



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**  
**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

**Análisis del rol del organismo de formalización  
de la propiedad informal, Perú**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE  
BACHILLER EN DERECHO**

**Autores**

Perez Centurion Esmeralda Noemi

<https://orcid.org/0000-0002-5431-3470>

Bances Montalvo Jose Nicanor

<https://orcid.org/0009-0008-3665-6753>

**Línea de investigación**

Desarrollo humano, comunicación y ciencias Jurídicas para  
enfrentar los desafíos globales

**Sublínea de Investigación**

Derecho Público y Derecho Privado

**Pimentel – Perú**

**2024**

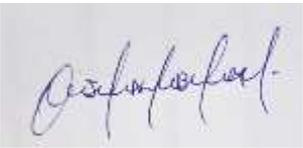
**DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD**

Quienes suscriben la **DECLARACIÓN JURADA**, somos Perez Centurion Esmeralda Noemi y Bances Montalvo Jose Nicanor egresados del Programa de Estudios de Derecho de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaramos bajo juramento que somos autores del trabajo titulado:

**Análisis del rol del organismo de formalización de la propiedad informal, Perú**

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán, conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación con las citas y referencias bibliográficas, respetando el derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firma:

Perez Centurion Esmeralda Noemi	DNI: 73437611	
Bances Montalvo Jose Nicanor	DNI: 42321421	

Pimentel, 29 de septiembre de 2024

## **Dedicatoria**

Dedicamos este logro a nuestros familiares y amigos, quienes han sido un pilar fundamental, siempre presentes con su aliento y comprensión, haciendo que todo este esfuerzo valga la pena. A nuestros hermanos, que con sabios consejos y una mano siempre extendida, nos han guiado en momentos de duda.

## **Agradecimiento**

A nuestros docentes, quienes cada día nos impulsaron a ser mejores estudiantes. A nuestras amistades, ese pequeño grupo que se formó entre las cuatro paredes de un aula, que con su apoyo constante nos ayudaron a no rendirnos.

## Índice

Dedicatoria .....	3
Agradecimiento.....	4
Índice de figuras .....	6
Resumen. ....	7
Abstrac. ....	8
I. INTRODUCCIÓN.....	9
1.1. Realidad problemática .....	9
1.2. Formulación del problema.....	15
1.3. Objetivos.....	15
1.4. Teorías relacionadas al tema .....	16
II. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN .....	27
III. RESULTADOS .....	32
IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....	37
V. REFERENCIAS.....	40

## **Índice de figuras**

Figura 1: Rol del COFOPRI en el Perú. ....	32
Figura 2: Doctrina referida a formalización de propiedad informal en Perú. ....	33
Figura 3: Jurisprudencia sobre formalización de la propiedad informal. ....	34
Figura 4: Derecho comparado referido a formalización de la propiedad informal. ....	35

## Resumen

La presente investigación analiza el rol de COFOPRI en el Perú. En la introducción, se abordan inicialmente aspectos internacionales, para luego enfocar la atención en la problemática interna, haciendo énfasis en los retos que conlleva la inscripción de propiedades informales. El estudio destaca que, aunque COFOPRI ha logrado avances significativos en la entrega de títulos de propiedad, aún enfrenta obstáculos relacionados con la burocracia y la carencia de un catastro actualizado, lo que repercute en la seguridad jurídica y limita el acceso a servicios básicos y créditos formales. La metodología empleada es de enfoque cualitativo, basándose principalmente en el análisis documental. Durante el análisis de casos judiciales se evidencia que la falta de títulos formales genera incertidumbre y restricciones económicas. A nivel comparativo, se exploran las estrategias de formalización aplicadas en México, Chile y Brasil, destacando que la coordinación institucional y la simplificación de procesos son elementos esenciales para optimizar los sistemas de registro. El estudio concluye que la formalización de la propiedad no solo contribuye a la estabilidad social, sino que también impulsa el desarrollo económico. En este sentido, se requiere integrar tecnologías para superar barreras estructurales.

**Palabras clave:** COFOPRI, formalización de predios, propiedad informal, seguridad jurídica

## **Abstrac**

This research analyzes the role of COFOPRI in Peru. In the introduction, international aspects are initially addressed, then the focus shifts to internal issues, emphasizing the challenges of registering informal properties. The study highlights that, although COFOPRI has made significant progress in issuing property titles, it still faces obstacles related to bureaucracy and the lack of an updated cadastre, which affects legal security and limits access to basic services and formal credits. The methodology employed is qualitative, mainly based on document analysis. During the analysis of judicial cases, it is evident that the lack of formal titles generates uncertainty and economic restrictions. At a comparative level, the formalization strategies applied in Mexico, Chile, and Brazil are explored, highlighting that institutional coordination and process simplification are essential elements to optimize registration systems. The study concludes that property formalization not only contributes to social stability but also drives economic development. In this regard, it is necessary to integrate technologies to overcome the detected structural barriers.

**Keywords:** COFOPRI, property formalization, informal property, legal security

# I. INTRODUCCIÓN

## 1.1. Realidad problemática

A nivel internacional, la problemática se replica con variaciones locales, la inscripción de propiedades implica un proceso que debe ser accesible, eficiente y transparente, características que no siempre se cumplen en la práctica sobre todo en países sub desarrollados. Los desafíos incluyen la burocracia excesiva, la falta de información clara y accesible para los ciudadanos, y la necesidad de adaptar los procedimientos legales a las realidades de cada comunidad.

En África, la inscripción de propiedades enfrenta a una serie de problemas estructurales que afectan la seguridad jurídica de los ciudadanos. Vaquero (2021) refiere que la falta de un sistema de registro integrado y la prevalencia de registros informales o incompletos son factores que contribuyen a la inseguridad jurídica; además, la corrupción y la falta de transparencia en los procesos de inscripción exacerban la situación, dejando a los propietarios vulnerables a disputas y litigios prolongados.

En Marruecos la inscripción de propiedades no es un proceso universalmente aplicado, lo que conlleva a una serie de complicaciones para la seguridad jurídica. Específicamente la propiedad de bienes inmuebles en zonas rurales y en distritos urbanos tradicionales a menudo se basa en una secuencia de escrituras de compra privada, lo que dificulta la prueba de titularidad. Esta situación se agrava por el hecho de que no todas las propiedades están inscritas en los registros públicos, lo que plantea un riesgo significativo para las titularidades en referencia a propiedad.

En América Latina, la inscripción de propiedades emerge como una herramienta crucial para garantizar la certeza y la paz social en las transacciones inmobiliarias. Diaz & Ivan (2022) refieren que, sin embargo, este proceso enfrenta desafíos significativos

que afectan la confianza de los ciudadanos. En el contexto latinoamericano, la inscripción de propiedades se ha visto obstaculizada por sistemas registrales fragmentados y burocráticos que no siempre cumplen con los estándares de eficiencia y transparencia requeridos para una seguridad jurídica robusta. La falta de un marco legal armonizado y la ausencia de tecnologías actualizadas en los registros de propiedad contribuyen a la incertidumbre y a la potencial litigiosidad en la adquisición y transferencia de bienes inmuebles.

La percepción de inseguridad jurídica en América Latina tiene repercusiones directas en la inversión extranjera y en la integración económica internacional. Los inversores buscan certeza y protección para sus inversiones y los sistemas de registro de propiedad deficientes pueden disuadir la entrada de capital y la realización de proyectos de envergadura en latinoamericana. Además, la inestabilidad en la tenencia de la tierra puede afectar negativamente los esfuerzos de cooperación y desarrollo sostenible promovidos por organismos internacionales.

