

LUIS GARCIA

Comisión de Formalización de la propiedad informal

**PERU: COMO HACEMOS PROPIETARIOS. UNA SOLUCION
AL PROBLEMA DE LA INFORMALIDAD Y UNA VISION AL FUTURO**

LOS TRES PASOS HACIA LOS FORMALIZACION:

1.1 Procesos Cero o Planeamiento Estratégico:

Brigadas conformadas por abogados e ingenieros/arquitectos, son los responsables de revelar la información que sirve para determinar las localidades y, dentro de estas últimas, las áreas urbano-marginales, que posteriormente serán materia de formalización.

Siempre bajo un concepto de economía de escala, el equipo de proceso cero es el responsable de brindar un diagnóstico previo que permita a la Alta Dirección, la toma de decisiones sobre las localidades a donde se extiende el proceso de formalización. Para estos efectos, este equipo releva información de diversas entidades públicas, especialmente, la información que pueda existir a nivel municipal, así como información de campo, que permiten a COFOPRI, conocer la potencialidad de la zona y las eventuales dificultades del trabajo en la misma.

De esta forma, antes del ingreso a una localidad, se tiene un estimado bastante certero del número de propiedades potenciales a formalizarse, así como, las características de los predios a formalizar (propiedad estatal, propiedad privada, zonas arqueológicas, zonas de riesgo, etc.). Todo ello nos permite, determinar el tamaño de oficina requerida y la conformación de los equipos necesarios para trabajar en dicha localidad.

1.2 Proceso Uno o Formalización Integral:

Sobre la base del pre-diagnóstico del Proceso Cero, las brigadas – siempre conformadas por abogados e ingenieros/arquitectos -, comienzan el saneamiento integral de los predios matrices, mediante un análisis físico y legal de los mismos.

ANÁLISIS FÍSICO

El análisis físico, se efectúa levantando los planos correspondientes con referencia a coordenadas UTM, lo que permite (i) determinar la ubicación exacta del terreno, (ii) las áreas colindantes, (iii) si están en terrenos riesgosos o zonas arqueológicas y (iv), posteriormente, elaborar los planos perimétricos y de trazado y lotización.

Para estos efectos, se emplea el método de restitución aerofotogramétrica de las fotografías tomadas en los vuelos realizados por diversas entidades públicas, especialmente, el Instituto Geográfico Nacional – IGN, las mismas que se cargan a la base gráfica y posteriormente, son verificadas en campo por equipos de topógrafos que, dotados de estaciones totales y teodolitos de última generación, corrigen las mínimas deficiencias que la restitución aerofotogramétrica, pudiera presentar, respecto de cabezas de manzanas, linderos de lotes y otros accidentes geográficos.

ANÁLISIS LEGAL

Ubicado el predio en el espacio, es posible efectuar un análisis legal del mismo, con la finalidad de determinar (i) su condición de estatal o privado, (ii) si el Asentamiento Humano es anterior o posterior

a marzo de 1996, (iii) la existencia de otros derechos otorgados sobre el mismo (por ejemplo una concesión minera), (iv) la existencia de litigios respecto de dicho predio, etc.

Para estos efectos, además de la información levantada por el instituto de Defensa Civil INDECI y el Instituto Nacional de Cultura INC al efectuar el análisis físico; en esta etapa se releva toda la información existente en el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano, Superintendencia de Bienes Nacionales, Catastro Rural, Catastro Minero, Municipal y el Poder Judicial.

De determinarse que se trata de un predio del Estado, se procede a la inscripción del plano perimétrico y de trazado y lotización, en el Registro Predial Urbano, figurando COFOPRI como propietario solo para fines operativos, con lo que concluye esta etapa, efectuándose una anotación de suspensión de aquellos lotes que se encuentran sobre zonas arqueológicas o de riesgo. Estos últimos, así como los predios de propiedad privada, son derivados a otras áreas especializadas de COFOPRI.

1.3 Proceso Dos o Formalización Individual:

Una vez inscrito el plano perimétrico y el plano de trazado y lotización, el Registro Predial Urbano, procede a asignar a cada lote un Código de predio único, que servirá para identificar a ese lote en todos los actos posteriores. Esto permite a COFOPRI expedir las fichas de empadronamiento.

EMPADRONAMIENTO

El empadronamiento comienza con asambleas informativas a la población, donde se les explica el procedimiento a seguir y los

requisitos legales que deben cumplir, para que los poseedores informales puedan ser reputados propietarios. Se les indica la documentación que deben presentar al momento de ser empadronados; resaltándose el carácter gratuito del proceso de formalización.

Posteriormente, los empadronadores visitan casa por casa, a efecto de recabar las pruebas posesorias y verificar la real vivencia en el lote, durante un (1) año, como mínimo. Para acreditar este hecho, son válidos documentos tales como: recibos de pago de servicios públicos, recibos de pago de créditos recibidos, pago de arbitrios municipales o impuesto al valor de la propiedad predial, entre otros. Estas visitas se realizan en horarios en que los pobladores puedan encontrarse en su domicilio, esto es, de seis de la tarde a una de la mañana, los días de semana y los fines de semana, durante todo el día.

Luego de verificada la vivencia real y recabadas las pruebas de posesión, las fichas de empadronamiento – con carácter de declaración jurada -, y los documentos recabados, son remitidas al área de calificación de la Gerencia de Titulación.

Esta última sección, que trabaja “totalmente aislada”, sin contacto con los empadronadores – como mecanismo de control -, revisa la documentación recabada y determina si el poblador acredita una posesión pública, pacífica y continua por más de un año.

En caso de resultar positiva la verificación, no se titula a ese poblador, sino que se realiza un control adicional, que se describe más adelante, denominado control social.

En el supuesto de que de la documentación presentada no acredite tal condición, la ficha pasa al rubro contingencias.

El control social es un mecanismo de difusión y pública aceptación y convalidación de los padrones de aquellas personas que se encuentran aptas para ser titulados. Con este fin, se efectúan publicaciones por cinco (5) días hábiles, en lugares representativos del

poblado a ser titulado (por ejemplo, locales comunales, parroquia, etc.), con la finalidad de que la misma población sea quien pueda formular sus observaciones en caso algún empadronador pueda haber sido sorprendido. En este supuesto, la Unidad de Procedimientos Administrativos, área que depende de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones, instancia más alta que las dos gerencias citadas precedentemente, resuelve en primera instancia, los casos de discusión del decho de posesión entre particulares, lo que posteriormente es resuelto en Segunda instancia, por el Tribunal Administrativo de la Formalización, cuyos miembros son autónomos y ajenos a la institución.

Luego de cumplida esta etapa de control social y de no presentarse observaciones, los títulos son remitidos al Registro Predial Urbano para su posterior inscripción, constituyendo el Registro (gracias al proceso de calificación), un control adicional.