

LECCIONES APRENDIDAS DE LA REGULARIZACIÓN MASIVA (URBANA)

Ivonne Moreno Horta

imoreno@worldbank.org



CONTENIDO

1. Contexto

2. Lecciones aprendidas de la regularización masiva de los derechos de propiedad

3. ¿Qué tanto sirve regularizar la propiedad?

4. La regularización y su impacto en el desarrollo urbano e inclusión social.

5. Conclusiones



1. CONTEXTO

Incrementales presiones en la administración de tierras

- Estabilidad económica variante,
- Alta migración rural a zonas urbanas,
- Tres décadas de crecimiento urbano sin precedentes a través de la informalidad (Tugurios, Kachi Abadis, Shanty towns, Favela y Bidonville),
- Cambios políticos del orden local que afectan la continuidad en las políticas públicas de planeación urbana y rural, vivienda y regularización de la propiedad.



2. LECCIONES APRENDIDAS REGULARIZACIÓN MASIVA (*)

2.1. Legal:

- Es mucho más importante obtener un acuerdo general sobre el direccionamiento de la política de regularización de los derechos de propiedad que definir *a priori* un marco legal técnicamente perfecto.
- La redacción de nuevas leyes debe estar vinculada a la ejecución de proyectos piloto y a la incorporación de sus lecciones aprendidas en el nuevo marco legal.

(*) *Adaptación tipologías de lecciones aprendidas:*

- World Bank, 2001. *Land policy and administration: lessons learned and new challenges for the bank's development agenda*, World Bank, Washington, DC.

- Grenville Barnes, 2003. *Lessons learned: an evaluation of land administration initiatives in Latin America over the past two decades*. USA.



2. LECCIONES APRENDIDAS REGULARIZACIÓN MASIVA

2.1. Legal:

- Los nuevos marcos legales han sido ineficaces debido a la insuficiente atención en analizar y difundir los derechos con las partes interesadas.

2.2. Institucional

- La descentralización de instituciones como el catastro y registro, es fundamental para optimizar el acceso y mantenimiento de esta información.
- Las agencias de catastro y registro deben integrarse y de no ser posible, tener debe haber una integración funcional de sistemas de información y procesos.



2. LECCIONES APRENDIDAS

REGULARIZACIÓN MASIVA

2.2. Institucional:

- Se debe prestar atención al desarrollo de capacidades institucionales en los gobiernos sub-nacionales y nacionales.

2.3. Procedimental:

- Los proyectos piloto son cruciales para la identificación de cuestiones clave de política y de soluciones viables.
- Las prioridades, tiempos y focalización deben definirse en relación a los costos y la sostenibilidad fiscal de la política de regularización de los derechos de propiedad.
- Los procedimientos menos complejos resultan más eficientes en términos de tiempo y recursos.



2. LECCIONES APRENDIDAS REGULARIZACIÓN MASIVA

2.3. Procedimental:

- Deben definirse mecanismos de resolución de conflictos, (mecanismos administrativos deben priorizarse sobre los judiciales).
- Soluciones de tenencia incremental. Por ejemplo: títulos provisionales que quedan en firme si no hay oposición, registro de concesiones de derecho de uso
- Las aproximaciones sistemáticas de barrido catastral son una pérdida de tiempo y recursos si no llevan a la regularización de los derechos de propiedad y anotación registral.
- Son necesarias las consideraciones de equidad de género y los derechos de comunidades indígenas.



2. LECCIONES APRENDIDAS REGULARIZACIÓN MASIVA

2.4. Tecnologías de la información

- Los sistemas de información centralizados tienden a ser ineficientes.
- Cobertura Vs. Exactitud. La verdadera pregunta es ¿cuánta imprecisión puede acomodarse antes de que se vea comprometida la utilidad de la información?.
- Ante la falta de sistemas de información, un cierto nivel de información en papel existe, y debe ser organizado , preparado y digitalizado.



2. LECCIONES APRENDIDAS REGULARIZACIÓN MASIVA

2.5. Sostenibilidad:

- Los costos de futuras transacciones pueden ser un importante obstáculo para el registro y mantenimiento de la propiedad formal, sobre todo en familias de bajos ingresos.
- La regularización de la propiedad, sólo está relacionada con el aumento del bienestar de los hogares, la reducción de la pobreza y el crecimiento económico, cuando se acompaña de servicios públicos e infraestructura.



