

La adquisición de terrenos y el reasentamiento poblacional: un enfoque estratégico en las operaciones extractivas

Land Acquisition and Population Resettlement: A Strategic Approach in Extractive Operations

Por: Oscar Mejía
Project Consultant al Apoyo.

Resumen

Varios proyectos se han enfrentado con el reto que genera la adquisición de terrenos para el desarrollo de sus operaciones y la consiguiente gestión de reasentamiento de las poblaciones involucradas. Contar con un plan de reasentamiento, por ende, resulta vital ya que su ausencia podría desencadenar graves conflictos sociales. Si bien es necesario que las empresas cuenten con un mapeo de actores y una interpretación del contexto en el que se tejen las redes sociales, culturales y económicas, es una función del Estado llenar los vacíos importantes en su legislación. A la fecha, los catastros rurales mal elaborados con superposiciones o ubicaciones geográficas inadecuadas y la generación de inmatriculaciones débiles por prescripción adquisitiva de dominio seguidos ante entidades públicas son ejemplos que perjudican a las empresas al dificultárselas acceder a los derechos de propiedad sobre los cuales se ubican sus concesiones mineras o los derechos habilitantes que les permitan el desarrollo de sus actividades.

Por lo demás, es necesaria una intervención más proactiva e inclusiva del Estado que garantice no solo el crecimiento del sector extractivo sino que este cuente con una regulación responsable sobre la adquisición de terrenos y a su vez dote a las poblaciones reasentadas de las vías necesarias para hacer valer sus derechos. Esto, aunado a una cooperación de la empresa privada, gobiernos y comunidades, ayudará a prevenir conflictos sociales producto de esta práctica y que muchas veces han frenado –como hasta ahora– grandes proyectos de inversión.

Introducción

Para nadie es sorpresa que el Perú es un país con gran vocación minera por los importantes yacimientos que posee y porque la minería ha jugado un rol trascendental en su economía. Si a esto se suma una regulación normativa que promueve la inversión privada, en el sector minero esto se traduce en la mul-

Abstract

Several projects have faced the challenge posed by land acquisition for the development of its operations and the subsequent management of resettlement of the population involved. Therefore, a resettlement plan is essential, since serious social conflicts may take place without this plan. While it is necessary for companies to have an actor mapping and a context interpretation in which social, cultural, and economic networks are displayed, the State has the responsibility to fill important gaps in its legislation. So far, poorly made rural cadastres with overlapping or inadequate geographic locations, and the generation of weak registrations by adverse possession before public entities, are examples that damage companies, making it difficult for them to access to property rights of their mining concessions or enabling rights that allow them to carry out their activities.

Moreover, a more proactive and inclusive intervention of the State is necessary, in order to ensure not only the extractive sector growth but also a more responsible regulation on land acquisition and, in turn, provide resettled populations with the necessary means to assert their rights. This, along with the cooperation of private companies, governments and communities, will prevent social conflicts resulting from this practice that has often restrained large investment projects, as until now.

Introduction

It is no surprise that Peru is a country with great mining vocation because of its important deposits and because mining has played a key role in its economy. If a law regulation promoting private investment is added to this, it will result in the multiplication of concessions and the consequent presence of major transnational extractive companies operating in the country. A specialized study of the sector revealed that there are seventeen guaranteed

Componentes	Eje temático	Actividades	Beneficiarios
		Asamblea general extraordinaria	Comunidades campesinas involucradas en el proyecto
	Requisitos para transferencia de áreas	Inscripción del acta de asamblea	Comunidades campesinas involucradas en el proyecto
		Regularización del DNI	Comunidades campesinas involucradas en el proyecto
Liberación de áreas		Trato directo	Comunidades campesinas involucradas en el proyecto
	Transferencia de áreas	Compensación económica-bienes	Familias que deseen acogerse a la indemnización económica y que luego de la evaluación social califiquen al proyecto.
	Saneamiento registral	Independización en registros públicos	Comunidades involucradas al proyecto con áreas remanentes
Rehabilitación física de las pérdidas	Reubicación	Reubicación en área de la comunidad	Parceleros identificados dentro del área de la zona del proyecto
		Mejoramiento de pastos y ganados	
	Fortalecimiento de la cadena productiva pecuaria y ovinos	Transformación de productos pecuarios	Comunidades campesinas involucradas en el proyecto
		Comercialización de productos	
Mejoramiento del cuadro de vida	Conformación de microempresas	Conformación de microempresas y gestión empresarial	Comunidades campesinas involucradas en el proyecto
	Indemnización asistida	Indemnización asistida	Comunidades campesinas involucradas en el proyecto
	Formación de nuevas capacidades	Capacitación en actividades mineras	Comunidades campesinas involucradas en el proyecto

Tabla 1.

tipificación de concesiones y en la consecuente presencia de grandes transnacionales extractivas que operan en el país. Un estudio especializado del sector reveló que se cuenta con diecisiete proyectos asegurados y una inversión conjunta de US\$ 22,583 millones en los próximos tres años¹.

Esta buena proyección, no obstante, no ha sido impedimento para que varios proyectos extractivos se vean afectados por conflictos sociales ya sea porque la población se opone a la presencia de nuevos proyectos o reclama sobre los ya existentes. En ambos casos una de las actividades críticas de los proyectos de inversión ha sido la adquisición de predios y el reasentamiento involuntario de las poblaciones afectadas por su cercanía a las concesiones otorgadas.

Esto ha causado que la política empresarial de este sector se encuentre en una discrepancia de pareceres con las comunidades involucradas sobre lo que debería ser una colaboración mutua para lograr un desarrollo socioeconómico. Por un lado, los lineamientos internacionales de la Corporación Financiera Internacional (IFC² por sus siglas en inglés), entre otros, supervisan que los programas de compensación e indemnización que aplica la empresa se ríjan con altos estándares de responsabilidad social mientras que las poblaciones enfrentan el temor a perder sus activos o medios de subsistencia que garantizan su vida y la de sus familias. Por otro lado, el Estado debe llenar los vacíos legislativos en las materias pertinentes para que, en primer lugar, se facilite el acceso de las empresas a los derechos de propiedad sobre los cuales se ubican las concesiones mineras o los derechos habitacionales que les permitan el desarrollo de sus actividades y, en segundo lugar, se reconozcan y protejan los derechos de las comunidades involucradas en este proceso.

Objetivos

El presente artículo describirá las implicancias sociales de la gestión de adquisición de tierras y reasentamiento poblacional con algunos casos conocidos, lo que demostrará que contar con una estrategia adecuada y participativa con la comunidad a reasentar puede ser una oportunidad de desarrollo para todos. En ese sentido se expondrán algunas causas de conflictividad social y una propuesta de variables a tomar en cuenta en la estrategia legal y percepción de valor de la tierra.

Conceptos básicos

Aunque la adquisición de tierras puede involucrar reasentar a gran parte o a toda una comunidad que no quería desplazarse o no tenía pensado hacerlo, ayudará saber que cuando se trata de las consecuencias del reasentamiento involuntario, el IFC distingue entre el desplazamiento físico (pérdida de viviendas o reubicación) y el desplazamiento económico (pérdida de activos o de acceso a activos que ocasiona la pérdida de fuentes de ingreso u otros medios de subsistencia) como resultado de la adquisición de tierras para un proyecto y/o restricciones sobre el uso de la tierra³. Asimismo, entre los que sufren los mayores impactos socioeconómicos están las personas que invocan reclamos o derechos legalmente reconocidos sobre la tierra, las que tienen reclamos consuetudinarios sobre la tierra y las que no tienen reclamos legalmente reconocidos, además de los

projects and a joint investment of US\$ 22,583 million for the next three years¹.