En Colombia, la inscripción de propiedades y la seguridad jurídica se alzan como pilares fundamentales para el fortalecimiento de la estructura legal que regula las transacciones de bienes inmuebles, especialmente en las zonas rurales, donde la tenencia de la tierra se entrelaza estrechamente con el desarrollo y la estabilidad social. Gonzales (2021) sostiene que la seguridad jurídica en la propiedad rural ha cobrado relevancia con el reciente Acuerdo 009 de 2024, que pretende ofrecer directrices claras para la aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994; este acuerdo representa un avance significativo hacia la delimitación precisa de la propiedad privada en entornos rurales; no obstante, persisten desafíos considerables que obstaculizan su implementación efectiva.

En el Perú entre los problemas más destacados se encuentra la prevalencia de la posesión informal de inmuebles, donde los derechos de propiedad no se encuentran

debidamente inscritos en los registros respectivos. Esta situación se ve agravada por la carencia de documentación completa y los errores en la descripción de las propiedades, desencadenando conflictos legales y la incertidumbre de los poseedores. Galvez (2021) sobre el particular refiere que se reporta un significativo déficit de viviendas y una marcada escasez de títulos de propiedad en regiones como Piura, donde más del 50% de las viviendas carecen de título de propiedad. Este déficit habitacional se acompaña de construcciones precarias y vulnerables a desastres naturales, resaltando la urgencia de una reforma integral en el proceso de formalización de la propiedad.

COFOPRI ha intentado abordar estas problemáticas mediante campañas para facilitar la obtención gratuita del título de propiedad. Sin embargo, persisten las dificultades relacionadas con la burocracia administrativa y la falta de un catastro adecuado que asegure la precisión y actualización de los registros.

En la región Lambayeque la formalización de la propiedad informal, a pesar de los esfuerzos del COFOPRI, presenta problemas estructurales que socavan la eficacia del proceso de inscripción y por ende la seguridad jurídica de los propietarios. En las últimas décadas, se ha observado un incremento mayor en la demanda de viviendas en la región lo que ha llevado a un auge en el sector inmobiliario. Sin embargo, este crecimiento no ha estado exento de problemas. La falta de claridad en los procedimientos de inscripción y la ausencia de un catastro actualizado ha generado incertidumbre entre los compradores potenciales y han dificultado la formalización de propiedades.

El COFOPRI ha entregado títulos de propiedad en la región, con el objetivo de mejorar el acceso al crédito formal y a servicios básicos para las familias beneficiadas. Sin embargo, esta entrega de títulos no siempre resuelve definitivamente los problemas de inscripción. La experiencia de Lambayeque puede ser un caso de estudio valioso para identificar las mejores prácticas y áreas de mejora en los sistemas de registro de

propiedad en contextos similares. Para lograrlo, se requiere una revisión exhaustiva de los procedimientos de inscripción y una inversión en tecnologías de información geográfica para actualizar los registros. Únicamente de esta manera se podrá garantizar la seguridad jurídica, aspecto fundamental para el desarrollo económico y la estabilidad social en la región.

En los trabajos previos en el ámbito internacional tenemos que Bejarano (2023) había examinado el acceso a la tierra para los excombatientes de las FARC-EP en San José de León. El objetivo general había sido identificar las dificultades normativas en el proceso de reincorporación. Utilizando un enfoque descriptivo-normativo, el investigador destacó la ausencia de un régimen jurídico específico que facilitara el acceso a la tierra para esta población, así pues, sus resultados mostraron significativas barreras legales y burocráticas. En conclusión, se había destacado la necesidad urgente de políticas diferenciadas para garantizar una integración efectiva y sostenible de los excombatientes en la vida civil.

Leal & Cedillo (2021) se plantearon como objetivo general estudiar los factores que determinan la decisión de los posesionarios de ocupar espacios en asentamientos irregulares, analizando específicamente Cima de la Loma en Monterrey, México. Utilizaron un análisis georeferenciado y regresión logística binaria para examinar variables de accesibilidad, aglomeración, empleabilidad, socioculturales, vivienda y patrimonio. Habían encontrado una tendencia a regularizar los predios conforme mejoraban las condiciones de accesibilidad y educación de los habitantes. Concluyeron que la regularización se promovería mediante una mejor accesibilidad y menores trámites de acción burocrática.

Montes (2021) investigo la informalidad urbana en los asentamientos irregulares de Puebla, México. El objetivo general había sido visibilizar las implicaciones para las

mujeres en estos asentamientos. Utilizando un enfoque cualitativo, analizó las actividades cotidianas y la organización comunitaria de las mujeres. Los resultados habían revelado que las mujeres enfrentaban mayores desventajas debido a su rol histórico en el cuidado del hogar. En conclusión, el investigador señaló que la informalidad urbana afectaba de manera diferenciada a las mujeres, exacerbando las desigualdades de género en contextos urbanos desfavorecidos.

Entre las investigaciones previas en el ámbito peruano tenemos a Mendoza (2024) que se planteó la relación entre el derecho de propiedad y el saneamiento físico legal de predios urbanos bajo posesión informal en la Municipalidad Provincial de San Román en 2022. Utilizando métodos analítico-sintético, deductivo e inductivo, y técnicas como observación documental y encuestas, el estudio analizó 60 moradores de Juliaca. Los resultados evidenciaron que la posesión está protegida bajo la norma civil y que la formalización técnica-legal de predios y que esto conlleva a definir la titularidad y otorgar derechos de propiedad, facilitando su inscripción en registros públicos. Se concluyó que bajo la Ley N. ° 26557 y la asesoría de organismos como COFOPRI Y SUNARP se han aumentado porcentualmente la formalización y por ende la incertidumbre jurídica en temas de propiedad de bienes inmuebles.

Jara (2023) había determinado como objetivo general analizar las contingencias técnicas y el proceso de formalización en COFOPRI, Talara, Piura. Utilizó un diseño no experimental correlacional, aplicando un cuestionario a 54 pobladores. Los resultados mostraron una relación significativa entre las contingencias técnicas y el proceso de formalización dentro de la oficina zonal de COFOPRI en el área de estudio. Concluyó que era necesario fortalecer tanto las técnicas como los procesos en aspectos de organización y cobertura para mejorar la calidad del servicio.

Siesquen (2022) tuvo como objetivo determinar la relación entre la calidad de atención y la satisfacción de los usuarios en COFOPRI-Lambayeque. Utilizó un enfoque

mixto y aplicó encuestas a una muestra de 302 usuarios. Se validaron los instrumentos con Alfa de Cronbach y se analizaron los datos mediante la prueba de Spearman Rho. Los resultados mostraron una correlación directa significativa entre la calidad de atención y la satisfacción de los usuarios ( $Rho = 0.785$ ). Se concluyó que mejorar la calidad en referencia al nivel de atención puede aumentar significativamente la satisfacción del usuario.

Abad (2020) realizó una investigación con el objetivo de determinar cómo se vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva y el debido proceso en las acciones judiciales sobre nulidad de títulos de propiedad concedidos por COFOPRI en Piura. Utilizando un método analítico y cuestionarios a abogados especializados, se concluyó que el 60% de los encuestados percibió la vía contenciosa administrativa como la más idónea. Los resultados indicaron una clara preocupación por los plazos judiciales, sugiriendo que estos representan un obstáculo para el acceso a la justicia. La conclusión destacó la necesidad de ajustar los procedimientos para proteger mejor los derechos de los afectados.

La importancia práctica de esta investigación radica en el análisis del papel del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), este estudio aborda una problemática crítica, referente a la falta de inscripción formal de propiedades, la cual genera incertidumbre legal y obstaculiza el acceso a créditos y servicios públicos. A nivel práctico, esta investigación permite identificar las áreas donde los procesos de formalización pueden ser optimizados, lo que beneficia tanto a los ciudadanos como al desarrollo económico, ya que la inscripción formal favorece la inversión y mejora la estabilidad social en comunidades vulnerables.