3. QUÉ TANTO SIRVE REGULARIZAR LA PROPIEDAD?

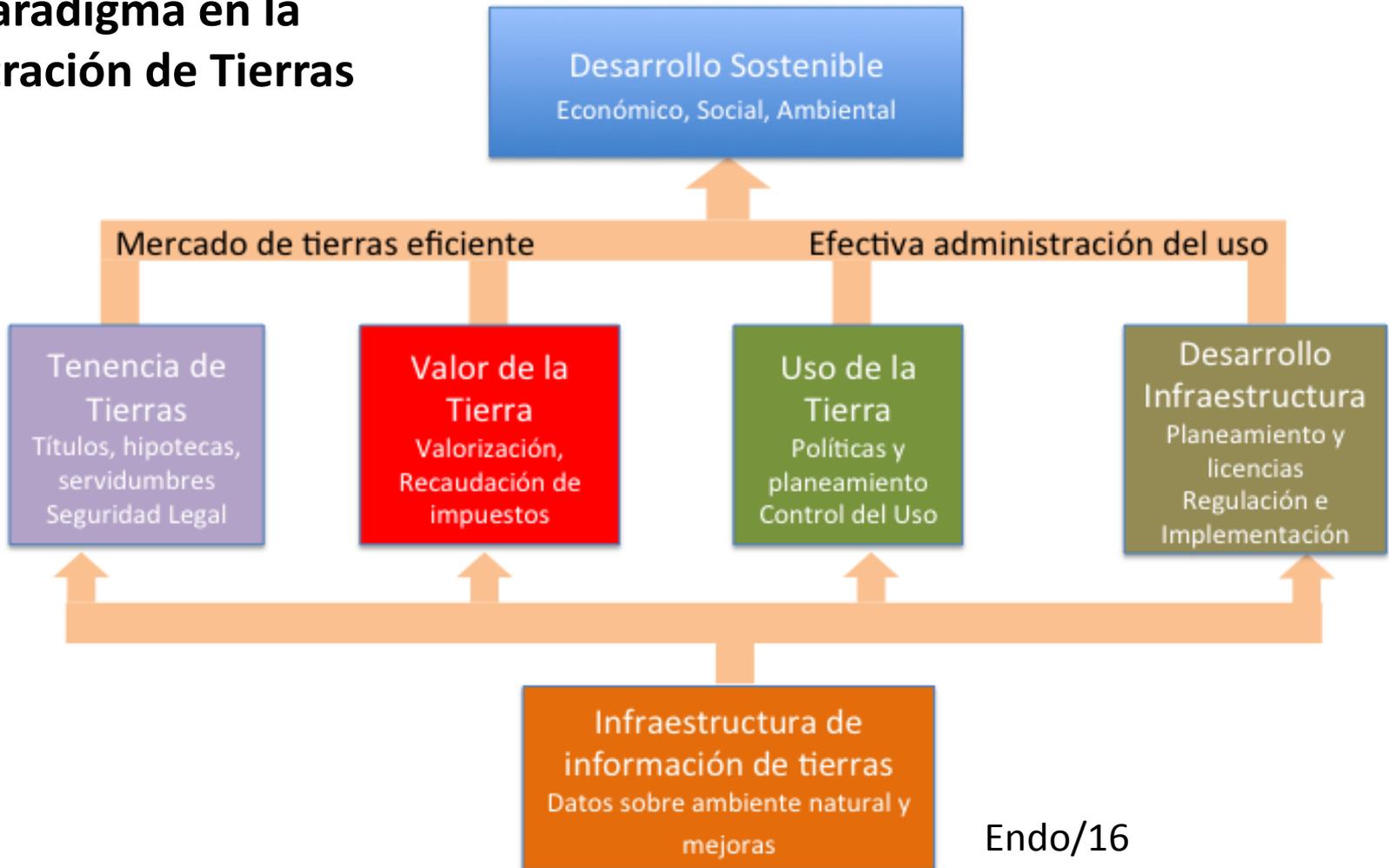
Aproximación Dicotómica: Muy simplista

Formalización del Derecho
de Propiedad

Desarrollo Urbano e Inclusión
Social

3. QUÉ TANTO SIRVE REGULARIZAR LA PROPIEDAD?

Nuevo Paradigma en la Administración de Tierras





3. QUÉ TANTO SIRVE REGULARIZAR LA PROPIEDAD?

Nuevo Paradigma en la Administración de Tierras



Abordar el tema del ***desarrollo urbano y la inclusión social*** únicamente desde la perspectiva de los derechos de propiedad es una simplificación de la realidad que no llevan a soluciones sostenibles.



3. QUÉ TANTO SIRVE REGULARIZAR LA PROPIEDAD?

- De Soto/2005 analiza como algunos empresarios Brasileños tomaron ventaja del funcionamiento de los asentamientos informales, sin tanto trámite, burocracia y costo, y sin riesgo de desalojo, creando una economía eficiente de urbanizadores. ¿Para qué regularizar?
- Los sistemas legales de propiedad además de ser inflexibles, les genera a los pobres un alto riesgo de exclusión posterior por no contar con los medios para permanecer en el mercado formal.
- Existe una falta de eficiencia en la formalidad porque la informalidad logra que la vivienda sea asequible. (Handzic/2010).