However, this good projection has not prevented several mining projects from being affected by social conflicts, either by the opposition of the population to new projects or complaints about existing ones. In both cases, one of the critical activities of investment projects has been land acquisition and involuntary resettlement of population that has been affected due to their proximity to the concessions.

This has caused a disagreement between the business policy of the mining sector and the communities involved about what a mutual cooperation should be in order to achieve a social-economic development. On one hand, international guidelines of the International Finance Corporation (IFC), among others, supervise the compensation programs that the company applies to govern with high standards of social responsibility, while populations face the fear of losing their assets or livelihoods that guarantee their lives and those of their families. On the other hand, the State must fill legal gaps in relevant areas in order to, in first place, facilitate the access of companies to the property rights of their mining concessions or the enabling rights that allows them to carry out their activities, and in second place, to recognize and protect the rights of the communities involved in this process.

Objectives

This paper will describe the social implications of the land acquisition management and the population resettlement with known cases, demonstrating that having an appropriate and participatory strategy with the community to be resettled can be an opportunity of development for all. In that direction, some of the causes of social conflict and a proposal of variables to take into account in the legal strategy and the land value perception will be presented.

Basic Concepts

Although land acquisition may involve resettling a large part or an entire community that did not want to move or had no intention of doing so, it is helpful to know that when it comes to the consequences of involuntary resettlement, the IFC distinguishes between physical displacement (loss of housing or relocation) and economic displacement (loss of assets or access to assets that leads to losing incomes or other livelihoods) as result of the land acquisition for a project and/or restrictions on land use⁴. Also, among those who experience the biggest socio-economic impacts are some who appeal to claims or legally recognized property rights; those with customary land claims and those who have not legally recognized claims, as well as the users of the seasonal natural resources (shepherding, fishing, hunting and gathering) that may have interdependent economic relationships with the communities within the project area⁵.

¹ Información recogida en el informe Proyectos y prospectos mineros en el Perú 2013-2016 de Perú Top Publications y la Dirección de Promoción Minera del Ministerio de Energía y Minas.

² Institución del Banco Mundial que facilita que empresas y entidades financieras en mercados emergentes creen empleos, generen ingresos fiscales y contribuyan al medio ambiente y comunidades locales.

³ Information gathered from the report *Proyectos y prospectos mineros en el Perú 2013-2016 (Mining Projects and Prospects in Peru 2013 – 2016)* of Peru Top Publications and Mining Promotion Office of the Ministry of Energy and Mines.

⁴ World Bank institution that facilitates the job creation, the generation of tax revenues and the contribution to the environment and local communities by companies and financial institutions in emerging markets.

⁵ Nota de orientación 5. Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario del IFC (*Guidance note 5. Land Acquisition and Involuntary Resettlement from IFC*, January 2012).

⁶ Nota de orientación 5, p. 4.

usuarios de recursos naturales estacionales (pastoreo, pesca, caza y recolección) que pueden tener relaciones económicas interdependientes con las comunidades ubicadas dentro de la zona del proyecto⁶.

Casos emblemáticos: legitimidad y aceptación

La estrategia de relaciones comunitarias que aplican las empresas extractivas varía de acuerdo con una serie de variables sociales, políticas, económicas y culturales que enriquecen la práctica institucional y académica. A pesar de que cada caso es diferente, hay un acuerdo en que la gestión de adquisición de tierras y reasentamiento poblacional es una política clave en el relacionamiento con los grupos de interés y sus modos de vida, y por lo tanto no debe convertirse en un "simple paso previo para iniciar las operaciones sino en una estrategia que aporta valor a la gestión empresarial, que puede significar una verdadera oportunidad de desarrollo comunitario y cuyo éxito puede determinar la legitimidad social del proyecto y la aceptación por parte de las comunidades que se encuentran dentro y fuera del área de influencia. La visión empresarial es clave para maximizar los beneficios a los miembros de la comunidad a reasentar y minimizar las consecuencias negativas de su desplazamiento⁷, lo que requiere escuchar las necesidades y preocupaciones de los miembros de la comunidad y que el plan que aplique la empresa sea flexible para garantizar el menor impacto posible en el estilo de vida de los reasentados. Los siguientes dos ejemplos descansan en estos principios.

La nueva Morococha

El caso de la empresa minera Chinalco Perú S.A. refleja que el desarrollo de un plan de compra de tierras tiene dos benefi-

Emblematic Cases: Legitimacy and Acceptance

The community relations strategy applied by extractive companies varies according to a number of social, political, economic and cultural variables that enrich the institutional and academic practice. Although each case is different, there is an agreement in which the management of land acquisition and population resettlement is a key policy in the relationship with interest groups and their lifestyles, and therefore should not become a "previous step to start the operations but a strategy that adds value to the company management, which means a real opportunity for community development and whose success can determine the project's social legitimacy and acceptance by the communities inside and outside of the area of influence. The corporate vision is essential to maximize the benefits for the members of the community to be resettled and minimize the negative consequences of their displacement⁷, which requires listening to the needs and concerns of community members and the flexibility of the plan that the company will implement to ensure the least possible impact on the lifestyle of the resettled population. The following two examples rely on these principles.

Nueva Morococha

The case of the Chinalco Peru S.A. mining company shows that the development of a land acquisition plan has two integrating benefits: it strengthens community relationships through a peaceful coexistence with the population of the area of influence and avoids situations that compromise the image and reputation of the company. This company understood it and in order to undertake its Toromocho mining project -projected as one of the major copper producers- it had the

⁷ Cernea, M. *Modelo de riesgos y reconstrucción para el reasentamiento de poblaciones desplazadas (The risks and reconstruction model for resettling displaced populations)*. Washington DC: World Bank, p. 37.



cios integradores: fortalece las relaciones comunitarias mediante una convivencia pacífica con la población del área de influencia, y evita situaciones que perjudiquen la imagen y reputación empresarial. Así lo entendió esta empresa que, para emprender su proyecto minero Toromocha, proyectado dentro de los principales productores cupríferos, tuvo el reto de comenzar a reasentar a casi 5,000 pobladores de la comunidad de Morococha a la nueva ciudad del mismo nombre, ubicada en la región Junín. Este lugar fue el primer caso exitoso en el Perú de una ciudad planificada desde antes de su construcción y diseñada con altos estándares de calidad nacional e internacional según las necesidades de la población.

Ahora bien, una política de comunicación a este nivel refuerza el relacionamiento con los grupos de interés y abre nuevas oportunidades de cooperación mutua; hecho que ocurrió en marzo de este año cuando la comunidad campesina San Francisco Asís de Pucará, en el distrito de Morococha, decidió en acuerdo comunal y de forma voluntaria vender algunos terrenos de su propiedad ubicados en la zona denominada Ucruchanca para que la Minera Chinalco construyera el ingreso a la nueva Morococha⁵. El mensaje es claro: una actuación responsable y la participación de los actores involucrados hacen posible que el reasentamiento sea una oportunidad de desarrollo para la comunidad y el proyecto extractivo.

