) de Loreto de Cofopri, autorizó el instrumento de formalización del predio P12062626 (Con fecha de autorización el 20 de setiembre de 2024 y fecha de titulación el 23 de setiembre de 2024), sin advertir que el predio de encontraba dentro de Faja Marginal del Río Marañón Sector Frontis de la Ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires, contraviniendo la prohibición de su uso para fines de vivienda o asentamiento humano; así como el otorgamiento de titularidad, siendo además que dicha faja marginal fue delimitada mediante la Resolución Administrativa n.° 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 6 de junio de 2019, que fue notificada a la OZ el 7 de junio de 2019 mediante acta de notificación n.° 098-2019-ANA-ALA -IQUITOS.

La conducta del funcionario, conllevó a la emisión del título de propiedad correspondiente al predio en mención, pese a contravenir la normativa vigente que prohíbe la adjudicación de terrenos ubicados en fajas marginales para fines de vivienda o comercio, conforme a lo establecido en la Ley de Recursos Hídricos, su Reglamento y las disposiciones emitidas por la Autoridad Nacional del Agua. Así como, la prohibición del otorgamiento de titularidad en zonas intangibles e inhabitables establecida en el Reglamento de la Ley de Reasentamiento Poblacional para las zonas de muy alto riesgo no mitigable. Tal actuación genera incertidumbre jurídica respecto a la validez y permanencia de los referidos títulos, al encontrarse en posible causal de nulidad administrativa. Asimismo, implica un riesgo para la integridad ambiental del área, debido a la ocupación de una zona de protección restringida, lo que a su vez incrementa la vulnerabilidad de la población frente a eventuales desastres naturales que afecten su seguridad.

Al respecto, contravino lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley n.° 30645 - Modifica la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, la cual declara la intangibilidad e inhabilidad de las zonas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable; el artículo 8 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, la cual excluye de los procesos de formalización las áreas ubicadas en zona de riesgo que no resulten mitigables y las zonas intangibles; la Quinta Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 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 con Decreto Supremo n.° 094-2018-PCM, publicado el 8 de setiembre de 2018, la cual ha previsto que es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable y declara como zonas intangibles las fajas marginales; el artículo 21 de la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, que prohíbe ocupar zonas de muy alto riesgo no mitigable para fines de vivienda.

Así como, el numeral 115.1 del artículo 115 del Reglamento de la Ley n.° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 001-2010-AG, publicado el 24 de marzo de 2010, que prohíbe expresamente el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano y otras actividades; el numeral 3.26, del artículo 3 del Reglamento de la Ley n.° 29869, aprobado por Decreto Supremo n.° 142-2021-PCM, publicado el 23 de julio de 2021, que señala que las zonas intangibles e inhabitables son aquellas áreas geográficas que se encuentran en riesgo no mitigable por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad.

Con dicha acción ha transgredido los literales a), b), e) y g) de las Funciones Específicas de jefe de Oficina de la Zonal, establecidas en el Manual de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado mediante Resolución Directoral n.° 112-2017-COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017, que señalan: *"a) Programa, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal de predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas, informando periódicamente los logros alcanzados a la Oficina de Coordinación Descentralizada y a la de Planeamiento y Presupuesto"; b) Ejecuta en el ámbito de su competencia el diagnóstico, servicios de formalización: integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Urbanizaciones Populares, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; e) Ejecuta acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas con las actividades a su cargo y, g) Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda; así como ejecuta y supervisa las actividades de promoción, empadronamiento, elaboración de expedientes para la formalización rural y urbano y sus correspondientes publicaciones de padrones".*

Asimismo, el literal a) del artículo 83 del Reglamento de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado con Decreto Supremo n.° 025-2007-VIVIENDA de 28 de julio de 2007, que establece como funciones de las Oficinas Zonales: *"a) Ejecutar en el ámbito de su competencia, las acciones de formalización de la propiedad predial, levantamiento y actualización del catastro, de acuerdo con los lineamientos y normas establecidas por la Alta Dirección y los órganos de línea".*

Igualmente, el primer, segundo, quinto y séptimo puntos de las actividades típicas del Clasificador de Cargos de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 056-2007-COFOPRI/DE de 23 de agosto de 2007, que establecen: *"Planifica, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal del predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas (...); Ejecuta el diagnóstico, servicios de formalización, formalización integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Habilitaciones Urbanas, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; Ejecuta y/o supervisa las acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas con las actividades a su cargo; Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda (...)".*

Asimismo, incumplió el literal m) del artículo 48 y el artículo 61 del Reglamento Interno de Servidores Civiles – RIS de Cofopri, aprobado por Resolución Gerencia General n.° D000088 -2020-COFOPRI-GG de 23 de noviembre de 2020 y modificatorias, que establece: *"Artículo 48.- Obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI: Forma parte de las obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI, los siguientes enunciados: (...) m) Cumplir personalmente con las funciones inherentes al cargo que desempeña, ejecutando las labores de acuerdo con el contrato suscrito y/o al puesto del servicio y desarrollar las funciones que le hayan sido asignadas con eficiencia, integridad, transparencia y honradez y; el artículo 61.- Del desempeño Los/las servidores/as civiles aportan capacidad, dedicación, responsabilidad y su mayor esfuerzo en el desempeño y desarrollo de las labores asignadas, así como, observar el estricto cumplimiento de las normas y disposiciones, debiendo además proyectar una conducta ética y un accionar transparente".*

De igual manera, inobservó los deberes del servidor público establecidos en el numeral 6 del artículo 7 del Código de Ética de la Función Pública, que señala: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública."*

Así también, el literal a) del artículo 39 de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil, que señala: *"a) Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público (...)"*. Y los literales a) y d) del Reglamento de la Ley n.° 30057, Ley de Servicio Civil, aprobado con Decreto Supremo n.° 040-2014-PCM: *"a) Desempeñar sus funciones, atribuciones y deberes administrativos con puntualidad, celeridad, eficiencia, probidad y con pleno sometimiento a la Constitución Política del Perú, las leyes y el ordenamiento jurídico nacional; Orientar el desarrollo de sus funciones al cumplimiento de los objetivos de la institución y a la mejor prestación de servicios que esta brinde".*

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, derivada del deber incumplido previsto en la normativa antes señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo de la entidad.

- **Jim Farley Delgado Rosillo**, identificado con Documento Nacional de Identidad (DNI) n.° 40304673, en su condición de jefe de la Oficina Zonal San Martín de Cofopri, designado con Resolución Directoral n.° D000111-2024-COFOPRI-DE de 24 de julio del 2024, quien hasta la fecha mantiene ejerciendo dicho cargo **(Apéndice n.° 40)**, a quien se le comunicó la desviación

de cumplimiento a través de la cédula de notificación n.° 006-2025-CG/OC4246-AC-COFOPRI de 6 de noviembre de 2025 y mediante carta n.° 0001-2025-JFDR recibido el 18 de noviembre de 2025, presentó sus comentarios o aclaraciones dentro del plazo concedido y no adjuntó documentación sustentante (**Apéndice n.° 39**).

