

Regularización de la tierra y programas de mejoramiento: Nuevas consideraciones

Author(s): Fernandes, Edésio y Smolka, Martim

Publication Date: July, 2004; Spanish

[Land Lines: July 2004, Volume 16, Number 3](#)

Article

Durante las dos décadas pasadas, y en particular en años recientes, en varios países latinoamericanos los gobiernos centrales, regionales y locales han instrumentado programas de regularización de la tierra y de mejoramiento en asentamientos irregulares. Aunque incipiente, esta política urbana está teniendo resultados que merecen no sólo ser estudiados para fortalecer las prácticas vigentes sino, también, para promoverlos como directrices para los gobiernos que experimentan este tipo fenómenos por primera vez y que enfrentan la necesidad de desarrollar políticas para responder a la cada vez más intensa dinámica de los procesos informales de desarrollo urbano.

Para responder a esta necesidad, el Instituto Lincoln patrocinó la tercera edición del curso de “Mercados Informales y Programas de Regularización de la Tierra en Áreas Urbanas”. El curso se celebró en noviembre de 2003 en Recife, Brasil, ciudad que se seleccionó por su tradición en planeación urbana, que comprende entre otras experiencias, un programa pionero de regularización (PREZEIS) que, aún con limitaciones, ha operado durante 20 años. El curso se desarrolló con la participación de 35 personas de 10 países de América Latina, representantes de una variedad de profesiones y posiciones institucionales.

A continuación se analiza un conjunto de 13 lecciones interrelacionadas entre sí, que derivan de los trabajos presentados en Recife de las experiencias discutidas en los dos cursos previos, celebrados en 2001 y 2002, y de los resultados de la reunión de la Red Latinoamericana sobre Regularización del Instituto Lincoln, que se llevó a cabo en Brasilia, Brasil en junio de 2003.

Los autores se hacen responsables de cualquier interpretación que resulte de una síntesis general, como la presente; aún cuando este breve y crítico análisis sobre los programas de regularización de la tierra incorpora contribuciones de múltiples personas, (ver Figura 1).

El proceso de favelización

En América Latina se ha incrementado de manera significativa el ritmo del proceso informal de generación de espacio urbano, a pesar de que a diferencia de África o Asia, la región ha experimentado un ritmo persistente de urbanización durante varias décadas.

Las áreas ocupadas se están densificando y diariamente se forman nuevos asentamientos. Estos últimos, se constituyen de manera cada vez más frecuente en zonas de alta sensibilidad medioambiental: cercanos a depósitos protegidos de agua, terrenos públicos y otro tipo de áreas no aptas para la ocupación humana o económicamente poco viables en el mercado formal de suelo.

Este proceso ha generado repercusiones negativas de todo tipo (sociales, medioambientales, legales, económicas y políticas) no sólo para los millones de personas que residen en los asentamientos informales, sino también para los gobiernos de las ciudades y la población urbana en general.

A pesar de los innumerables programas de regularización y mejoramiento que se han instrumentado en décadas recientes, la tasa de desarrollo de los nuevos asentamientos informales ha sido de dos a tres veces superior a la del crecimiento de la población urbana. Por ello, el incremento en la informalidad no se puede atribuir de forma exclusiva a los cambios demográficos, ni al incremento en la pobreza urbana, que si bien ha aumentado, lo ha hecho en tasas menores.

El círculo vicioso de la informalidad

El establecimiento de asentamientos informales es producto de una multiplicidad de factores. En un balance, se observa que las variables locales resultan de mayor peso en la conformación de las “discrepancias inexplicables”, que los factores demográficos y macroeconómicos que afectan la pobreza urbana (políticas de empleo e ingresos). Al actuar o dejar de actuar, las autoridades locales han fomentado el desarrollo del fenómeno con mecanismos excluyentes de regulación de usos del suelo, privilegiando la asignación de la inversión pública en zonas residenciales de altos ingresos; actuando en complicidad con los fraccionadores ilegales de terrenos, y con la aplicación de inadecuadas políticas fiscales de orden local.

