

La experiencia de la regularización de la propiedad informal en el Perú. Situación actual y perspectivas.



Arq^o Yeny Fernández Vilca

Lima – Perú

Septiembre del 2012

yeny.fernandez@hotmail.com

Definición de conceptos

“Por política de regularización de la tierra se entiende un proceso de intervención público, expresado en un conjunto de disposiciones – políticas, jurídicas, administrativas – y de prácticas que conciernen a las zonas urbanas ya ocupadas, cuyo acceso se ha realizado en disconformidad con la ley y que contribuyen a mejorarlo en términos urbano, garantizar la seguridad de la tenencia y rescatar la dimensión ciudadana de la población beneficiaria.”

Julio Calderón Cockburn “Mercado de Tierras Urbana propiedad y pobreza”

El surgimiento de la informalidad urbana

Opciones y limitaciones

- Comprar un terreno o una vivienda en el mercado inmobiliario
- Alquilar un pedazo de tierra o una vivienda
- Recibir un lote o casa de algún programa gubernamental
- Formar una asociación o cooperativa como mecanismo para conseguir una vivienda
- Invadir un pedazo de tierra y resistir la expulsión de este

- Pobreza
- Falta de oferta de viviendas y terrenos
- Limitados programas habitacionales
- Procedimientos complejos y caros



Felipe Morris Guerinoni "Develando el misterio"

Respuestas del Estado al fenómeno de la informalidad

Etapa represiva

- Prohibición de los migrantes de venir a Lima



Etapa de tolerancia

- El Estado se encargaba de supervisar los asentamientos humanos.

Etapa de regularización y otorgamiento de títulos de propiedad

- Reconocimiento legal de las invasiones



Entidades encargadas de los procesos de regularización

1960 – 1996



Once oficinas diferentes

1996



COFOPRI

Falta de instrumentos jurídicos que impidan impugnaciones y por tanto la interrupción de los proceso de regularización.

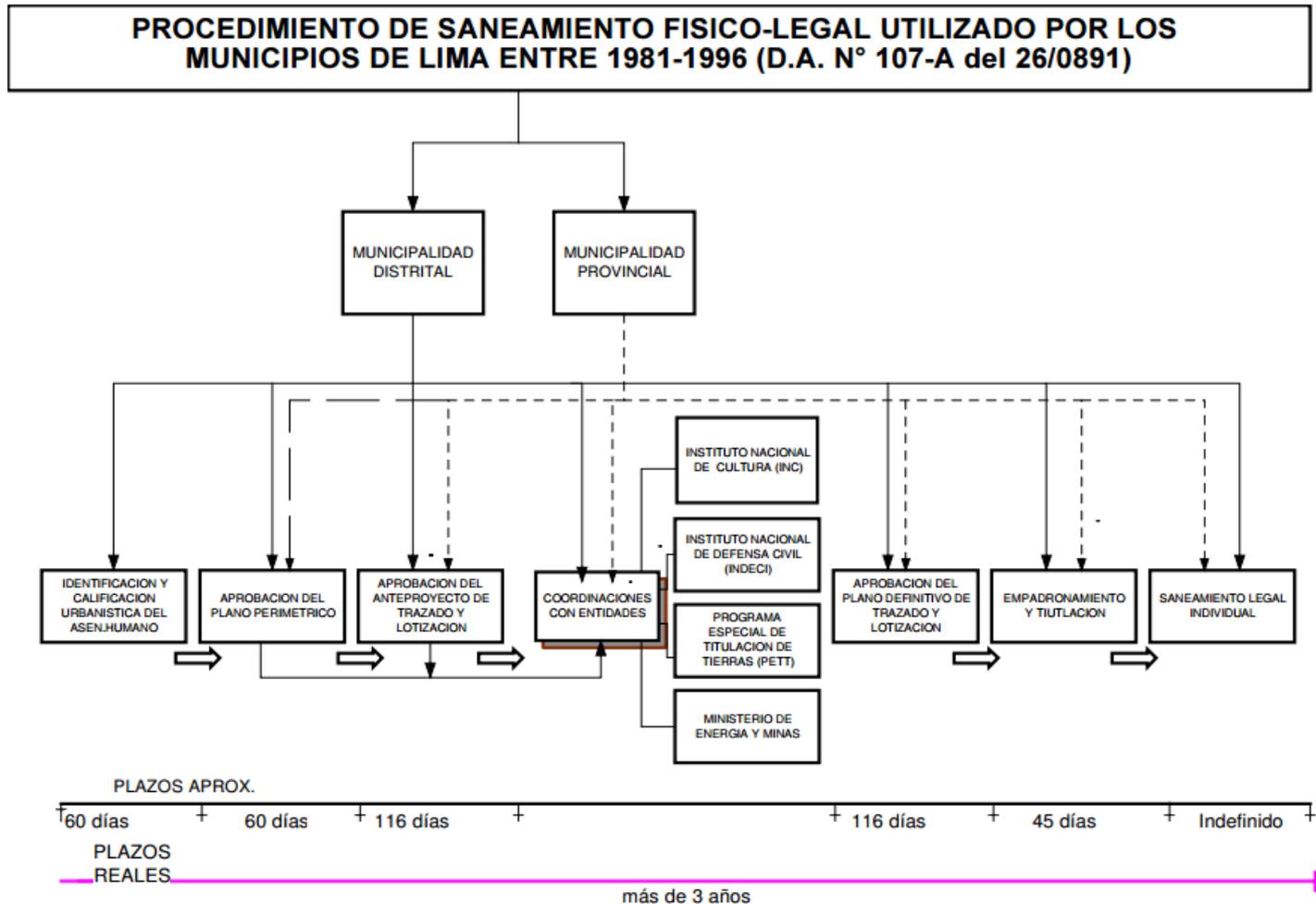
Costos de transacción elevados - procedimientos engorrosos