La nueva Fuerabamba

Sumado a los beneficios anteriores, la estrategia de compra de tierras y reasentamiento permite que las operaciones mineras se desarrollen de forma segura y eficaz, lo que fue asumido por la compañía minera Xstrata Copper al entender que era necesario reasentar a cerca de 441 familias de la comunidad de Fuerabamba, localizada en la región Apurímac, para asegurar el inicio de su proyecto Las Bambas. Se comprendió, por ejemplo, que una gestión deficiente del reasentamiento afectaría las redes socioculturales de la población y limitaría el acceso a recursos y oportunidades laborales, lo que causaría una desconfianza generalizada sobre la empresa. Para contrarrestar esto, se tuvo que identificar los ejes temáticos que sellan el estilo de vida comunitaria en salud, educación, saneamiento básico, desarrollo de capacidades locales, infraestructura económica, en-

⁵ Cernea, M. Modelo de riesgos y reconstrucción para el reasentamiento de poblaciones desplazadas. Washington DC: Banco Mundial, p. 37.

⁶ Comunidad campesina de Pucará apoya reasentamiento en la nueva Morococha. 2012, 21 de julio. Recuperado de <http://www.chinalco.com.pe/es/noticia/95>

challenge of resettling nearly 5,000 residents of the community of Morococha to the new city of the same name, located in Junín. This place was the first successful case in Peru of a city planned since before its construction and designed with high international and national quality standards according to the population needs.

However, a communication policy at this level reinforces the relationships with interest groups and provides new opportunities of mutual cooperation, which occurred in March this year when the San Francisco de Asís rural community in Pucará, district of Morococha, decided in a communal agreement and voluntarily to sell some lands of their own property located in the area called Ucruchanca to make the Chinalco mining company build the new Morococha entrance⁶.

The message is clear: a responsible behavior and the participation of the actors involved make the resettlement an opportunity for the development of the community and the extractive project.

Nueva Fuerabamba

In addition to the above benefits, the strategy of land acquisition and resettlement allows mining operations to be conducted in a safe and effective way, something that was taken over by the Xstrata Copper mining company, understanding the need for resettling around 441 families of the Fuerabamba community, located in the Apurímac region, to ensure the start of its Las Bambas Project. For example, it was understood that a poor management of the resettlement would affect socio-cultural networks of the population and limit the access to resources and job opportunities, causing widespread mistrust about the company. To counteract this, it was necessary to identify the topics that seal the community lifestyle on health, education, basic sanitation, local capacities development, economic infrastructure, among many others, in order to improve them in the new settlement.

The Role of the State

Aside of the experiences of Minera Chinalco Peru S.A. in Morococha or Xstrata Copper in Fuerabamba, the State

Components	Thematic Focus	Activities	Beneficiaries
		Extraordinary General Assembly	Rural communities involved in the Project
	Requirements for lands transfer	Registration of the minute if the Assembly	Rural communities involved in the Project
		DNI regularization	Rural communities involved in the Project
Release of Areas		Direct contact	Rural communities involved in the Project
	Transfer of areas	Assets-Economical compensation	Families who wish to benefit from the economic compensation and who after the social assessment qualify to the Project.
	Register Sanitation	Independence in Public Registers	Communities involved in the Project with remaining areas
Physical Rehabilitation of the Losses	Relocation	Relocation in an area of the community.	Smallholder's identified within the zone of the Project area.
Life Improvement		Pasture and cattle improvement	Rural communities involved in the Project
	Strengthening of the productive chain of livestock and cattle	Transformation of live-stock products	
		Products marketing	
	Line-up of small businesses	Line-up of small businesses and corporate management	Rural communities involved in the Project
	Assisted compensation	Assisted compensation	Rural communities involved in the Project
	Development of new capabilities	Training in mining activities	Rural communities involved in the Project

Table 1

tre muchas otras, con el objeto de mejorarlos en el nuevo lugar de desplazamiento.

El rol del Estado

Al margen de las experiencias de la empresa Minera Chinacocha Perú S.A. en Morococha o Xstrata Copper en Fuerabamba, el Estado debe asumir la tarea de simplificar las normas del sector para evitar que sus entidades públicas manejen catastrós rurales mal elaborados con superposiciones o ubicaciones geográficas inadecuadas o se generen inmatriculaciones débiles por prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, debe ayudar a esclarecer la situación legal de los terrenos comunales e intermediar en los conflictos derivados de la adquisición de tierras o restricciones al uso de las mismas. En suma, debe facilitar el acceso de las empresas a los derechos de propiedad sobre los cuales se ubican sus concesiones mineras o los derechos habilitantes que les permitan el desarrollo de sus actividades. Sin embargo, lo que sucede comúnmente en conflictos mineros, en opinión de Jorge Avendaño, abogado especializado en propiedad, es que se ha llegado a una situación en la cual lo legal ya no es lo esencial pues frente a una protesta como la de Conga, el Estado prefiere que las partes negocien antes que aplicar la ley⁷.

Panorama de conflictividad social

El valor atribuido a la tierra varía en función del lugar y del grupo humano sobre el cual habita. Para la mayoría de pueblos andinos, la tierra no es un pedazo de suelo, sino un "cimento cultural sobre el cual se constituyen los sistemas productivos, las actividades comerciales y los medios de vida de la gente. Su pérdida, por el contrario, puede llevar a afectar la vida y futuro de las comunidades por tratarse de un medio de subsistencia"⁸. Precisamente, la compra de tierras y/o las restricciones en el uso de las mismas, base para la presencia de proyectos de inversión, pueden originar ciertos conflictos en la forma de reclamos y temores de la población si se considera que la mayoría de experiencias en el mundo y en el país, hasta hace unas décadas, ha sido nefasta: "personas más empobrecidas, con privaciones graves y prolongadas, así como daño ambiental y efectos socioeconómicos adversos en las zonas a las que han sido desplazadas"⁹.

Por esta resulta importante que los agentes involucrados (públicos y privados) posean canales de comunicación claros y transparentes con las comunidades afectadas para identificar las señales de alerta oportunamente y desarrollar actividades preventivas conjuntas. Por ejemplo, durante el proceso de negociación para el reasentamiento de la comunidad de Fuerabamba, ubicada en la región Apurímac, Xstrata Copper compró tierras en Yavi Yavi en el distrito de Colquemarca en la región Cusco, pensando que sería una ubicación apropiada para toda la comunidad de Fuerabamba. Sin embargo, "aunque la comunidad reconoció el considerable potencial agrícola de este lugar, su ubicación geográfica era un problema, ya que la comunidad tenía miedo de no acceder a las oportunidades de empleo si se encontraban en una ubicación más lejana o que su acceso a los fondos del canon minero pudiera verse afectado, ya que Yavi Yavi se ubica en un distrito diferente de Las Bambas"¹⁰. Cuando se detecta a tiempo una alerta, las partes implicadas pueden

must assume the task of simplifying the industry standards to prevent its public entities from managing poorly elaborated rural cadastres with overlapping or inadequate geographic locations and the generation of weak registrations by adverse possession. The State should also clarify the legal status of the communal lands and be the intermediary in disputes arising from land acquisition or restrictions about their use. In short, it should facilitate companies' to access to property rights of their mining concessions or enabling rights which allow them to carry out their activities. However, what commonly happens in mining conflicts, according to Jorge Avendaño, a lawyer specialized in properties, is that the legal aspect it is no longer essential because in a situation like the protests in Conga, the State prefers the parties to negotiate themselves before applying the law¹¹.