Desde una perspectiva metodológica, la investigación se justifica frente a otros estudios al adoptar un enfoque cualitativo longitudinal que permite observar y analizar de manera profunda los cambios en la formalización de la propiedad a lo largo del

tiempo. Este enfoque proporciona un marco robusto para comprender los factores que afectan el éxito o fracaso de las políticas de formalización en diferentes contextos. Por tanto, esta investigación no solo llena un vacío académico sobre el rol de COFOPRI, sino que también ofrece recomendaciones prácticas para la mejora de los procedimientos de inscripción, lo cual tiene el potencial de influir en futuras investigaciones.

## **1.2. Formulación del problema**

¿Cuál es el rol del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en el proceso de formalización de propiedades, Perú?

## **1.3. Objetivos**

General.

1. Analizar el rol del organismo de formalización de la propiedad informal en el Perú.

Específicos.

1. Desarrollar el marco doctrinario referido a la formalización de la propiedad informal en Perú.
2. Sistematizar la jurisprudencia nacional referida a la formalización de la propiedad informal, analizando casos relevantes y su impacto en la práctica jurídica.
3. Desarrollar el análisis de derecho comparado referido a la formalización de la propiedad informal, comparando las experiencias y enfoques de otros países con el caso peruano.

## **1.4. Teorías relacionadas al tema**

### **1. La eficiencia en la burocracia**

Balan & Hernández (2024) señalan que “la eficiencia burocrática, en su esencia, representa la habilidad de una organización para manejar sus procesos administrativos con celeridad, exactitud y mínimo uso de recursos” (p.3). La implementación de procedimientos estandarizados y la adopción de tecnologías automatizadas son clave en este proceso ya que permiten reducir los errores humanos y elevar la satisfacción del administrado.

Para mejorar notablemente la eficiencia burocrática, es esencial la automatización de procesos. La utilización de software y herramientas especializadas, eliminar tareas manuales y repetitivas, optimizando así el tiempo y los recursos. Esto no solo agiliza los trámites administrativos, sino que también disminuye los errores humanos, beneficiando directamente a los administrados al proporcionarles un servicio más rápido y preciso.

Una estructura jerárquica y formal con reglas y procedimientos claros y bien definidos es fundamental para alcanzar una mayor eficiencia en la toma de decisiones y en la ejecución de las tareas asignadas. Una estructura organizativa bien delineada asegura que los servicios ofrecidos a los administrados sean eficientes y se entreguen en tiempos adecuados.

Es de suma importancia que la burocracia se enfoque en las necesidades del administrado. Diseñar procesos que sean fáciles de entender y viables en su seguimiento; pues así se reduce el tiempo y esfuerzo requeridos para completar

procedimientos, lo cual no solo mejora la eficiencia operativa, sino que también aumenta la satisfacción y confianza en los servicios públicos ofrecidos.

## **2. Acceso a políticas públicas.**

Babbo (2023) refiere que “el acceso a políticas públicas se presenta como un pilar primigenio para el progreso y el bienestar de cualquier sociedad moderna” (p.5). Este acceso facilita la interacción activa de los ciudadanos en la toma de decisiones que determinen directamente sus vidas y les permite beneficiarse de las medidas gubernamentales destinadas a resolver problemas sociales, económicos y ambientales.

En el centro de esta interacción se encuentra la transparencia, un elemento esencial que permite a los ciudadanos evaluar y comprender las políticas que los afectan. La claridad y accesibilidad de la información son vitales para que las personas puedan tomar decisiones informadas y tener la capacidad de cuestionar las acciones gubernamentales cuando sea necesario. Sin transparencia, se socava la confianza en las instituciones y se limita la capacidad de la ciudadanía para participar efectivamente en el proceso democrático.

La participación ciudadana en la vigencia y evaluación de políticas públicas asegura que las decisiones reflejen genuinamente las necesidades y deseos de la población. Este proceso no solo fortalece la democracia, sino que también mejora la efectividad de las políticas al integrar diversas perspectivas y conocimientos. Cuando los ciudadanos se sienten escuchados y valorados, se fomenta un sentido de pertenencia y responsabilidad colectiva hacia el bien común.

La equidad en el acceso a los beneficios de las políticas públicas es crucial para asegurar que todos los grupos, especialmente los más vulnerables, puedan disfrutar de

una vida digna y plena. La equidad no solo se refiere al reparto justo de recursos, sino también a la creación de oportunidades iguales para todos. Esto es vital para reducir las desigualdades sociales y económicas que persisten en muchas sociedades.

Por último, la rendición de cuentas es un mecanismo indispensable para garantizar que las administraciones públicas sean responsables de sus acciones y de los resultados de sus políticas. La rendición de cuentas fomenta un ciclo de mejora continua, donde los errores pueden ser corregidos y las políticas ajustadas para ser más efectivas. Este proceso aumenta la transparencia y refuerza la confianza pública en las instituciones gubernamentales.

### **3. Gestión de los servicios públicos.**

Sánchez et al. (2020) manifiestan que “la gestión de los servicios públicos representa un aspecto esencial en la administración estatal, siendo responsable de la estructuración y gestión de servicios para los ciudadanos” (p. 6). Servicios como la educación, la salud, el transporte, el acceso al agua potable y la seguridad conforman la base del bienestar colectivo y son indispensables para el desarrollo social.

En este contexto, la eficiencia en la gestión de estos servicios se convierte en un imperativo. No solo garantiza la satisfacción de las necesidades de la población de manera justa y eficaz, sino que también promueve la equidad en el acceso a estos servicios. Los modelos de gestión pueden adoptar diferentes formas: la gestión directa, en la cual el gobierno administra directamente el servicio y la gestión indirecta, que implica la delegación de estos servicios a entidades privadas o mixtas bajo la supervisión estatal. Este último enfoque fomenta una sinergia entre el sector público y privado, posibilitando la optimización de recursos y la mejora en la calidad de los servicios ofrecidos.

La calidad en la gestión de los servicios públicos es igualmente crucial. La implementación de programas de mejora continua, la búsqueda constante de la excelencia y la innovación son prácticas indispensables para asegurar que estos servicios no solo cumplen con los estándares esperados, sino que también se adaptan a las necesidades cambiantes de la sociedad. Además, la transparencia y la rendición de cuentas son aspectos esenciales que garantizan la utilización eficiente de los recursos públicos y la efectiva entrega de servicios a aquellos que más los necesitan.

#### **4. La seguridad jurídica y la inscripción de bienes inmuebles.**

Reyes (2021) refirió que “la seguridad jurídica en Perú representa un pilar fundamental para el Estado de Derecho y la protección de los derechos individuales y empresariales” (p. 6). Este principio asegura que las leyes sean claras, estables y previsibles, permitiendo a los ciudadanos y empresas planificar sus acciones con la certeza de que sus derechos serán protegidos. La estabilidad y la confianza que brinda la seguridad jurídica son vitales para el desarrollo económico y la atracción de inversiones. Al proporcionar un entorno donde las decisiones pueden tomarse con seguridad, se fomenta la inversión y se impulsa el crecimiento económico sostenible.

La importancia de la inscripción de bienes inmuebles radica en su capacidad para proporcionar transparencia y certidumbre a las transacciones inmobiliarias. Al hacer públicos los derechos de propiedad, se facilita a los potenciales compradores verificar la situación legal de los bienes, promoviendo así la confianza y eficiencia en el mercado. Esta práctica no solo protege a los propietarios actuales, sino que también crea un entorno confiable para futuros inversionistas y desarrolladores.

El COFOPRI desempeña un rol crucial en este contexto, promoviendo la formalización de la propiedad a nivel nacional. Sus programas están diseñados para otorgar seguridad jurídica a las familias peruanas, convirtiéndolas en propietarias legales y facilitando su acceso a créditos y mejoras en sus viviendas. La inscripción de bienes inmuebles, por tanto, no es solo una herramienta de transparencia, sino también un mecanismo de empoderamiento económico para la ciudadanía.