El corolario de esta tolerancia de la informalidad es un factor clave en la política de valorización del suelo. Los valores en el mercado informal se benefician de una mayor libertad regulatoria y de los valores sociales vinculados a las redes entre los residentes de los asentamientos. Los precios del mercado informal se ven afectados por ambas dinámicas hasta puntos absurdos. Por ejemplo, una casucha de madera de 60 metros cuadrados (60 pies cuadrados) ubicada en una zona pantanosa de Recife, se valúa en US \$1.300,00.

Las variaciones extremas en los precios son el reflejo de la diversidad de procesos informales que inciden en el acceso al suelo urbano y la vivienda, tanto en el interior de un mismo asentamiento como entre asentamientos. Por lo tanto, un ingrediente indispensable de cualquier política que pretenda mitigar las consecuencias de la informalidad deberá ser la lucha contra los factores que perpetúan el círculo vicioso en la formación de los precios.

El mundo de la diversidad

Lejos de ser un fenómeno homogéneo, la informalidad se manifiesta en una diversidad de formas, contextos y lugares. Es posible hallar enormes diferencias en el interior y entre asentamientos de una misma ciudad, que se acrecientan al comparar ciudades de un país y ciudades de distintos países.

Cada área informal tiene barrios buenos y malos; unas zonas de alto valor y otras de valor bajo; una distribución desigual de cualquiera de los servicios con que cuenta y propiedades

con distintas modalidades de tenencia. Asimismo, se observan variaciones en los niveles de ingreso, con familias que perciben mayores ingresos que aquéllas que residen en asentamientos formales que, en general, pagan por algunos de los servicios públicos.

Al comparar la diversidad de asentamientos informales que se encuentran distribuidos entre los barrios formales en muchas ciudades latinoamericanas, no se ha logrado establecer una correlación entre los gradientes de precio de las propiedades, lo que revela la presencia de distintas fuerzas de mercado. Si bien los mercados del suelo en las áreas formales e informales son muy vigorosos, los factores determinantes del precio tienen órdenes distintos de magnitud para cada mercado. Como se mencionó, la mayor libertad regulatoria, así como las redes informales de intercambio de beneficios intangibles, afectan los valores de la propiedad. Estos factores son una realidad ineludible, que debe tomarse en cuenta en el diseño de programas de regularización para que éstos puedan conducir a una reforma positiva en la práctica tradicional.

Es necesario, también, adecuar los programas a las distintas condiciones de los asentamientos; diferenciado entre los de reciente creación y aquéllos con varios años de existencia, ubicados en zonas consolidadas. Se pueden rastrear con mayor claridad las cadenas de transacciones con el suelo en los asentamientos recientes, mientras que en las zonas con mayor antigüedad no se observan sucesiones lineales de transacciones. De hecho, en los asentamientos más consolidados se observa una compleja sobreposición de derechos y transacciones informalmente definidos, por ejemplo, la venta a terceros de techos como “terreno”, que potencialmente contribuirían a la ampliación de espacios habitables.

Aún no está claro si los programas de regularización debieran iniciarse en asentamientos recientes, donde los costos de mejoramiento son menores y se cuenta con mayores grados de libertad; o bien, en zonas más antiguas y consolidadas, en las que las acciones pueden conducir a consecuencias sociales más inmediatas y donde, sin embargo, puede haber algunos derechos legales establecidos.

Tolerancia de la informalidad

A pesar de todas las implicaciones negativas asociadas al desarrollo urbano informal, las autoridades han tolerado los procesos: siendo negligentes, aprovechándolos políticamente, realizando acciones ambiguas o promoviendo directamente las ocupaciones.

Sin embargo, hay una falta de conocimiento en relación con los derechos que en el tiempo se generan por la propia tolerancia, y de información respecto a los altos costos, absolutos y relativos, de los programas de mejoramiento.