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por el señor **Jim Farley Delgado Rosillo**, cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 39**, se concluye que los hechos presuntamente irregulares no han sido desvirtuados. Su participación se evidencia en los hechos siguientes:

En su condición de Jefe de la Oficina Zonal (OZ) de San Martín de Cofopri, autorizó el instrumento de formalización del predio P44002019 (autorizado y titulado el 22 de octubre de 2024), sin advertir que el predio se encontraba dentro de Faja Marginal de la Quebrada Tangumi, ubicada en el distrito de Soritor, provincia de Moyobamba y departamento de San Martín, contraviniendo la prohibición de su uso para fines de vivienda o asentamiento humano; así como el otorgamiento de titularidad, siendo además que dicha faja marginal fue delimitada mediante la Resolución Directoral n.° 0435-2024-ANA-AAA.H de 4 de junio de 2024, que fue notificada a la OZ el 12 de junio de 2024 mediante oficio n.° 485-2024-ANA-AAA.H.

La conducta del funcionario conllevó a la emisión del título de propiedad correspondiente al predio en mención, pese a contravenir la normativa vigente que prohíbe la adjudicación de terrenos ubicados en fajas marginales para fines de vivienda o comercio, conforme a lo establecido en la Ley de Recursos Hídricos, su Reglamento y las disposiciones emitidas por la Autoridad Nacional del Agua. Así como, la prohibición del otorgamiento de titularidad en zonas intangibles e inhabitables establecida en el Reglamento de la Ley de Reasentamiento Poblacional para las zonas de muy alto riesgo no mitigable. Tal actuación genera incertidumbre jurídica respecto a la validez y permanencia de los referidos títulos, al encontrarse en posible causal de nulidad administrativa. Asimismo, implica un riesgo para la integridad ambiental del área, debido a la ocupación de una zona de protección restringida, lo que a su vez incrementa la vulnerabilidad de la población frente a eventuales desastres naturales que afecten su seguridad.

Al respecto, contravino lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley n.° 30645 - Modifica la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, la cual declara la intangibilidad e inhabilidad de las zonas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable; el artículo 8 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, la cual excluye de los procesos de formalización las áreas ubicadas en zona de riesgo que no resulten mitigables y las zonas intangibles; la Quinta Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 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 con Decreto Supremo n.° 094-2018-PCM, publicado el 8 de setiembre de 2018, la cual ha previsto que es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable y declara como zonas intangibles las fajas marginales; el artículo 21 de la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, que prohíbe ocupar zonas de muy alto riesgo no mitigable para fines de vivienda.

Así como, el numeral 115.1 del artículo 115 del Reglamento de la Ley n.° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 001-2010-AG, publicado el 24 de marzo de

2010, que prohibe expresamente el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano y otras actividades; el numeral 3.26, del artículo 3 del Reglamento de la Ley n.° 29869, aprobado por Decreto Supremo n.° 142-2021-PCM, publicado el 23 de julio de 2021, que señala que las zonas intangibles e inhabitables son aquellas áreas geográficas que se encuentran en riesgo no mitigable por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad.

Con dicha acción ha transgredido los literales a), b), e) y g) de las Funciones Específicas de jefe de Oficina de la Zonal, establecidas en el Manual de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado mediante Resolución Directoral n.°112-2017-COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017, que señalan: *"a) Programa, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal de predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas, informando periódicamente los logros alcanzados a la Oficina de Coordinación Descentralizada y a la de Planeamiento y Presupuesto"; b) Ejecuta en el ámbito de su competencia el diagnóstico, servicios de formalización: integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Urbanizaciones Populares, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; e) Ejecuta acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas con las actividades a su cargo y, g) Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda; así como ejecuta y supervisa las actividades de promoción, empadronamiento, elaboración de expedientes para la formalización rural y urbano y sus correspondientes publicaciones de padrones".*

Asimismo, el literal a) del artículo 83 del Reglamento de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado con Decreto Supremo n.° 025-2007-VIVIENDA de 28 de julio de 2007, que establece como funciones de las Oficinas Zonales: *"a) Ejecutar en el ámbito de su competencia, las acciones de formalización de la propiedad predial, levantamiento y actualización del catastro, de acuerdo con los lineamientos y normas establecidas por la Alta Dirección y los órganos de línea".*

Igualmente, el primer, segundo, quinto y séptimo puntos de las actividades típicas del Clasificador de Cargos de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 056-2007-COFOPRI/DE de 23 de agosto de 2007, que establecen: *"Planifica, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal del predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas (...); Ejecuta el diagnóstico, servicios de formalización, formalización integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Habilitaciones Urbanas, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; Ejecuta y/o supervisa las acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas con las actividades a su cargo; Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda (...)".*

Asimismo, incumplió el literal m) del artículo 48 y el artículo 61 del Reglamento Interno de Servidores Civiles – RIS de Cofopri, aprobado por Resolución Gerencia General n.° D000088 -2020-COFOPRI-GG de 23 de noviembre de 2020 y modificatorias, que establece: *"Artículo 48.- Obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI: Forma parte de las obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI, los siguientes enunciados: (...) m) Cumplir personalmente con las funciones inherentes al cargo que desempeña, ejecutando las labores de acuerdo con el contrato suscrito y/o al puesto del servicio y desarrollar las funciones que le hayan sido asignadas con eficiencia, integridad, transparencia y honradez y; el artículo 61.- Del desempeño Los/as servidores/as civiles aportan capacidad, dedicación, responsabilidad y su mayor esfuerzo en el desempeño y desarrollo de las labores asignadas, así como, observar el estricto cumplimiento de las normas y disposiciones, debiendo además proyectar una conducta ética y un accionar transparente".*

De igual manera, inobservó los deberes del servidor público establecidos en el numeral 6 del artículo 7 del Código de Ética de la Función Pública, que señala: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública."*

Así también, el literal a) del artículo 39 de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil, que señala: *"a) Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público (...)".* Y los literales a) y d) del Reglamento de la Ley n.° 30057, Ley de Servicio Civil, aprobado con Decreto Supremo n.° 040-2014-PCM: *"a) Desempeñar sus funciones, atribuciones y deberes administrativos con puntualidad, celeridad, eficiencia, probidad y con pleno sometimiento a la Constitución Política del Perú, las leyes y el ordenamiento jurídico nacional; Orientar el desarrollo de sus funciones al cumplimiento de los objetivos de la Institución y a la mejor prestación de servicios que esta brinde".*

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, derivada del deber incumplido previsto en la normativa antes señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo de la entidad.

