

Legalización de predios, un saco de anzuelos

De los 1.200 títulos de propiedad que el presidente Uribe anunció en abril, sólo 50 han sido tramitados ante Instrumentos Públicos. En Barranquilla hay 15.000 predios por legalizar

Por R. SARMIENTO COLBY

«Hombre, la verdad es que nosotros nos metimos en estos terrenos, empujados por un líder político de un Senador que nos prometió una escritura provisional después de las elecciones... todavía lo estamos esperando. Eso fue por allá a comienzos de los años 70».

El es uno de los 6.634 invasores «históricos» que con los de otros lotes públicos y privados sin titular suman 15 mil a la espera de que les legalicen sus predios.

Se trata de un trabajo en el cual deben confluir numerosas agencias del Estado, pero la verdad es que el trámite de esas legalizaciones anda más enredado que un saco de anzuelos.

Los beneficiarios más disciplinados se han organizado en asociaciones y acciones comunales que en forma periódica se reúnen para analizar su triste condición de desamparados de la tierra, esperando en la palabra empeñada del presidente Uribe, en un acto público realizado el 22 de abril de este año en los patios de ejercicios, recreación y paradas de la Escuela de Policía «Antonio Nariño» de Barranquilla. (Ver recuadro).

CADÁVER INSEPUITO

Es que se deben cumplir varios pasos. Y en dos frentes distintos. Uno de ellos en los predios de propiedad del liquidado Inurbe (cadáver insepulto). El otro es el de las tierras de propiedad del Distrito o de particulares, que han sido ocupadas durante años por gente sin techo. En total suman unos 15 mil predios en esas condiciones. La meta del Gobierno en este programa, en llave con el Distrito, es legalizar unos 6.634 de esos lotes «piratónicos».

El Inurbe quiere irse de este mundo dejando legalizados los predios que eran de su propiedad, un legado que recibió del ya también difunto Instituto de Crédito Territorial (ICT), creado durante la llamada «dictablanda» (porque los historiadores aseguran que no llegaba a ser una dictadura) del general Gustavo Rojas Pinilla entre 1953 y 1957.

Para tal fin, el Inurbe ha puesto en marcha el programa de titulación y formalización de la propiedad predial.

El primer paso que dio el Inurbe fue desempolvar las escrituras de propiedad para garantizar que esas tierras son suyas. La mayoría de los lotes están en el suroccidente y en el suroccidente de Barranquilla.

La zona uno comprende los barrios: Girasoles, Siete de Abril, Villa Blanca, Cuchilla de San Nicolás, Be-

llarena, El Milagro, Villa del Carmen, Villa Salcedo y Villa Sevilla.

En la zona dos están los barrios: Continentes, Sierra, Sierrita, Las Américas, La Victoria, Kennedy y un sector de Santodomingo de Guzmán, lo mismo que algunas zonas de Don Bosco, La Luz y un pedazo que pertenecía a lo que es la urbanización Las Palmas.

Una vez el Inurbe entrega las escrituras que demuestran que esas tierras tienen un dueño legal, una tradición y unos antecedentes notariales correctos, el balón queda en la cancha del Distrito, que debe asumir el operativo de titulación, previo trabajo de campo liderado por Planeación Distrital (a cargo del arquitecto José Pérez Orozco), el Instituto Distrital de Urbanismo (en manos del abogado Carlos Altamir) y la Secretaría Social que ocupa el actual alcalde encargado, Juan García. Cuando las tierras son del Distrito o de particulares, entra en juego el Banco Inmobiliario Metropolitano (BIM), que regenta el abogado, sociólogo, catedrático y periodista Antonio Bohórquez.

Ellos deben aplicar el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para definir los usos de suelo y proceder.

El tercer paso lo tiene que dar el Instituto Agustín Codazzi (Igc), para lo de la conservación de los predios, previa visita al terreno y medición del mismo. El gerente seccional del Igc, Damián García,

ha puesto al servicio de este programa el más completo equipo humano y técnico. Sin embargo, el número de predios por legalizar es agobiante, y no es fácil avanzar con la celeridad que quisieran los des-

esperados beneficiarios.

Todo predio a titular requiere de un estudio minucioso. El Distrito tiene que reconocer su área. Hay que hacer un estudio jurídico. Analizar las escrituras de los terrenos, sus certificados de ubicación y tradición en las notarías y bibliotecas del Distrito, y un levantamiento físico del área a titular.

