

DERECHOS DE PROPIEDAD INFORMALES Y COSTOS DE TRANSACCIÓN: UNA EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL SISTEMA DE TITULACIÓN URBANA EN EL PERÚ

Beatriz de Fátima Merino Altamirano*
*Estudiante del 10mo ciclo de la Facultad de Derecho
Universidad de San Martín de Porres*

AUTORA

Beatriz de Fátima Merino Altamirano
Universidad de San Martín de Porres
beatriz_merino@usmp.pe
 ORCID: 0009-0001-2674-9330

Recibido: 31/08/2026

Aceptado: 10/09/2026

* Estudiante de Derecho de décimo ciclo de la Universidad de San Martín de Porres. Cuenta con experiencia preprofesional en el Poder Judicial, donde ha desarrollado habilidades para el análisis jurídico y el estudio de casos. Ha participado en actividades académicas y de investigación relacionadas con diversas áreas del Derecho. Actualmente, sus principales intereses académicos se orientan al Derecho Penal y la investigación jurídica, con especial interés en el análisis de problemáticas jurídicas contemporáneas..

LICENCIA

Este trabajo se comparte bajo la licencia de Reconocimiento Internacional de Creative Commons (CC BY-NC-SA 4.0):
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



RESUMEN

Este artículo analizó el sistema de registro de tierras urbanas del Perú desde la perspectiva de la economía institucional, examinando el proceso de formalización generalizada de la propiedad informal, que contribuyó a reducir los costos de transacción y a promover la integración económica de las familias beneficiarias. Con base en las teorías de Ronald Coase, Douglas North y Hernando de Soto, así como en datos empíricos del programa COFOPRI-SUNARP, el artículo demostró que la formalización inmobiliaria a gran escala no mejoró la asequibilidad de la vivienda ni generó cambios genuinos en el mercado informal. Esta brecha, aunque significativa, se atribuyó a diversos costos institucionales que persistieron pese a la formalización, entre ellos sistemas de registro público costosos e inaccesibles, acceso sistemáticamente restringido a los servicios bancarios y regulaciones fragmentadas que complicaban las transacciones. Mediante un análisis comparativo de los casos de Brasil, Colombia y Honduras, el artículo identificó las principales limitaciones del modelo peruano y propuso vías para futuras reformas, sustentadas en tres pilares principales: vincular la propiedad de la tierra con la planificación del uso del suelo, reducir eficazmente los costos de transacción posteriores a la transferencia de la propiedad, y simplificar significativamente las regulaciones para promover un uso eficiente del suelo.

PALABRAS CLAVE

Costos de transacción, derechos de propiedad, COFOPRI, informalidad urbana, titulación.

INFORMAL PROPERTY RIGHTS AND TRANSACTION COSTS: AN ECONOMIC EVALUATION OF THE URBAN TITLING SYSTEM IN PERU”

ABSTRACT

This article analyzed Peru's urban land registration system from the perspective of institutional economics, examining the widespread formalization of informal property, which helped reduce transaction costs and promote the economic integration of beneficiary families. Drawing on the theories of Ronald Coase, Douglas North, and Hernando de Soto, as well as empirical data from the COFOPRI-SUNARP program, the article demonstrated that large-scale property formalization did not improve housing affordability nor generate genuine changes in the informal market. This gap, although significant, was attributed to various institutional costs that persisted despite formalization, including costly and inaccessible public registration systems, systematically restricted access to banking services, and fragmented regulations that complicated transactions. Through a comparative analysis of cases in Brazil, Colombia, and Honduras, the article identified the main limitations of the Peruvian model and proposed pathways for future reform, based on three main pillars: linking land ownership to land-use planning, effectively reducing transaction costs following property transfer, and significantly simplifying regulations to promote efficient land use.

KEYWORDS: Transaction costs, property rights, COFOPRI, urban informality, titling.

SUMARIO

I. Introducción. – II. Revisión de la literatura: 1. *Derechos de propiedad como institución económica*; 2. *La influencia de Hernando de Soto en la política peruana*; 3. *Costos de transacción e informalidad urbana*. – III. Marco normativo peruano. – IV. Análisis del impacto económico de la titulación: 1. *La paradoja del mercado inmobiliario post-titulación*; 2. *El eslabón roto: titulación sin acceso al crédito*; 3. *Costos institucionales persistentes*; 4. *Logros y límites estructurales del sistema*. – V. Derecho comparado: 1. *Brasil*; 2. *Colombia*; 3. *Honduras*. – VI. Conclusiones. – VII. Bibliografía.

I. INTRODUCCIÓN

En las periferias de las principales ciudades latinoamericanas, millones de familias construyen viviendas en terrenos que no les pertenecen, creando zonas completamente desconectadas del sistema económico formal; esta situación no es ni temporal ni excepcional, por el contrario, representa una de las manifestaciones más profundas de la desigualdad estructural en toda la región.

Ante esta situación, a mediados de la década de 1990, el gobierno peruano decidió implementar uno de los programas de regularización de vivienda urbana más ambiciosos del mundo en desarrollo. Mediante COFOPRI (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal), inspirado en las ideas de Hernando de Soto (1987), se otorgó la plena propiedad a asentamientos informales; según su teoría, la conversión de la propiedad informal en propiedad registrada liberaría el "capital latente" acumulado por las familias pobres, integrándolas plenamente al sistema económico formal.

Sin embargo, treinta años después, este experimento institucional a gran escala ha dado lugar a una evaluación mucho más compleja, que pone en entredicho tanto el optimismo inicial como las críticas más radicales. Las cifras son impactantes: se han emitido más de 2,87 millones de títulos de propiedad, beneficiando a aproximadamente 12 millones de peruanos (El Peruano, 2026); sin embargo, a pesar de estas cifras, los mercados inmobiliarios y crediticios

en áreas con sistemas formales de propiedad de la tierra siguen operando según principios informales. En otras palabras, si bien existen títulos de propiedad, la transformación económica prevista no se ha materializado a la escala y el ritmo esperados (Villegas, 2021).

En ese sentido, el presente artículo analiza este fenómeno desde la perspectiva de la economía institucional, examina por qué la mera definición formal de los derechos de propiedad es insuficiente para reducir los costos de transacción que siguen excluyendo a los grupos de bajos ingresos de los mercados formales.

Para fundamentar ello, se examinará primero los principios teóricos de los derechos de propiedad, los costos de transacción y el crecimiento de la urbanización informal.

Asimismo, se presentará el marco regulatorio e institucional del sistema COFOPRI-Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) del Perú. Posteriormente, evalúa el impacto específico de este sistema en el sector inmobiliario y el acceso al crédito. Finalmente, presenta propuestas de política pública con visión de futuro mediante un análisis comparativo de los enfoques implementados en Brasil, Colombia y Honduras. Estas propuestas se centran en crear las condiciones institucionales esenciales para el uso efectivo y económico de los bienes inmuebles, yendo más allá de la mera facilitación de la emisión de títulos de propiedad.

