

II Conferencia y Reunión de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad

28, 29 y 30 de Septiembre, Ciudad de Panamá, Panamá



# Sistemas de Administración de Tierras y el Ordenamiento del Territorio: Seguridad Jurídica para Apoyar el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible

Javier Molina Cruz, Oficial Superior de Tenencia de la Tierra  
División de Asociaciones, Promoción Institucional y Desarrollos de las Capacidades (OPC)  
Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO)  
Viale delle Terme di Caracalla – 00153 Roma



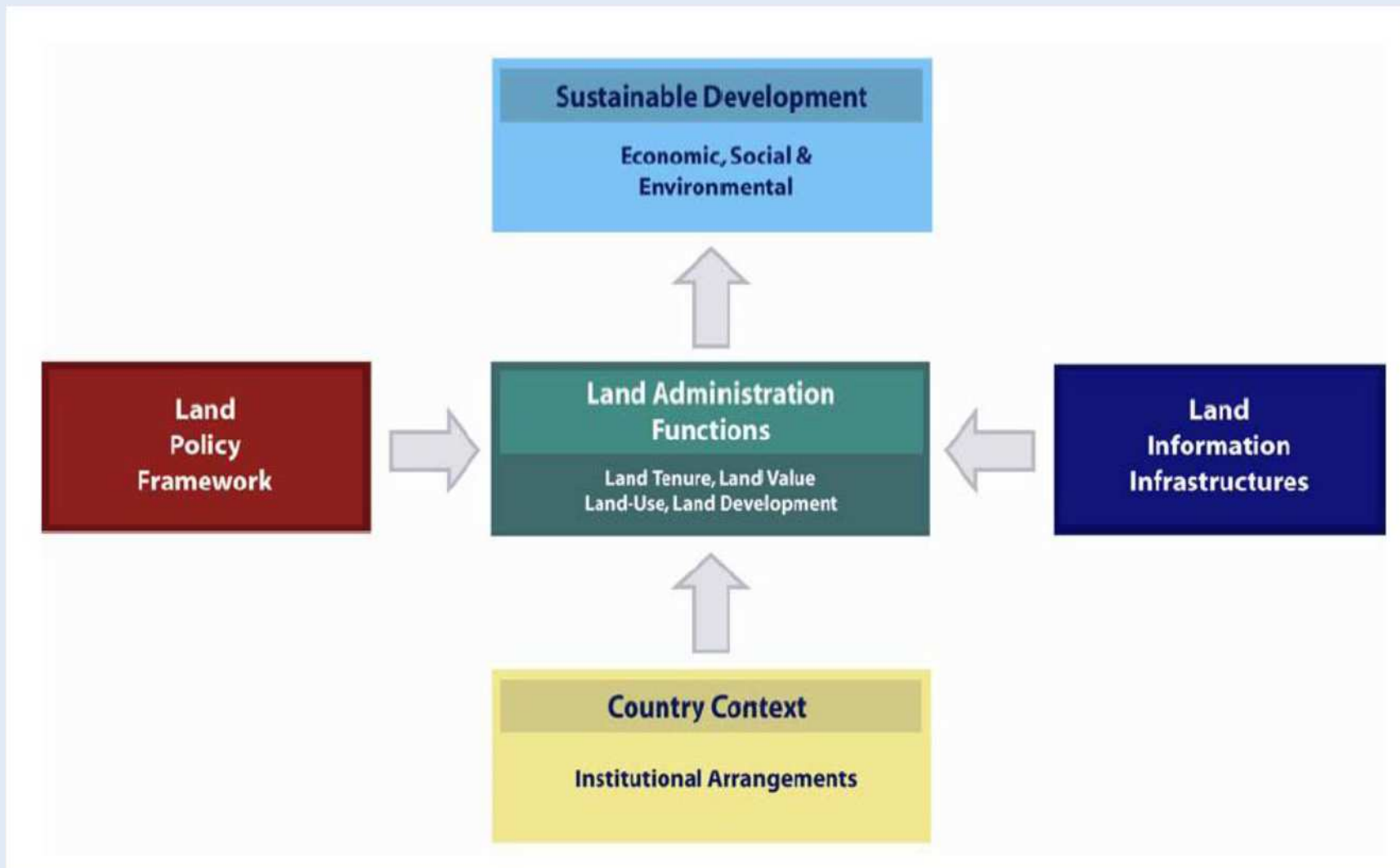
# Sistemas de Administración de Tierras

Instituciones que facilitan/operacionalizan las políticas de tierras:

1. Tenencia de la tierra: acceso, uso, posesión, transferencia. Mapas y registros de derechos de propiedad, de uso y las transferencias.
2. Valuación de tierras: estimar el valor de la tierra e infraestructura física. Fijación y manejo de impuestos.
3. Uso de la tierra: regulaciones sobre uso de suelos, territorios, planificación y zonificación.
4. Desarrollo de infraestructura: construcción de infraestructura física, adquisición de tierras por interés público, regulaciones para la construcción, permisos de construcción, etc.

Impacto directo en las inversiones, el crecimiento económico, en el uso sostenible de la tierra y sus recursos: impacto directo en el desarrollo sostenible

# Sistemas de Administración de Tierras y el Desarrollo Sostenible



# Sistemas de Administración de Tierras, Crecimiento Económico y Desarrollo Sostenible

Para que el Mercado de tierras y las inversiones tengan un impacto positivo para el crecimiento económico, reducción de la pobreza, la seguridad alimentaria y nutricional del país es necesario que:

- Que los derechos de propiedad y uso estén claramente delimitados y regularizados.
- Que las leyes del uso del territorio (ordenamiento territorial y zonificación) sean claras y sobre todo, cumplidas.
- Que las tierras públicas estén claramente definidas y generen beneficios a todos (beneficios públicos y no privados).
- Que los registros de la propiedad sean accesibles a todos, de modo que la información sobre derechos de propiedad esté disponible.
- Que existan mecanismos ágiles, confiables y transparentes de resolución de conflictos.

# Sistemas de Administración de Tierras y Desarrollo Sostenible

Desarrollo Sostenible, Seguridad Alimentaria y Nutricional

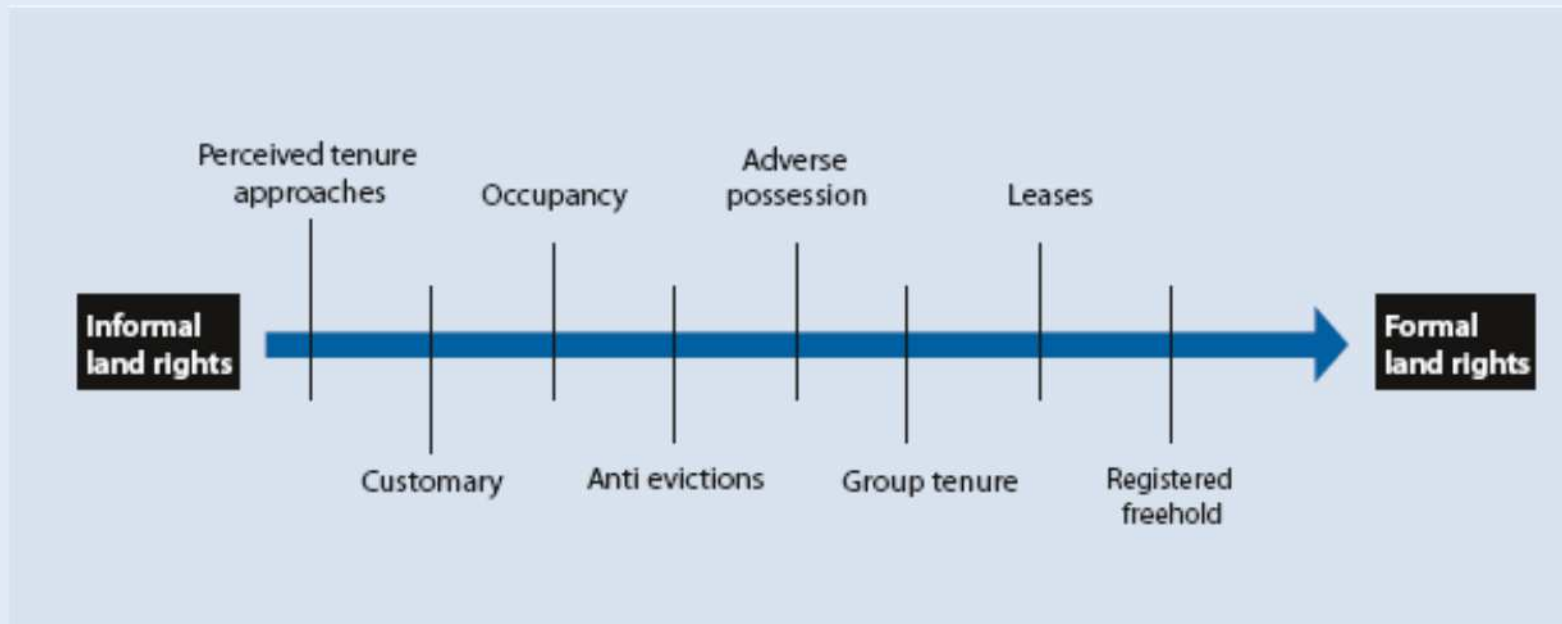
Políticas de Tierras: tenencia, uso, zonificación, recursos naturales (cuerpos de agua, bosques, sub-suelo)