Paralelamente, la tolerancia frente a la ocupación informal se acompaña de una creciente convicción tanto de las autoridades como de la opinión pública, de que los asentamientos consolidados deben mejorarse a través de la introducción de infraestructura, provisión de servicios urbanos básicos y de equipamiento. Un estudio reciente, desarrollado por la Alianza de Ciudades en Brasil, demostró que la decisión de regularizar un asentamiento irregular se toma, con frecuencia, más rápido que la decisión de aprobar un asentamiento regular (seis meses, comparada con dos o tres años).

Esta tolerancia oficial también se aplica a la aceptación de “soluciones de segunda clase” para “ciudadanos de segunda clase”, que frecuentemente resultan en un rápido deterioro de las zonas mejoradas. La combinación de materiales de baja calidad y costo, y la utilización de técnicas no convencionales conlleva a procesos de rápida obsolescencia de la infraestructura y consecuentemente a altos costos de mantenimiento. Adicionalmente, es frecuente que las zonas mejoradas no estén integradas a los sistemas fiscales municipales. La irresponsabilidad fiscal de las autoridades municipales, que es característica de la región, se agrava por una falta de responsabilidad sobre el desarrollo territorial de las localidades, así como por su negligencia, o en el mejor de los casos actitudes paternalistas respecto a estos asentamientos.

Expectativas y valores del suelo

Hasta la fecha los programas de regularización se han instrumentado en un porcentaje muy reducido de asentamientos informales, y como resultado la gran mayoría de las personas que viven de manera informal no han sido beneficiarias de ninguna intervención pública. En la práctica, muchos de los programas de regularización se han desarrollado sin considerar las causas de la informalidad, generando resultados contraproducentes que tienden a acentuar los procesos de segregación socio-espacial.

La mera expectativa de regularización conduce a incrementos en la cotización de la tierra que se prevé será sujeta al mejoramiento, lo cual impacta de manera significativa los precios en el mercado informal. Mientras más alta sea la expectativa de regularización a futuro de un área, más alto será el sobreprecio del suelo en cuestión, y en consecuencia aumentará la demanda de terrenos más baratos en otros lugares.

Lo anterior plantea dos formas de abordar el mejoramiento: programas integrales, aplicados en pocos lugares, con políticas destinadas a incidir en las expectativas futuras de mecanismos de recuperación de costos. O bien, programas de mejoramiento parcial, instrumentados en todas las áreas informales de la ciudad, destinados a promover un balance y mayor consistencia en la actividad futura del mercado. Sigue sin comprenderse la importancia e implicaciones de integrar las áreas mejoradas a los sistemas fiscales municipales.

Políticas aisladas y fragmentadas

Las intervenciones públicas a través de programas de regularización de asentamientos irregulares han sido de carácter sectorial, aisladas, y en consecuencia no se integran con el contexto urbano más amplio, donde operan las políticas generales de administración del suelo que impactan directamente tales asentamientos. Estas políticas comprenden, entre otros temas, los de la construcción de vivienda social; la rehabilitación de centros urbanos deteriorados; la ocupación de baldíos e inmuebles vacantes; la asignación más amplia de inversión pública para infraestructura y servicios urbanos; la modernización de catastros y de sistemas de recaudación de impuestos, así como la promoción de asociaciones entre los sectores público y privado.

La mayoría de los programas de regularización se ha aplicado en zonas habitacionales y poco se ha hecho en áreas informales de industria y comercio, en edificios públicos desocupados; terrenos en zonas centrales o en asentamientos irregulares en zonas rurales.

En todos los niveles de gobierno, los programas de regularización se identifican por su fragmentación estructural (dentro de los programas, entre las diferentes secretarías y ministerios, y entre los distintos niveles de gobierno nacional, estatal y municipal), y como resultado los recursos son malgastados o bien no llegan a la población a la cual se dirigen.