Teniendo esto en cuenta, el presente estudio tiene como objetivo general evaluar los costos y las estrategias del programa COFOPRI-SUNARP en relación con los derechos de propiedad urbana y, más concretamente, determinar cómo la promoción de estos derechos puede contribuir a reducir costos y apoyar a los beneficiarios en sus necesidades habitacionales. Asimismo, los objetivos específicos se basarán en examinar la relación entre la ubicación estratégica y las organizaciones sin fines de lucro; analizar las barreras institucionales y de mercado que dificultan el acceso a documentos oficiales; y aplicar al estudio un modelo diseñado originalmente para contextos de bajos ingresos en Brasil, Colombia, Honduras y Perú.

De esta manera, este documento contribuye al debate sobre la formalización de los títulos de propiedad, que actualmente se desarrollan en contextos informales.

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

1. Derechos de propiedad como institución económica

Para comprender la urbanización de Perú desde una perspectiva económica, es necesario examinar la cuestión de los derechos de propiedad. Esta teoría, propuesta por Ronald Coase y Douglas North, sostiene que las normas que rigen la disponibilidad y las condiciones de adquisición de bienes específicos no son vinculantes y no determinan el comportamiento de los agentes económicos.

El teorema de Coase (1960), tal como se expone en “El problema del costo social”, establece que, en ausencia de costos de transacción, la asignación inicial de los derechos de propiedad resulta irrelevante para lograr un resultado económicamente eficiente, pues las partes negociarán libremente hasta alcanzarlo. Sin embargo, cuando los costos de transacción son elevados, esta neutralidad desaparece: la forma en que la ley asigna inicialmente los derechos sí determina el resultado económico final. En otras palabras, si los derechos de propiedad no están definidos ni regulados, el mercado no puede establecerse.

Por otro lado, North reconoce que este concepto no existe en un vacío de derechos de propiedad, sino que se requiere un marco institucional para proteger los derechos y la libertad de expresión. Sostiene que las instituciones son las "reglas del juego" para promover la igualdad social; cuando estas reglas se relajan, aumenta la incertidumbre y los costos de transacción (Rivera, 2013).

Antes de continuar, es necesario revisar el significado de costo como componente clave en este proceso. La mayoría de los recursos (tiempo, dinero, mano de obra) que los empleados deben invertir para concretar una venta superan el valor del producto. La documentación económica distingue entre los resultados previos a la intervención estatal de formalización (recopilación de información, elaboración de informes y presentación de informes) y los resultados posteriores a dicha intervención, que incluyen el monitoreo del cumplimiento, la resolución de conflictos y la implementación de políticas (Salgado, 2003). Ambos tipos son comunes en entornos informales.

La relación entre los derechos de propiedad, las instituciones y los precios de mercado es especialmente importante en las zonas rurales. Conviene precisar, sin embargo, que la falta de reconocimiento formal no equivale a la pérdida de un derecho ya adquirido: en el enfoque iusnaturalista, el derecho de propiedad preexiste a la norma, mientras que, desde el positivismo, es la norma la que lo reconoce al positivizarlo; en cualquier caso, el derecho de propiedad se encuentra reconocido por la Constitución peruana. Por ello, quien ocupa un predio sin título no pierde una propiedad que aún no tiene, sino que conserva únicamente una expectativa de convertirse en propietario, la cual solo se consolida mediante mecanismos como la prescripción adquisitiva de dominio, distinta en su naturaleza de la expropiación estatal por causas justificadas. Lo que sí resulta claro es que, sin definición ni registro claros de estos derechos, los incentivos para invertir en la tierra y utilizarla productivamente se debilitan. En Lima, Arequipa y Trujillo, el apoyo y las actividades cotidianas incentivaron a las familias de bajos ingresos a invertir, aprender y crecer.

El caso de De Soto (1987) ilustra la formación de redes informales (redes de testigos, negociaciones directas con el Estado y organizaciones locales que desempeñan funciones cuasi notariales) que facilitan las transacciones en la economía informal. Las conclusiones iniciales de De Soto parecen respaldar esta perspectiva: es decir, el anonimato no es un fenómeno excepcional, sino una respuesta personal a la necesidad de confidencialidad.

2. La influencia de Hernando de Soto en la política peruana

En lo que respecta a la propiedad de la tierra en Perú, las teorías y perspectivas de Hernando de Soto han tenido una profunda influencia no solo en las políticas del gobierno peruano, sino también en la forma en que organizaciones internacionales como el Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional (FMI) y la Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID, por sus siglas en inglés) interpretan la pobreza urbana.

En "El otro sendero", obra escrita en coautoría con Enrique Ghersi Silva y Mario Ghibellini, (1987), los autores presentan un análisis detallado de la economía informal del Perú, documentando mediante estudios de campo del Instituto para la Democracia Liberal, el tiempo, el costo y el número de trámites necesarios para formalizar un pequeño negocio o una vivienda, evidenciando que la excesiva regulación estatal (no la falta de iniciativa de los sectores populares) era la principal causa de la informalidad. Una serie de estudios realizados por el Instituto para la Democracia Liberal revelaron el tiempo, el costo y la mano de obra necesarios para iniciar negocios y construir viviendas. Sorprendentemente, las regulaciones eran extensas y complejas, y la economía informal funcionaba eficazmente sin la intervención estatal en el ámbito público (De Soto, 1987).

De Soto desarrolla aún más estas ideas en su libro "El misterio del capital" (2000), en donde señala que, en los países en desarrollo, los trabajadores del sector informal poseen importantes activos materiales, pero estos no se utilizan como capital dentro del sistema económico formal. Por lo tanto, argumenta que la causa fundamental del subdesarrollo no radica en la falta de recursos, sino en la ineficiencia de un sistema legal que no logra representar ni utilizar adecuadamente dichos recursos (De Soto, 2000). Para De Soto, los derechos de propiedad formales no son meros documentos que prueban la titularidad, sino herramientas que permiten la realización del potencial económico de un activo, posibilitan su uso como garantía, facilitan transacciones seguras y lo integran en redes de inversión más amplias. Sin un sistema de este tipo, los activos de las personas marginadas permanecen como "capital congelado", excluidos de la inversión económica.

Esta situación tiene implicaciones políticas en Perú. La COFOPRI, establecida mediante la Ley N.º 803 de 1996, buscó abordar este problema estableciendo el principio de que las soluciones a problemas graves deben implementarse a través de programas públicos, en lugar de mediante compensaciones monetarias predeterminadas. Este proyecto, apoyado por el Banco Mundial, es una iniciativa comunitaria basada en la evidencia (Calderón, 2010).