- **Saúl Torres Ramos**, identificado con Documento Nacional de Identidad (DNI) 42453640 en su condición de jefe de la Oficina Zonal de Loreto de Cofopri, designado con Resolución Directoral n.° D000039-2021-COFOPRI-DE de 10 de febrero de 2021 y culminada su designación con Resolución Directoral n.° D000127-2023-COFOPRI-DE de 6 de octubre de 2023 (**Apéndice n.° 40**), a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento a través de la cédula de notificación n.° 002-2025-CG/OC4246-AC-COFOPRI de 7 de noviembre de 2025 y mediante carta n.° 003 -2025-STR de 18 de noviembre de 2025, presentó sus comentarios o aclaraciones dentro del plazo concedido y adjuntó documentación sustentante **(Apéndice n.° 39)**.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por el señor **Saúl Torres Ramos**, cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 39**, se concluye que los hechos presuntamente irregulares no han sido desvirtuados. Su participación se evidencia en los hechos siguientes:

En su condición de Jefe de la Oficina Zonal (OZ) de Loreto de Cofopri, autorizó el instrumento de formalización de los predios P12062661 (Con fecha de autorización el 24 de abril de 2023 y fecha de titulación el 5 de mayo de 2023) y P12062701 (Con fecha de autorización el 5 de julio de 2023 y fecha de titulación el 5 de julio de 2023), sin advertir que los predios se encontraban dentro de la Faja Marginal del Río Marañón Sector Frontis de la Ciudad de Nauta - Malecón Buenos Aires, ubicada en el distrito de Nauta, provincia y departamento de Loreto, contraviniendo la prohibición

de su uso para fines de vivienda o asentamiento humano; así como el otorgamiento de titularidad, siendo además que dicha faja marginal fue delimitada mediante la Resolución Administrativa n.° 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 6 de junio de 2019, notificada a la OZ el 7 de junio de 2019 mediante acta de notificación n.° 098-2019-ANA-ALA-IQUITOS.

La conducta del funcionario conllevó a la emisión del título de propiedad correspondiente a los predios en mención, pese a contravenir la normativa vigente que prohíbe la adjudicación de terrenos ubicados en fajas marginales para fines de vivienda o comercio, conforme a lo establecido en la Ley de Recursos Hídricos, su Reglamento y las disposiciones emitidas por la Autoridad Nacional del Agua. Así como, la prohibición del otorgamiento de titularidad en zonas intangibles e inhabitables establecida en el Reglamento de la Ley de Reasentamiento Poblacional para las zonas de muy alto riesgo no mitigable. Tal actuación genera incertidumbre jurídica respecto a la validez y permanencia de los referidos títulos, al encontrarse en posible causal de nulidad administrativa. Asimismo, implica un riesgo para la integridad ambiental del área, debido a la ocupación de una zona de protección restringida, lo que a su vez incrementa la vulnerabilidad de la población frente a eventuales desastres naturales que afecten su seguridad.

Al respecto, contravino lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley n.° 30645 - Modifica la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, la cual declara la intangibilidad e inhabilidad de las zonas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable; el artículo 8 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, la cual excluye de los procesos de formalización las áreas ubicadas en zona de riesgo que no resulten mitigables y las zonas intangibles; la Quinta Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 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 con Decreto Supremo n.° 094-2018-PCM, publicado el 8 de setiembre de 2018, la cual ha previsto que es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable y declara como zonas intangibles las fajas marginales; el artículo 21 de la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, que prohíbe ocupar zonas de muy alto riesgo no mitigable para fines de vivienda.

Así como, el numeral 115.1 del artículo 115 del Reglamento de la Ley n.° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 001-2010-AG, publicado el 24 de marzo de 2010, que prohíbe expresamente el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano y otras actividades; el numeral 3.26, del artículo 3 del Reglamento de la Ley n.° 29869, aprobado por Decreto Supremo n.° 142-2021-PCM, publicado el 23 de julio de 2021, que señala que las zonas intangibles e inhabitables son aquellas áreas geográficas que se encuentran en riesgo no mitigable por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad.

Con dicha acción ha transgredido los literales a), b), e) y g) de las Funciones Específicas de jefe de Oficina de la Zonal, establecidas en el Manual de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado mediante Resolución Directoral n.°112-2017-COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017, que señalan: *"a) Programa, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal de predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas, informando periódicamente los logros alcanzados a la Oficina de Coordinación Descentralizada y a la de Planeamiento y Presupuesto"; b) Ejecuta en el ámbito*

de su competencia el diagnóstico, servicios de formalización: integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Urbanizaciones Populares, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; e) Ejecuta acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas con las actividades a su cargo y, g) Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda; así como ejecuta y supervisa las actividades de promoción, empadronamiento, elaboración de expedientes para la formalización rural y urbano y sus correspondientes publicaciones de padrones".

Asimismo, el literal a) del artículo 83 del Reglamento de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado con Decreto Supremo n.° 025-2007-VIVIENDA de 28 de julio de 2007, que establece como funciones de las Oficinas Zonales: *"a) Ejecutar en el ámbito de su competencia, las acciones de formalización de la propiedad predial, levantamiento y actualización del catastro, de acuerdo con los lineamientos y normas establecidas por la Alta Dirección y los órganos de línea".*

Igualmente, el primer, segundo, quinto y séptimo puntos de las actividades típicas del Clasificador de Cargos de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 056-2007-COFOPRI/DE de 23 de agosto de 2007, que establecen: *"Planifica, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal del predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas (...); Ejecuta el diagnóstico, servicios de formalización, formalización integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Habilitaciones Urbanas, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; Ejecuta y/o supervisa las acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas con las actividades a su cargo; Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda (...)".*

Asimismo, incumplió el literal m) del artículo 48 y el artículo 61 del Reglamento Interno de Servidores Civiles – RIS del Cofopri, aprobado por Resolución Gerencia General n.° D000088 -2020-COFOPRI-GG de 23 de noviembre de 2020 y modificatorias, que establece: *"Artículo 48.- Obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI: Forma parte de las obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI, los siguientes enunciados: (...) m) Cumplir personalmente con las funciones inherentes al cargo que desempeña, ejecutando las labores de acuerdo con el contrato suscrito y/o al puesto del servicio y desarrollar las funciones que le hayan sido asignadas con eficiencia, integridad, transparencia y honradez y; el artículo 61.- Del desempeño Los/las servidores/as civiles aportan capacidad, dedicación, responsabilidad y su mayor esfuerzo en el desempeño y desarrollo de las labores asignadas, así como, observar el estricto cumplimiento de las normas y disposiciones, debiendo además proyectar una conducta ética y un accionar transparente".*

De igual manera, inobservó los deberes del servidor público establecidos en el numeral 6 del artículo 7 del Código de Ética de la Función Pública, que señala: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública."*

Asi también, el literal a) del artículo 39 de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil, que señala: *"a) Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público (...)"*. Asimismo, los literales a) y d) del Reglamento de la Ley n.° 30057, Ley de Servicio Civil, aprobado con Decreto Supremo n.° 040-2014-PCM: *"a) Desempeñar sus funciones, atribuciones y deberes administrativos con puntualidad, celeridad, eficiencia, probidad y con pleno sometimiento a la Constitución Política del Perú, las leyes y el ordenamiento jurídico nacional; Orientar el desarrollo de sus funciones al cumplimiento de los objetivos de la institución y a la mejor prestación de servicios que esta brinde"*.

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, derivada del deber incumplido previsto en la normativa antes señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo de la entidad.