Social Conflict Outlook

The value attributed to the land varies depending on the place and the human group that is settled there. For most Andean people, land is not a piece of soil but a "cultural foundation on which people's productive systems, commercial activities and livelihoods are established. Its loss, on the contrary, may affect the life and future of the communities because it is a livelihood¹². Indeed, the land acquisitions and/or restrictions on the use of them, which are basic for the presence of investment projects, may cause some conflicts like complaints and fears of the population considering that most experiences in the world and in the country until a few decades ago have been disastrous: "more impoverished people, with severe and prolonged deprivations, as well as environmental damage and adverse socio-economic effects in the areas where they have been displaced"¹³.

For this reason, it is important that the actors involved (both public and private) have clear and transparent communication channels with the affected communities in order to identify warning signs in time and develop joint preventive activities. For example, during the negotiation process for the Fuerabamba community resettlement, in the Apurímac region, Xstrata Copper bought lands in Yavi Yavi, district of Colquemarca, Cusco region, thinking it would be an appropriate location for the whole Fuerabamba community. However, "although the community recognized the considerable agricultural potential of the place, its geographic location was a problem, since the community was afraid of not having job opportunities if they were in a more remote location or that its access to mining canon funds may be affected, because Yavi Yavi is located in a different district of Las Bambas"¹⁴. When an alert is detected early, the parties involved may look for a solution that counterattacks and mitigates the social risk. In the example, "after negotiations between the company and the community, it was agreed that a land near Challhuahuacho would serve for the creation of

⁷ ¿Hacen bien las mineras en compras la tierra de las comunidades donde operan? 2011, 19 de diciembre. El Comercio. Recuperado de <http://elcomercio.pe/economia/1350112/noticia-hacen-bien-mineras-compran-tierra-comunidades-donde-operan>

⁸ Cernea M., p. 41.

⁹ Norma de desempeño 5. Rev. 01. Adquisición de tierras y reasentamiento de comunidades (Performance Standard 5. Rev. 01. Land Acquisition and Involuntary Resettlement). 2010, April 14th.

¹⁰ IAG. 2010. Informe elaborado para el proyecto Las Bambas a cargo de Xstrata Copper (2008-2010). Lima, p. 16.

buscar una solución que contraataque y mitigue el riesgo social. En el ejemplo, "después de las negociaciones entre la empresa y la comunidad, se acordó que un terreno cercano a Challhuahuacho serviría como lugar para la creación de Nueva Fuerabamba y que la comunidad usaría las tierras de Yavi Yavi para la crianza de ganado y agricultura, a la vez que servirían de hogar a un pequeño número de miembros de la comunidad"¹¹.

En este sentido, con el fin de lograr un mejor entendimiento de esta conflictividad se presentarán dos ejes centrales. Uno, sobre los aspectos legales del esquema general para la compra de tierras con algunos ejemplos de conflictividad; otro, relacionado con una propuesta de variables que deberían tomarse en cuenta en la definición de "valor de tierras" en el marco de una negociación.

Componentes de la estrategia legal en la adquisición de tierras y reasentamiento

La estrategia legal debe ser compatible con la legislación nacional, con la realidad legal y socioeconómica que se presenta y con el cumplimiento de las normas del IFC asumidas por el titular del proyecto. Estos tres aspectos deben plasmarse en acuerdos escritos que ofrezcan seguridad jurídica y legitimidad a las partes involucradas, por lo que en términos generales debe seguirse una serie de pasos para que los acuerdos de compra de tierras y reasentamiento estén en el marco de la legalidad: reconocimiento e inscripción de la personería jurídica de la comunidad campesina; verificación de la inscripción del padrón de comuneros actualizado; verificación de que la Junta Directiva esté vigente, constituida de acuerdo con el estatuto de la Comunidad Campesina e inscrita en Registros Públicos; y verificación de que los representantes legales de la Comunidad para la suscripción de los acuerdos estén inscritos y apoderados en los Registros Públicos.

Suscripción del acuerdo de la asamblea general

Sabiendo que una concesión minera puede abarcar tierras de una comunidad, los acuerdos obtenidos en asamblea para enajenar dichos terrenos deben aprobarse por lo menos con el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros de la comunidad en reunión de asamblea general convocada única y exclusivamente para dichos efectos¹². Cumplir con este requisito e inscripción no solo hará válidos los acuerdos para el acceso a derechos superficiales que se suscriben con las comunidades, sino que igualmente los dotarán de legitimidad social, pues es en la asamblea general donde se ventilarán los alcances de dichos acuerdos. Asimismo, es recomendable y necesario que los acuerdos para la reubicación de los miembros de la comunidad ubicados dentro de la zona del proyecto estén validados por la asamblea. Esto no solo otorgará legitimidad social a los mismos sino que fortalecerá los acuerdos a los que luego individualmente se deba llegar con cada afectado. Un acuerdo validado en asamblea general no puede excluir los siguientes aspectos: una adecuada convocatoria realizada en función de lo que señala el Estatuto Comunal y una garantía de que, al momento de la asamblea, estén presentes el número de personas necesarias para cumplir con el quórum legalmente establecido.

¹⁰ IAG. 2010. Informe elaborado para el proyecto Las Bambas a cargo de Xstrata Copper (2008-2010). Lima, p. 16.

¹¹ IAG, p. 16.

¹² Tanto el artículo 7º de la Ley 24656 (Ley General de Comunidades Campesinas) y el artículo 11º de la Ley 26505 (Ley de la Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en las Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas) destacan que las tierras de las comunidades campesinas pueden ser dispuestas o enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la comunidad en asamblea general.

Nueva Fuerabamba and that the community would use Yavi Yavi lands for cattle ranching and agriculture, as well as a home for a small number of community members"¹¹.

In this direction, in order to achieve a better understanding of this conflict, two central topics will be presented. The first one is about the legal aspects of the general scheme for land acquisition using some examples of conflict; and the other one is related to a proposal of variables that should be considered in the definition of "land value" in a negotiation context.

Legal Strategy Elements for Land Acquisition and Resettlement

The legal strategy must be compatible with the national legislation, the legal and socio-economic reality, and must comply with IFC standards assumed by the project holder. These three aspects must be reflected in written agreements that provide legal safety and legitimacy to the parties involved. So, generally speaking, a series of steps must be followed so that the land acquisition and resettlement agreements comply with the Law: recognizing and registering the legal status of the rural community; verifying that the community roll registration is up-to-date; verifying that the Board is constituted according to the Rural Community Statute and registered in the Public Registers; and verifying that the legal representatives of the Community for the signing of agreements are enrolled and empowered in the Public Registers.

Signing of the General Assembly Agreement

Knowing that a mining concession may include the lands of a community, the agreements reached in assembly to alienate such lands must be approved with the favorable vote of at least two-thirds of the community members in General Assembly convened solely for these effects¹². Complying with this requirement and registration will not only validate the agreements for the access to shallow rights subscribed with the communities, but will also provide social legitimacy. It is in the General Assembly where the scope of such agreements will be exposed. It is also advisable and necessary that the agreements for the relocation of community members located within the project area are validated by the assembly. This will not only provide social legitimacy to them but it will strengthen the agreements that will later be reached with each individual affected. An agreement validated in General Assembly cannot exclude the following aspects: aoequate announcement based on what the Communal Statute stipulates and a guarantee that, at the time of the assembly, the number of people needed to meet the legally established quorum is present.