Sin embargo, la postura de De Soto provocó una reacción inmediata. Investigadores como Calderón (2010) sostienen que los derechos de propiedad desempeñan un papel fundamental en la mejora de las condiciones de vida de las comunidades urbanas empobrecidas y que el acceso al capital está vinculado a los mercados formales, las autoridades locales y los mercados informales.

Desde el punto de vista de North, el problema no residía únicamente en la ausencia de derechos de propiedad formales, sino también en la debilidad del marco institucional en su conjunto, necesario para que dichos derechos pudieran beneficiar de manera concreta a sus titulares. ¿Por qué y cómo repercute esta debilidad? Un derecho de propiedad formalmente reconocido solo tiene un impacto económico real si existe un sistema de aplicación que lo haga exigible, tribunales accesibles que lo defiendan en caso de litigio, mercados financieros que lo reconozcan como garantía válida y un sistema de registro que lo dé a conocer a terceros a un coste razonable.

Si falta uno de estos eslabones (si los tribunales son lentos, si los registros son costosos o inaccesibles, o si los bancos ignoran el título porque no confían en la infraestructura institucional subyacente), el derecho existe sobre el papel, pero no produce los efectos que la teoría le atribuye. En Perú, la emisión masiva de títulos de propiedad se llevó a cabo sobre la base de un marco institucional que no se reformó en paralelo, lo que, como veremos, explica por qué los millones de títulos emitidos no condujeron ni a un acceso efectivo al crédito ni a la transformación económica esperada por De Soto.

3. Costos de transacción e informalidad urbana

La relación entre los barrios urbanos informales y los costes de transacción puede clasificarse en función de tres grandes tipos de costes que afectan directamente a los hogares afectados; es fundamental comprenderlos bien para evaluar el alcance real de los efectos de los programas de regularización.

La primera clase se refiere al gasto relacionado con la inseguridad jurídica. Las familias que habitan en terrenos sin un título de propiedad oficial enfrentan el riesgo permanente de ser desalojadas, así como disputas con vecinos sobre los límites de sus terrenos y los derechos de paso, además de la posible pérdida del valor agregado por las mejoras realizadas en sus hogares. Para reducir este riesgo, los propietarios informales optan por invertir en alternativas de

protección. Se integran en grupos comunitarios para obtener el reconocimiento social de sus propiedades, establecen vínculos con las autoridades locales y muchas veces respaldan a líderes que funcionan como intermediarios informales ante el gobierno (Calderón, 2010). Todos estos gastos representan costos muy altos que no serían necesarios si existieran derechos de propiedad bien definidos.

El segundo factor son los costos de transacción. En los predios que aún no han sido incorporados al sistema formal de registro de la propiedad administrado por la SUNARP, las transacciones informales de tierras deben formalizarse mediante contratos privados o escrituras notariadas, pero su validez legal es incierta. Esto da lugar a un mercado inmobiliario informal caracterizado por altos costos de búsqueda y asimetría de información. Los compradores no pueden tener la certeza de que el vendedor realmente tenga derecho a disponer del terreno, de que no existan gravámenes como una hipoteca, o de que los límites reales correspondan a los documentos disponibles. En consecuencia, el valor de los activos informales tiende a ser menor que el de los activos formales, y la liquidez general del mercado se reduce (Clichevsky, 2006).

El tercer gasto proviene de la exclusión del sistema de crédito regular. Sin un registro formal de propiedad, las tierras urbanas no pueden ser utilizadas como colateral en el sistema bancario convencional. Por lo tanto, los propietarios deben buscar opciones de financiamiento alternativas, que normalmente tienen tasas de interés más elevadas y plazos de pago más breves (Calderón, 2010). Esta segregación no solo incrementa los costos financieros de las familias no bancarizadas, sino que también limita su capacidad para invertir en mejoras del hogar, capital de trabajo y educación.

En resumen, estos tres tipos de costos demuestran que los costos de transacción de la vivienda urbana informal no se limitan a la falta de regulación formal, sino que también dependen de la existencia de mecanismos comunitarios informales —como el reconocimiento social y los vínculos con autoridades locales descritos líneas arriba— que reemplazan parcialmente al registro formal de la propiedad. Sin embargo, estos mecanismos aumentan la incertidumbre, reducen la capacidad de intercambio de valor e incrementan los costos de verificación. Por lo tanto, la institucionalización de los derechos de propiedad es importante no solo por razones legales, sino también para reducir la asimetría de información, acelerar la transferencia de riqueza y disminuir los costos de resolución de disputas patrimoniales. No obstante, estos ahorros se materializan plenamente cuando las responsabilidades están claramente definidas y respaldadas por un modelo de negocio, un sistema que aún no está completamente establecido en el modelo peruano.

III. MARCO NORMATIVO PERUANO

Una vez establecido el marco teórico de los derechos de propiedad y los costos de transacción, corresponde examinar cómo el ordenamiento peruano ha traducido estas ideas en instituciones concretas. Para formalizar los derechos de propiedad informales, nuestro sistema se basa en dos pilares institucionales y funcionalmente distintos: la COFOPRI y la SUNARP.

La COFOPRI fue creada en 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, en un tenso clima político e intelectual, a raíz de una propuesta de Hernando de Soto. Este argumentó que la informalidad impedía a millones de personas acceder plenamente al mercado y utilizar sus propiedades como capital. Con base en esta observación, se consideró necesario crear una institución nacional especializada con procedimientos simplificados y autoridad centralizada, capaz de implementar programas de formalización a gran escala de manera más rápida y eficiente que los gobiernos locales o el sistema tradicional de registro de tierras. Así, la COFOPRI se hizo responsable de centralizar la formalización de los derechos de propiedad

urbana a nivel nacional, particularmente en áreas de asentamientos informales. Su misión incluye la implementación de programas a gran escala para la expedición de títulos de propiedad que brinden seguridad jurídica a los residentes y faciliten la integración gradual de estas propiedades al sistema formal de propiedad. Además, las actividades de COFOPRI no solo buscan el reconocimiento legal de la propiedad, sino también la integración económica y social de miles de familias que han vivido durante muchos años al margen de la ley (Aguilar, 2025).

El proceso de regularización de tierras se lleva a cabo en distintas fases. En primer lugar, COFOPRI realiza la regularización tanto física como legal, asegurando la situación jurídica de las propiedades en zonas residenciales determinadas (como asentamientos informales, áreas vulnerables, centros urbanos, etc.) y resolviendo cualquier conflicto o superposición.