- **José Miguel Zelada Alfaro**, identificado con Documento Nacional de Identidad (DNI) 42165514, en su condición de jefe de la Oficina Zonal de Libertad de Cofopri, designado con Resolución Directoral n.° D000126-2020-COFOPRI-DE de 30 de diciembre de 2020, quien hasta la fecha ejerce dicho cargo **(Apéndice n.° 40)**, a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento a través de la cédula de notificación n.° 001-2025-CG/OC4246-AC-COFOPRI de 6 de noviembre de 2025 y mediante carta s/n de 19 de noviembre de 2025, presentó sus comentarios o aclaraciones dentro del plazo concedido y adjuntó documentación sustentante **(Apéndice n.° 39)**.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por el señor **José Miguel Zelada Alfaro,** cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 39**, se concluye que los hechos presuntamente irregulares no han sido desvirtuados. Su participación se evidencia en los hechos siguientes:

En su condición de Jefe de la Oficina Zonal (OZ) de La Libertad de Cofopri, autorizó el instrumento de formalización del predio P14034398 (Con fecha de autorización el 2 de abril de 2023 y fecha de titulación el 5 de abril de 2023), sin advertir que el predio se encontraba dentro de Faja Marginal de la Quebrada San Idelfonso, contraviniendo la prohibición de su uso para fines de vivienda o asentamiento humano; así como el otorgamiento de titularidad, siendo además que dicha faja marginal fue delimitada mediante la Resolución Directoral n.° 507-2019-ANA-AAA.HCH de 26 de marzo de 2019, que fue notificada a la OZ en la misma fecha mediante oficio n.° 087-2019-ANA -AAA-HCH.

La conducta del funcionario, conllevó a la emisión del título de propiedad correspondiente al predio en mención, pese a contravenir la normativa vigente que prohíbe la adjudicación de terrenos ubicados en fajas marginales para fines de vivienda o comercio, conforme a lo establecido en la Ley de Recursos Hídricos, su Reglamento y las disposiciones emitidas por la Autoridad Nacional del Agua. Así como, la prohibición del otorgamiento de titularidad en zonas intangibles e inhabitables establecida en el Reglamento de la Ley de Reasentamiento Poblacional para las zonas de muy alto riesgo no mitigable. Tal actuación genera incertidumbre jurídica respecto a la validez y permanencia de los referidos títulos, al encontrarse en posible causal de nulidad administrativa. Asimismo, implica un riesgo para la integridad ambiental del área, debido a la

ocupación de una zona de protección restringida, lo que a su vez incrementa la vulnerabilidad de la población frente a eventuales desastres naturales que afecten su seguridad.

Al respecto, contravino lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley n.° 30645 - Modifica la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, la cual declara la intangibilidad e inhabilidad de las zonas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable; el artículo 8 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, la cual excluye de los procesos de formalización las áreas ubicadas en zona de riesgo que no resulten mitigables y las zonas intangibles; la Quinta Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 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 con Decreto Supremo n.° 094-2018-PCM, publicado el 8 de setiembre de 2018, la cual ha previsto que es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable y declara como zonas intangibles las fajas marginales; el artículo 21 de la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, que prohíbe ocupar zonas de muy alto riesgo no mitigable para fines de vivienda.

Así como, el numeral 115.1 del artículo 115 del Reglamento de la Ley n.° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 001-2010-AG, publicado el 24 de marzo de 2010, que prohíbe expresamente el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano y otras actividades; el numeral 3.26, del artículo 3 del Reglamento de la Ley n.° 29869, aprobado por Decreto Supremo n.° 142-2021-PCM, publicado el 23 de julio de 2021, que señala que las zonas intangibles e inhabitables son aquellas áreas geográficas que se encuentran en riesgo no mitigable por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad.

Con dicha acción ha transgredido los literales a), b), e) y g) de las Funciones Específicas de jefe de Oficina de la Zonal, establecidas en el Manual de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado mediante Resolución Directoral n.°112-2017-COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017, que señalan: "*a) Programa, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal de predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas, informando periódicamente los logros alcanzados a la Oficina de Coordinación Descentralizada y a la de Planeamiento y Presupuesto"; b) Ejecuta en el ámbito de su competencia el diagnóstico, servicios de formalización: integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Urbanizaciones Populares, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; e) Ejecuta acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas con las actividades a su cargo y, g) Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda; así como ejecuta y supervisa las actividades de promoción, empadronamiento, elaboración de expedientes para la formalización rural y urbano y sus correspondientes publicaciones de padrones*".

Asimismo, el literal a) del artículo 83 del Reglamento de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado con Decreto Supremo n.° 025-2007-VIVIENDA de 28 de julio de 2007, que establece como funciones de las Oficinas Zonales: *"a) Ejecutar en el ámbito de su competencia, las acciones de formalización de la propiedad predial, levantamiento y actualización del catastro, de acuerdo con los lineamientos y normas establecidas por la Alta Dirección y los órganos de línea".*

Igualmente, el primer, segundo, quinto y séptimo puntos de las actividades típicas del Clasificador de Cargos de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 056-2007-COFOPRI/DE de 23 de agosto de 2007, que establecen: *"Planifica, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal del predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas (...); Ejecuta el diagnóstico, servicios de formalización, formalización integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Habilitaciones Urbanas, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; Ejecuta y/o supervisa las acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas con las actividades a su cargo; Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda (...)".*

Asimismo, incumplió el literal m) del artículo 48 y el artículo 61 del Reglamento Interno de Servidores Civiles – RIS del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri, aprobado por Resolución Gerencia General n.° D000088-2020-COFOPRI-GG de 23 de noviembre de 2020 y modificatorias, que establece: *"Artículo 48.- Obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI: Forma parte de las obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI, los siguientes enunciados: (...) m) Cumplir personalmente con las funciones inherentes al cargo que desempeña, ejecutando las labores de acuerdo con el contrato suscrito y/o al puesto del servicio y desarrollar las funciones que le hayan sido asignadas con eficiencia, integridad, transparencia y honradez y; el artículo 61.- Del desempeño Los/as servidores/as civiles aportan capacidad, dedicación, responsabilidad y su mayor esfuerzo en el desempeño y desarrollo de las labores asignadas, así como, observar el estricto cumplimiento de las normas y disposiciones, debiendo además proyectar una conducta ética y un accionar transparente".*

De igual manera, inobservó los deberes del servidor público establecidos en el numeral 6 del artículo 7 del Código de Ética de la Función Pública, que señala: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública."*

Así también, el literal a) del artículo 39 de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil, que señala: *"a) Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público (...)".* Y los literales a) y d) del Reglamento de la Ley n.° 30057, Ley de Servicio Civil, aprobado con Decreto Supremo n.° 040 -2014-PCM: *"a) Desempeñar sus funciones, atribuciones y deberes administrativos con puntualidad, celeridad, eficiencia, probidad y con pleno sometimiento a la Constitución Política del Perú, las leyes y el ordenamiento jurídico nacional; Orientar el desarrollo de sus funciones al cumplimiento de los objetivos de la institución y a la mejor prestación de servicios que esta brinde".*

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, derivada del deber incumplido previsto en la normativa antes señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo de la entidad.