In the assembly agreement, how the right will be granted must be specified: property, usufruct, easement, or surface rights. Depending on the type of rights, the time and other relevant aspects such as location and extent must be specified. This is because this information will be in the agreements to be signed so they can be valid and formalized with their registration in the Public Register.

What Would Be the Most Appropriate Legal Form to Get Surface Rights?

Although the answer depends on many variables, the ideal

⁷ ¿Hacen bien las mineras en compras la tierra de las comunidades donde operan? 2011, 19 de diciembre. El Comercio. Recuperado de <http://elcomercio.pe/economia/1350112/noticia-hacen-bien-mineras-compran-tierra-comunidades-donde-operan>

⁸ Cernea M., p. 41.

⁹ Norma de desempeño 5. Rev. 01. Adquisición de tierras y reasentamiento de comunidades. 2010, 14 de abril.

¹⁰ IAG, p. 16.

¹² Both Article 7º of the Law 24656 (General Law of Rural Communities) and Article 11º of the Law 26505 (Law of Private Investment in Economic Activities Development in the National Territory and Rural/Native Community Lands) emphasize that the lands of rural communities can be arranged or alienated prior agreement of at least two thirds of qualified members of the community in general assembly.

En el acuerdo de la asamblea debe señalarse la forma en que el derecho será entregado, sea en propiedad, usufructo, servidumbre, superficie u otro. Dependiendo de la modalidad empleada se tendrá que especificar el plazo y otros aspectos relevantes como ubicación y extensión. Ello debido a que esta información será plasmada en los contratos que se suscriban con el fin de que los mismos sean válidos y puedan ser formalizados con su inscripción en los Registros Públicos.

¿Cuál sería la forma legal más adecuada para acceder a derechos superficiales?

Aunque la respuesta dependa de múltiples variables, el escenario ideal es la suscripción de compraventa en todos los casos. Esta sería la primera opción recomendada para acceder a derechos superficiales para el proyecto, pues transfiere la propiedad del área requerida y minimiza la posibilidad de cuestionamientos a futuro por los miembros de la comunidad. En caso de que no fuese posible comprar los terrenos para todas las instalaciones, los esfuerzos deberían orientarse a comprar las tierras sobre cuyas áreas se ubicarán los componentes claves para la existencia del proyecto. Esta "huella de propiedad" comprendería las instalaciones productivas necesarias para el desarrollo de una operación (mina, planta y, de existir, infraestructura de transporte-fajas).

Es posible la suscripción de acuerdos temporales para otro tipo de componentes del proyecto como el campamento, accesos e infraestructura de energía. Aquí la servidumbre es una opción; sin embargo, el plazo de estos tendrá que considerar el factor tiempo que permite el desarrollo de una operación a largo plazo y de futuras expansiones, de ser el caso.

Elaboración de los acuerdos para el acceso a los derechos superficiales

Los acuerdos suscritos por las partes deberán ser plasmados por escrito y elevados a escritura pública para luego ser inscritos en los Registros Públicos, dependiendo del contrato que se haya firmado. En el caso de una compra de tierras, el área adquirida deberá ser independizada a nombre del titular del proyecto.

Puede haber eventuales acuerdos de servidumbre o de superficie que deberán ser inscritos como una carga en la partida del inmueble, lo que dará seguridad para que los derechos del titular sean de público conocimiento y oponibles a terceros. Asimismo, deberán suscribirse con las personas a ser reasentadas acuerdos específicos que contemplen los conceptos de las compensaciones por la reubicación. En caso de que no se proyecte la adquisición de la totalidad del área de los terrenos, resulta viable que la reubicación se desarrolle al interior de la misma comunidad, hecho que no alteraría significativamente las condiciones sociales y de vida de los reasentados. Ello no obstante, no debería significar que las compensaciones involucren proyectos de desarrollo para la mejora de las condiciones de vida de las poblaciones.

Riesgos legales asociados con la compra de tierras para el proyecto

Todo proceso de compra de tierras implica riesgos legales sobre el saneamiento de la propiedad o el aprovechamiento de una situación legal específica para que terceros con intereses económicos busquen establecer trabas al proceso, razón por la cual se presentan los siguientes escenarios para un mejor entendimiento:

■ Conflicto de linderos entre dos comunidades que coexisten en el área de influencia

Supongamos que la concesión minera abarca un área clave

scenario is a purchase and sale agreement in all cases. This would be the first option recommended to get surface rights for the project, because it transfers the ownership of the required area and minimizes the possibility of future questioning from community members. If buying lands for all facilities was not possible, efforts should be directed to buying lands where key components for the project's existence will be located. This "property mark" would include production facilities necessary for the development of an operation (mine, plant and transport infrastructure, if available).

It is possible to sign temporary agreements for other project components, such as the camp, access and energy infrastructure. In this context, easement is an option; however, the deadlines for these must consider the time that allows the development of a long-term operation and future expansions, if applicable.

Development of Agreements for Access to Surface Rights

The agreements signed by the parties must be written and submitted to public deeds before being registered in the Public Register, depending on the agreement signed. In the case of a purchase of land, the acquired area must be given to the owner of the project.

There can be eventual easement or surface agreements that must be registered as a charge on the property act, guaranteeing that the holder's rights are of public knowledge and enforceable against third parties. They must subscribe agreements which contemplate the concepts of compensation for relocation with people to be resettled. In the event that the acquisition of the entire land area is not planned, it is feasible that the relocation takes place within the same community, a fact that will not alter significantly the social and living conditions of the resettled people. However, this should not mean that the compensations involve development projects to improve the living conditions of the populations.

Legal Risks Associated with the Land Acquisition for the Project

All land acquisition process involves legal risks concerning the compensation of the property or the use of a specific legal situation so that third parties with economic interests seek to block the process. That's why the following scenarios are presented for a better understanding:

■ Conflict of Boundaries between Two Communities that Coexist In the Area of Influence

Let's suppose the mining concession covers a key area where two communities coexist. Despite having lands with title deeds and frontiers, the "A" community claims to the "B" community a portion of land on the border between the two, which is to be acquired by the project owner. This demonstrates a potential social conflict and eventual legal claims in the event of a land purchase.

In this case, from a legal strategy point of view, the "B" community area to be acquired shall adhere strictly to the registration of their land. It is highly possible that the community questions this purchase; however, in legal terms, what is registered is what should prevail.