Tiempos prolongados

Participación de numerosas oficinas estatales

	ANTES DE COFOPRI	COFOPRI
TIEMPO NECESARIO	7 AÑOS	45 DIAS
OFICINAS INVOLUCRADAS	52	1
COSTO POR TITULO	\$ 2156	0 \$50, \$200,

Proceso de regularización antes de COFOPRI



Fuente: Edgardo Mosqueira. "Las reformas institucionales para la creación de un sistema de derechos de propiedad"

Proceso de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI

Proceso 1

CUADRO 1



METODOLOGIA DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACION - PROCESO 1 COFOPRI

PI: ESTUDIO DE LA PROPIEDAD OCUPADA

ANALISIS FISICO

- Levantamiento de planos con referencia a coordenadas UTM
- Ubicación exacta de terrenos
- Identificación de terrenos riesgosos (INDEC) y arqueológicos (NC)
- Ubicación de áreas colindantes para identificar superposiciones.
- Elaboración de planos perimétricos y de trazado y lotización.

ANALISIS LEGAL

- Antecedentes de dominio
- RPI
- RPU
- SBN
- Catastro Rural
- Catastro Minero
- Poder Judicial
- Definir condición estatal o privada de los terrenos.
- Definir ocupación del AA.HH. previa a Nov. 93.
- Transferir a COFOPRI titularidad de terrenos de otras instituciones estatales.
- Regularizar el título sucesivo o declarar la prescripción adquisitiva en caso de propiedad privada.
- Excluir áreas privadas del proceso de formalización.

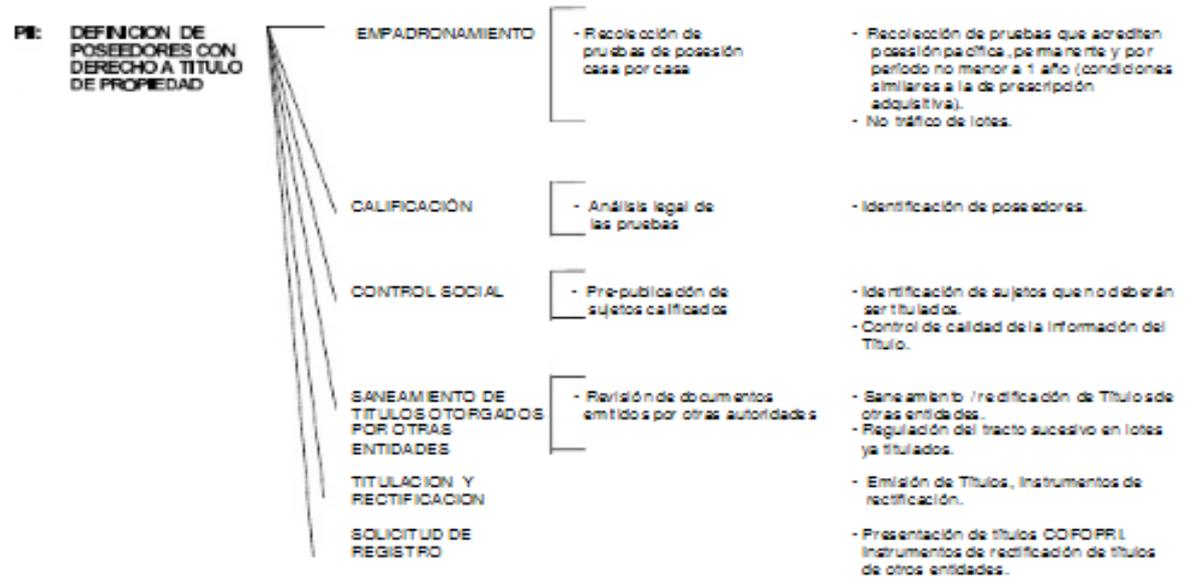


Fuente: Edgardo Mosqueira. "Las reformas institucionales para la creación de un sistema de derechos de propiedad"