Los programas también han adolecido de una falta de continuidad administrativa, generalmente producto de cambios en los contextos políticos locales. En lugar de apoyar a otras iniciativas, los programas de regularización frecuentemente consumen los limitados recursos de los gobiernos locales, en detrimento de otros tipos de programas de vivienda que se restringen o sacrifican.

Este problema tiene su origen tanto en las amplias líneas de crédito proporcionadas por organismos nacionales y agencias internacionales y multilaterales, como en la falta de mecanismos para operar con aportaciones de las autoridades locales, como vía para compartir la carga de los programas y promover esfuerzos para que los gobiernos municipales aumenten sus fuentes propias de ingresos. En términos generales, las líneas de crédito para los programas de regularización se han establecido sin un análisis adecuado de la capacidad financiera de los gobiernos municipales.

La falta de recursos financieros

Como si los problemas señalados fueran pocos, hay que agregar la falta de recursos financieros suficientes para los programas de regularización. Las provisiones presupuestarias no son compatibles con las aspiraciones de los objetivos propuestos, y frecuentemente no se cuenta con recursos específicos para los programas. Los ingresos obtenidos de operaciones relacionadas con el desarrollo urbano (cobros por derechos de construcción en áreas formales y de altos ingresos) no han sido adecuadamente canalizados hacia los programas de mejoramiento. Los recursos obtenidos a través de agencias internacionales no se han utilizado de la mejor manera. Ha habido una falta de seguimiento en el cumplimiento de objetivos y metas, y de evaluación de los propios programas. Adicionalmente, destaca la ausencia de políticas de microcréditos que pudieran utilizarse para incentivar y apoyar las organizaciones comunitarias.

Disociación del mejoramiento y la legalización

Se podrá argumentar que la ilegalidad es producto de la oferta insuficiente de suelo servido a costos accesibles. Sin embargo, en la práctica, se observa que a pesar del énfasis en el concepto de mejoramiento, una gran mayoría de los programas de regularización opera al margen de los programas de mejoramiento de vivienda y de apoyo socioeconómico con los cuales se busca la integración de las comunidades, y no están vinculados a las políticas destinadas a la legalización de terrenos y lotes individuales.

El mejoramiento y la legalización se han concebido como procesos independientes, e

incluso se ha llegado a sostener que la legalización es producto de los procesos de mejoramiento. Lo cierto es que la mayoría de los programas de mejoramiento no conduce al cumplimiento de las condiciones requeridas para poner en marcha los procesos de legalización en áreas informales. En los pocos programas en los que se ha logrado dar inicio al proceso de legalización, se han desarrollado soluciones legales y políticas ad-hoc, que con frecuencia son ajenas a las condiciones urbanas y fuerzas que operan en el entorno.

A pesar de la publicidad que se ha realizado en torno a los programas de regularización, el número de títulos de propiedad expedidos por las dependencias responsables es sorprendentemente bajo. Entre las explicaciones dadas se destacan la complejidad de las leyes y las actitudes conservadoras y de resistencia de parte de los notarios y de las autoridades responsables de los registros de la propiedad. Es importante agregar, también, que la mayoría de las familias, al recibir un título que reconoce su legítimo derecho sobre la propiedad, no concluye los procesos de registro, muchas veces por no entender el trasfondo legal, o por su complejidad y por los costos que significan.

En respuesta se ha propuesto, por un lado, la simplificación de los requisitos y procesos de titulación y registro y, por otro, la necesidad de restarle poder a las estructuras burocráticas responsables de los citados procesos.

La importancia de la titulación

Como resultado de los problemas mencionados, son pocos los programas en que se alcanza la etapa de legalización, y son menos aún en los que se concluye el registro de los lotes legalizados. Por ello, muchos analistas han concluido que los títulos no son importantes y que lo realmente significativo es la percepción de seguridad en la tenencia de la tierra que tengan los pobladores.