López (2017) señaló que “la seguridad jurídica protege los derechos adquiridos, como la propiedad y los contratos, asegurando que estos sean respetados y defendidos ante cualquier intento de vulneración” (p. 15). Esto no solo fortalece la confianza en las instituciones gubernamentales, sino que también promueve la transparencia y la rendición de cuentas en la administración pública. Sin embargo, Perú enfrenta desafíos significativos en cuanto a la seguridad jurídica. La percepción de corrupción y la ineficiencia en el sistema judicial pueden minar la confianza en la aplicación justa de la ley. Asimismo, la falta de claridad y estabilidad en ciertas normativas genera incertidumbre, lo cual puede impactar negativamente en el clima de negocios y en la inversión extranjera directa.

## **5. Jurisprudencia**

La Casación N.º 1991-2021 involucra a los demandantes Oswaldo Loza Vilca y Rosa Carmen Carrillo Flores de Loza, y al demandado Edinson Ahuanari Arévalo. El caso se centra en una demanda de desalojo por ocupación precaria. Los demandantes afirmaban ser propietarios de un inmueble en el Asentamiento Humano Pampas de Viñani, Tacna, adjudicado a ellos mediante un Acta de Compromiso en 1997. Alegaban que el accionante ocupaba el inmueble sin un título válido y que debía ser desalojado. Por su parte, el demandado sostenía que tenía posesión del inmueble desde el año 2000 y que lo amparaba el derecho a la propiedad, respaldado por una Resolución Jefatural de COFOPRI emitida en 2017.

En primera instancia, el cuarto Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Tacna declaró infundada la demanda de desalojo, reconociendo la posesión del demandado basada en la Resolución Jefatural de COFOPRI. En instancia superior, la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna revocó esta decisión y declaró fundada la demanda de desalojo, ordenando al demandado desocupar el inmueble. La parte pasiva en la litis interpuso un recurso de casación refiriendo infracciones normativas y procesales, lo que llevó a la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema a evaluar el recurso.

Así pues, se determinó que COFOPRI, juega un papel crucial en este caso, ya que emitió la Resolución Jefatural N.º 054-2017-COFOPRI/OZTAC, otorgando el título materia de debate jurisdiccional del inmueble al demandado. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema consideró varios aspectos relacionados con esta resolución. Primero, reconoció que la resolución de COFOPRI, aunque no firme, constituye un indicio importante del derecho del demandado a poseer el inmueble. Esta resolución administrativa fue emitida tras evaluar documentos que acreditan la posesión del demandado desde el año 2000.

Segundo, la Sala determinó que el derecho en disputa en el proceso de desalojo no es la propiedad, sino el derecho a poseer. En este sentido, se consideró que el demandado había ejercido la posesión de forma concordante con la norma, y que no se demostró que los demandantes hayan interpuesto acciones previas contra dicha posesión. Tercero, la Sala encontró que la sentencia de vista había infringido el artículo 911 del texto normativo de 1984 y se había apartado inmotivadamente del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Por último, se declaró fundado el recurso interpuesto por la parte pasiva en la relación procesal, se casó la sentencia de vista y confirmó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de desalojo. La Sala dejó a salvo el derecho

de las partes para que establezcan la propiedad del bien en la vía administrativa o judicial correspondiente, reiterando que el derecho en disputa en este proceso es el derecho a poseer, no la propiedad.

El Expediente N.º 03448-2005-PA/TC se centró en la Asociación de Propietarios del Sector Imperial del Asentamiento Humano Pamplona Alta, que actuaba como demandante, y en COFOPRI que junto con la Asociación de Pequeños Comerciantes Israelitas Unidos fueron la parte pasiva en la relación procesal. La Asociación de Propietarios activo el órgano jurisdiccional mediante una demanda de amparo en la que se requería que se declaren inaplicables resoluciones dadas por COFOPRI; estas resoluciones otorgaban el mejor derecho sobre el parque quinto del Sector Imperial del pueblo joven Pamplona Alta a la Asociación de Pequeños Comerciantes Israelitas Unidos, lo que, según la parte demandante, ponía en peligro su derecho a conservar áreas óptimas y la salvaguarda de bienes públicos.

En primera instancia se determinó fundada la acción, argumentando que COFOPRI carecía de facultades para modificar el uso de áreas asignadas a parques y zonas verdes, lo cual contravenía el articulado veintitrés del D. Leg. 803 no obstante, esta decisión fue revocada por la Sala Superior de Justicia de Lima, que declaró infundada la demanda al considerar que COFOPRI había actuado dentro de sus competencias legales.

Al revisar el recurso de agravio constitucional, el TC determinó que el derecho al medio ambiente, establecido en la norma suprema del estado, incluye el derecho a disfrutar de un entorno equilibrado y adecuado para el desarrollo del sujeto de derecho. Esto implica que el Estado debe garantizar condiciones mínimas en las áreas urbanas, lo que incluye la preservación de espacios verdes. Además, el Tribunal subrayó que

solo los gobiernos locales tienen la autoridad para planificar el desarrollo urbano y rural, excluyendo a COFOPRI.

Respecto a COFOPRI, el Tribunal Constitucional concluyó que esta entidad no tenía competencia para cambiar el uso de áreas destinadas a parques, como se hizo con la Resolución N.º 125-98-COFOPRI/GT. Al modificar el uso del parque para convertirlo en un mercado, se infringieron normas constitucionales, por lo que dicha resolución fue declarada nula. El TC enfatizó que las resoluciones emitidas por COFOPRI se basaron en criterios oportunistas sin evaluar adecuadamente la viabilidad técnica de la modificación de uso de un parque a un mercado. Esta situación es inaceptable dado el deber que tienen los gobiernos locales de proteger el medio ambiente.

Asimismo, se observó que el asentamiento humano Pamplona Alta no cumplía con los estándares mínimos para áreas recreativas, haciendo inadecuado el cambio sin una compensación correspondiente. El TC declaró fundada la demanda y declaró inaplicables las resoluciones emitidas por COFOPRI y la Resolución de Concejo N.º 482. Además, ordenó a la Municipalidad Metropolitana de Lima que proceda conforme a la ley para regularizar la titularidad, posesión y uso del lote en cuestión.

## **6. Derecho comparado.**

El trabajo del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) se orienta hacia la transformación de la dinámica urbana mediante la regularización de asentamientos informales, lo que contribuye a generar espacios más inclusivos y cohesionados. Al ofrecer títulos de propiedad a familias en situación de vulnerabilidad, no solo se fortalece el sentido de pertenencia, sino que también se fomenta la estabilidad social al disminuir la incertidumbre sobre la tenencia del suelo.

Los investigadores Arroyo & Gámez (2023) refieren que la labor de planificación territorial prioriza una gestión del suelo que articula las necesidades de la población con un crecimiento urbano controlado, evitando la expansión desordenada que suele marginar a los más desfavorecidos. La generación de suelo accesible para sectores de bajos ingresos permite una mayor equidad en el acceso a la ciudad, equilibrando las oportunidades de desarrollo entre distintas comunidades.

La colaboración con gobiernos de los estados en la República Mexicana y otras entidades no solo impulsa la mejora de servicios y espacios en zonas vulnerables, sino que también fortalece las capacidades institucionales para enfrentar los desafíos del crecimiento urbano. La creación de proyectos integrales no se limita a la infraestructura, sino que incorpora una perspectiva que busca detener la proliferación de asentamientos irregulares, facilitando una integración sostenible en el largo plazo.

El Ministerio de Bienes Nacionales de Chile juega un papel crucial en el bienestar de las personas al permitirles acceder legalmente a la propiedad de los terrenos que ocupan de manera informal. Este proceso administrativo no solo brinda seguridad jurídica, sino que también promueve la estabilidad social al otorgarles a los ciudadanos la oportunidad de formalizar su situación, lo que repercute directamente en la mejora de su calidad de vida (Godoy, 2024).