- **Carlos Marlon Bellota Villegas**, identificado con Documento Nacional de Identidad (DNI) 00240659 en su condición de jefe de la Oficina Zonal de Cofopri, designado con Resolución Directoral n.° D000102-2023-COFOPRI-DE de 26 de julio del 2023, quien hasta la fecha mantiene ejerciendo dicho cargo **(Apéndice n.° 40)**, a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento a través de la cédula de notificación n.° 004-2025-CG/OC4246-AC-COFOPRI de 6 de noviembre de 2025 y mediante carta n.° 001-2025-CMVB de 21 de noviembre de 2025, presentó sus comentarios o aclaraciones dentro del plazo concedido y adjuntó documentación sustentante **(Apéndice n.° 39)**.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por el señor **Carlos Marlon Bellota Villegas**, cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 39**, se concluye que los hechos presuntamente irregulares no han sido desvirtuados. Su participación se evidencia en los hechos siguientes:

En su condición de Jefe de la Oficina Zonal (OZ) de Tumbes de Cofopri, autorizó el instrumento de formalización del predio P15246536 (con fecha de autorización el 04 de agosto de 2023 y titulado el 21 de agosto de 2023), sin advertir que el predio se encontraba dentro de Faja Marginal del del Río Tumbes, contraviniendo la prohibición de su uso para fines de vivienda o asentamiento humano; así como el otorgamiento de titularidad, siendo además que dicha faja marginal fue delimitada mediante la Resolución Directoral n.° 602-2018-ANA-AAA-JZ-V de 5 de marzo de 2018, que fue notificada a la OZ el el 19 de febrero de 2019 mediante acta de notificación n.° 622-2018 -ANA-AAA-JZ-V.

La conducta del funcionario, conllevó a la emisión del título de propiedad correspondiente al predio en mención, pese a contravenir la normativa vigente que prohibe la adjudicación de terrenos ubicados en fajas marginales para fines de vivienda o comercio, conforme a lo establecido en la Ley de Recursos Hídricos, su Reglamento y las disposiciones emitidas por la Autoridad Nacional del Agua. Así como, la prohibición del otorgamiento de titularidad en zonas intangibles e inhabitables establecida en el Reglamento de la Ley de Reasentamiento Poblacional para las zonas de muy alto riesgo no mitigable. Tal actuación genera incertidumbre jurídica respecto a la validez y permanencia de los referidos títulos, al encontrarse en posible causal de nulidad administrativa. Asimismo, implica un riesgo para la integridad ambiental del área, debido a la ocupación de una zona de protección restringida, lo que a su vez incrementa la vulnerabilidad de la población frente a eventuales desastres naturales que afecten su seguridad.

Al respecto, contravino lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley n.° 30645 - Modifica la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, la cual declara la intangibilidad e inhabilidad de las zonas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable; el artículo 8 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, la cual excluye de los procesos de formalización las áreas ubicadas en zona de riesgo que no resulten mitigables y las zonas intangibles; la Quinta Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 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 con Decreto Supremo n.° 094-2018-PCM, publicado el 8 de setiembre de 2018, la cual ha previsto que es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable y declara como zonas intangibles las fajas marginales; el artículo 21 de la Ley n.° 29869 - Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto

riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017, que prohíbe ocupar zonas de muy alto riesgo no mitigable para fines de vivienda.

Así como, el numeral 115.1 del artículo 115 del Reglamento de la Ley n.° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 001-2010-AG, publicado el 24 de marzo de 2010, que prohíbe expresamente el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano y otras actividades; el numeral 3.26, del artículo 3 del Reglamento de la Ley n.° 29869, aprobado por Decreto Supremo n.° 142-2021-PCM, publicado el 23 de julio de 2021, que señala que las zonas intangibles e inhabitables son aquellas áreas geográficas que se encuentran en riesgo no mitigable por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad.

Con dicha acción ha transgredido los literales a), b), e) y g) de las Funciones Específicas de jefe de Oficina de la Zonal, establecidas en el Manual de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado mediante Resolución Directoral n.°112-2017-COFOPRI/DE de 19 de julio de 2017, que señalan: *"a) Programa, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal de predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas, informando periódicamente los logros alcanzados a la Oficina de Coordinación Descentralizada y a la de Planeamiento y Presupuesto"; b) Ejecuta en el ámbito de su competencia el diagnóstico, servicios de formalización: integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Urbanizaciones Populares, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; e) Ejecuta acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas con las actividades a su cargo y, g) Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda; así como ejecuta y supervisa las actividades de promoción, empadronamiento, elaboración de expedientes para la formalización rural y urbano y sus correspondientes publicaciones de padrones".*

Asimismo, el literal a) del artículo 83 del Reglamento de Organización y Funciones de Cofopri, aprobado con Decreto Supremo n.° 025-2007-VIVIENDA de 28 de julio de 2007, que establece como funciones de las Oficinas Zonales: *"a) Ejecutar en el ámbito de su competencia, las acciones de formalización de la propiedad predial, levantamiento y actualización del catastro, de acuerdo con los lineamientos y normas establecidas por la Alta Dirección y los órganos de línea".*

Igualmente, el primer, segundo, quinto y séptimo puntos de las actividades típicas del Clasificador de Cargos de Cofopri, aprobado con Resolución Directoral n.° 056-2007-COFOPRI/DE de 23 de agosto de 2007, que establecen: *"Planifica, organiza y ejecuta las actividades relacionadas con el diagnóstico, formalización, saneamiento físico y legal del predios urbanos y rurales, según la normativa vigente, procurando el cumplimiento de las metas institucionales programadas (...); Ejecuta el diagnóstico, servicios de formalización, formalización integral e individual en propiedad pública o privada, así como los Procedimientos Especiales de Formalización de Habilitaciones Urbanas, Programas de Vivienda del Estado, Adjudicaciones de Predios y Mercados, los Procedimientos de Declaración y Regularización de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y por Regularización del Tracto Sucesivo, los Procedimientos de Reversión y de los Procedimientos de Formalización por Conciliación; Ejecuta y/o supervisa las acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular; así como coordina con los demás órganos de línea y otras entidades públicas y privadas las acciones relacionadas*

con las actividades a su cargo; Autoriza la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización, el trámite ante el Registro de Predios de expedientes de titulación y/o posesión; debiendo solicitar directamente, o en su caso a través de la Dirección que se designe, el cruce de doble propiedad en los procedimientos de formalización individual que corresponda (...)".

Asimismo, incumplió el literal m) del artículo 48 y el artículo 61 del Reglamento Interno de Servidores Civiles – RIS de Cofopri, aprobado por Resolución Gerencia General n.° D000088 -2020-COFOPRI-GG de 23 de noviembre de 2020 y modificatorias, que establece: *"Artículo 48.- Obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI: Forma parte de las obligaciones de los/las servidores/as civiles del COFOPRI, los siguientes enunciados: (...) m) Cumplir personalmente con las funciones inherentes al cargo que desempeña, ejecutando las labores de acuerdo con el contrato suscrito y/o al puesto del servicio y desarrollar las funciones que le hayan sido asignadas con eficiencia, integridad, transparencia y honradez y; el artículo 61.- Del desempeño Los/las servidores/as civiles aportan capacidad, dedicación, responsabilidad y su mayor esfuerzo en el desempeño y desarrollo de las labores asignadas, así como, observar el estricto cumplimiento de las normas y disposiciones, debiendo además proyectar una conducta ética y un accionar transparente".*

De igual manera, inobservó los deberes del servidor público establecidos en el numeral 6 del artículo 7 del Código de Ética de la Función Pública, que señala: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública."*

Así también, el literal a) del artículo 39 de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil, que señala: *"a) Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público (...)".* Y los literales a) y d) del Reglamento de la Ley n.° 30057, Ley de Servicio Civil, aprobado con Decreto Supremo n.° 040-2014-PCM: *"a) Desempeñar sus funciones, atribuciones y deberes administrativos con puntualidad, celeridad, eficiencia, probidad y con pleno sometimiento a la Constitución Política del Perú, las leyes y el ordenamiento jurídico nacional; Orientar el desarrollo de sus funciones al cumplimiento de los objetivos de la institución y a la mejor prestación de servicios que esta brinde".*

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, derivada del deber incumplido previsto en la normativa antes señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo de la entidad.

4. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la observación: *"Cofopri otorgó títulos de propiedad de seis (6) predios con fines de vivienda, en departamentos de la zona norte del país, sin advertir que se encontraban ubicados en fajas marginales calificadas como zonas intangibles e inhabitables, afectando la seguridad jurídica de los títulos emitidos, poniendo en riesgo la conservación de los recursos hídricos y contribuyendo a la vulnerabilidad de la población ante desastres naturales"*, que se encuentran desarrollados en el **(Apéndice n.° 2)** del Informe de Auditoría.

5. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Auditoría, las personas comprendidas en los hechos observados están identificados en el **Apéndice n.° 1.**

6. CONCLUSIONES

Como resultado de la Auditoría de Cumplimiento practicada al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri, se formulan las conclusiones siguientes:

1. Las Oficinas Zonales de La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes de Cofopri, ejecutaron procesos de formalización individual y autorizaron instrumentos de formalización entre los años 2022 y 2024 sobre seis (6) predios ubicados en zonas delimitadas como fajas marginales por la Autoridad Nacional del Agua (en adelante la ANA), de acuerdo a las Resoluciones n.° 507-2019-ANA -AAA.HCH de 26 de marzo de 2019, 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 06 de junio de 2019, 0435 -2024-ANA-AAA.H de 04 de junio de 2024 y 602-2018-ANA-AAA-JZ-V de 05 de marzo de 2018; no obstante, que fueron notificadas a Cofopri con oficio n.° 087-2019-ANA-AAA-HCH de 26 de marzo de 2019, acta de notificación n.° 098-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 07 de junio de 2019, oficio n.° 485-2024-ANA-AAA.H de 12 de junio de 2024 y acta de notificación n.° 622-2018-ANA-AAA-JZ -V de 19 de febrero de 2019, respectivamente y, sin advertir que dichas zonas son consideradas intangibles e inhabitables, estando prohibido su uso para fines de vivienda o asentamiento humano y otros fines; así como el otorgamiento de su titularidad y dotación de servicios públicos.

   La situación descrita ha transgredido lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley n.° 30645, que modifica la Ley n.° 29869, Ley de Reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, publicada el 17 de agosto de 2017; numeral 6 del artículo 8 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, quinta disposición complementaria final del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 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 Decreto Supremo n.° 094-2018-PCM, publicado el 8 de setiembre de 2018; artículo 21 de la Ley n.° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de alto riesgo no mitigable, numeral 115.1 del artículo 115 del Reglamento de la Ley n.° 29338.

   Así como, la Ley de Recursos Hídricos, aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2010-AG publicado el 24 de marzo de 2010; numeral 3.26 del artículo 3 del Reglamento de la Ley n.° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 142-2021-PCM, publicado el 23 de julio de 2021; artículo 3 del Decreto Supremo n.° 020-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que modifica el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri, aprobado con el Decreto Supremo n.° 013-99 -MTC, publicado el 26 de julio de 2019, y el numeral 5.1 de la Organización funcional interna de las Oficinas Zonales, aprobada con Resolución de Secretaría General n.° 007-2010-COFOPRI/GG de 5 de febrero de 2010.

   Los hechos expuestos afectan la seguridad jurídica de los títulos de propiedad otorgados sobre los seis (6) predios ubicados en fajas marginales, generando incertidumbre sobre la validez y permanencia de dichos títulos, potencial exposición a procesos de nulidad y, pone en riesgo la conservación de los recursos hídricos por ocupación indebida de áreas de protección, contribuyendo a la vulnerabilidad de la población frente a desastres naturales.

   Dicha situación se generó por la actuación de los jefes de las Oficinas Zonales de La Libertad, Loreto, San Martín y Tumbes de Cofopri, quienes autorizaron los instrumentos de formalización, contraviniendo la normativa vigente que prohíbe la formalización de predios ubicados en áreas delimitadas como fajas marginales, consideradas como zonas intangibles e inhabitables y que; por tanto, no debieron ser comprendidas en el proceso de formalización.
   (Observación n.° 1)

2. El jefe de la Oficina Zonal La Libertad, mediante memorando n.° D000151-2025-COFOPRI-OZLIB de 31 de enero de 2025, asignó a un personal a su cargo la función referida a la autorización de los instrumentos de formalización; no obstante, que la normativa institucional no ha señalado que las funciones que son inherentes al cargo de jefe de Oficina Zonal constituyan funciones que puedan ser asignadas al personal subordinado, situación cuya factibilidad requiere una evaluación y desarrollo por parte de los órganos competentes de la entidad.
(Aspecto Relevante n.° 1)

3. El jefe de la Oficina Zonal La Libertad entregó sus usuarios y contraseñas del Sistema de Calificación y Titulación de Cofopri a una abogada a su cargo; no obstante, que como responsable de la función y de la cuenta, dichos usuarios son de uso exclusivo, confidencial y de su responsabilidad, lo que podría comprometer la trazabilidad de las operaciones y la integridad del referido sistema ante su uso inadecuado.
(Deficiencia de Control Interno n.° 1)

7. RECOMENDACIONES

Al Titular de la Entidad:

En uso de las atribuciones conferidas en el literal b) del artículo 15° de la Ley n.° 27785, con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:

1. Realizar las acciones tendentes a fin de que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los funcionarios públicos de la entidad comprendidos en el hecho observado del presente informe de Auditoría, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.° 1)

2. Disponer a la Gerencia General que en la Ficha Técnica del Procedimiento – M 02.01.01-P01 – Procedimiento – Formalización de Posesiones Informales y su diagrama de flujo, que forma parte del Manual de Procesos y Procedimientos del Proceso Misional, denominado M.02 Formalización de la Propiedad Predial Urbana, que en la etapa de formalización individual, se incorpore una actividad previa a la autorización de los instrumentos de formalización, consistente en verificar y/o requerir información a entidades como la ANA y otras que resulten competentes, sobre riesgos en las zonas donde se ejecuta la formalización individual, con la finalidad de evitar que se incurra en la prohibición establecida en la normativa vigente sobre el uso de zonas intangibles e inhabitables para fines de vivienda o asentamiento humano y otros fines; así como el otorgamiento de su titularidad.
(Conclusión n.° 1)

3. Disponer a la Oficina de Asesoría Jurídica emita una opinión legal sobre la factibilidad de la asignación interna de la función de ¿autorizar la titulación de predios, la emisión de instrumentos de formalización y otras establecidas en el Manual de Organización y Funciones de Cofopri, que son inherentes al cargo de jefe de Oficina Zonal, para que sean ejecutadas por sus subordinados y de ser factible, se establezca el procedimiento de asignación, con la finalidad de contar con lineamientos claros respecto a la asignación de las funciones inherentes a dicho cargo.
(Conclusión n.° 2)

4. Exhortar a los funcionarios y servidores al cumplimiento del uso exclusivo, confidencial y bajo responsabilidad, de los usuarios y contraseñas que les son asignados para el desempeño de sus funciones, a fin de evitar incidentes y usos inadecuados de los sistemas de la entidad. **(Conclusión n.° 3)**

8. APÉNDICES



Apéndice n.° 1: Relación de personas comprendidas en la observación.