No se puede negar que la percepción de la seguridad es un elemento que promueve la inversión de las familias para consolidar sus viviendas, sin embargo la titulación es importante por dos razones: el interés personal de los residentes (por la seguridad de tenencia de la tierra, la protección contra desalojos, los conflictos domésticos, las separaciones maritales, las herencias, los conflictos vecinales y el acceso a formas diversas de crédito); y el interés de la ciudad en su conjunto, ya que la legalización puede contribuir a la estabilización de los mercados del suelo, y con ello permitir formas más racionales y articuladas de intervención pública.

Hoy todavía hay grandes resistencias del sistema judicial y del público en general, con respecto a los programas de titulación. Es importante señalar, también, que los beneficiarios individuales de estos programas con frecuencia desconocen la protección y las limitaciones que derivan de la titulación. Las preguntas ¿para qué sirve un título? y ¿por qué se tienen que registrar los títulos?, entre otras, apuntan a la necesidad de acompañar los programas de regularización con programas educativos tanto para los administradores de las ciudades como para los residentes de los asentamientos informales.

Otro punto a considerar es la falta de análisis sobre el impacto de los instrumentos que se emplean en la legalización de lotes. Como resultado del énfasis en la titulación individual,

se ha tendido a ignorar la necesidad de generar soluciones legales colectivas, para responder a problemas sociales comunes. De hecho, cuando se han empleado estos nuevos instrumentos legales, no se ha logrado compatibilizarlos con la normatividad urbana existente y no han previsto sus implicaciones legales.

El análisis de alternativas legales ha sido insuficiente y carente de creatividad. Se requiere realizar mayores y más consistentes esfuerzos para desarrollar nuevos instrumentos y para lograr acreditarlos, no sólo ante los distintos organismos financieros, sino también ante la sociedad en su conjunto.

La falacia de la participación popular

Aun cuando los contextos políticos de los programas de regularización han variado inmensamente en el tiempo, en términos generales, la participación popular ha sido poco significativa en su formulación e instrumentación. Esta situación se ha agravado debido a la creación de formas de participación artificiales, para cumplir con los requisitos de los organismos financieros. Los mecanismos de participación popular diseñados han sido, en el mejor de los casos, una formalidad, y en el peor, una farsa.

Son muy pocos los programas en los que se ha logrado incorporar propuestas de soluciones generadas por las comunidades afectadas. El marco político-institucional y cultural en el que se ha desarrollado la mayoría de los programas de regularización, junto con las limitaciones que derivan de las formas de financiamiento, prácticamente eliminan las posibilidades de una participación pública efectiva, dado que la participación pública normalmente trae consigo cuestionamientos severos al status quo. Por ello, los programas de regularización tienden a percibirse como soluciones destinadas a promover o proteger la institucionalidad, más que como respuestas a las demandas de la mayoría de la población de menores ingresos.

Compatibilidad entre escala, traza y derechos

Quizás el problema central de los programas de regularización sea la dificultad de compatibilizar la escala de las intervenciones, con las patrones técnicos, urbanos y medioambientales propuestos para los asentamientos, y la naturaleza de los derechos que les serán reconocidos a los residentes. Para poder garantizar la sustentabilidad de los programas y su impacto, es necesario discutir los temas de escala, traza y derechos de manera conjunta.

Efectos de los programas de regularización en el tiempo

Concluidos los programas de mejoramiento y legalización, las autoridades suelen retirarse de los asentamientos, aun cuando podrían realizar una diversidad de funciones que van desde el monitoreo y evaluación del mantenimiento de la infraestructura provista (por ejemplo, de los sistemas de agua potable y drenaje), hasta el desarrollo de lineamientos y reglas para la incorporación de población nueva.

Los asentamientos tienden a deteriorarse muy rápidamente por la falta de presencia e

intervenciones oficiales, al grado que la legitimidad provista por los programas de regularización puede “contaminar” a barrios de origen formal, promoviendo prácticas informales de usos del suelo.