Es un trabajo que adelantan equipos interdisciplinarios de todos los entes del Estado que intervienen en el programa. Arquitectos, abogados, topógrafos, trabajadores sociales, digitadores y socializadores.

TAREA DEL INURBE

«Es una tarea tan compleja, que de verdad amerita mucho sacrificio y un permanente contacto con las comunidades afectadas», asegura el anterior vicerrector del Inurbe para dicho proceso de titulación, Guillermo Rivera.

«Nosotros estamos a la espera de que el Inurbe publique el aviso de los nuevos listados de beneficiarios, para un segundo grupo. Ahora mismo hemos entregado unos 300 títulos, ya con el registro de Instrumentos Públicos, pago que corre por cuenta del Inurbe», según Car-

los Mario Betancourt, representante legal del Inurbe en este proceso.

El problema es que no se sabe por qué misteriosos designios, el Inurbe publica el mentado aviso en un periódico «de amplia circulación», pero en Bogotá, «y los beneficiarios de estos programas de titulación somos gente pobre, de estratos uno y dos, que jamás compramos ese diario. Por lo tanto, no vemos el bendito aviso en donde aparecen nuestros nombres para presentarnos ante el Inurbe para legalizar nuestros papeles. Y el aviso es el que nos asigna turno para ese trámite. Si no vemos el aviso, nos fregamos. Porque, cuando semanas o meses después vamos, nos dicen: ya su turno pasó», según uno de los miembros de la acción comunal de los barrios en litigio.

Lo otro es el tremendo lío por la imprección en el nombre de los beneficiarios o tenedores de los predios. Nombres o apellidos inexatos. Número de cédula equivocado. Con frecuencia «también se presentan casos de que, cuando se le va a expedir el título a una persona, llega con el nuevo dueño del predio o mejor, diciendo que es que ya lo vendió. Entonces hay que comenzar de cero», asegura Carlos Mario Betancourt.

En Barranquilla hay numerosos tugurios que se levantan en terrenos del antiguo Inurbe, del Distrito o de particulares. Se ha emprendido el programa de titulación. Pero avanza a pasos muy lentos.

«Nosotros acá en Villa del Carmen (primera y segunda etapas), Ciudadela Metropolitana, Manuela Beltrán (etapas 4 y 5) y un sector del Hipódromo, estamos en las mismas, esperando que se acelere el proceso. Ahora mismo el Concejo de Soledad está en mora de aprobar una adición presupuestal para la contratación del equipo humano que se requiere para seguir adelante. Ojalá que no dilate la aprobación de ese proyecto de Acuerdo para que no prolonguen la angustia de las familias que no tienen la seguridad de un techo propio», sostiene Miguel Páez Gongora, líder de una asociación de beneficiarios de estos programas.

Por otro lado, hay gente que no quiere tocar el asunto en forma pública. Lo primero que advierten es: «si no publica mi nombre en el periódico le digo la verdad».

Muchos cuentan que algunos de esos barrios de invasión tienen la sombra oscura y perversa de la politiquería. Del cambio de un lote por determinado número de votos, con la promesa de entregar las escrituras después de las elecciones. Pero han pasado muchos debates y aún siguen esperando que se cumpla la esquiva promesa.

En la actualidad, el alcalde Guillermo Hoenigsberg designó al abogado William Orozco para que lidere ese descomunal programa de titulación. Las comunidades esperan que el designado «agarré el toro por los cachos» y desenrede lo más pronto posible este bulto de anzuelos.

Porque muchas comunidades temen «con algo de razón» que el deliberante debate del 12 de marzo próximo para la elección del Congreso se meta como una tromba marina en el programa de titulación y arrase con todo en menos de lo que canta un gallo. Entonces quedarían viendo un chispazo, sin la prometedora escritura de propiedad para vivir en paz bajo techo seguro. Y eso es lo que no quieren. El presidente Uribe y el alcalde Hoenigsberg tienen la palabra.

El 22 de abril, el presidente Uribe entregó parte de los 1.200 primeros títulos a igual número de familias. Entre los numerosos testigos estuvieron los concejales Antonio Balbastro, Luis Zapata, Monsieñr Víctor Tamayo y el comandante de la Segunda Brigada, general Justo Eliseo Peña.

Ja-ro Stroup