Apéndice n.° 2: Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.

Apéndice n.° 3: Copia certificada de la Resolución n.° 0082-99-COFOPRI/OJAT de 28 de octubre de 1999, copia certificada de la Resolución n.° 318-2000-COFOPIR/OJATAP/CH y copia certificada del Plano de Trazado y Lotización n.° 159-99-COFOPRI-OJAT.

Apéndice n.° 4: Memorando n.° D000336-2025-COFOPRI-OZLIB de 17 de marzo de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 5: Informe n.° D000010-2025-COFOPRI-OZLIB-TGR de 17 de marzo de 2025, firmado digitalmente.



Apéndice n.° 6: Oficio n.° 00184-2025-CG/OC4246 de 13 de marzo de 2025, firmado digitalmente y copia certificada de Ficha de empadronamiento del predio P14034398 (adjunta copias simples de documentos nacionales de identidad, copia certificada de contrato de compra venta, copia simple de la determinación del impuesto predial, copia certificada de recibo de luz, copia simple de ficha de inspección ocular predial y copia certificada de recibo de agua).



Apéndice n.° 7: Oficio n.° D000006-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 04 de setiembre de 2025, firmado digitalmente y Memorando n.° D006212-2025-COFOPRI-SCAL de 05 de setiembre de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 8: Memorando múltiple n.° D000015-2022-COFOPRI-DFIND de 22 de julio de 2022, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 9: Memorando múltiple n.° D000019-2022-COFOPRI-DFIND de 08 de setiembre de 2022, firmado digitalmente, Informe n.° D000020-2025-COFOPRI-OZLIB-TGR de 29 de setiembre de 2025, firmado digitalmente, memorando n.° D001272-2025 -COFOPRI-OZLIB de 29 de setiembre de 2025, firmado digitalmente y oficio n.° D000019-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 22 de setiembre de 2025, firmado digitalmente.



Apéndice n.° 10: Oficio n.° 087-2019-ANA-AAA-HCH de 26 de marzo de 2019, copia fedateada.

Apéndice n.° 11: Resolución Directoral n.° 507-2019-ANA-AAA.HCH de 26 de marzo de 2019, copia fedateada.

Apéndice n.° 12: Oficio n.° D000356-2023-COFOPRI-OZLIB de 13 de abril de 2023, firmado digitalmente (adjunta copia simple de Padrón Final de Instrumentos de Formalización).



Apéndice n.° 13: Copia certificada de Resolución de Jefatura n.° 0104-2010-COFOPRI/OZLOR de 27 de agosto de 2010 y copia certificada de Plano de Trazado y Lotización n.° 147-COFOPRI-2010-OZLOR.

Apéndice n.° 14: Copia certificada de ficha de empadronamiento del predio P12062661 (adjunta copia certificada de Constancia de Posesión, copia simple de DNI y copia simple de foto de fachada de vivienda).

Apéndice n.° 15: Copia certificada de ficha de empadronamiento del predio P12062701 (adjunta copia simple de Resolución de Alcaldía n.° 003-2020-A-MPL-N, copia simple de Resolución de Alcaldía n.° 001-2021-A-MPL-N, copia certificada de Constancia de Posesión n.° 165-2022-GM-MPL-NAUTA, copia simple de DNI, copia certificada de Partida de matrimonio y copia simple de fachada de vivienda).

Apéndice n.° 16: Oficio n.° D000003-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 2 de setiembre de 2025, firmado digitalmente y Oficio n.° D000529-2025-COFOPRI-OZLOR de 3 de setiembre de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 17: Copia fedateada de Acta de notificación n.° 098-2019-ANA-ALA-IQUITOS.

Apéndice n.° 18: Copia fedateada de la Resolución Administrativa n.° 101-2019-ANA-ALA-IQUITOS de 6 de junio de 2019.

Apéndice n.° 19: Oficio n.° D000599-2025-COFOPRI-OZLOR de 7 de octubre de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 20: Copia certificada de ficha de empadronamiento del predio P12062626 (Se adjunta Copia simple de constancia de posesión n.° 160-2022-GM-MPL-NAUTA de 27 de octubre de 2022, copia simple de DNI y copia simple de fachada de vivienda).

Apéndice n.° 21: Oficio n.° D000106-2025-COFOPRI-OZLOR de 10 de febrero de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 22: Resolución de Jefatura n.° 0184-2006-COFOPRI/CIUDAD 1 de 19 de setiembre de 2006, firmado digitalmente y copia certificada de Plano de Trazado y Lotización n.° 163-2006-COFOPRI-CIUDAD 1 1/3, copia certificada de Plano de Trazado y Lotización n.° 163-2006-COFOPRI-CIUDAD 1 2/3 y copia certificada de Plano de Trazado y Lotización n.° 163-2006-COFOPRI-CIUDAD 1 3/3.

Apéndice n.° 23: Oficio n.° D000024-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 2 de octubre de 2025, firmado digitalmente y Oficio n.° D000320-2025-COFOPRI-OZSM de 17 de octubre de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 24: Informe Técnico Legal n.° D00004-2024-COFOPRI-OZSM de 25 de setiembre de 2024, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 25: Copia fedateada de oficio n.° 485-2024-ANA-AAA.H de 12 de junio de 2024.

Apéndice n.° 26: Resolución Directoral n.° 0435-2024-ANA-AAA.H de 4 de junio de 2024, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 27: Copia simple de la Hoja de Asignación n.° D001611-2024-COFOPRI-OZSM de 19 de junio de 2024.

Apéndice n.° 28: Oficio n.° D000028-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 7 de octubre de 2025, firmado digitalmente y Oficio n.° D000319-2025-COFOPRI-OZSM de 17 de octubre de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 29: Copia certificada de Resolución de Jefatura n.° 038-2014-COFOPRI/OZTUM de 19 de mayo de 2014 y copia certificada de Plano de Trazado y Lotización n.° 0027 -COFOPRI-2014-OZTUM.

Apéndice n.° 30: Oficio n.° D000045-2025-COFOPRI-AC-01-2025 de 29 de octubre de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 31: Oficio n.° D000208-2025-COFOPRI-OZTUMB de 4 de noviembre de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 32: Oficio n.° 000068-2025-CG/OC4246 de 30 de enero de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 33: Oficio n.° D000031-2025-COFOPRI-OZTUMB de 11 de febrero de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 34: Copia fedateada de Acta de Notificación n.° 622-2018-ANA-AAA-JZ-V.

Apéndice n.° 35: Copia fedateada de Resolución Directoral n.° 602-2018-ANA-AAA-JZ-V de 5 de marzo de 2018.