This purchase must be made along with a strategy of social and communication management in order to outreach community "A". If necessary, some sort of extra compensation could be negotiated with them. That compensation should result in a general assembly agreement and an extrajudicial

Costo de reposición		
Tipo de activo	Valor de mercado	Costo de transacción
Tierras agrícolas	Tierra de igual uso o potencial productivo, situada en las cercanías de las tierras afectadas + Costo de su preparación para dejarla en condiciones similares o superiores a las de las tierras afectadas	Derecho de registro e impuesto de transferencias aplicable
Tierra en zona urbana	Tierra de igual tamaño y uso, con servicios e instalaciones de infraestructura pública similares o mejores, de preferencia situada en las cercanías de las tierras afectadas	Derecho de registro e impuesto de transferencias aplicable
Estructuras públicas y de los hogares	Costo de la adquisición o construcción de una nueva estructura, con una superficie y calidad similares o superiores a las de la estructura afectada + Costo de reparar una estructura parcialmente afectada, incluido el costo de la mano de obra y los honorarios de los contratistas	Derecho de registro e impuesto de transferencias aplicable

Tabla 2. Fuente: Manual para la preparación de un plan de acción para el reasentamiento. IFC, 2002.

donde coexisten dos comunidades que, a pesar de contar con terrenos titulados y delimitados, la comunidad "A" reclama a la "B" una porción de terreno en el límite entre ambas que será adquirida por el titular del proyecto. Esto evidencia un potencial conflicto social y eventuales reclamos legales ante una compra de tierras.

En este caso, desde un punto de vista de estrategia legal, el área de la comunidad "B" que será adquirida deberá ceñirse estrictamente a la inscripción registral de su terreno. Es altamente posible que dicha comunidad cuestione esta compra; sin embargo, legalmente aquello que se encuentra inscrito es lo que debería prevalecer.

Esta compra deberá ir acompañada de una estrategia de manejo social y de comunicación para tener un acercamiento con la comunidad "A", con la cual podría negociarse, de ser necesario, algún tipo de compensación adicional que debería plasmarse en un acuerdo de asamblea general y en una transacción extrajudicial dejando en claro los linderos establecidos legalmente. La operación, que considera los linderos inscritos, es sin embargo necesaria para sustentar una compra legítima y, de ser el caso, hacerla valer ante autoridades competentes.

■ Reclamos de una familia sobre la titularidad de un predio de una comunidad ubicada en el área de influencia del proyecto

Puede suceder que una familia amenace con demandar a una empresa minera por adquirir la propiedad de un terreno de una comunidad campesina. Puede alegar que el proceso de expropiación realizado en la reforma agraria fue ilegal y que aún tienen derechos sobre el terreno reclamado. En principio

transaction, making the legally established boundaries clear. However, the operation, which considers the boundaries registered, is necessary to support a legitimate purchase and, if needed, to enforce it before the competent authorities.

■ Claims of a Family over the Ownership of a Property from a Community Located in the Area of Influence of the Project

A family may threaten to sue a mining company for acquiring the ownership of the land of a rural community. They can argue that the expropriation process during the Land Reform was illegal and they still have rights over the land claimed. In principle, this is a latent risk that must be monitored, as the land is required for the project success and defense alternatives must be sought in case of eventual questionings about the purchase made by that family.

In response, the company, for example, could prove that the purchase was made under the principle of "good faith registration", buying from the person who was listed at that time as the registered owner of the premises. Thus, Article 2,014 of the Civil Code provides that "the third party that in good faith and for valuable consideration acquires any right of the individual that appears in the register with the authority to grant it, keeps the acquisition once his rights have been registered, despite the grantor's rights later being void, canceled, or resolved by virtue of causes that do not appear in public records. The good faith of the third party is presumed as long as it is not proved that he was aware of the inaccuracy of the register".

In summary, as long as the company is able to prove that there was no evidence of the inaccuracy in the registration regarding the fact that the land was owned by the family; in

este es un riesgo latente que debe ser monitoreado, ya que el terreno es necesario para que el proyecto salga adelante por lo que deberán buscarse alternativas de defensa ante eventuales cuestionamientos de la compra por dicha familia.

Ante ello, la empresa, por ejemplo, podría acreditar que la compra se hizo bajo el principio de "buena fe registral", comprando a quien en su momento figuraba como propietario inscrito del predio. Así, el artículo 2,014 del Código Civil establece que: "el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro apareca con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".

En resumen, en tanto la empresa sea capaz de acreditar que no existían pruebas de la inexactitud en el registro respecto del hecho de que la propiedad del terreno era de propiedad de la familia, en caso esta la recuperase, la compra efectuada en su momento por la empresa se entenderá como válida no siendo posible que dicha adquisición pueda ser invalidada por tal razón.

■ Possible negativa de transferencia de un terreno de una comunidad y evaluación del inicio de un procedimiento de imposición de servidumbre minera

La imposición de una servidumbre legal (servidumbre minera) es un derecho que se encuentra en la legislación vigente a favor de los titulares de concesiones. Específicamente en el Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, la Ley de Tierras y el Reglamento del artículo 7 de esta norma.

El uso de la servidumbre minera no es común en el Perú. La principal desventaja de esta alternativa legal radica en la po-

case the family recovers the land, the purchase made at the time by the company will be understood as valid, acquisition will not be invalidated for that reason.

■ Possible Refusal of Transfer of a Community's Land and Evaluation of the Start of a Procedure for Imposing Mining Easement

The imposition of a legal easement (mining easement) is a right that is in the current legislation in favor of concession holders, specifically in the Single Revised Text of the General Mining Law, the Land Law and the rules of Article 7 of this standard.

The use of mining easement is not common in Peru. The main disadvantage of this legal alternative is the possibility of social questioning by third parties with respect to the administrative action that requires a favorable report and the approval of several authorities. The option of imposing a mining easement is a legally permitted option, but socially and politically rejected one (or not widely accepted), that is, an almost non applicable right. It is a legal mechanism that is not recommended, but legally viable, that could be used in social contexts and certain legal situations, especially as a solution to the existing legal compensation problems in real estate in Peru.

Back to the specific example, if the encumbrance is, for example, 50% of the land of the community, it could be considered that property rights of the community are being encumbered, especially if the exploitation of their land continues, which is a compelling reason for not recommending the implementation of easement.

The reason is that, even though easement may be suitable in certain situations, the consequences must be evaluated (especially social consequences) by the interested party before any action aimed at the implementation of this measure in order

sibilidad de cuestionamientos sociales por parte de terceros con relación a la medida administrativa que requiere del informe favorable y pronunciamiento de varias autoridades. La opción de la imposición de una servidumbre minera es una opción legalmente admitida, pero social y políticamente rechazada (o poco aceptada), es decir, un derecho casi inaplicable. Lo cierto es que se trata de un mecanismo legal poco recomendable, pero legalmente viable que podría usarse en contextos sociales y situaciones jurídicas determinadas, sobre todo como solución ante los problemas de saneamiento legal existentes en los bienes inmuebles en el Perú.

Volviendo al ejemplo específico, si la afectación es por ejemplo del 50% del terreno de dicha comunidad, podría considerarse que se estaría encerrando el derecho de propiedad de la comunidad, más aún si subsiste la explotación de sus tierras, que es una razón poderosa para no recomendar la adopción de la servidumbre.

El motivo es que, a pesar de que la servidumbre puede convenir en situaciones determinadas, tienen que evaluar las consecuencias (sobre todo sociales) por el interesado antes de iniciar cualquier acción tendiente a la ejecución de esta medida para evitar: i) retrasos en el proyecto, por eventuales negativas de la autoridad a permitir la medida, y ii) conflictos sociales por el solo hecho de tomar la decisión y hacerla pública, de iniciar el procedimiento.