Instituciones que formulan políticas de tierras

Catastro: cartografía, mapas

Registro: seguridad jurídica

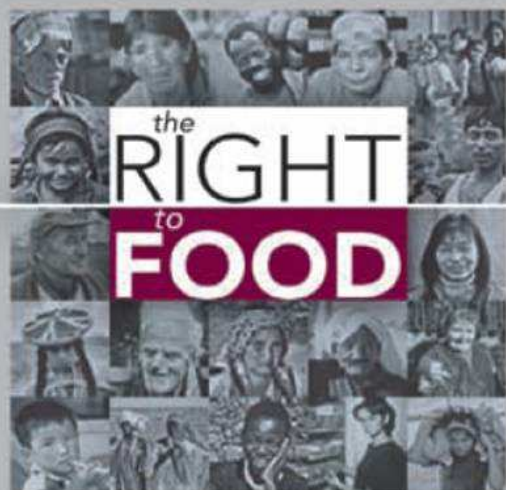
# Continuum en los Derechos de Tenencia



(2008): Secure Land Rights for All. UN Habitat, Global Land Tools Network.

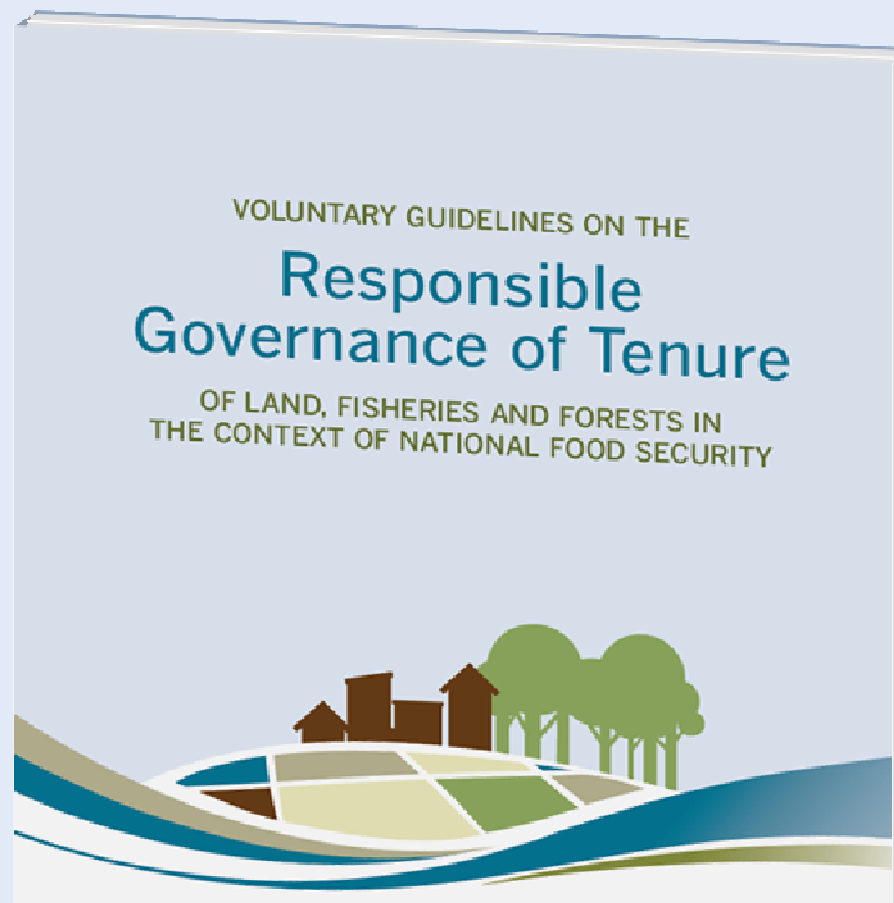
# VOLUNTARY GUIDELINES

to support the progressive realization of  
the right to adequate food  
in the context of national food security



7

- **Voluntarias**
- **Establecen principios y prácticas**
- **No sustituyen a las leyes y los tratados**
- **No reducen las obligaciones vigentes**



