

Índice

Prólogo	6
Resumen ejecutivo	13
Capítulo I. La problemática de la informalidad en el Perú antes de la década del 90	33
A. Descripción del fenómeno de la informalidad predial urbana	35
A.1 El proceso de desarrollo de las ciudades	36
A.2 La política habitacional del gobierno	38
B. Surgimiento de la informalidad predial urbana y la evolución del marco legal e institucional	42
B.1 Aspectos generales de la informalidad	42
B.2 Clases de propiedad informal	44
B.3 Evolución del marco legal e institucional	45
B.4 Efectos de la informalidad: principales limitantes del desarrollo	51
Capítulo II. La reforma de los derechos de propiedad urbana y el nuevo sistema de formalización	55
A. Objetivos generales y diseño de la reforma	57
A.1 Objetivos generales de la reforma	57
A.2 Diseño de la reforma	58
B. El Proyecto de Derechos de Propiedad Urbana: apoyo del Banco Mundial al Plan Nacional de Formalización	61
B.1 Antecedentes	61
B.2 Descripción y objetivos del Proyecto de Derechos de Propiedad Urbana	62
B.3 Resumen de los componentes del proyecto	63
Capítulo III. Implementación de la reforma	71
A. Aspectos legales e institucionales	73
A.1 La creación de un marco normativo adecuado	73
A.2 La armonización de la normatividad extralegal con el régimen de propiedad formal	74
A.3 La retroalimentación entre el marco normativo y el trabajo de campo	75
A.4 Los mecanismos de coordinación con otras entidades públicas y privadas	76
A.5 Los mecanismos de resolución de conflictos	77
B. Implantación de un modelo de formalización masivo y de bajos costos	79
C. Implantación de un modelo de registro simplificado y de bajos costos	83
D. Impacto de la inestabilidad política en el proceso de formalización: generación y superación de obstáculos en un contexto de tres gobiernos	86
Capítulo IV. Formalización de lotes y títulos registrados	93

Capítulo V. Impacto socioeconómico de la reforma	101
A. Principales estudios sobre el Proyecto de Derechos de Propiedad Urbana	103
A.1 Estudio de Línea de Base	104
A.2 Otros estudios	108
B. Cultura registral y percepción de seguridad sobre la propiedad	108
B.1 Programa de Promoción de Cultura Registral	113
C. La formalización y el mercado inmobiliario subyacente	115
C.1 Estudio cualitativo del mercado inmobiliario	116
C.2 Estudio cuantitativo sobre los precios en el mercado inmobiliario urbano-marginal	118
D. Formalización y género	120
D.1 Perfil socioeconómico de las mujeres beneficiadas	121
D.2 Impacto en el desarrollo socioeconómico de las beneficiarias	121
D.3 Impacto en la dinámica comunal y características de la participación organizada de las beneficiarias	122
D.4 Impacto en las formas de acceso y uso del crédito	122
D.5 Recomendaciones con respecto a género	123
E. Impacto de la formalización en el mercado laboral	124
F. Formalización y dinámica de los asentamientos humanos	124
F.1 Estatus jurídico de la formalización y organización	125
F.2 Formalización y organización	126
F.3 Formalización y agentes externos	126
F.4 Formalizaciones y representación de demandas	127
G. Promoción de inversiones y crédito	128
G.1 Promoción del crédito	129
G.2 Reformas para promover el crédito para vivienda y el desarrollo del mercado inmobiliario	137
G.3 Experiencia reciente en cuanto al acceso al crédito en las zonas formalizadas	139
G.4 Descripción del programa de cultura de crédito Credicrece	146
H. Conclusiones generales sobre los estudios socioeconómicos	151
Capítulo VI. Agenda pendiente del proceso de formalización	153
A. Importancia de consolidar el proceso	155
B. Algunos aspectos por considerar en una segunda etapa de la formalización	157
B.1 El diseño de un nuevo modelo de formalización	157
B.2 La unificación de los registros inmobiliarios en un registro de predios que responda a las necesidades diferenciadas de los usuarios	159
B.3 La promoción de la inversión y el crédito en las zonas formalizadas	163
B.4 Implementación de políticas que ataquen las causas de la informalidad	166
Apéndices	171
Lista de abreviaturas y acrónimos	172
Bibliografía y referencias	174