Cuando una persona logra regularizar su propiedad, se abre ante ella un abanico de posibilidades que antes no estaban disponibles. El acceso a créditos bancarios y subsidios estatales permite no solo mejorar las condiciones de su vivienda, sino también participar en programas estatales destinados al mejoramiento de infraestructura en sus comunidades. Este acceso tiene un impacto profundo en la economía familiar,

promoviendo una integración más efectiva al sistema económico formal y a las oportunidades que este ofrece.

Por otro lado, la posibilidad de heredar, arrendar o vender de manera legal estas propiedades fomenta la movilidad social, permitiendo que generaciones futuras disfruten de un capital que antes estaba inmerso en la incertidumbre de la informalidad. Este proceso de formalización actúa como una palanca que permite a las familias proyectarse hacia un futuro más seguro y estable, con la tranquilidad de que sus derechos están protegidos por la ley.

El enfoque en el control de la posesión continua del terreno y la evaluación jurídica detallada busca equilibrar la justicia, tanto para quienes han ocupado estos terrenos por muchos años como para quienes podrían tener interés en los mismos. De esta manera, se resguarda no sólo el bienestar individual, sino también la cohesión comunitaria, evitando conflictos que puedan desestabilizar a las familias y su entorno.

En Brasil, la formalización de tierras no recae en una única entidad debido a la diversidad geográfica y la complejidad del sistema organizacional del país. Existen varios organismos que realizan funciones comparables a las de COFOPRI en el Perú, centrándose en la regularización de propiedades informales y la planificación urbana.

La Secretaría Nacional de Habitación, dependiente del Ministerio de Desarrollo Regional, tiene a su cargo la formulación y ejecución de políticas nacionales de vivienda, incluyendo programas destinados a la regularización de asentamientos informales. Por su parte, la Compañía de Desenvolvimiento Habitacional y Urbano es una entidad estatal del gobierno del estado de São Paulo dedicada tanto a la construcción de viviendas como a la regularización de áreas informales.

El Instituto de Tierras del Estado de São Paulo se especializa en la regularización y titulación de tierras en ese estado, cumpliendo un rol similar al de COFOPRI; Asimismo, el Programa Mi Casa, Mi Vida, aunque no es una entidad en sí, es un programa federal que busca facilitar el acceso a viviendas asequibles y regularizar asentamientos informales a lo largo del país. La Secretaría de Patrimonio de la Unión, bajo la tutela del Ministerio de Economía, se encarga de gestionar y regularizar las tierras de propiedad federal, lo que incluye la titulación de predios en áreas informales. Estas entidades y programas colaboran para enfrentar la informalidad urbana y mejorar las condiciones de vivienda en Brasil (Cardoso, 2023).

## II. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

El presente estudio fue diseñado con un enfoque cualitativo, destinado a explorar y comprender en profundidad los fenómenos relacionados con la inscripción de propiedades. Esta investigación se clasifica como básica en cuanto a su función ya que se centra en el entendimiento fundamental de las características y comportamientos del fenómeno bajo estudio, en lugar de buscar una aplicación inmediata. Desde el punto de vista metodológico, el enfoque cualitativo permite un acercamiento interpretativo y descriptivo, documentando las particularidades y perfiles de las categorías involucradas.

Abásolo (2023) manifiesta que, en relación con el diseño, un estudio es no experimental y se desarrolla de forma longitudinal, observando cambios y continuidades en el fenómeno materia de indagación a lo largo del tiempo. Este aspecto retrospectivo permitió a los investigadores analizar eventos y contextos históricos sin manipulación de sub categorías, obteniendo una visión integral y evolutiva del fenómeno.

Espinoza (2020) refiere que la temporalidad longitudinal del estudio es fundamental para capturar la dinámica y complejidad del objeto materia de acción investigativa; tal forma del método indicativo proporciona una comprensión en profundidad, posibilitando el análisis del contexto en el que se desarrolla la categoría, resaltando aspectos relevantes en su cambio y permanencia.

La presente redacción se centró en la revisión y análisis exhaustiva de la doctrina, normativa y jurisprudencia relacionada con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en Perú. Para llevar a cabo este estudio, los investigadores revisaron un conjunto de documentos, los cuales abarcaron diversos aspectos del proceso de formalización de la propiedad informal en el contexto peruano.

Se incluyeron documentos doctrinarios, textos académicos y teóricos orientados a la formalización de la propiedad informal. Estos textos proporcionaron un marco conceptual y teórico fundamental para el análisis de los temas abordados. Se revisó la normativa legal, que comprende regulaciones emitidas por el gobierno peruano y que norman el proceso de formalización de la propiedad informal, destacando las directrices oficiales y su aplicación. Además, se consideró la jurisprudencia, la cual incluye fallos y decisiones judiciales que han tenido un impacto significativo en la práctica y aplicación de las normativas relacionadas con la formalización.

Atendiendo a la naturaleza del estudio sobre Análisis del rol del organismo de formalización de la propiedad informal en el Perú, se emplearon técnicas cualitativas para cumplir con los objetivos planificados. Las principales técnicas utilizadas fueron el análisis documental y la síntesis, permitiendo examinar en profundidad los datos recopilados a partir de diversas fuentes teóricas y legales.

El principal instrumento de recolección y sistematización de la información, fue la elaboración de fichas; tales fichas posibilitaron organizar y categorizar información extraída de la normativa positivizada, de investigaciones previas y de jurisprudencia de carácter relevante. A través de este instrumento, se logró una sistematización eficiente de los datos, facilitando su posterior análisis y la extracción de conclusiones clave para el desarrollo y culminación de la acción investigativa (Prado, 2023).

En este estudio, se llevó a cabo un proceso de investigación meticuloso y estructurado para asegurar la validez y rigurosidad de los datos obtenidos. Primero, se seleccionó la categoría de estudio, enfocándose en el papel del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en Perú. Esta elección se

fundamentó en la relevancia e impacto del tema dentro del contexto socioeconómico nacional.

Seguidamente, se formuló el problema de investigación, definiendo una pregunta específica para el desarrollo del estudio. Esta fase fue esencial para delimitar el alcance del trabajo y orientar el análisis hacia aspectos claves del fenómeno en cuestión. Seguidamente, se realizó una revisión exhaustiva de la literatura, la cual incluyó documentos académicos, fuentes oficiales, investigaciones previas y jurisprudencia pertinente, con el objetivo de obtener una comprensión integral del tema de la formalización de la propiedad informal en el país.

Santa Cruz et al. (2022) refieren que es necesario llevar a cabo la organización y sistematización de los datos recolectados, clasificándolos de forma que sean manejables y accesibles para el análisis. Se emplearon fichas de recolección para facilitar esta tarea, permitiendo una categorización eficiente de la información que se estableció como relevante.

Con los datos organizados, se procedió a describir la problemática del estudio, destacando los desafíos y contextos específicos del proceso de formalización de la propiedad informal en Perú. Esta etapa permitió identificar las problemáticas fundamentales y proporcionar un marco de referencia para el análisis posterior. Se planteó entonces el objetivo general y los objetivos específicos de la investigación, que orientaron los propósitos del estudio y definieron las metas a alcanzar. En el marco teórico, se seleccionaron y analizaron conceptos y teorías relevantes que sustentaron el análisis, consolidando una base teórica robusta para la interpretación de los datos.

El análisis de la información se realizó a través de técnicas cualitativas, permitiendo interpretar los datos recolectados de manera detallada y presentar

resultados bien fundamentados. Finalmente, se desarrollaron conclusiones que sintetizaron los principales hallazgos y se consignaron las referencias bibliográficas que respaldan las fuentes consultadas, garantizando la integridad y credibilidad del estudio.

Tras concluir la recolección y sistematización de datos de diversas fuentes, los investigadores procedieron a un análisis detallado de la información, utilizando varias herramientas y programas que facilitaron la organización y visualización gráfica de los hallazgos. Inicialmente, se empleó Atlas.ti, un software especializado en análisis cualitativo, que permitió codificar y clasificar los datos recopilados. Esto facilitó la identificación de patrones y relaciones importantes entre la información. A través de Atlas.ti, se generaron mapas conceptuales que ilustraron las conexiones entre diferentes conceptos y categorías, proporcionando una estructura clara del fenómeno analizado.