## Contenido de las Directrices voluntarias

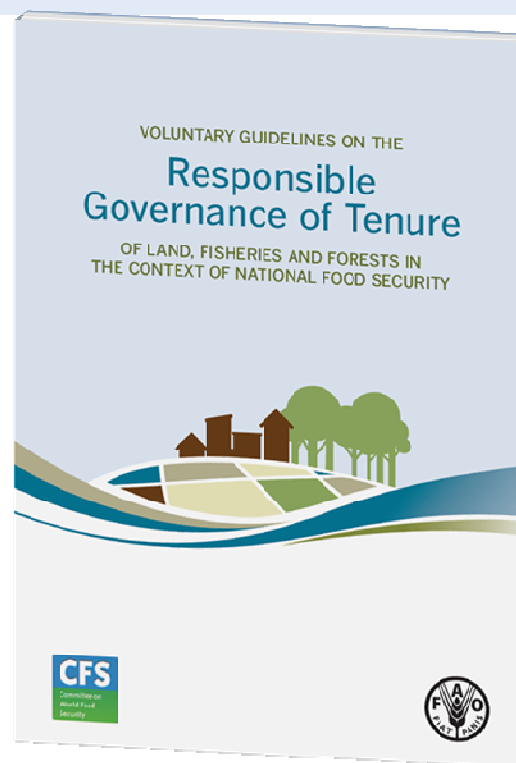
### PRINCIPIOS GENERALES

- **DAR RECONOCIMIENTO Y RESPETAR** a los titulares legítimos y sus derechos de tenencia.
- **SALVAGUARDAR** los derechos legítimos de tenencia frente a las acciones que puedan amenazarlos.
- **PROMOVER Y FACILITAR** el goce de los derechos legítimos de tenencia.
- **PROPORCIONAR** acceso a la justicia para hacer frente a las violaciones de los derechos.
- **PREVENIR** las disputas relacionadas con la tenencia, los conflictos y las oportunidades de corrupción.