El proceso de registro comienza entonces. Durante esta etapa, especialistas visitan cada propiedad residencial para confirmar la titularidad, el tiempo de ocupación y el uso actual. Para cada propiedad, se preparan documentos individuales con la información del propietario, los cuales son sometidos a análisis legal. Este proceso determina si la propiedad cumple con los requisitos para su legalización. Si el análisis determina que se cumplen dichos requisitos, se otorga la propiedad, se registra y se transfiere oficialmente al beneficiario. El propósito de este procedimiento es garantizar la estabilidad familiar y la situación jurídica, mejorando así el acceso financiero, ampliando el acceso a servicios esenciales, facilitando la herencia formal y brindando oportunidades para un mejor desarrollo económico (COFOPRI, 2022).

La cooperación entre COFOPRI y SUNARP es clave. COFOPRI es responsable de la emisión de títulos de propiedad, mientras que SUNARP se encarga de su inscripción en el registro de la propiedad y la creación de mapas catastrales. Esto garantiza la protección jurídica y la transparencia para terceros. Sin este proceso de registro, los títulos de propiedad carecerían de la validez legal necesaria para garantizar la plena propiedad. Recientemente, el gobierno peruano ha estado modernizando y mejorando la cooperación interinstitucional mediante el uso de herramientas digitales.

Desde diciembre de 2023, el convenio digital entre COFOPRI y SUNARP ha posibilitado el registro electrónico de más de 78,900 títulos de propiedad, lo que ha disminuido los tiempos de procesamiento, los costos de gestión y el riesgo de extravío de documentos. Además, este programa de formalización ha tenido un alcance significativo y, desde 1996, COFOPRI ha emitido más de 2,87 millones de certificados de propiedad de acuerdo con las normativas del Decreto Legislativo 803, la Ley 27046, la Ley 28687, la Ley 28923 y el Decreto Supremo 013-99-MTC (COFOPRI, 2022), beneficiando a más de 12 millones de peruanos.

El sistema de registro de tierras gestionado por SUNARP se fundamenta en la idea de inscribir datos en el registro de propiedades. De acuerdo con esta idea, cada terreno o propiedad debe ser registrado de manera individual. Esta normativa tiene como finalidad evitar duplicaciones, confusiones y superposiciones en torno a la titularidad, lo que a su vez mejora la estructura de la información catastral y refuerza la seguridad pública.

Este sistema se fundamenta en el principio de autenticidad de la propiedad, especificado en el artículo 2010 del Código Civil. De acuerdo con este principio, las escrituras o derechos sujetos a registro deben formalizarse generalmente mediante notaría. La verificación

catastral, realizada por el Registro Público Estatal (SUNARP), implica un proceso de confirmación de la validez legal y formal de los bienes inmuebles presentados para su registro. De esta manera, el sistema de registro inmobiliario del Perú no solo visibiliza la propiedad, sino que también cumple una función preventiva y de control legal, minimizando las disputas territoriales y fortaleciendo la confianza en las transacciones inmobiliarias (Aliaga, 2024).

Este sistema se complementa con el principio de autenticidad de la propiedad, especificado en el artículo 2010 del Código Civil, que estipula que todas las escrituras o derechos sujetos a registro deben, generalmente, estar certificados mediante notariación. Sin embargo, a pesar de estas ventajas, el sistema de formalización del Perú presenta importantes deficiencias regulatorias e institucionales. Debido a la naturaleza fragmentada de las leyes, estatutos, directrices y reglamentos administrativos, muchos expertos enfatizan la necesidad urgente de un documento unificado que organice de manera coherente el marco legal para la formalización de los derechos de propiedad informales. Dicha fragmentación dificulta la definición clara de las funciones y responsabilidades de las partes interesadas, lo que genera incertidumbre jurídica, demoras procesales y mayores costos para los ciudadanos y las agencias administrativas.

IV. ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA TITULACIÓN

Para evaluar la efectividad del sistema de registro de tierras de Perú, es necesario distinguir entre su efecto en la ampliación del alcance del registro oficial y su impacto en los mercados de vivienda y crédito.

Los datos empíricos muestran que estos resultados son mucho más débiles y contradictorios que las predicciones teóricas de Hernando de Soto. Si bien el establecimiento del sistema de registro redujo la incertidumbre y brindó estabilidad jurídica al país a millones de familias, no mejoró el acceso al crédito formal para este grupo ni impulsó una rápida recuperación económica. Factores como el empleo informal, los bajos ingresos y la incapacidad para pagar préstamos siguen impidiendo la inversión de la mayoría de los propietarios registrados.

Por lo tanto, a pesar del impacto significativo del sistema de registro de tierras en el conocimiento jurídico y la vivienda, su impacto económico es más limitado y complejo de lo que sugería originalmente el modelo teórico de Hernando de Soto.

1. La paradoja del mercado inmobiliario post-titulación

Uno de los problemas más significativos del modelo de reforma de vivienda en Perú es la discrepancia entre la estabilidad jurídica y la verdadera integración económica. Si bien la emisión masiva de títulos de propiedad permitió el registro de millones de inmuebles, esto no se tradujo automáticamente en los resultados económicos esperados por las teorías clásicas de la reforma institucional. En algunos casos, estos títulos no facilitaron el acceso al financiamiento, no incrementaron significativamente la productividad ni lograron la plena integración al mercado formal. Esta realidad demuestra que reducir ciertos costos asociados a las transacciones legales es insuficiente para eliminar las barreras económicas e institucionales que enfrentan las familias de bajos ingresos.

En los predios que han sido formalizados pero que siguen operando bajo prácticas de mercado informales, la obtención de un título de propiedad sí incrementa el valor económico y jurídico del inmueble. Los títulos registrados refuerzan la estabilidad de la propiedad, disminuyen el riesgo de disputas y generan una sensación de seguridad que incrementa el valor en el mercado del inmueble. Sin embargo, esto no significa que se logre el control del mercado

inmobiliario formal, y las prácticas informales siguen dominando en las transacciones de arrendamiento, compra y venta.

Esta apreciación hecha por Julio Calderón Cockburn es esencial para una evaluación crítica del sistema de tierras en Perú. A pesar de que los títulos oficiales de propiedad aumentan el valor de los terrenos y refuerzan la certeza jurídica, no transforman automáticamente la conducta económica de los involucrados. Hasta después de recibir un título, las transacciones siguen realizándose a través de vías informales. Por tanto, la informalidad no se extingue con la obtención de un título; se mantiene vigente en las actividades cotidianas del mercado inmobiliario informal (Calderón, 2010).

La duración de estas prácticas no oficiales se puede entender por los altos costos de transacción, incluso tras la emisión de un documento legal. Aunque el gobierno reconoce la propiedad de manera formal, mantener este reconocimiento conlleva gastos y procedimientos demasiado elevados, o incluso imposibles de asumir, para muchos hogares con bajos recursos.