Propuesta de variables en un plan de compra de tierras y reasentamiento

Los aspectos legales son importantes en todo proceso de compra de tierras y reasentamiento ya que permiten identificar contingencias legales sobre propiedades de interés, evaluar los riesgos y adoptar decisiones. En este caso la propuesta de variables pasa por: i) liberar las áreas ocupadas en condiciones sociales y legalmente justas, ii) mitigar y compensar los impactos socioeconómicos que sufrirá la población afectada por la reubicación, y que iii) los proyectos propuestos ayuden a mejorar la calidad de vida de la población impactada.

Asimismo, las acciones concretas (ver Tabla 1) demuestran que una estrategia planificada ayuda a la empresa a contar con acciones de indemnización y reconstrucción del cuadro de vida de las familias afectadas mediante la aplicación de actividades dirigidas a mejorar las condiciones de vida. La cooperación de la comunidad también será clave en todas las etapas del proceso para proponer las acciones de saneamiento físico legal en los casos que fueren necesarios en las adquisiciones de áreas e inscripción de las transferencias que corresponda.

Reflexiones importantes: el valor de la tierra, un componente importante

Desde un punto de vista de impacto económico del reasentamiento involuntario, la Norma de desempeño 5. Rev. 01 del IFC señala que la compensación por el impacto del desplazamiento físico o tasa de indemnización de los bienes perdidos se calcula a través del costo de reposición, definido como el valor de mercado de activos más los costos de transacción. El primer componente, el valor de mercado, se refiere al valor necesario para que los afectados puedan sustituir los activos perdidos por nuevos activos de valor similar. El segundo, el costo de transacción, se refiere a los gastos de transferir los derechos de propiedad o los costos de establecer y mantener los derechos de propiedad. La Tabla 2 muestra la manera en

to avoid: i) delays in the project, due to eventual refusals from the authorities to allow this measure, and ii) social conflicts by the mere fact of making the decision of initiating the process and making it public.

Variable Proposal in a Land Purchase and Resettlement Plan

Legal aspects are important in any process of land acquisition and resettlement since they help to identify legal contingencies on properties of interest, evaluate risks and make decisions. In this case, the variable proposal is: i) free occupied areas and leave them in legally fair social conditions, ii) mitigate and compensate the socioeconomic impact that will affect the population affected by the relocation, and that iii) the proposed projects help to improve the quality of life of the affected population.

Also, the specific actions (see Table 1) show that a planned strategy helps the company to have compensation actions and lifestyle reconstruction of the affected families through the implementation of activities aimed at improving living conditions. The cooperation of the community will also be essential in all stages of the process to propose legal, physical remedial actions in cases that are necessary in the acquisition of areas and registration of transfers.

Important Reflections: The Value of the Land, an Important Component

From a point of view of the economic impact of involuntary resettlement, the Norma de desempeño 5. Rev. 01 (IFC's Performance Standard 5. Rev. 01) states that compensation for the impact of physical displacement or rate of compensation for lost assets is calculated using replacement cost, defined as the market value of assets plus transaction costs. The first component, the market value, refers to the value necessary for the affected people to replace lost assets with new assets of similar value. The second, the transaction cost, refers to the cost of transferring property rights or the costs of establishing and maintaining property rights. Table 2 shows how the IFC applied the replacement cost on certain lands and structures.

Now, inquiries to residents of the affected area should not be excluded. Moreover, the IFC suggests learning their perspectives about the resettlement process and their "preferences" in terms of compensation mechanisms, in order to identify which elements affect their perception of value. However, a population that is better informed and aware of their rights recognizes that the exchange value of the land has a special cost; that the prices paid in other times were lower because the national context was different; and that they were unaware of the economic returns left by the extractive operations. Since these events have contributed to boost different social conflicts, the question of whether the replacement cost of the land, which is known to have market logic, is valid for populations with different value perception, arises. Thus, the proposal is to consider or add to the cost of replacement social variable aspects of economic impact that bring us closer to the perceived value of the populations where the extractive projects are being developed or will be developed. That would set limits to the negotiation and a "fair price" will be shown before society.

Replacement cost		
Type of Asset	Market Value	Transaction Cost
Agricultural Lands	Land of equal use or productive potential, located in the vicinity of the affected lands + Cost of preparing it for leaving it in similar or better conditions to those of the affected lands	Registration fee and applicable transfer tax
Lands in Urban Areas	Land of equal size and use, with similar or better services and facilities of public infrastructure, located preferably in the vicinity of the affected lands	Registration fee and applicable transfer tax
Public and household structures	Cost of acquisition or construction of a new structure with similar or greater area and quality to those of the affected structure + Cost to repair a partially affected structure, including the cost of labor and contractors fees	Registration fee and applicable transfer tax

Table 2. Source: Manual para la preparación de un plan de acción para el reasentamiento (Handbook for Preparing a Resettlement Action Plan). IFC, 2002.

1. Visión integral del reasentamiento

La forma en que se ejecuta el reasentamiento puede significar un cambio sustancial en la vida de las personas, hogares y asentamientos humanos.

2. Riesgo de empobrecimiento

El reasentamiento tiene dos consecuencias sobre las cuales trabajar: *el desplazamiento físico* (pérdida de viviendas o en varios casos la reubicación) y el *desplazamiento económico* (pérdida de activos o de acceso a activos que ocasiona la pérdida de fuentes de ingreso u otros medios de subsistencia) como resultado de la adquisición de tierras para un proyecto y/o restricciones sobre el uso de la tierra.

3. Jerarquía de necesidades y valor de la tierra

Existe una relación entre el valor de la tierra y el estilo de vida de un poblador o población. Debe indagarse cómo la búsqueda de la calidad de vida se relaciona con los estilos de vida, la participación comunitaria y el significado del espacio habitado.

Tabla 3.

que el IFC aplica el costo de reposición en determinadas tierras y estructuras.

Ahora, no deben excluirse las consultas al poblador del área afectada y sobre quien el IFC sugiere conocer sus perspectivas sobre el proceso de reasentamiento y sus "preferencias" en términos de mecanismos de compensación, con el fin de identificar qué elementos inciden en su percepción de valor. Sin embargo, se ve que una población mejor informada y consciente de sus derechos destaca que el valor de intercambio de la tierra tiene un costo especial, que los precios pagados en otros tiempos fueron más bajos porque el contexto nacional era distinto, y que desconocían los "éditos económicos que dejaban las operaciones extractivas. Como estos hechos han contribuido en dinamizar diversos conflictos sociales, surge la cuestión de si el costo de reposición de la tierra, que como se sabe tiene una lógica de mercado, es viable para poblaciones con percepción de valor distinta. Así la propuesta es considerar o añadir a este costo de reposición aspectos de variables sociales de incidencia económica que nos acerquen a la percepción de valor de las poblaciones donde se desarrollan o desarrollarán los proyectos extractivos, que permitiría establecer límites en la negociación y que ante la sociedad se muestre que es un "precio justo".

Propuesta de variables a tener en cuenta en el costo de reposición de la tierra

Al reconocer que el valor de un bien está en función del bienestar que brinde a su consumidor se debe aceptar que sus componentes tienen un valor de uso (relacionado con el precio y mercado) y un valor de no uso (relacionado con la visión y percepción del objeto o bien y su costo de oportunidad en función del nivel de satisfacción que alcance). Esto determina que el valor de la tierra tenga dos componentes a valorizar: un valor de uso y un valor de no uso, lo que significa que el valor de la tierra dependerá no solo de los precios de mercado o de sus usos directos sino también de otros usos indirectos de estos recursos que no pueden ser comercializados en algún tipo de mercado. Y esto último es aún difícil de determinar, pero no imposible.