# Administración de tierras: gobernanza responsable y las Directrices Voluntarias

- Dignidad humana
- No discriminación
- Equidad y justicia
- Igualdad de género
- Enfoque holístico y sostenible
- Consulta y participación
- Estado de derecho
- Transparencia
- Fortalecimiento del marco legal e institucional (política de tierras, agua, bosques, pesca, de desarrollo rural así como las instituciones pertinentes)



# Contents

<b>PREFACE</b>	<b>iv</b>
<b>1 Preliminary</b>	<b>1</b>
1. Objectives	1
2. Nature and scope	2
<b>2 General matters</b>	<b>3</b>
3. Guiding principles of responsible tenure governance	3
3A General principles	3
3B Principles of implementation	4
4. Rights and responsibilities related to tenure	6
5. Policy, legal and organizational frameworks related to tenure	7
6. Delivery of services	9
<b>3 Legal recognition and allocation of tenure rights and duties</b>	<b>11</b>
7. Safeguards	11
8. Public land, fisheries and forests	12
9. Indigenous peoples and other communities with customary tenure systems	14
10. Informal tenure	16
<b>4 Transfers and other changes to tenure rights and duties</b>	<b>19</b>
11. Markets	19
12. Investments	20
13. Land consolidation and other readjustment approaches	23
14. Restitution	25
15. Redistributive reforms	25
16. Expropriation and compensation	27
<b>5 Administration of tenure</b>	<b>29</b>
17. Records of tenure rights	29
18. Valuation	30
19. Taxation	31
20. Regulated spatial planning	32
21. Resolution of disputes over tenure rights	33
22. Transboundary matters	33
<b>6 Responses to climate change and emergencies</b>	<b>35</b>
23. Climate change	35
24. Natural disasters	36
25. Conflicts in respect to tenure of land, fisheries and forests	37
<b>7 Promotion, implementation, monitoring and evaluation</b>	<b>39</b>

## Parte 3: Reconocimiento jurídico y asignación de derechos de tenencia

- Salvaguardas
- Tierras, pesquerías y bosques públicos
- Pueblos indígenas y otras personas con sistemas de tenencia consuetudinaria
- Tenencia informal

## Parte 4: Transferencias y otros cambios en los derechos de tenencia

- Mercados
- Inversiones
- Reajustes
- Restitución
- Reformas redistributivas
- Expropiación

# Contents

<b>PREFACE</b>	<b>iv</b>
<b>1 Preliminary</b>	<b>1</b>
1. Objectives	1
2. Nature and scope	2
<b>2 General matters</b>	<b>3</b>
3. Guiding principles of responsible tenure governance	3
3A General principles	3
3B Principles of implementation	4
4. Rights and responsibilities related to tenure	6
5. Policy, legal and organizational frameworks related to tenure	7
6. Delivery of services	9
<b>3 Legal recognition and allocation of tenure rights and duties</b>	<b>11</b>
7. Safeguards	11
8. Public land, fisheries and forests	12
9. Indigenous peoples and other communities with customary tenure systems	14
10. Informal tenure	16
<b>4 Transfers and other changes to tenure rights and duties</b>	<b>19</b>
11. Markets	19
12. Investments	20
13. Land consolidation and other readjustment approaches	23
14. Restitution	25
15. Redistributive reforms	25
16. Expropriation and compensation	27
<b>5 Administration of tenure</b>	<b>29</b>
17. Records of tenure rights	29
18. Valuation	30
19. Taxation	31
20. Regulated spatial planning	32
21. Resolution of disputes over tenure rights	33
22. Transboundary matters	33
<b>6 Responses to climate change and emergencies</b>	<b>35</b>
23. Climate change	35
24. Natural disasters	36
25. Conflicts in respect to tenure of land, fisheries and forests	37
<b>7 Promotion, implementation, monitoring and evaluation</b>	<b>39</b>

## Parte 5: Administración de la tenencia

- Registros de los derechos de tenencia
- Valoración
- Tributación
- Ordenación reglamentada del territorio
- Solución de controversias sobre derechos de tenencia
- Asuntos transfronterizos