Las tarifas de registro para las transferencias en la SUNARP, los gastos notariales, los periodos de espera y la complicada burocracia de los trámites oficiales hacen que muchas operaciones de bienes raíces queden sin registrar. Y según lo antes mencionado por North, el problema radica no solo en la falta de derechos de propiedad reconocidos formalmente, sino también en el sistema institucional que regula su uso, mantenimiento y transferencia. Si este sistema sigue siendo costoso, laborioso y complejo, los agentes económicos tenderán a optar por métodos informales, que perciben como más rápidos, menos costosos y más adecuados a sus necesidades inmediatas.

2. El eslabón roto: Titulación sin acceso al crédito

El argumento central de Hernando de Soto era que la titulación de bienes inmuebles renovaría lo que él denominaba "capital latente". En otras palabras, la incorporación de los activos formales de millones de familias al sistema financiero formal transformaría estos activos de mera propiedad en capital verdaderamente productivo y utilizable. Sin embargo, datos empíricos de Perú demuestran que esta relación causal es mucho más débil y limitada de lo que se suponía en las primeras teorías.

Según una encuesta nacional realizada por COFOPRI, aproximadamente el 51% de los hogares con escrituras de propiedad solicitaron préstamos, mientras que solo el 27% de los hogares sin escritura lo hicieron. Esto respalda el argumento de que la formalización de la propiedad inmobiliaria aumenta la disposición de los hogares a participar en el sistema financiero (Falen, 2007). No obstante, una solicitud de préstamo no garantiza necesariamente su aprobación, y aún menos la obtención de un préstamo en condiciones favorables.

En este contexto, el argumento de Ghersi (1991) plantea una cuestión importante que requiere un análisis profundo. Este autor enfatizó que los bancos nunca otorgarán préstamos a los residentes de asentamientos informales. Esto no se debe a la falta de prueba de propiedad, sino a razones estructurales relacionadas con los costos sociales. Si un banco intenta confiscar propiedades en caso de insolvencia, los residentes de la zona convertirán la confiscación en un conflicto social incontrolable. Los riesgos que evalúan los bancos no son solo financieros, sino que también tienen repercusiones regionales y comunitarias.

En términos de costes de transacción, el coste de ejecutar una garantía en este contexto es extremadamente elevado; independientemente de que la prueba de la propiedad sea plenamente válida desde el punto de vista del derecho de registro, la transacción es inviable desde el principio. En otras palabras, la prueba de la propiedad es una condición necesaria,

pero insuficiente por sí sola para que un banco otorgue un préstamo hipotecario: aun cuando el título sea plenamente válido, la entidad financiera puede negarse a aceptarlo como garantía hipotecaria si el costo de ejecutarla resulta socialmente inviable. El problema no es de naturaleza jurídica, sino más bien institucional y social.

Esta conclusión se ve corroborada por el estudio de Falen (2007) sobre la ciudad de Chiclayo. Dicho estudio reveló que los requisitos exigidos por las instituciones financieras hacían prácticamente imposible que la mayoría de los beneficiarios del programa obtuvieran una hipoteca convencional. Además, los bancos atribuían bajos valores inmobiliarios a los barrios informales situados en la periferia de la ciudad. Esto se debió a la creencia de que las estructuras urbanas en estas áreas eran vulnerables y presentaban altos riesgos económicos y sociales.

Esto plantea una pregunta que quedó sin respuesta en los informes iniciales del programa: ¿Por qué las cajas de ahorros municipales otorgan préstamos cuando los bancos comerciales no lo hacen? Se sabe que, los bancos son instituciones con fines de lucro que utilizan modelos estandarizados de evaluación crediticia; por lo que requieren hipotecas, estados financieros oficiales y comprobante de ingresos como garantía.

Por otro lado, las cajas de ahorros municipales se establecieron como instituciones de microfinanzas con una clara misión social; como apoyar a las pequeñas empresas, las pymes, los hogares rurales y las personas excluidas del sistema financiero existente. Las cajas de ahorros municipales visitan personalmente a las empresas y a los solicitantes para analizar la actividad económica local, identificar ingresos informales, crear historiales crediticios para nuevos clientes y brindar servicios en áreas suburbanas donde los bancos tradicionales aún no tienen presencia. En otras palabras, estas instituciones financieras utilizan información local sobre los prestatarios en lugar de garantías.

Esta comparación demuestra claramente que los problemas de financiamiento para proyectos de vivienda social no pueden resolverse únicamente mediante la verificación de la propiedad. Este marco incluye infraestructura urbana que incrementa el valor de los bienes inmuebles, reduce el riesgo social para los prestamistas y ofrece productos financieros adaptados a la realidad económica de los beneficiarios. Sin dicho marco, la integración económica efectiva sería imposible, incluso con la protección legal formal de los derechos de propiedad.

3. Costos institucionales persistentes

Desde la perspectiva de los costos de transacción, el sistema de registro inmobiliario del Perú presenta deficiencias en, por lo menos, tres áreas, siendo estas: 1) la fragmentación institucional, 2) la insuficiente integración técnica entre los sistemas de registro, y 3) la continua expansión de los asentamientos informales.

Primero, el sistema está fragmentado. ¿A qué me refiero con esto? A que los procedimientos de registro gestionados por la COFOPRI (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal) se han estancado significativamente en los últimos años y se encuentran prácticamente paralizados en algunas regiones. Esto evidencia la ausencia de una política pública nacional integral y sostenible para el registro, la consolidación y la protección de la propiedad inmobiliaria. En consecuencia, el proceso tiende a ser lento, impredecible y costoso tanto para las entidades gubernamentales como para los ciudadanos que buscan registrar sus propiedades (Mendez, 2024). Esta fragmentación institucional coincide con lo señalado por North (2014), para quien la debilidad de las instituciones formales eleva los costos de transacción al generar incertidumbre sobre los derechos de propiedad.

En segundo lugar, el sistema adolece de una integración técnica insuficiente. En términos de tecnología de la información, el Sistema Automatizado de Registro Predial (SARP) y el Sistema de Información de Registro (SIR) operan de forma independiente, lo que dificulta su integración en un sistema de registro unificado. Este aspecto técnico obstaculiza la rapidez y facilidad de acceso a información legal confiable, lo que reduce la eficiencia del mercado inmobiliario (Mendez, 2024). Esta falta de registro restringe el acceso a información regulatoria, lo que reduce las oportunidades de mercado y aumenta los costos de transacción.