Adicionalmente, se utilizó SmartArt de Microsoft Office para desarrollar diagramas y gráficos que representaron visualmente los hallazgos más importantes. Estos diagramas ayudaron a simplificar y hacer más accesible la comprensión de los datos, destacando las relaciones jerárquicas y secuenciales entre los elementos analizados.

También se utilizó Canva, una plataforma de diseño gráfico, para crear infografías y presentaciones visuales que resumieron los resultados del análisis. Gracias a Canva, fue posible elaborar materiales visuales profesionales y atractivos. Durante el análisis, se estableció la identificación de elementos clave que respondieron a cada uno de los objetivos de la investigación. Los autores de la presente redacción se enfocaron en extraer y analizar la información más relevante y significativa para abordar cada objetivo de manera completa y detallada.

En la investigación realizada, se observaron con rigurosidad los principios éticos de autenticidad, transferibilidad, neutralidad, relevancia y adecuación teórica. Los investigadores cumplieron fielmente con estos criterios éticos, que sirvieron de guía para cada etapa del proceso, con el objetivo principal de respetar a los participantes y al contexto del estudio, promoviendo al mismo tiempo el beneficio social y el avance del conocimiento.

A lo largo de toda la investigación, se valoraron profundamente la honestidad y la transparencia, desde la formulación del problema hasta la divulgación de los resultados. Se evitó estrictamente cualquier forma de plagio, falsificación, fabricación u omisión de datos, asegurando siempre un reconocimiento adecuado a las fuentes y aportes de otros académicos. Este compromiso con la integridad científica fue fundamental para que los resultados del estudio fueran genuinos y conformes a las normas académicas (Castro, 2020).

El criterio de autenticidad se cumplió mediante una presentación precisa y fiel de los datos recolectados, reflejando de manera genuina las experiencias y percepciones de los participantes. La transferibilidad se facilitó a través de descripciones contextuales detalladas que permiten a otros investigadores aplicar estos hallazgos a contextos similares. La neutralidad se mantuvo en todo momento, gracias a un enfoque imparcial que evitó cualquier influencia externa o personal sobre la interpretación de los datos.

### III. RESULTADOS

**Figura 1**

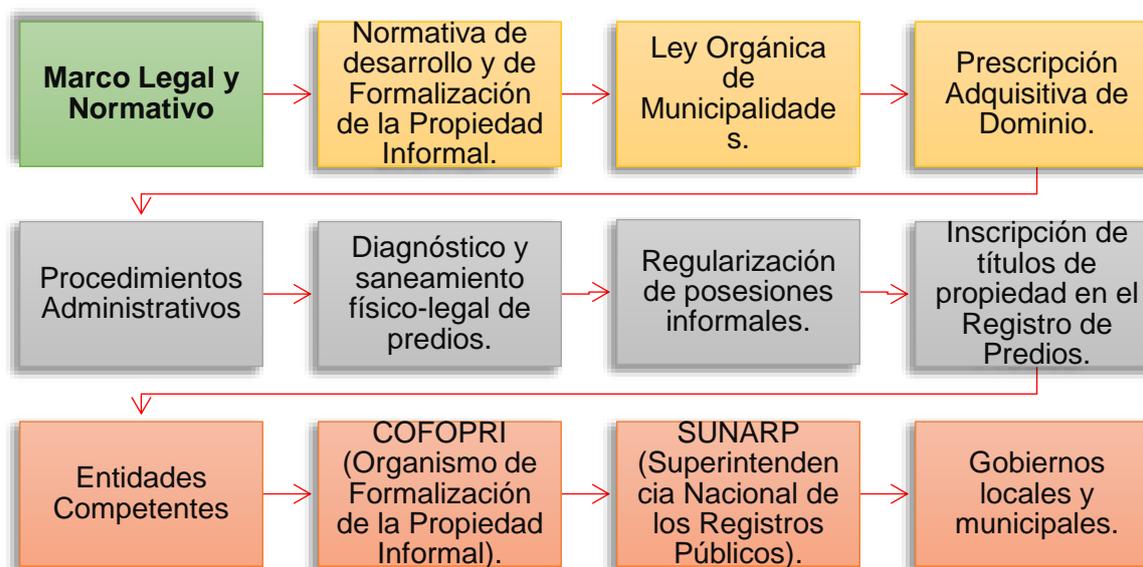
*Rol del COFOPRI en el Perú.*



*Nota.* El objetivo general de este trabajo fue analizar el rol del organismo de formalización de la propiedad informal en el Perú. La teoría de la burocracia eficiente, que destaca la importancia de procesos administrativos ágiles y precisos, es fundamental para entender cómo COFOPRI puede mejorar su desempeño. En los antecedentes nacionales, Jara (2023) identificó la necesidad de fortalecer tanto las técnicas como los procesos en COFOPRI para mejorar la calidad del servicio. Este análisis permitió comprender cómo la eficiencia burocrática puede ser aplicada para optimizar la formalización de la propiedad, beneficiando a los ciudadanos y promoviendo la estabilidad social.

**Figura 2**

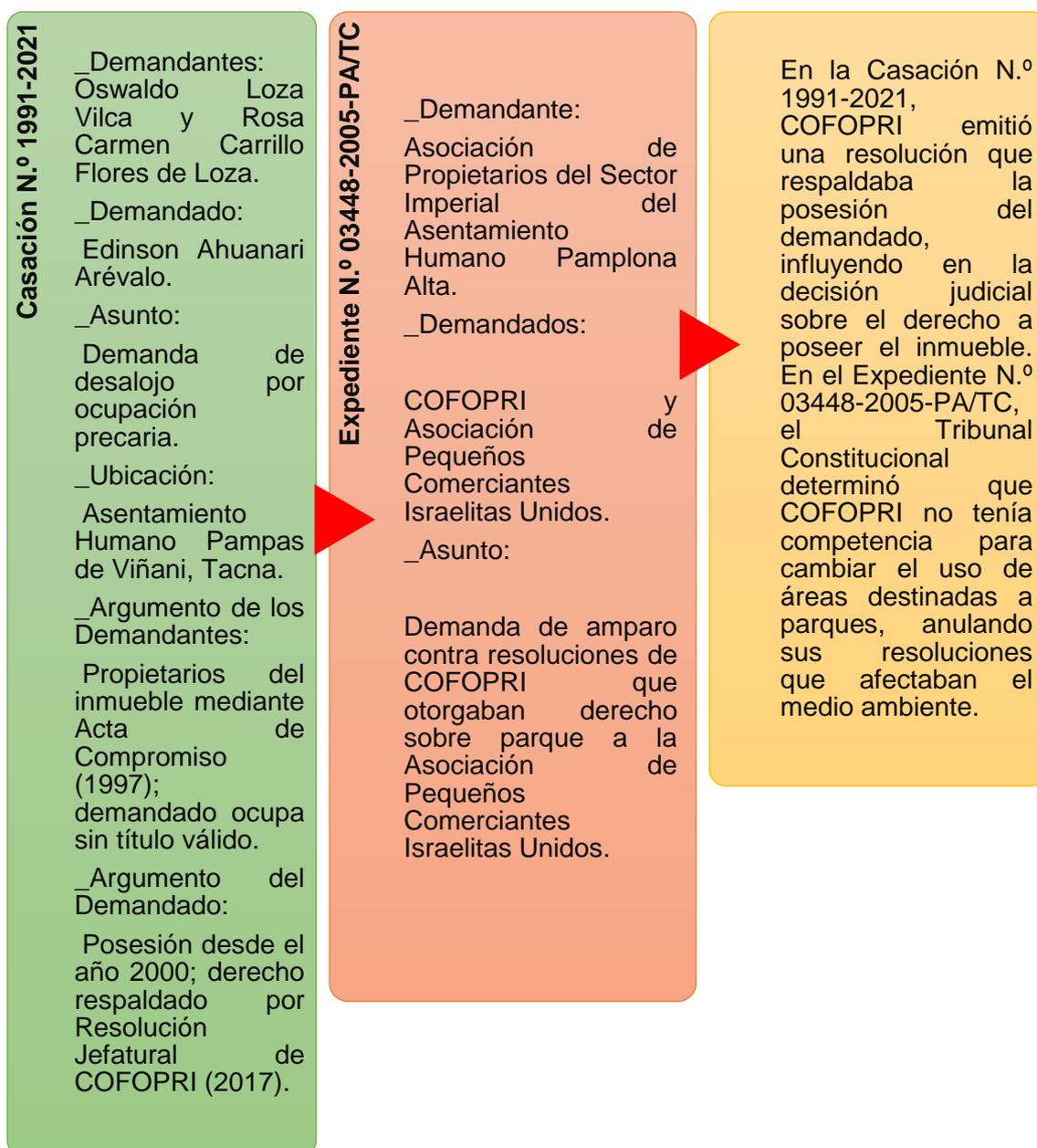
*Doctrina referida a formalización de propiedad informal en Perú.*