# Contents

<b>PREFACE</b>	<b>iv</b>
<b>1 Preliminary</b>	<b>1</b>
1. Objectives	1
2. Nature and scope	2
<b>2 General matters</b>	<b>3</b>
3. Guiding principles of responsible tenure governance	3
3A General principles	3
3B Principles of implementation	4
4. Rights and responsibilities related to tenure	6
5. Policy, legal and organizational frameworks related to tenure	7
6. Delivery of services	9
<b>3 Legal recognition and allocation of tenure rights and duties</b>	<b>11</b>
7. Safeguards	11
8. Public land, fisheries and forests	12
9. Indigenous peoples and other communities with customary tenure systems	14
10. Informal tenure	16
<b>4 Transfers and other changes to tenure rights and duties</b>	<b>19</b>
11. Markets	19
12. Investments	20
13. Land consolidation and other readjustment approaches	23
14. Restitution	25
15. Redistributive reforms	25
16. Expropriation and compensation	27
<b>5 Administration of tenure</b>	<b>29</b>
17. Records of tenure rights	29
18. Valuation	30
19. Taxation	31
20. Regulated spatial planning	32
21. Resolution of disputes over tenure rights	33
22. Transboundary matters	33
<b>6 Responses to climate change and emergencies</b>	<b>35</b>
23. Climate change	35
24. Natural disasters	36
25. Conflicts in respect to tenure of land, fisheries and forests	37
<b>7 Promotion, implementation, monitoring and evaluation</b>	<b>39</b>

## Parte 6: Respuestas al cambio climático y a situaciones de emergencia

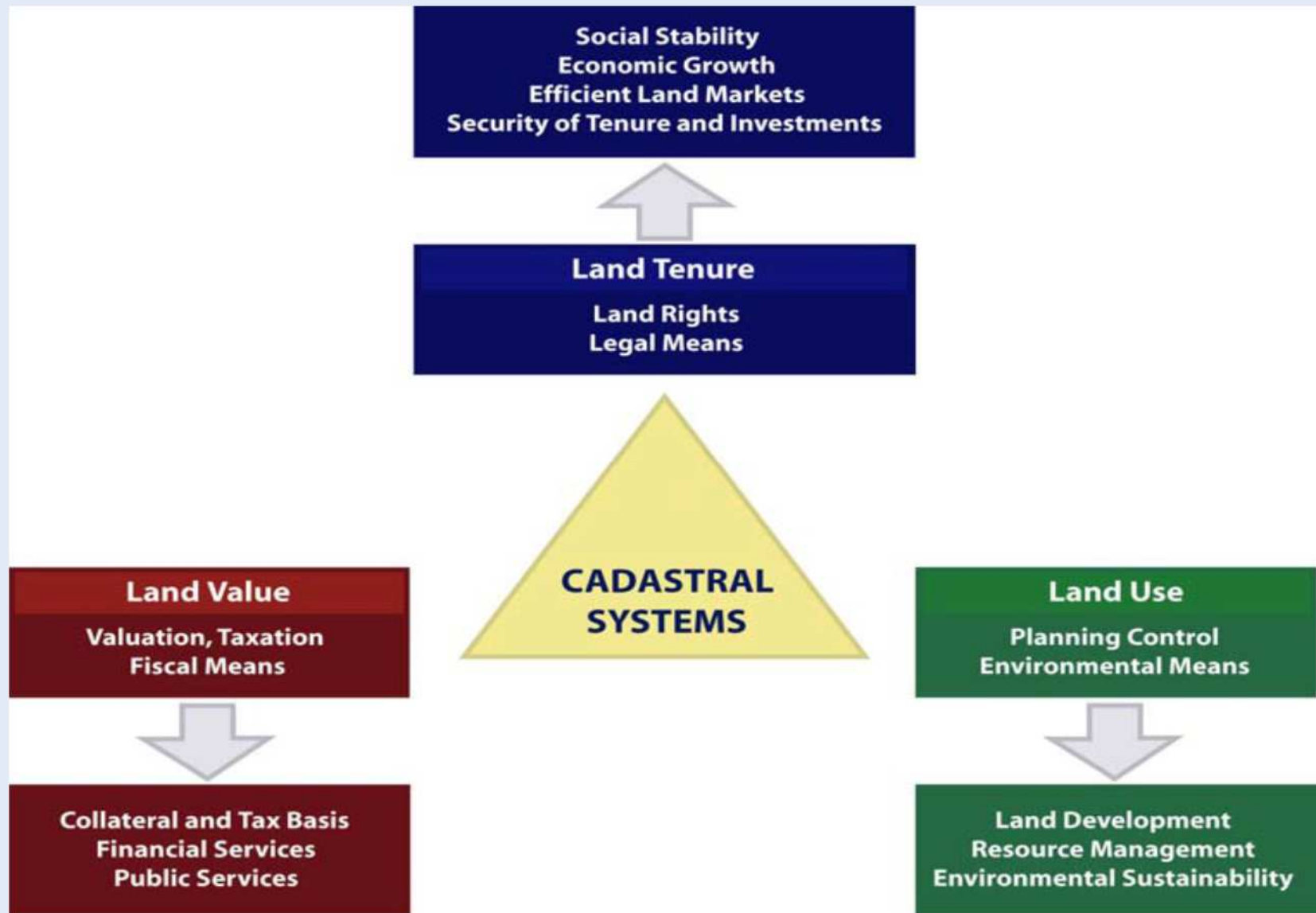
- Cambio climático
- Desastres naturales
- Conflictos