El tercer aspecto se refiere a la continua expansión de los asentamientos informales. La política de tierras del país es esencialmente reactiva, limitándose a reconocer y formalizar la propiedad existente sin modificar las condiciones estructurales que fomentan nuevas ocupaciones informales. El crecimiento urbano descontrolado, la escasez de vivienda formal asequible, la desigualdad económica y la planificación urbana inadecuada siguen impulsando la aparición de nuevas ocupaciones y asentamientos en la periferia urbana (Mendez, 2024). De Soto (2000) sostiene que, al no controlar los costos asociados a la entrada en el sector informal, el gobierno hace que permanecer en dicho sector sea una opción viable para muchas personas.

Como resultado, los gobiernos se ven obligados periódicamente a extender la vigencia de los programas de regularización para dar cuenta de las nuevas ocupaciones que se producen fuera del marco legal (la extensión más reciente se promulgó mediante la Ley N° 32267). Esto demuestra que, a pesar de los avances en la asignación de tierras, aún no existe ninguna estrategia preventiva para reducir de forma sostenible el tamaño de los asentamientos informales en las ciudades.

Estos tres factores afectan conjuntamente el proceso de recuperación. Un estudio del sistema municipal de registro de bienes inmuebles de Perú, desde una perspectiva de economía institucional, arrojó las siguientes conclusiones: Si bien el programa COFOPRI-SUNARP redujo significativamente los costos asociados a la inestabilidad jurídica directa para los propietarios, no logró transformar fundamentalmente los mercados informales inmobiliarios y financieros en los que los beneficiarios siguen activos.

El ejemplo peruano demuestra que la legalización es un medio, no un fin. Se ha agilizado el proceso de registro y reducido los costos, lo que ha generado grandes beneficios económicos gracias a la confianza depositada en los clientes para que cumplan con las responsabilidades en materia de áreas, finanzas y gestión.

4. Logros y límites estructurales del sistema

Sería injusto afirmar que este programa no ha generado beneficios significativos. Si bien es difícil de cuantificar, la reducción del riesgo de desalojo y de conflictos vecinales para más de 2,87 millones de familias representa una mejora concreta en su calidad de vida.

Y, como señala Calderón Cockburn, el aumento del valor de las propiedades ocupadas en comparación con las desocupadas refleja una importante transferencia de riqueza a la clase trabajadora que ocupó y construyó estas propiedades durante varias décadas. Asimismo, los avances en la integración digital entre COFOPRI y SUNARP, que facilitan el registro electrónico de decenas de miles de títulos de propiedad, representan un paso positivo en la reducción de los costos administrativos (Calderón, 2010).

No obstante, estos logros, el sistema presenta límites estructurales igualmente relevantes que conviene precisar a continuación.

La principal limitación radica en que la política de tierras se diseñó como una medida de oferta destinada a garantizar los derechos formales. Esta política ignora las barreras de la

demanda que impiden a los beneficiarios ejercer plenamente sus derechos, incluyendo los altos costos de transacción asociados con la participación en el mercado formal, la exclusión del sistema bancario por razones distintas a la propiedad misma, el trabajo informal que dificulta el acceso a las hipotecas y las diferencias culturales y económicas con las instituciones del mercado formal.

Una segunda limitación radica en la naturaleza reactiva e iterativa del programa. Cada dos o tres años, el Congreso amplía el alcance del programa para abordar nuevas oleadas de trabajo informal, pero no desarrolla estrategias preventivas para modificar los incentivos que fomentan este tipo de trabajo. Una tercera limitación es la fragmentación de las regulaciones e instituciones. Esta fragmentación hace que los procedimientos formales sean predecibles para los funcionarios, pero opacos y costosos para los ciudadanos.

V. DERECHO COMPARADO

1. Brasil

El caso brasileño ofrece uno de los contrastes más desarrollados y conceptualmente sofisticados con el modelo peruano de asignación masiva de derechos de propiedad individual. Mientras que el sistema peruano se caracteriza principalmente por procedimientos simplificados y la asignación masiva de derechos de propiedad individual como mecanismo principal de formalización, Brasil y Colombia se citan a menudo como ejemplos de un cambio de paradigma hacia el reconocimiento de la función social de la propiedad y el derecho al espacio urbano. En estos modelos, la normalización urbana va más allá de la simple conversión de viviendas informales en propiedad privada, buscando objetivos más amplios como la inclusión social, la justicia espacial y el acceso equitativo al suelo urbano. Por lo tanto, las políticas de formalización abarcan no solo la propiedad de la tierra, sino también aspectos de planificación social y urbana (Costa & Hernández, 2010).

Continuando con el análisis del sistema brasileño, podemos observar lo siguiente:

El primer paso significativo fue la adopción de la Constitución Federal en 1988, que reconoció explícitamente la función social de la propiedad y el derecho a la vivienda como un derecho fundamental. El ejercicio de los derechos de propiedad dejó de definirse como absoluto y se convirtió en una herramienta utilizada para alcanzar objetivos de planificación social y urbana. Desde esta perspectiva, la propiedad ya no se percibe simplemente como propiedad privada, sino que se entiende como un medio para garantizar un desarrollo urbano equilibrado en armonía con la comunidad local.

El segundo paso significativo fue la promulgación de ordenanzas municipales que profundizaron estos cambios, introduciendo mecanismos específicos para promover la integración urbana, mejorar el acceso a la tierra y resolver la desigualdad espacial; así mismo, también incluyen el derecho a adquirir tierras por usucapión en zonas urbanas, derechos de uso de la superficie, permisos especiales de construcción, etc. (Silva, 2025).

Mientras que el modelo peruano considera la transferencia de la propiedad privada como el objetivo principal de la legalización de la tierra, el modelo brasileño contempla diversas formas alternativas de propiedad.

El enfoque brasileño se basa en la idea de que la estabilidad de los derechos de propiedad puede lograrse no solo a través de los derechos de propiedad individual tradicionales, sino también mediante diversos mecanismos legales.

Sin embargo, el modelo brasileño enfrenta tensiones significativas y contradicciones entre los principios constitucionales y la situación económica y política actual. Estas tensiones se hicieron particularmente evidentes con la promulgación de la Ley 13.465/2017, que simplificó los procedimientos de regularización de tierras y aceleró la normalización mediante la simplificación de diversos trámites administrativos. Como han señalado varios investigadores, esta reforma reforzó la tendencia hacia los principios de mercado en materia de derechos de propiedad y aceleró el proceso de regularización, pero no necesariamente es compatible con principios constitucionales como la vivienda digna, la justicia urbana y la función social de la propiedad (Magdaleno et.al., 2026).

Por lo tanto, la paradoja brasileña parece contradecir la paradoja peruana. Mientras que Perú ha implementado un modelo de asignación de tierras a gran escala muy eficaz, aunque con aspectos sociales y urbanos limitados, Brasil ha desarrollado un sistema mucho más complejo.

