



Hábitat
para la Humanidad®
Terwilliger Centro de
Innovación en Vivienda

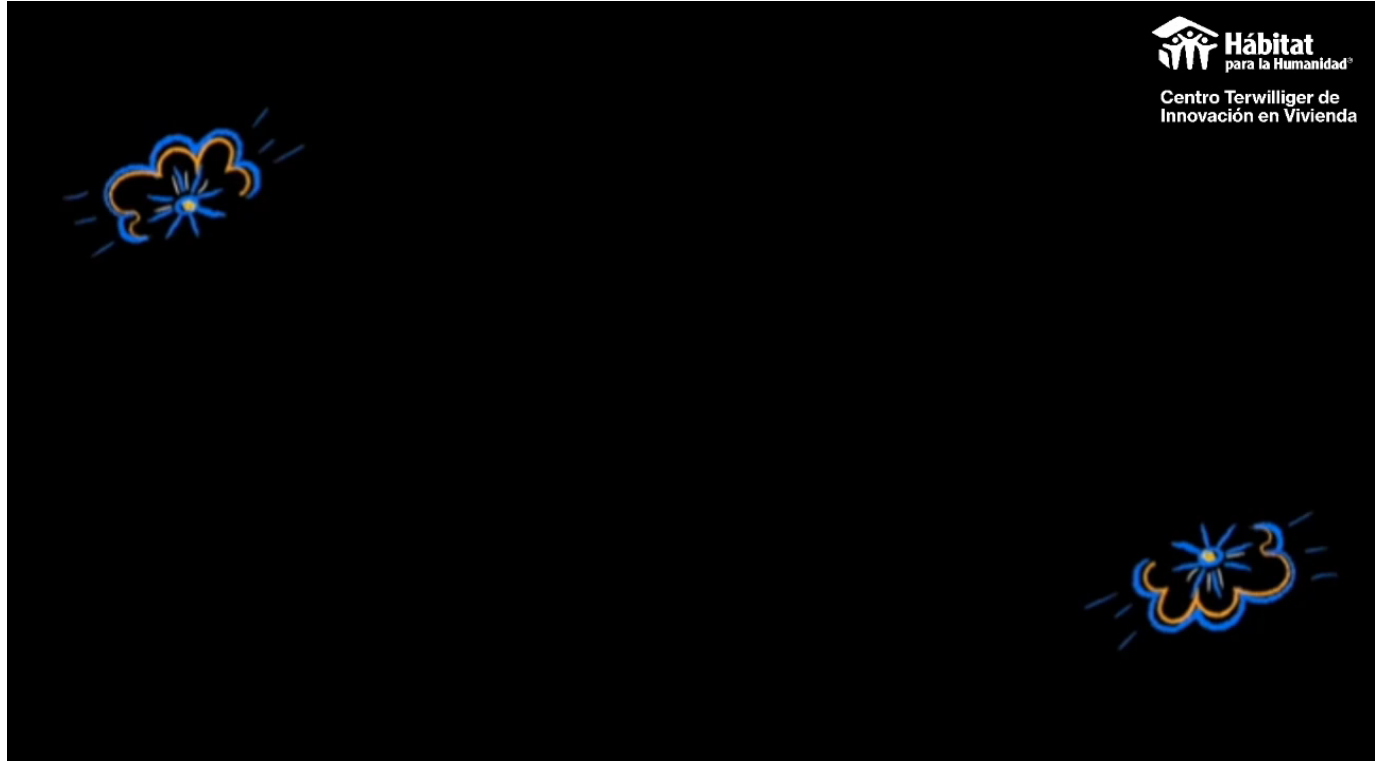
Derechos sobre la tierra y tenencia segura

en asentamientos informales



**Te
presentamos a**

Erika:



Deconstruyendo los derechos sobre la tierra y la Tenencia Segura

Acceso legal a la tierra es...

- Puede ser de carácter formal, informal o consuetudinario.
- Provee a familias protección contra desalojos forzados u otras amenazas que puedan comprometer su derecho a la vivienda digna
- Respaldada tanto de acuerdos formales como informales



La falta de políticas de tierras adecuadas genera...

- Inequidad y pobreza
- Aumento de los costos de vida
- Riesgos a la familia y menor resiliencia
- Degradación ambiental



Clave para las familias...

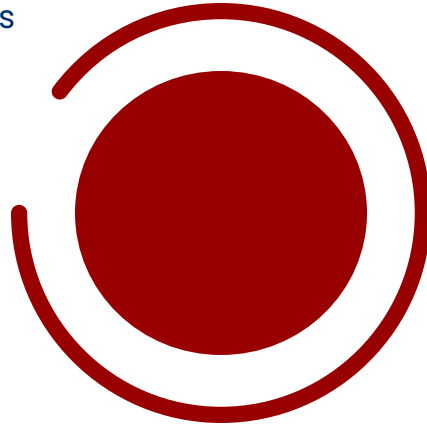
- Acceder a servicios básicos
- Obtener préstamos para mejoramientos
- Participación plena de la economía en sociedad
- Protección contra el desalojo
- Posibilidad de vender o transferir derechos (herencia)

Situación en LATAM

El 21% (100MM) de la población urbana vive en asentamientos (CEPAL)