Las percepciones económicas varían de un individuo a otro y de un grupo social a otro. Dado que la valoración, por su propia definición, es subjetiva, ella dependerá de apreciaciones de los individuos, los cuales pueden cambiar según los estados de ánimo, niveles de ingreso, estatus de vida, de la aparición de bienes sustitutos y codiciados, entre otros (ver Tabla 3).

Proposal of Variables to Take into Account in the Land Replacement Cost

Upon recognizing that the value of an asset is to provide welfare to the consumer, one must accept that their components have use value (related to the market price) and non-use value (related to vision and perception of the object or asset and its opportunity cost and depending on the level of satisfaction it reaches). This determines that land value has two components: use value and non-use value, which means that land value will depend not only on market prices or their direct use but also on indirect use of these resources that cannot be sold in any market. And the latter is still difficult to determine, but not impossible.

Economic perceptions vary from one individual to another and from one social group to another. Since the assessment, by definition, is subjective, it depends on judgments of individuals, which may change according to moods, levels of income, living status, and the emergence of substitute goods, among other factors (see Table 3).

These variables show the challenge of compensation programs that the extractive sector in Peru faces in order to align with the vision of community future; otherwise, these programs, although guided by high standards of social responsibility, will remain in the questionings of the population.

Conclusions: The Value of Social Reserves

■ One of the critical activities of investment projects has been land acquisition and involuntary resettlement of the people affected by their proximity to the concessions.

■ The challenge in implementing land acquisition strategies not only involves taking risks on social, technical and economic levels, but also on a legal level. An adequate legal risk analysis will develop the most appropriate mechanisms to access surface rights that benefit both the project owner and the land. This will provide legitimacy to the agreement and minimize the risks of future questioning.

■ It is necessary that the components, topics and activities proposed in this article match the reality of the socioeconomic characteristics of the affected population. This means that the proposals should be agreed with the

Estas variables demuestran el reto de los programas de compensación e indemnización del sector extractivo en el Perú por alinearse con la visión de futuro comunitario; de lo contrario, dichos programas, pese a regirse por altos estándares de responsabilidad social, seguirán en el centro de los cuestionamientos de la población.

Conclusiones: el valor de las reservas sociales

■ Una de las actividades críticas de los proyectos de inversión ha sido la adquisición de predios y reasentamiento involuntario de las poblaciones afectadas por su cercanía a las concesiones otorgadas.

■ El reto en la ejecución de estrategias de compra de tierras no solo implica la adopción de riesgos a nivel social, técnico y económico, sino también legal. Un adecuado análisis de los riesgos legales permitirá desarrollar los mecanismos más apropiados para acceder a derechos superficiales y que beneficien tanto al titular del proyecto como al del terreno. Este hecho dotará de legitimidad al acuerdo y minimizará los riesgos de su cuestionamiento a futuro.

■ Es necesario que los componentes, ejes temáticos y actividades como el propuesto en este artículo correspondan a la realidad de las características socioeconómicas de la población afectada. Esto quiere decir que las propuestas planteadas deben consensuarse con los beneficiarios mediante procesos de participación y comunicación para garantizar el éxito esperado.

■ Lo anterior permitirá que, en el contexto de las comunidades del área de influencia, se vea al proyecto como una gran oportunidad de cambio.

■ El monitoreo y evaluación es un componente importante de un proceso de reasentamiento mediante el cual se identifican las desviaciones y evalúan el proceso de avance de acciones propuestas. Permite reorientar las estrategias, considerando que los planes propuestos deben ser flexibles.

Una reflexión importante es que las empresas mineras que llevan a cabo su etapa de exploración y comprueben que existe cantidad y calidad de reservas de mineral probadas y probables no deberían ser catalogadas aún como exitosas hasta que no se haya demostrado que se han obtenido "reservas sociales" para obtener la licencia social. El viejo mito de que el valor principal del proyecto minero son las reservas de mineral tiene que ser modificado para agregar que la autorización del uso de tierras y una gestión responsable del reasentamiento de la población involucrada tiene la misma importancia, y que sin ellos no podrá explotarse el yacimiento minero.

Referencias

Cerneia, M. *Modelo de riesgos y reconstrucción para el reasentamiento de poblaciones desplazadas*. Washington DC: Banco Mundial.

Comunidad campesina de Pucará apoya reasentamiento en la nueva Morococha. 2012, 21 de julio. Recuperado de <http://www.chinalco.com.pe/es/noticia/95>

¿Hacen bien las mineras en compras la tierra de las comunidades donde operan? 2011, 19 de diciembre. El Comercio. Recuperado de <http://elcomercio.pe/economia/1350112/noticia-hacen-bien-mineras-comprar-tierra-comunidades-donde-operan>

IAG. 2010. *Informe elaborado para el proyecto Las Bambas a cargo de Xstrata Copper (2008-2010)*. Lima.

Norma de desempeño 5. Rev. 01. Adquisición de tierras y reasentamiento de comunidades. 2010, 14 de abril.

Nota de orientación 5. Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario del IFC. 2012, enero.

1.Comprehensive View of Resettlement

The way the resettlement is performed can mean a substantial change in people's life, homes and human settlements.

2. Risk of Impoverishment

Resettlement has two consequences to work on: *physical displacement* (loss of housing or relocation in several cases) and *economic displacement* (loss of assets or access to assets that leads to the loss of incomes or others livelihoods) resulting from the land acquisition for a project and/or restrictions on land use.

3. Hierarchy of Needs and Land Value

There is a relationship between the land value and the lifestyle of a resident or population. It should be inquired how the pursuit of life quality is related to lifestyles, community participation and the meaning of the living space.

Table 3.

beneficiaries through participation and communication processes to ensure the success expected.

This will make, in the context of the communities in the area of influence, the project be considered as a great opportunity for change.

Monitoring and evaluation is an important component of a resettlement process, in which deviations are identified and the process of development of proposed actions is evaluated. That allows redirecting strategies considering that the proposed plans must be flexible.

An important reflection is that mining companies that carry out explorations and check that there is quantity and quality of mineral reserves proven and probable should not be considered successful until they prove to have obtained "social reserves" for getting the social license. The old myth that the primary value of a mining project are mineral reserves has to be modified to add that the authorization of land use and responsible management of the resettlement of the population involved is important too, and without them the mine site cannot be mined.

References

Cerneia, M. *Modelo de riesgos y reconstrucción para el reasentamiento de poblaciones desplazadas*. Washington DC: Banco Mundial.

Comunidad campesina de Pucará apoya reasentamiento en la nueva Morococha. 2012, 21 de julio. Recuperado de <http://www.chinalco.com.pe/es/noticia/95>

¿Hacen bien las mineras en compras la tierra de las comunidades donde operan? 2011, 19 de diciembre. El Comercio. Recuperado de <http://elcomercio.pe/economia/1350112/noticia-hacen-bien-mineras-comprar-tierra-comunidades-donde-operan>

IAG. 2010. *Informe elaborado para el proyecto Las Bambas a cargo de Xstrata Copper (2008-2010)*. Lima.

Norma de desempeño 5. Rev. 01. Adquisición de tierras y reasentamiento de comunidades. 2010, 14 de abril.

Nota de orientación 5. Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario del IFC. 2012, enero.