## Parte 7: Promoción, ejecución, seguimiento y evaluación

## **Seguridad Jurídica y Gobernanza Responsable para Apoyar el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible**

1. Fortalecer el marco de políticas y legislación sobre gobernanza de la tierra
2. Articulación de Catastro y Registro
3. Articulación de Catastro con organismos de Gobierno que formulan políticas de tierras y recursos naturales
4. El Catastro como instrumento de Ordenamiento Territorial

# El Catastro Multipropósito



# **Sistemas de Administración de Tierras: Promoviendo el Desarrollo Sostenible y la Seguridad Alimentaria**

El acceso a la tierra y la seguridad alimentaria y nutricional de la población: Mercado de tierras (demanda vs. oferta), minifundio, colonos, asentamientos ilegales:

- Seguridad jurídica sobre los derechos de propiedad y uso
- Mecanismos ágiles para la resolución de conflictos
  - (contratos de arriendo a mediano plazo)
- Mecanismos ágiles para realizar transacciones de tierras

# Transacciones de Tierras: Algunos Indicadores

Transacciones de Tierras: costos estimados para finalizar una transacción en los últimos 10 años en América Latina

Año	Costo (% del valor de la propiedad)	No. de días requeridos para realizar la transacción	No. de procedimientos involucrados
2005	4.8	87.5	7.1
2006 - 2010	6.0	74.0	7.0
2011 - 2015	5.9	64.0	7.0
2016	6.0	62.0	7.0

Fuente: Doing Business data base, The World Bank Group.



# **Sistemas de Administración de Tierras: Gobernanza Responsable para el Desarrollo Sostenible y la Seguridad Alimentaria**

- Fortalecer las políticas e instituciones: integración de las Directrices Voluntarias para fortalecer la gobernanza
- Replicar/ampliar experiencias exitosas en los países de la región: mapeo y titulación, integración de Catastro y Registro, fortalecer el rol de Catastro como organismo de ordenamiento del territorio
- Explorar la difusión del uso de tecnología de bajo costo para delimitar y fortalecer los derechos de propiedad en territorios de pueblos indígenas (SOLA, Open Source)
- Apoyar/institucionalizar mecanismos de resolución de conflictos a nivel territorial en tierras de pueblos indígenas (rápidos, de aceptación social, bajo costo)

## Para más información

DESCARGUE LAS DIRECTRICES  
[www.fao.org/nr/tenure](http://www.fao.org/nr/tenure)

Suscríbase a la newsletter  
sobre la Gobernanza  
Responsable de la tenencia

