

# LECCIONES APRENDIDAS DE LA REGULARIZACIÓN MASIVA (URBANA)

Ivonne Moreno Horta

[imoreno@worldbank.org](mailto: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?

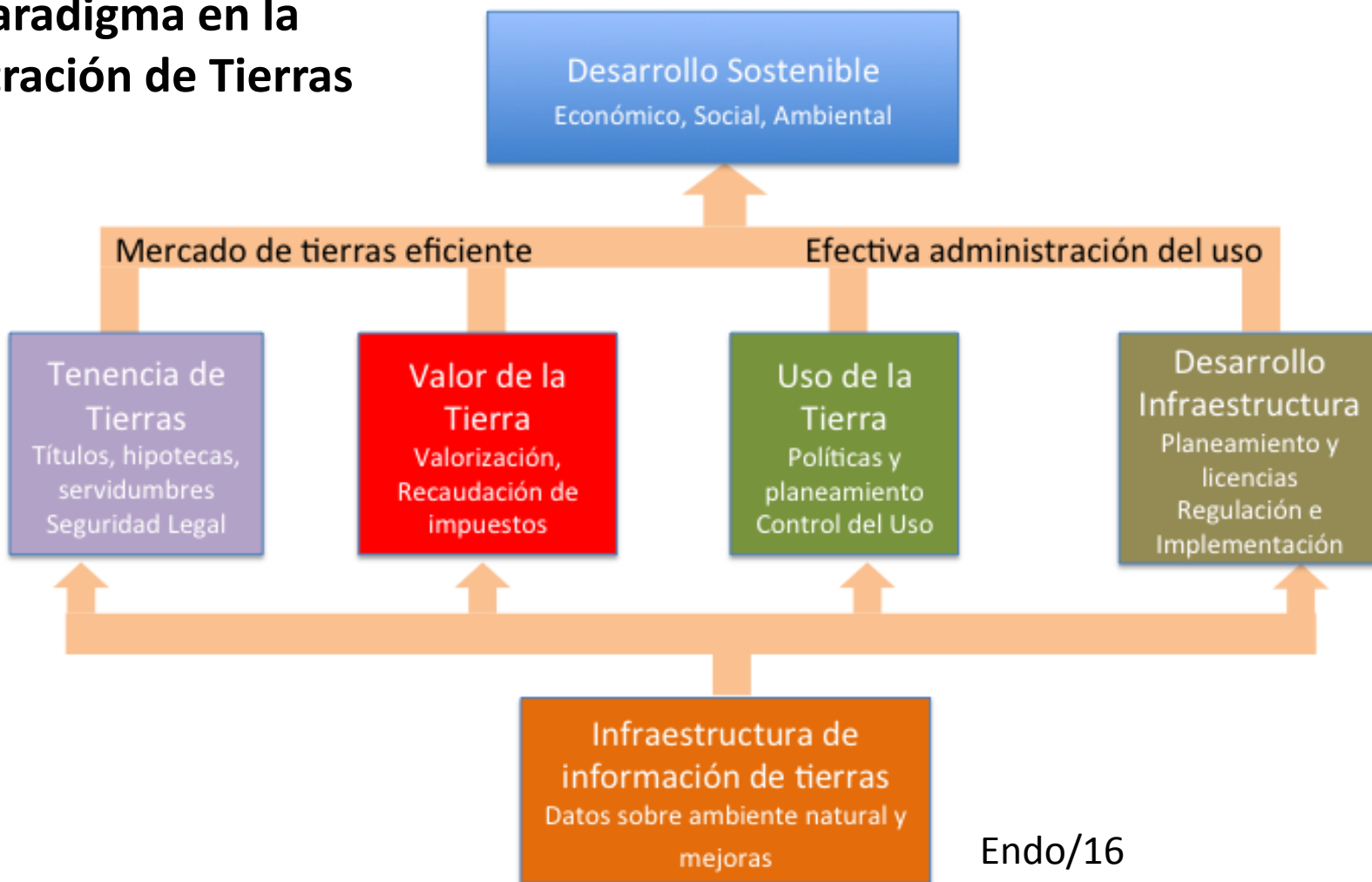
**Aproximación Dicotómica: Muy simplista**

Formalización del Derecho  
de Propiedad

Desarrollo Urbano e Inclusión  
Social

# 3. QUÉ TANTO SIRVE REGULARIZAR LA PROPIEDAD?

## Nuevo Paradigma en la Administración de Tierras



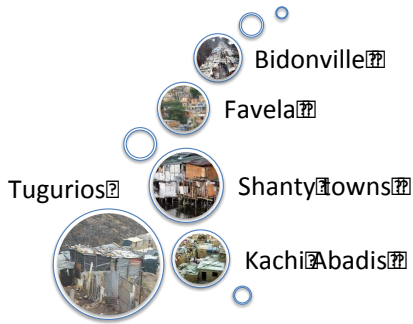


# 3. QUÉ TANTO SIRVE REGULARIZAR LA PROPIEDAD?

## 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.



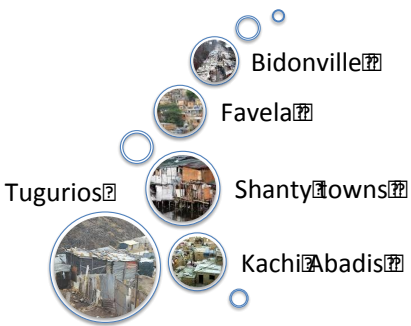
# 4. REGULARIZACIÓN & DESARROLLO URBANO E INCLUSIÓN SOCIAL

## d) Pakistán: Vivienda Incremental

Ciudades como Karachi y Hyderabad 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.

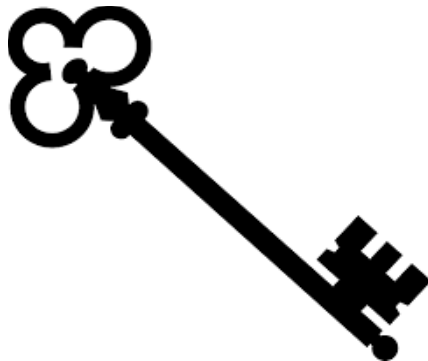


## 5. CONCLUSIONES

### 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