En términos generales los programas de regularización no han logrado la integración urbana, social y cultural de las áreas mejoradas que se había anticipado. De manera tal que las áreas regularizadas siguen siendo consideradas como “de segunda”, mucho tiempo después de concluidos los programas. La idea de que los asentamientos regularizados experimentarán una trayectoria virtuosa, escasamente sobrevive a las justificaciones que dieron origen a los programas.

El equilibrio entre las libertades individuales y las funciones públicas

A pesar de la preocupación por garantizar que los beneficiarios de las intervenciones públicas sean efectivamente residentes de los asentamientos informales en los programas de regularización, no se ha logrado un equilibrio adecuado entre el respeto por los derechos y libertades individuales y las funciones públicas de los programas (los derechos sociales a la vivienda y la necesidad de generar áreas para tal efecto). Frecuentemente las soluciones legales propuestas implican restricciones que, en la práctica, congelan los procesos de movilidad que caracterizan a este tipo de asentamientos (afectando, por ejemplo, los términos de venta, compra y renta), lo cual tiende a reforzar la informalidad.

La estrategia de centrarse en un área o un grupo social parece ignorar la esencia y el origen de la informalidad, lo que representa una situación en sí misma tramposa. Por un lado, la falta de recursos de los programas, les dificulta a las familias capitalizar el beneficio obtenido, para reubicarse en otro asentamiento informal, esperando ser sujeto de un siguiente proceso de regularización en el futuro. Por otro lado, el costo de monitorear y controlar este tipo de prácticas puede ser muy alto y hasta inviable. Como se mencionó, la imposición de restricciones a las transacciones simplemente generará nuevos arreglos informales.

Es interesante observar que son muy pocos los programas que han reconocido y logrado responder a la movilidad (ascendente o descendente) de los residentes de los asentamientos regularizados. Los programas se diseñan pensando en una comunidad estática. La movilidad interurbana, particularmente entre residentes de asentamientos informales y entre áreas formales e informales, no es un proceso bien entendido y por ello, mejor se ignora. Una posible salida a este acertijo podría encontrarse en mecanismos para la recuperación de costos o para la recuperación de plusvalías, que operen desde de la fase de planeación de los nuevos programas de regularización.

Conclusiones

Generalmente en la formulación de los programas de regularización no se parte de metas y cronogramas de trabajo claramente establecidos, problema que se agudiza por la falta de indicadores de evaluación adecuados.

En suma, los objetivos formales de los programas de regularización en Latinoamérica

(promoción de la seguridad de la tenencia y la integración socio-espacial de los asentamientos y su población) no se han logrado traducir en diagnósticos integrales, instrumentos efectivos y estrategias claras para su ejecución, como tampoco han podido incidir en las deficiencias en la capacidad administrativa de los ejecutores. Como resultado, a la fecha no se puede considerar que las experiencias latinoamericanas en materia de regularización sean exitosas.

Se puede decir, sin embargo, que los programas de regularización han tenido la virtud de despertar y sensibilizar la conciencia pública con respecto a la legitimidad de las demandas de un grupo significativo y creciente de ciudadanos, que al estar excluido del sistema socioeconómico formal, requiere respuestas integrales y efectivas.

Incluso con las limitaciones señaladas, estos programas han permitido que grupos de pobres urbanos puedan permanecer en zonas servidas ubicadas en áreas centrales de muchas ciudades latinoamericanas y han contribuido a mejorar las condiciones de vida de familias residentes de asentamientos regularizados. Estos logros son de gran importancia, sobre todo a la luz de la cruel dinámica de segregación socio-espacial que prevalece en la región.

Edésio Fernandes es profesor de medio tiempo en la Unidad de Planeación del Desarrollo (Development Planning Unit) del Colegio Universitario de Londres (University College, London). Martim O. Smolka es Senior Fellow y Director del Programa de América Latina y el Caribe, del Instituto Lincoln.