Proceso de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI

Proceso 2

CUADRO 2 METODOLOGIA DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACION - PROCESO 2 COFOPRI



Fuente: Edgardo Mosqueira. "Las reformas institucionales para la creación de un sistema de derechos de propiedad"

Tipos de informalidad urbana que regulariza COFOPRI

Asentamientos humanos o pueblos jóvenes,



Asociaciones y cooperativas de vivienda

Programas de vivienda promovidos por el Estado



Procedimientos para la regularización de la propiedad

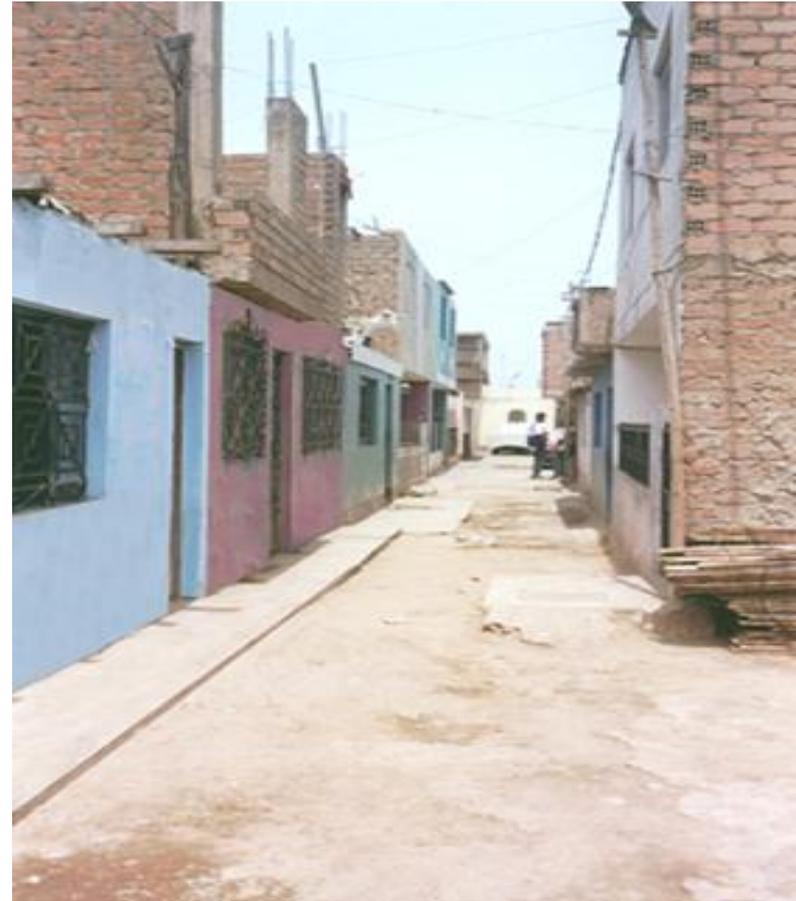
Prescripción adquisitiva de dominio

Expropiación

Conciliación

Regularización del tracto sucesivo

- Marco legal
- Objetivos



Resultados alcanzados

Títulos de propiedad entregados por año

Año	Titulos entregados
1996	33,742
1997	129,392
1998	149,754
1999	322,053
2000	419,846
2001	115,599
2002	123,827
2003	70,401
2004	65,598
2005	71,300
2006	83,617
2007	97,865
2008	107,761
2009	122,465
2010	127,742
2011	99,010
Total	1,720,126

Fuente: Página webb de COFOPRI

Beneficios de la formalización

Económicos

- Mas horas de trabajo fuera del hogar.
- Generación de plusvalías a las propiedades tituladas.
- Valor neto de los predios urbanos formalizados aumentó en 2.9 miles de millones (Banco Mundial).
- Los propietarios de los predios formalizados ahorraron 196 millones en costos burocráticos.
- Mejora de calidad de vida, instalación de servicios.
- Mayor valor de las viviendas.
- Mujeres tituladas individualmente realizan actividades mejor remuneradas.

Sociales

- Empoderamiento de la mujer.
- Reducción de las diferencias de género en el acceso al crédito
- Mas oportunidades para trabajo femenino.
- Sustitución de trabajo infantil por el adulto.

Temas fundamentales respecto a la regularización

La política de formalización de la propiedad en el Perú



Desarrollo del componente jurídico y administrativo de la política de regularización de la tenencia de la tierra.

Atribuciones de las municipalidades en materia de regularización de la tierra.

La política de formalización es curativa?

Relación entre formalización y acceso al crédito

Desarrollo de un mercado inmobiliario formal

Julio Calderón Cockburn "Mercado de Tierras Urbana propiedad y pobreza"

“Una política urbana social integral debiera atender, de manera prioritaria, a los procesos de acceso al suelo urbano y/ o producción de vivienda nueva.”

Julio Calderón Cockburn “Mercado de Tierras Urbana propiedad y pobreza”

Nuevo programa del Estado Peruano

Programa Generación de Suelo Urbano: atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social. Nueva visión.



Gracias!!!!

yeny.fernandez@hotmail.com