El 70% de las zonas urbanas (como Perú) se construyen de manera informal, sin acceso a títulos de propiedad claros (GRADE)

El 40% de familias en asentamientos informales están en riesgo de desalojo (BID)



En México, entre 40% y 50% (desde los 70s) de los asentamientos informales han sido regularizados a través de programas de regularización (INSUS)

Brasil, desde 2001, ha otorgado más de 4 millones de familias títulos de propiedad en asentamientos informales (Ministerio de Ciudades de Brasil)

El 20% del ingreso anual de una familia de bajos recursos significa el costo de regularización de tierras (CEPAL)

Innovación en derecho sobre la tierra y tenencia segura

Se realizaron visitas a familias, cada una con una **con necesidades distintas** entorno a su proyecto de vivienda ... pero **TODAS** con un común denominador: **necesidad de asesoría legal**

NOMBRE	
96	Marina Perez Gutierrez
71	Carmen Rosa Vizcarra Aulla
72	X Gonzalo Osco Portillo/ Domingo
7	Emilio Leiva
02	Lucia Ortiz Arando
08	X Yuditza Rios Juro
34	Martha Aroni Calla

No califican predios por zonificación no mitigable

Evidencia y aprendizajes basada en innovación



Datos:

- Solo 1% de las viviendas que han recibido un subsidio tienen registrado su propiedad.
- 80% de los procedimientos de registro de la propiedad están a cargo del **municipio y Registros Públicos**.



Hipótesis:

- Formar una alianza estratégica con el municipio para **simplificar los trámites** podría fomentar y mejorar significativamente la formalización (registro de la propiedad).
- **Poner en evidencia incentivos** para la municipalidad como el aumento de Ingresos Fiscales, acceso a Fondos y Programas Gubernamentales, Reducción de Conflictos y Litigios, entre otros.



Aprendizajes:

- La falta de recursos financieros, humanos y técnicos **limitó la capacidad de ejecutar** programas de formalización.
- La excesiva burocracia y la lentitud de los procedimientos administrativos **retrasaron los procesos de formalización**; así como comunicación accesible para los usuarios (familias).
- La falta de coordinación entre los distintos departamentos y organismos **provocó la duplicación de esfuerzos y la falta de coherencia**.



Acción:

- Enfocar la evidencia y testeo en la **formalización de viviendas en el marco de los programas de subsidio** (incentivos).
- Entender y promover el **rol de la municipalidad**.
- **Repensar los incentivos** para la participación activa y efectiva en los procesos de formalización

Una experiencia de innovación pública

- **Solución:** Creación del Bono de Regularización de Edificaciones (DL N° 1595).
- **Objetivo:** permitir que las familias puedan sanear la titularidad de sus prioridades a través de la simplificación de procedimientos para el saneamiento de propiedad predial y subvención de costos.
- **Alcance:** título supletorio, regularización del tracto sucesivo, regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados; y prescripción adquisitiva de dominio.



Recomendaciones en base a aprendizajes

1. **Diseño de soluciones y políticas públicas centrados en el usuario** (tomar de inspiración a Erika) **y conectados con la realidad** (7 de cada 10 familias en LATAM construyen de manera progresiva).

	Expectativas	Necesidades críticas	Recomendaciones específicas	Principales procedimientos municipales
Familias al centro	Mejora de habitabilidad de vivienda: Requieren intervenciones para muros, techos, y pisos. <i>"Atrás de mi casa falta todo: pared, techo, todo."</i>	<ul style="list-style-type: none">● Asesoría Legal: Regularización de documentación de propiedades. <i>"Que me ayuden a ponerme al día con los papeles."</i>● Comunicación y Acompañamiento: Orientación sobre construcción segura y acceso a programas.	<ul style="list-style-type: none">● Brindar asesoramiento legal y orientación sobre construcción.● Facilitar información detallada sobre cómo acceder a soluciones disponibles.	<ol style="list-style-type: none">1) Regularización de Edificaciones.2) Licencia de Edificación.3) Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

Recomendaciones en base a aprendizajes

2. Generación de evidencia sobre necesidades diferenciadas en derecho sobre la tierra y tenencia segura (perfilamiento por tipologías de servicios legales en base a necesidades y características).

Casos recurrentes en Abancay, Perú	
13	Prescripción adquisitiva de dominio y/o formación de título supletorio
11	Predio Inscrito en Registros Públicos
02	Habilitación urbana y cambio de uso por terceros e inscripción masiva
01	Subdivisión, declaratoria de fábrica
01	Cambio de uso y habilitación urbana

Recomendaciones en base a aprendizajes

3. Entender y promover el rol de las municipalidades como actor clave

(oportunidades: (i) ordenanzas municipales extraordinarias; (ii) simplificación de actividades y plazos del procedimiento de inscripción; (iii) estandarización en la gestión y cumplimiento legal de los procedimientos claves).

*Ordenanza municipal que establezca un régimen temporal y extraordinario, para exoneración de tasas (y multas de corresponder) correspondientes a la tramitación de los procedimientos de **“Regularización de Edificaciones”**, **“Licencia de Edificación”** y **“Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación”**; así como que se aplique una simplificación administrativa de actividades y plazos respecto de los procedimientos mencionados, a los sólo fines de adjudicación del BMV.*

GRACIAS!



Centro Terwilliger de
Innovación en Vivienda