2. Colombia

Colombia ha desarrollado un modelo de gestión del suelo urbano basado en la planificación territorial. La Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial) estableció como principios rectores del ordenamiento urbano la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo urbano. A diferencia del modelo peruano, el enfoque colombiano no separa la titulación de la planificación territorial: la legalización de asentamientos informales está vinculada a los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) municipales, lo que en teoría garantiza que el reconocimiento de la tenencia informal vaya acompañado de intervenciones urbanísticas y provisión de servicios (Gobierno de Colombia, 1997).

La Ley N° 2079 de 2021 amplió este marco al incorporar explícitamente el desarrollo de proyectos de vivienda social, como la regularización de los derechos de propiedad en asentamientos informales existentes, la urbanización informal o ilegal y la renovación de viviendas colectivas, como métodos de utilización de tierras adquiridas por confiscación o expropiación (Gobierno de Colombia, 1997).

El modelo colombiano promueve la integración de los derechos individuales y la planificación colectiva, algo que aún no se observa en Perú. Sin embargo, su relativa debilidad radica en su fuerte dependencia de las capacidades técnicas de las autoridades locales, las cuales se encuentran muy desigualmente distribuidas entre las grandes ciudades y las zonas rurales o medianas.

3. Honduras

El caso de Honduras, examinado por Calderón Cockburn (2010) y documentado en un estudio de la Universidad del Sur de California, demuestra de manera evidente las limitaciones de los programas de regularización de tierras en un entorno institucional muy frágil. Con la asistencia de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional, Honduras llevó a cabo un programa de estandarización inspirado en la lógica "desotiana", sin embargo, careció de la capacidad operativa y la coordinación entre instituciones que marcaron el periodo más exitoso de COFOPRI. Como consecuencia, los títulos de propiedad emitidos resultaron ser incompletos y no se integraron de manera efectiva al sistema de registro de la propiedad ni al mercado de créditos, repitiendo las contradicciones previamente observadas en Perú, pero en un contexto aún más inestable.

Un análisis comparativo conduce a una conclusión común en los tres países: la verdadera estabilidad de los activos informales de los hogares depende no solo del método legal utilizado, sino también de la solidez de las instituciones que lo respaldan. Esto requiere un sistema de registro de la propiedad confiable, un sistema judicial accesible, mercados de crédito amplios y una planificación territorial claramente definida. Sin este marco institucional, ninguna política de formalización puede garantizar una verdadera eficiencia económica y solo proporciona estabilidad jurídica formal.

A continuación, se presenta un cuadro comparativo en el que se sintetizan las principales diferencias entre los Estados analizados:

Cuadro N.º 1

Síntesis comparativa de los modelos de formalización de la propiedad en Perú, Brasil, Colombia y Honduras

Criterio de comparación	Perú	Brasil	Colombia	Honduras
<i>La formalización se basa principalmente en la titulación individual</i>	Sí	No	No	Sí
<i>Reconoce la función social de la propiedad</i>	No	Sí	Sí	No
<i>Vincula la titulación con la planificación territorial</i>	No	Sí	Sí	No
<i>Contempla modalidades alternativas de tenencia (usucapión, superficie, etc.)</i>	No	Sí	Parcial	No
<i>La formalización persigue objetivos de inclusión social y justicia urbana</i>	Limitado	Sí	Sí	No
<i>Cuenta con programas masivos de titulación</i>	Sí	Sí	Sí	Sí
<i>Integración efectiva entre titulación, registro y planificación</i>	Parcial	Sí	Sí	No
<i>La titulación facilita el acceso al crédito</i>	Limitado	Parcial	Parcial	No
<i>Depende de instituciones sólidas para funcionar</i>	Sí	Sí	Sí	Sí

<i>Principal fortaleza</i>	Titulación masiva y reducción de la inseguridad jurídica	Integración entre propiedad y función social	Planificación territorial articulada con la formalización	Intento de formalización inspirado en el modelo peruano
<i>Principal debilidad</i>	Persistencia de altos costos de transacción y escaso acceso al crédito	Tensiones entre la lógica de mercado y la función social	Desigual capacidad técnica de los gobiernos locales	Debilidad institucional y falta de coordinación entre entidades

Fuente: Elaboración propia.

VI. CONCLUSIONES

La experiencia de Perú con las políticas de uso de la tierra ofrece lecciones importantes para la comunidad internacional. La entrega de un gran número de títulos de propiedad puede mejorar la situación de los derechos sin grandes cambios institucionales, pero no produce los cambios económicos esperados.

En la práctica, el programa COFOPRI-SUNARP ha sido un gran éxito. La entrega de más de 2,87 millones de títulos de propiedad en 30 años representa un paso importante hacia la reducción del acaparamiento de tierras y el reconocimiento de los derechos de millones de familias que han construido sus viviendas en terrenos ilegales. Este es un logro trascendental.

Sin embargo, los datos analizados muestran claramente que este desarrollo legal no ha producido los resultados económicos previstos por la teoría de Hernando de Soto. El mercado nacional, con sus diferencias legales, aún opera indirectamente, debido al elevado costo de la regulación. Los bancos tradicionales siguen mostrándose reacios a otorgar préstamos a los propietarios de tierras. De hecho, si bien los títulos de propiedad resuelven problemas legales, no eliminan por completo el riesgo que organizaciones e individuos perciben como acaparadores de tierras. Además, la persistencia del desarrollo urbano desproporcionado se debe a que los proyectos de desarrollo son más reactivos que proactivos.

Por otro lado, el estudio de derecho comparado realizado determinó que en los países objeto de comparación no depende de la calidad de los mecanismos legales existentes, sino de la fortaleza de las estructuras institucionales. Sin un registro sencillo, acceso a los mercados de capitales y políticas favorables de ordenación del territorio, los derechos de propiedad siguen siendo un elemento abstracto e ineficaz de la economía real. En este caso, la solución es fortalecer el sistema legal en lugar de ignorarlo. El nuevo marco regulatorio debe vincular la propiedad con las políticas de ordenación del territorio, reducir los numerosos costos que dificultan la implementación de acuerdos formales tras la transferencia de la propiedad y fortalecer el sector financiero para que los propietarios informales de bienes generadores de ingresos tengan un acceso más fácil al crédito. Sin estos elementos básicos, las contradicciones se repetirán en cada nuevo acuerdo gubernamental. Se firmarán muchos acuerdos legales, pero no contribuirán al desarrollo económico.