4. REGULARIZACIÓN & DESARROLLO URBANO E INCLUSIÓN SOCIAL

4.1. Lecciones Aprendidas (**)

a) Brasil

- La regularización era un deseo de larga data de los intelectuales de izquierda y los pobres.
- FBP encontró que mejoras en la infraestructura y el nivel de las condiciones de vida resultó ser un uso mucho mejor de los recursos limitados en la incorporación con la ciudad formal. Sumado a la concesión del derecho de uso.

(**)

- Wubalem Fekade. *Deficits of formal urban land management and informal responses under rapid urban growth, an international perspective.* Habitat International/2002

- Kenan Handzic. *Is legalized land tenure necessary in slum upgrading?* Habitat International/2002



4. REGULARIZACIÓN & DESARROLLO URBANO E INCLUSIÓN SOCIAL

b) Corea

Los gestores urbanos coreanos, generaron e implementaron instrumentos financieros de cargas y beneficios, en materia de tenencia y uso del suelo, para un desarrollo urbano guiado que previene la informalidad urbana.

c) Tailandia

Estrategia de habilitación e incorporación de urbanizadores, constructores y contratistas enfocados en suplir la demanda de suelo y vivienda social para población de bajos ingresos. No es tan alta la participación del Estado.



4. REGULARIZACIÓN & DESARROLLO URBANO E INCLUSIÓN SOCIAL

d) Pakistán: Vivienda Incremental

Ciudades como Karachi y Hyberabad han puesto en marcha planes de vivienda incremental, el Gobierno Local facilita lotes y servicios (sólo agua , vía de acceso y subdivisión básica de lotes).

Las viviendas son auto-construidas y otros servicios como electricidad son desarrollados y financiados de manera conjunta con la comunidad. Se redujo la aparición de especuladores con la tierra.



4. REGULARIZACIÓN & DESARROLLO URBANO E INCLUSIÓN SOCIAL

e) Indonesia: tenencia y mejoramiento de los asentamientos informales

Kampung Improvement Program se focalizó en abastecimiento de servicios básicos con la participación de las comunidades en la determinación de las prioridades y manejo compartido de los costos. Criticas de inequidad.

f) Sri Lanka: Programa de Millón de Viviendas

El gobierno cambió su rol de proveedor de vivienda a habilitador de condiciones para su desarrollo, en el que se centró en la seguridad de tenencia, provisión de infraestructura básica y pequeños créditos para vivienda.



5. CONCLUSIONES

Del Titulo a la Infraestructura

La Regularización de los Derechos de Propiedad es uno de los aspectos para apoyar el desarrollo urbano y la inclusión social, junto con:

- Generación de suelo urbano y de expansión urbano asequible (urbanizado o con potencial de urbanización),
- Gestión de vivienda social asequible,
- Desarrollo de servicios públicos domiciliarios,
- Vías y transporte público,
- Equipamientos colectivos: escuelas y puestos de salud,
- Políticas de articulación urbano – regional.

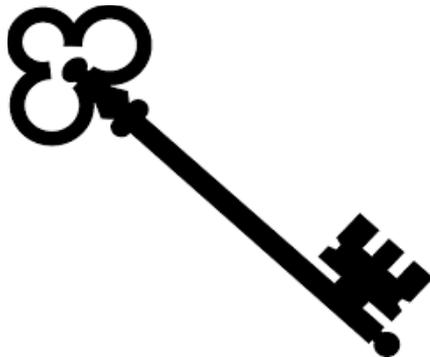


5. CONCLUSIONES

Brechas de acceso o vacíos de las políticas de vivienda y regularización

Habitat International/2000:

Respecto el mercado informal de tierras y vivienda existe un *común denominador y es que la población y el mercado informal soluciona lo que las políticas públicas no logran solucionar.*



**INVOLUCRAR ESTE ESFUERZO
DE AUTOSOLUCIÓN**



5. CONCLUSIONES

¿Cuál debe ser el enfoque? No existen soluciones únicas ideales

- ¿Controlar todo el proceso de regularización y de provisión de vivienda?. y en consecuencia desarrollar la capacidad de “**control**” en un escenario de alto crecimiento y cambiante?
- ¿Crear y habilitar las condiciones de gerencia de tierras urbanas que permita la inclusión de los mercados emergentes de tierras o al menos de sus buenas prácticas?



Gracias y tiempo para dialogar