*Nota.* Para desarrollar el marco doctrinario referido a la formalización de la propiedad informal en Perú, se considera la teoría del acceso a políticas públicas, que subraya la importancia de la transparencia y la participación ciudadana en la implementación de planes públicos. En los antecedentes, Mendoza (2024) analizó la relación entre el derecho de propiedad y el saneamiento físico legal de predios urbanos, destacando la importancia de la asesoría de organismos como COFOPRI. Este marco doctrinario proporciona una base sólida para entender cómo las políticas públicas pueden facilitar la formalización de la propiedad, asegurando que los ciudadanos tengan acceso a sus derechos.

**Figura 3**

*Jurisprudencia sobre formalización de la propiedad informal.*



*Nota.* La sistematización de la jurisprudencia nacional referida a la formalización de la propiedad informal se puede analizar a través de la teoría de la seguridad jurídica, que enfatiza la necesidad de un marco legal claro y estable. En los antecedentes, Abad (2020) investigó cómo se vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva en los procesos

de nulidad de títulos de propiedad concedidos por COFOPRI, resaltando la importancia de procedimientos judiciales eficientes. Este análisis de la jurisprudencia permite identificar cómo las decisiones judiciales impactan la práctica jurídica y la seguridad jurídica de los propietarios, promoviendo un entorno más justo y predecible.

**Figura 4**

*Derecho comparado referido a formalización de la propiedad informal.*



*Nota.* Para desarrollar el análisis de derecho comparado referido a la formalización de la propiedad informal, abordamos la teoría de la gestión de los servicios públicos, que destaca la importancia de la eficiencia y la calidad en la prestación de servicios. En los antecedentes, Leal & Cedillo (2021) estudiaron los factores que determinan la decisión de ocupar espacios en asentamientos irregulares en México, encontrando que la regularización se promueve mediante una mejor accesibilidad y menores trámites burocráticos. Este análisis comparado permite identificar las mejores

prácticas de otros países y aplicarlas al contexto peruano, mejorando la gestión de la formalización de la propiedad y beneficiando a las comunidades vulnerables.

## IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

### 4.1. Discusión

1. La gestión de los procesos de inscripción de propiedades en COFOPRI ha logrado avances significativos en la formalización, aunque persisten retos que obstaculizan la eficiencia y la transparencia del sistema. Entre los principales problemas se encuentra la ausencia de un catastro actualizado, sumado a una estructura administrativa excesivamente burocrática, lo que dificulta una inscripción continua y efectiva de los predios. Estas dificultades comprometen la seguridad jurídica y a su vez, afectan el desarrollo económico y social del país.
2. En cuanto al nivel de participación ciudadana, este se mantiene en un punto intermedio. Si bien existen canales habilitados para recoger preocupaciones y sugerencias de los usuarios, su uso es limitado, lo que refleja una falta de confianza en los procedimientos actuales. Para fortalecer esta participación, resulta necesario incentivar una cultura más activa mediante mecanismos claros de reconocimiento y estímulos hacia quienes utilicen estos espacios. Asimismo, se requiere promover la retroalimentación constante y diseñar programas de capacitación continua sobre los procesos de inscripción, utilizando medios de comunicación diversos que aseguren el acceso a información clara y oportuna para todos los ciudadanos.
3. El análisis jurisprudencial confirma que la formalización de la propiedad influye directamente en el desarrollo económico y social. La carencia de títulos de propiedad impide que muchos ciudadanos puedan acceder a créditos formales y servicios básicos, lo que restringe sus oportunidades de progreso. La experiencia jurisdiccional sugiere que la formalización sostenible necesita de un enfoque integral que incluya mejoras en la gestión de información, la actualización de los catastros y la simplificación de los procedimientos.

4. Al revisar experiencias comparadas, se observa que los países de la región enfrentan desafíos similares en la regularización de la propiedad informal, aunque cada uno adapta su enfoque a las características de su territorio y realidad sociopolítica. Por ejemplo, en México, el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) se enfoca en la regularización de asentamientos informales con una perspectiva inclusiva, priorizando también a las comunidades indígenas. En Chile, el Ministerio de Bienes Nacionales facilita la formalización de terrenos ocupados informalmente para promover estabilidad social y seguridad jurídica. En Brasil, diversas instituciones, como la Secretaría Nacional de Habitación y el Instituto de Tierras del Estado de São Paulo, trabajan de forma coordinada en la regularización y titulación, considerando la diversidad geográfica del país. Estas experiencias resaltan la importancia de adaptar las políticas de formalización a las particularidades locales para lograr procesos más eficientes.

## **4.2. Conclusiones**

1. El COFOPRI, juega un papel clave en la regularización de predios informales, mejorando la seguridad jurídica y el acceso a servicios básicos y créditos. Sin embargo, enfrenta desafíos importantes relacionados con la falta de actualización de catastros y la burocracia, que limitan la efectividad de sus esfuerzos para asegurar la propiedad de los inmuebles.
2. La formalización de la propiedad en Perú se enmarca dentro de un conjunto normativo que busca integrar a los ciudadanos en el sistema formal de propiedad. Aunque el marco doctrinario establece un enfoque inclusivo, su implementación práctica enfrenta limitaciones por la complejidad de los trámites y la falta de accesibilidad para sectores vulnerables, lo que exige una mayor transparencia y simplificación en los procesos administrativos.

3. La jurisprudencia relacionada con la formalización de la propiedad en Perú muestra que la falta de titulación formal afecta no solo a los propietarios individuales, sino también al desarrollo económico del país. Los casos judiciales subrayan la necesidad de mejorar los procedimientos administrativos y judiciales para reducir la incertidumbre legal y facilitar el acceso de los ciudadanos a los derechos de propiedad.
4. El análisis comparativo con otros países latinoamericanos, como México y Brasil, revela que Perú podría mejorar sus prácticas de formalización aprendiendo de la colaboración institucional y la implementación de tecnologías para la gestión del suelo. La experiencia internacional sugiere que una mayor coordinación entre las entidades responsables y como la simplificación de los procesos podría hacer más eficiente la formalización de predios informales.