Artículos relacionados, publicados en Land Lines

Angel, Shlomo, and Douglas Keare. 2002. Housing policy reform in a global perspective. Abril: 8-11

Calderón, Julio. 2002. The mystery of credit, April: 5-8

Fernandes, Edésio. 2002. The influence of de Soto's The Mystery of Capital. Enero: 5-8

Fernandes, Edésio. 2002. Faculty profile, Julio: 12-13

Smolka, Martim O. 2003. Informality, urban poverty and land market prices. Enero: 4-7

Smolka, Martim O., and Laura Mullahy. 2003. A decade of changes: A retrospective on the Latin America program. Octubre: 8-12

Figura 1: Aciertos y Desaciertos de los Programas de Regularización

Aciertos

- _Entender y planificar las ciudades de manera integral antes de diseñar una estrategia de regularización, que deberá integrarse a la política urbana general
- Involucrar a todos los agentes en la toma de decisiones con respecto a la ubicación y la forma de instrumentar los programas de regularización

- Considerar los programas de regularización como parte la política social, que en su más amplio sentido promueve la integración social
- Conservar la presencia del Estado en los asentamientos regularizados, a través de su incorporación al catastro y los sistemas de recaudación de impuestos locales
- Difundir, desde el inicio de los programas y las intervenciones, los objetivos y metas que se propone cumplir, ligándolos a los derechos legales correspondientes
- Considerar, desde el inicio de las intervenciones, que puede haber más de una forma de hacer las cosas
- Diseñar y promover programas preventivos que acompañen la instrumentación de los programas de regularización, que son esencialmente paliativos
- Reconocer el derecho a ser diferente
- Reconocer que la falta de acceso a los servicios básicos es, frecuentemente, más onerosa que su provisión
- Reconocer que los residentes de los asentamientos informales tienen derechos legítimos sobre la ciudad
- Ser sensible a los temas de género (por ejemplo, la creciente permanencia de las mujeres jefes de familia)
- Reconocer la existencia de distintas modalidades de regularización de la tenencia, incluyendo soluciones colectivas para responder a problemas sociales comunes
- Mantener la unidad entre proyectos, programas y estrategias
- Para evaluar la efectividad de los programas, es necesario considerar los costos de no regularizar
- Intervenir con el apoyo de sistemas de información georeferenciada

Desaciertos

- Tratar la informalidad como una excepción; formular programas aislados de regularización al amparo de políticas sectoriales, a cargo de una sola rama de la administración pública
- Exaltar la informalidad como solución para un grupo social que se considera marginal
- Entregar títulos sin proporcionar servicios
- Ignorar la dinámica del mercado, como variable que incide de manera directa en la valuación de los beneficios otorgados
- Crear falsas expectativas, en contextos donde no se cuenta con fuentes de financiamiento y/o recursos suficientes
- Restringir la movilidad de las familias
- Fracasar en la prevención y no reprimir el desarrollo de nuevos asentamientos informales
- Ignorar las irregularidades en áreas residenciales y de altos ingresos
- No considerar la capacidad de pago de los residentes de los asentamientos irregulares, e ignorar la necesidad de asociaciones público-privadas como medio para financiar los programas de regularización
- Flexibilizar normas y reglamentos urbanos, sin contar con el fundamento legal necesario
- Contener de manera artificial las presiones de la oferta y demanda en el mercado
- No reconocer que los programas de mejoramiento y legalización deben diseñarse

para operar de manera conjunta

-Difundir la idea de que cualquier situación puede ser regularizada y no aclarar que el proceso puede implicar, en algunos casos, la reubicación

-Considerar que desde el punto de vista económico los programas de regularización nos son viables

-Iniciar el monitoreo de los programas estando en marcha los procesos de mejoramiento, con objeto de magnificar sus resultados positivos