Apéndice n.° 36: Memorando n.° D000182-2025-COFOPRI-DFIND de 4 de febrero de 2025, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 37: Memorando n.° D001334-2023-COFOPRI-DFIND de 22 de agosto de 2023, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 38: Oficio n.° D000281-2023-COFOPRI-OZTUMB de 28 de agosto de 2023, firmado digitalmente.

Apéndice n.° 39:
- Cédula de notificación, cargo de notificación y desviación de cumplimiento, por cada una de las personas comprendidas en la observación, firmados digitalmente.
- Copias certificadas de los comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendidas en la observación.
- Documento original de la evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión Auditora.

Apéndice n.° 40: Documentos de gestión de Cofopri:
- Reglamento de Organización y Funciones de Cofopri.
- Resolución de Secretaría General n.° 007-2010-COFOPRI/SG de 5 de febrero de 2010 y modificatoria.
- Resolución Directoral n.° D000062-2024-COFOPRI-DE de 29 de mayo de 2024.
- Resolución Directoral n.° D000111-2024-COFOPRI-DE de 24 de julio de 2024.
- Resolución Directoral n.° D000060-2025-COFOPRI-DE de 27 de junio de 2025.
- Resolución Directoral n.° D000079-2025-COFOPRI-DE de 03 de setiembre de 2025.
- Resolución Directoral n.° D000039-2021-COFOPRI-DE de 10 de febrero de 2021.
- Resolución Directoral n.° D000127-2023-COFOPRI-DE de 06 de octubre de 2023.
- Resolución Directoral n.° D000126-2020-COFOPRI-DE de 30 de diciembre de 2020.
- Resolución Directoral n.° D000102-2023-COFOPRI-DE de 26 de julio de 2023.

San Isidro, 10 de diciembre de 2025

Denisse Jenifer Tinta Chávez
Supervisora

Wilmer Alexander Pascual Rojas
Jefe de la Comisión Auditora

Yupeng Catherine Andia Ramos
Abogada

Manuel Alcides Zavala Plasencia
Integrante de la Comisión Auditora

La Jefa del Órgano de Control Institucional del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

San Isidro, 10 de diciembre de 2025

Rosa Erika Cabrera Bejarano
Jefa del Órgano de Control Institucional del
Organismo de Formalización de la Propiedad
Informal - Cofopri

Órgano de Control Institucional
Supervisor
COFOPRI

Órgano de Control Institucional
Jefe de comisión
COFOPRI

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
ABOGADO
COFOPRI

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
INTEGRANTE
COFOPRI

Apéndice n.° 1

Jefe de sección COFOPRI

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE AUDITORÍA N° 014-2025-2-4246-AC

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LAS OBSERVACIONES

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N° (1)	Cargo Desempeñado (2)	Período de Gestión (2)		Condición de vínculo laboral o contractual (4)	Casilla Electrónica (5)	Dirección domiciliaria (6)	Presunta responsabilidad identificada (Marcar con X)			
					Desde	Hasta				Civil	Penal (7)	Administrativa funcional	
					[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]						Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
1	Cofopri otorgó títulos de propiedad de seis (6) predios con fines de vivienda, en departamentos de la zona norte del país, sin advertir que se encontraban ubicados en fajas marginales calificadas como zonas intangibles e inhabitables, afectando la seguridad jurídica de los títulos emitidos, poniendo en riesgo la conservación de los recursos hídricos y contribuyendo a la vulnerabilidad de la población ante desastres naturales.	Alexander Augusto Ruiz Pezo	45320602	Jefe de la Oficina Zonal Loreto	29/05/24	A la fecha	D.L. 728	N/A	N/A				X
2		Jim Farley Delgado Rosillo	40304673	Jefe de la Oficina Zonal San Martín	24/07/24	A la fecha	CAS	N/A	N/A				X
3		Saúl Torres Ramos	42453640	Jefe de la Oficina Zonal de Loreto	10/02/21	06/10/23	D.L. 728	N/A	N/A				X
4		José Miguel Zelada Alfaro	42165514	Jefe de la Oficina Zonal de Libertad	30/12/20	A la fecha	D.L. 728	N/A	N/A				X
5		Carlos Marlon Bellota Villegas	00240659	Jefe de la Oficina Zonal de Tumbes	26/07/23	A la fecha	D.L. 728	N/A	N/A				X

Órgano de Control Institucional – Supervisor – COFOPRI

Órgano de Control Institucional – Jefe de comisión – Contraloría

Órgano de Control Institucional – ABOGADO – COFOPRI

Órgano de Control Institucional – INTEGRANTE – COFOPRI

Órgano de Control Institucional – JEFE OCI – COFOPRI

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por CABRERA BEJARANO Rosa Erika FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 15-12-2025 16:32:48 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

San Isidro, 15 de Diciembre de 2025

OFICIO N° 000471-2025-CG/OC4246

Señor:
Carlos Reátegui Sánchez
Director Ejecutivo
Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri
Av. Paseo de la República n.º 3135 - 3137
Lima/Lima/San Isidro

Asunto : Remite Informe de Auditoría n.° 014-2025-2-4246-AC.

Referencia : a) Oficio n.° D000354-2025-CG/OC4246 de 25 de agosto de 2025.
b) Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022, modificada por Resolución de Contraloría n.° 157-2023-CG de 9 de mayo de 2023.
c) Manual de Auditoría de Cumplimiento aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022, modificada por Resolución de Contraloría n.° 157-2023-CG de 9 de mayo de 2023.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio de la Auditoría de Cumplimiento a la "Formalización de posesiones informales en la zona norte del país" en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri a su cargo.

Sobre el particular, como resultado de la Auditoría de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoría n.° 014-2025-2-4246-AC que se remite a su Despacho en un (1) tomo incluyendo apéndices, con un total de ochocientos veintiocho (828) folios; que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores públicos involucrados en los hechos observados, debiendo informar al Órgano Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Rosa Erika Cabrera Bejarano
Jefe del Órgano de Control Institucional del
Organismo De Formalización De La Propiedad Informal
Contraloría General de la República

Se adjunta link con información que forma parte del Apéndice n.° 39:
Anexos del Apéndice n.° 39

(RCB/wpr)
Nro. Emisión: 01368 (4246 - 2025) Elab:(U71431 - 4246)

95 AÑOS 1930 - 2025
Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: **VXVPNDI**

Fecha : 15/12/2025
Hora : 05:22 pm

COFOPRI
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

EXPEDIENTE N° 2025-0090104

Solicitante :

ROSA ERIKA CABRERA BEJARANO

Recibido :	N° Anexos :	N° Páginas :
15/12/2025 05:22 pm	9	829

Observación : Enviado vía correo electrónico.

Consultas: www.gob.pe/cofopri
Teléfonos: 0800-28028

Nota:

- **La recepción NO da conformidad al contenido.**
- **De presentar observaciones el documento registrado, se le comunicará al correo electrónico consignado en la próximas horas.**
- **En caso de no recepcionarlo en su bandeja de entrada debe revisar en los correos no desea**
- **Se consideran presentados el mismo día hábil los documentos ingresados entre las 00:00 horas hasta las 23:59 horas.<br/ >Los documentos presentados los sábados, domingos y feriados o cualquier otro día inhábil, se consideran presentados el primer día hábil siguiente.**