## V. REFERENCIAS

- Abad, E. (2020). La tutela judicial efectiva y el debido proceso, en los procesos de nulidad de los títulos de propiedad concedidos por COFOPRI, Piura 2020. *Repositorio Institucional - UCV*.  
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/67267>
- Abásolo, E. (2023). *Metodología de la investigación científica en Derecho*. Dykinson.  
<https://elibro.net/es/ereader/bibsipan/251902?prev=as>
- Alayón, E. (2020). *La seguridad y salud en el trabajo y su reconocimiento como derecho fundamental por la Organización Internacional del Trabajo: Especial mención a su relevancia tras la irrupción del COVID-19*.  
<https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/21601>
- Avendaño, F. (2020). *Animarse a la tesis*. Homo Sapiens Ediciones.  
<https://elibro.net/es/ereader/bibsipan/177169?page=89>
- Arroyo, C., & Gámez, A. (2023). Derecho humano a vivienda adecuada y población indígena urbana: La comunidad triqui de La Candelaria en la Ciudad de México. *Anales de Antropología*, 57(2), Article 2.  
<https://doi.org/10.22201/ia.24486221e.2023.79880>
- Babbo, L. (2023). *Ciudad formal e informal en el acceso al agua y saneamiento*. I Encuentro Territorios Hidrosociales en Disputa (ETHIS) (Chaco, 25 y 26 de agosto de 2022). <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/156244>
- Balan, R., & Hernández, G. (2024). La tecnología, los desafíos actuales y la eficiencia en la burocracia: Un enfoque empresarial y gubernamental. *ULEAM Bahía Magazine (UBM) e-ISSN 2600-6006*, 5(8), Article 8.  
<https://doi.org/10.56124/ubm.v5i8.0004>

Cardenas, L. (2022). Análisis del derecho de propiedad versus la posesión informal y la importancia de la publicidad registral. <http://repositorio.upci.edu.pe/handle/upci/659>

Cardoso, T. (2023). “Esse governo é de vocês”. Do terra legal ao titula Brasil: Análise de uma década de políticas de regularização contra o caos fundiário amazônico. *Amazônica - Revista de Antropologia*, 15(1), Article 1. <https://doi.org/10.18542/amazonica.v15i1.12629>

Charaja, J. (2017). El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal—COFOPRI 2016. *Universidad César Vallejo*. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15214>

Castro, F. (2020). Ética VS. Investigación. *Cultura de los Cuidados*, 24(57), 4-8. <https://web.p.ebscohost.com/ehost/detail/detail?vid=3&sid=f8e6b2f4-0579-44e1-a0c7-b9371d579ac2%40redis&bdata=Jmxhbmc9ZXMmc2l0ZT1laG9zdC1saXZl#db=a9h&AN=145971813>

Charaja, J. (2017). El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal—COFOPRI 2016. *Universidad César Vallejo*. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15214>

Diaz, D., & Ivan, J. (2022). *Análisis comparativo de buenas prácticas dentro de la función pública registral de la gestión de la información para la consulta ciudadana sobre propiedades de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú*. <http://repository.unad.edu.co/handle/10596/52353>

Espinoza, E. (2020). La investigación cualitativa, una herramienta ética en el ámbito pedagógico. *Revista Conrado*, 16(75), 103-110. Recuperado de

<https://www.researchgate.net/publication/346940616> La investigación cualitativa  
va una herramienta ética en el ámbito pedagógico

Galvez, G. (2021). *La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en Registros Públicos frente a terceros y la seguridad jurídica*.  
<http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/9464>

Godoy, A. (2024). El estudio de la informalidad urbana y habitacional en América Latina y Chile: Principales perspectivas y debates. *Ciudades*, 27, 23-38.  
<https://doi.org/10.24197/ciudades.27.2024.23-38>

Gonzalez, R. (2021). Transgresión del principio de seguridad jurídica, una práctica recurrente en Colombia. *Vis Iuris. Revista de derecho y ciencias sociales*.  
<https://revistas.usergioarboleda.edu.co/index.php/visiuris/article/view/2317>

Hernández, R. A. B., & Morales, G. del R. H. (2024). La tecnología, los desafíos actuales y la eficiencia en la burocracia: Un enfoque empresarial y gubernamental. *ULEAM Bahía Magazine (UBM) e-ISSN 2600-6006*, 5(8), Article 8.  
<https://doi.org/10.56124/ubm.v5i8.0004>

Jara, G. (2020). Contingencias técnicas y proceso de formalización en el organismo de formalización de la propiedad informal, COFOPRI, Talara, Piura. *Repositorio Institucional - UCV*. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/50509>

Levano, D. (2023). Gobierno digital en el proceso de formalización de la propiedad informal en Alto Larán, Chíncha 2023. *Repositorio Institucional - UCV*.  
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/142821>

López, J. (2017). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica. *Universidad Andina del Cusco*.  
<http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/1119>

- Machín, M., Sánchez, B., Rodríguez, M. (2020). Análisis y proyecciones de la gestión de los servicios públicos en el entorno local. *Economía y Desarrollo*, 163(1). [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S0252-85842020000100002&lng=es&nrm=iso&tlng=es](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0252-85842020000100002&lng=es&nrm=iso&tlng=es)
- Mendoza, O. (2023). Derecho de propiedad y el saneamiento físico legal de predios urbanos bajo posesión informal en la Municipalidad Provincial de San Román, 2022. *Universidad Privada San Carlos*. <http://repositorio.upsc.edu.pe/handle/UPSC/688>
- Moreno, S. (2018). Formalización de la propiedad informal urbana por el organismo de formalización de la propiedad informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la región Ucayali-Periodo 2016. *Universidad Nacional Hermilio Valdizán*. <http://repositorio.unheval.edu.pe/handle/20.500.13080/4109>
- Neri, G. M. (2021). Informalidad urbana con perspectiva de género.: Asentamientos humanos irregulares en Puebla, México. *Vivienda y Ciudad*, 8, Article 8.
- Perez, R. (2021). Formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo. *Repositorio Institucional - USS*. <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/10362>
- Prado, G. (2023). Virtualización del proceso de validación por juicio de expertos de instrumentos de recolección de datos de investigación. *RCA*, 1(1), 1-44. <https://doi.org/10.37211/2789.1216.v1.n1.7>
- Rojas, F. (2023). *Saneamiento físico legal vía prescripción adquisitiva de dominio de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en la provincia de Cañete*. <https://repositorio.unfv.edu.pe/handle/20.500.13084/8337>
- Sánchez, B., Rodríguez, M., & Machín, M. (2020). Análisis y proyecciones de la gestión de los servicios públicos en el entorno local. *Economía y Desarrollo*, 163(1). [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S0252-85842020000100002&lng=es&nrm=iso&tlng=es](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0252-85842020000100002&lng=es&nrm=iso&tlng=es)

- Santa Cruz, F., Obando, E., Reyes, G., & Rodríguez, S. (2022). Investigación cualitativa: Una mirada a su validación desde la perspectiva de los métodos de triangulación. *Revista de Filosofía*, 39(101), 59-72. <https://doi.org/10.5281/zenodo.6663103>
- Siesquen, J. (2022). Calidad de atención y satisfacción de los usuarios del organismo de formalización de la propiedad informal-Lambayeque. *Repositorio Institucional - UCV*. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/78178>
- Valdez, J. (2022). La vivienda informal y el impuesto predial. *Gestión en el Tercer Milenio*, 25(50), Article 50. <https://doi.org/10.15381/gtm.v25i50.24293>
- Vaquero T. (2021). Mejoras en la digitalización del registro civil en la región de Ziguinchor (Senegal). <http://crea.ujaen.es/jspui/handle/10953.1/15247>

Anexo:

## REPORTE DE SIMILITUD TUNITIN

Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO

**Análisis del rol del organismo de formalización de la propiedad informal, Perú.docx**

AUTOR

**Perez Centurion Esmeralda Noem Bances Montalvo Jose Nicanor**

RECuento DE PALABRAS

**7148 Words**

RECuento DE CARACTERES

**41290 Characters**

RECuento DE PÁGINAS

**30 Pages**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**103.3KB**

FECHA DE ENTREGA

**Oct 22, 2024 11:13 AM GMT-5**

FECHA DEL INFORME

**Oct 22, 2024 11:13 AM GMT-5**

### ● 13% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 12% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 7% Base de datos de trabajos entregados
- 4% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

### ● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 8 palabras)
- Material citado