Abordar estos desafíos requiere reformas en tres áreas principales: la estructuración de la política de tierras y la planificación del empleo (como se ha visto en Colombia), la infraestructura urbana y la prestación de servicios, la eficiencia del capital y el aprovechamiento de tierras improductivas; la reducción de las tasas posteriores al registro, la simplificación de los pagos a la SUNARP y la disminución de las barreras de entrada en los mercados regulados; y una clarificación jurídica integral (que involucre a COFOPRI, la SUNARP y las autoridades locales) para fortalecer la legitimidad de las cooperativas comerciales en zonas rurales y remotas. Solo mediante este tipo de colaboración, inversión y legitimación puede el desarrollo territorial brindar una oportunidad para el crecimiento económico.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, A. (19 de julio de 2025). *Así entrega Cofopri los títulos de propiedad: el paso a paso del proceso de formalización predial urbana*. [Infobae](https://www.infobae.com/peru/2025/07/19/asi-entrega-cofopri-los-titulos-de-propiedad-el-paso-a-paso-del-proceso-de-formalizacion-predial-urbana/).
<https://www.infobae.com/peru/2025/07/19/asi-entrega-cofopri-los-titulos-de-propiedad-el-paso-a-paso-del-proceso-de-formalizacion-predial-urbana/>
- Aliaga Blanco, L. E. (diciembre de 2024). Más allá de la modificación del artículo 2014 del Código Civil y sus implicancias en el sistema registral peruano. *Actualidad Jurídica Uriá Menéndez*, (66), 138–154.
<https://www.uria.com/documentos/publicaciones/9128/documento/ajum-66.pdf?id=13874&forceDownload=true>
- Calderón Cockburn, J. (2010). Titulación de la propiedad y mercado inmobiliario. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 25(3), 625–661.
https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102010000300625
- CEPAL, & Vogelgesang, F. (2003). *Derechos de propiedad, costos de transacción, externalidades y mercados de tierras rurales en América Latina y el Caribe* (Libros de la CEPAL N.º LC/G.2202-P). Comisión Económica para América Latina y el Caribe; Agencia Alemana de Cooperación Técnica.
<https://www.cepal.org/es/publicaciones/2360-derechos-propiedad-costos-transaccion-externalidades-mercados-tierras-rurales>
- Clichevsky, N. (2006). *Regularizando la informalidad del suelo en América Latina y el Caribe: Una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas* (Serie Manuales N.º 50; LC/L.2592-P). Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). cepal.org
- Coase, R. H. (1960). *El problema del costo social*. Eumed.net.
<https://www.eumed.net/cursecon/textos/coase-costo.pdf>
- COFOPRI. (10 de Mayo de 2022). *Cómo obtener títulos de propiedad a través de Cofopri*. Sociedad Peruana de Bienes Raíces. bienessraicess.com
- Congreso de la República de Colombia. (1997, 24 de julio). *Ley 388 de 1997*. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 43.091. Departamento Administrativo de la Función Pública.
- Costa B., A., & Hernández A., A. (2010). *Análisis de la situación actual de la regularización urbana en América Latina: La cuestión de la tenencia segura de los asentamientos*

- informales en tres realidades distintas: Brasil, Colombia y Perú. *Revista INVI*, 25(68), 121–152. https://oa.upm.es/8546/1/INVE_MEM_2010_84123.pdf
- De Soto, H. (1986). *El otro sendero: La revolución informal*. Instituto Libertad y Democracia; Editorial El Barranco. https://www.elcato.org/pdf_files/Prologo-Vargas-Llosa.pdf
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital: ¿Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo?* (M. Lauer & J. McLauchlan, Trads.). El Comercio.
- El Peruano. (22 de marzo de 2026). *Cofopri: Más de 12 millones de peruanos accedieron a una vivienda formal en 30 años de creación*. <https://www.elperuano.pe/noticia/291823-cofopri-mas-de-12-millones-de-peruanos-accedieron-a-una-vivienda-formal-en-30-anos-de-creacion>
- Falen Alvarado, S. E. (2007). *Influencia real de la formalización de propiedad en la generación de capital* [Tesis de licenciatura no publicada]. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. <https://web.ua.es/es/giecryal/documentos/documentos839/docs/generacioncapital.pdf>
- Gherzi, E. (1991). El Costo de la Legalidad: Una Aproximación a la Falta de Legitimidad del Derecho. *THEMIS Revista De Derecho*, (19), 5–14. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9590>
- Magdaleno, R. T., Dias, R. M., & Martins, R. B. (2026). Da irregularidade à legalidade: limites da política de regularização fundiária urbana brasileira. *Revista DCS*, 23(87), Artículo e4443. doi.org
- Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego. (s.f.). *Impactos de la titulación de predios agrícolas*. Portal MIDAGRI. <https://www.midagri.gob.pe/portal/69-marco-legal/titulacion-y-creditos/408-impactos-de-la-titulacion-de-predios-agricolas>
- North, D. C. (2014). *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico* (A. Bárcena, Trad.). Fondo de Cultura Económica. (Obra original publicada en 1990). <https://storage.e.jimdo.com/file/d2205ed9-ae8d-468f-922b-6a9503ca3fad/Douglas%20Nort%20Instituciones.pdf>
- Ojeda Ledesma, L. (2023, 2 de febrero). Informalidad urbana y movilidad. En D. Zunino Singh, P. Jirón y G. Giucci (Eds.), *Nuevos términos clave para los estudios de movilidad en América Latina*. TeseoPress. <https://www.teseopress.com/terminosclaveparalosestudiosdemovilidadenamericalatina/chapter/informalidad-urbana-y-movilidad/>
- Partida Islas, R. S. (2021). El costo de la formalidad: México. *Diagnóstico FACIL Empresarial Finanzas Auditoria Contabilidad Impuestos Legal*, (14), 22–32. amelica.org
- Redacción ProActivo. (2025, 19 de julio). *COFOPRI considerará posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2021 para lograr la titulación*. Portal ProActivo. <https://proactivo.com.pe/cofopri-amplia-plazo-para-titular-propiedades/>
- Rivera Romero, Y. (2014). Los derechos de propiedad: Un elemento central para el desarrollo económico. *Revista Estrategia Organizacional*, (3), 193–200. <https://doi.org/10.22490/25392786.1516>

- Salgado C., E. (2003). Teoría de costos de transacción: una breve reseña. *Cuadernos de Administración*, 16(26), 61–78. redalyc.org
- Silva, N. A. da. (27 de noviembre de 2025). Regularização fundiária urbana (REURB) aspectos legais, técnicos e casos práticos no Brasil. *RevistaFT*, 29(152). <https://revistaft.com.br/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-aspectos-legais-tecnicos-e-casos-praticos-no-brasil/>
- Vicher-García, M. D. (2010). Derechos de propiedad y costos de transacción en administración pública. *Ola Financiera*, 3(7), 118-144. unam.mx
- Villegas, M. C. (27 de agosto de 2021). La problemática del acceso a la vivienda en el Perú. *Foco Económico*. <https://dev.focoeconomico.org/2021/08/27/la-problematika-del-acceso-a-la-vivienda-en-el-peru/>