RESUMEN | JUNIO 2016

EL SUELO Y LA NUEVA AGENDA URBANA

RESUMEN INFORMATIVO PARA FORMULADORES DE POLÍTICAS

GARANTIZANDO SUELO Y DERECHOS DE PROPRIEDAD PARA TODOS

ONU HABITAT
POR UN MEJOR FUTURO URBANO

GLTN
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

EL SUELO Y LA NAU

La Nueva Agenda Urbana (NAU) es sobre las personas. Las personas necesitan un lugar donde puedan vivir con dignidad y implica un suelo; suelo para vivienda, trabajo, educación, actividades comerciales, ocio, transporte, etc.

El aumento de la población en la actualidad eleva a su vez la presión sobre el suelo, que en consecuencia se vuelve escaso. ¡Estamos en un momento crucial! El uso del suelo así como el acceso al mismo necesita ser gestionado con cuidado y responsabilidad para aprovechar el potencial transformador de la NAU. En particular en situaciones en que las ciudades necesitan crecer.

Los gobiernos que aseguran un acceso asequible e igualitario al suelo, tenencia segura para todos, que establecen marcos para asegurar el uso sostenible del suelo y mecanismos para generar ingresos a partir del mismo, pueden orientar y financiar el desarrollo urbano sostenible y crear ciudades inclusivas y resilientes.

Los gobiernos que no regulan el acceso y uso del suelo, dejando todo al mercado y a las élites, y que no se benefician del alza en el valor del suelo no pueden influenciar el desarrollo urbano, pero crean riesgo de conflictos, inestabilidad y malestar social, impactos negativos en el clima y desastres.

La seguridad de la tenencia del suelo y del uso sostenible del mismo junto a su gobernanza, están en el centro de la gestión responsable del suelo. Esto, a la larga, contribuye a la mayoría de los objetivos de política general (urbana), incluyendo la reducción de la pobreza, la igualdad de género, la inclusión, la integración, la provisión de vivienda adecuada para todos, el desarrollo económico local y el empleo, las finanzas municipales, el transporte y la movilidad, la protección del patrimonio cultural, la sostenibilidad ambiental, la reducción del riesgo de desastres, la limitación del cambio climático, la gobernanza responsable y la promoción de la paz. La gestión responsable de los derechos y el uso del suelo es un mecanismo transformador para alcanzar asentamientos pacíficos, inclusivos, seguros, sostenibles y resilientes.

El suelo refuerza todos los aspectos clave de la Nueva Agenda Urbana porque el suelo es un motor clave para el desarrollo urbano inclusivo y sostenible.

Al finalizar la Nueva Agenda Urbana, los Estados Miembros de las Naciones Unidas deben abordar el suelo como un área de enfoque clave e incluirlo en todos los tipos de asentamientos humanos: urbanos, periurbanos y rurales, ricos y pobres. Los Estados Miembros deben confirmar y construir sobre la base de los instrumentos internacionales existentes que promueven la tenencia segura para todos, el control público del uso del suelo y su gobernanza responsable[1].

En particular, deberían adoptar e incorporar todos los compromisos relacionados con el suelo que constan en el Plan de Acción de Vancouver, la Agenda Hábitat, las Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia y las resoluciones relevantes del Concejo de Administración de ONU-Habitat.

Los Estados Miembros de las Naciones Unidas deberían hacer los siguientes **cuatro compromisos claves** a fin de alcanzar los objetivos de la Nueva Agenda Urbana:

1. Garantizar la seguridad de la tenencia para todos:

La Nueva Agenda Urbana debe hacer hincapié en que nadie debe quedarse atrás en cuanto a derechos del suelo. Se debe confirmar que es un deber del Estado reconocer, respetar y salvaguardar todos los derechos legítimos de tenencia del suelo a lo largo del continuum de derechos, incluyendo la tenencia informal y consuetudinaria, y promover y facilitar el goce de éstos.

La Nueva Agenda Urbana debe confirmar que las empresas tienen la responsabilidad de respetar los derechos humanos y los derechos legítimos de tenencia del suelo.

La Nueva Agenda Urbana debe promover soluciones duraderas para las personas desplazadas.

La seguridad de la tenencia para todos importa porque es la base para una vivienda adecuada para todos, la inversión privada responsable y la prosperidad en general de una ciudad inclusiva y segura.

---

[1] *Los instrumentos internacionales claves que deberían fundamentar la Nueva Agenda Urbana son: los Objetivos de Desarrollo Sostenible (en particular las metas 1.4, 5.7, 11.1 y 11.3, y los indicadores 1.4.2 y 11.3.1), las Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia del Suelo, la Pesca y los Bosques en el Contexto de la Seguridad Alimentaria Nacional (VGGT en inglés), la Resolución GC23-17 del Concejo de Administración de ONU-Habitat, Asambleas Generales relevantes, las resoluciones de la Comisión de Derechos Humanos y del Concejo de Derechos Humanos sobre el derecho a una vivienda adecuada y sobre desalojos forzosos, y el Marco y las Iniciativas, Marcos y Guías sobre Políticas de Suelo.*
Debido a que el suelo es un asunto transversal que impacta directamente el goce de varios derechos humanos, la Nueva Agenda Urbana debería también sustentarse en y promover la promoción y protección del derecho internacional de los derechos humanos así como las orientaciones provistas por los mecanismos de derechos humanos. Esto incluye los Principios Rectores sobre la Seguridad de la Tenencia para los Pobres de las Zonas Urbanas y los Principios y Directivas Básicas sobre desalojos y desplazamiento basados en el Desarrollo. Para muchas personas, el suelo es un medio de subsistencia y es fundamental para los derechos humanos económicos. El suelo también se vincula con la identidad de las personas y por lo tanto, con los derechos humanos sociales y culturales.

2. Garantizar el uso sostenible de la tierra:

La Nueva Agenda Urbana necesita

- Enfatizar la regulación pública responsable sobre el uso del suelo, determinado por intereses a largo plazo del público, en particular las comunidades afectadas, incluyendo a los pobres y marginalizados;
- Priorizar el consumo mínimo del suelo mientras se planifica, a escala, el crecimiento poblacional esperado para reducir la huella ecológica de los asentamientos, proteger la naturaleza y conservar los paisajes culturales;
- Promover el respeto hacia la función social del suelo y promover la provisión de espacios públicos seguros en respuesta a las necesidades de todos, incluyendo mujeres, niñas, niños, jóvenes y personas del colectivo LGTB;
- Promover herramientas de gestión del suelo tales como la planificación espacial, el reajuste e intercambio de terrenos que proveen grandes oportunidades para el desarrollo urbano sostenible; y,
- Resaltar la importancia del desarrollo territorial balanceado.

El uso sostenible del suelo importa porque permite un balance entre las diferentes necesidades e intereses de todos los habitantes urbanos, que hace de las ciudades y asentamientos humanos lugares inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

3. Generar ingresos basados en el suelo para beneficio de todos:

La Nueva Agenda Urbana debe enfatizar el alto potencial de

- Establecer mecanismos de intercambio de valor del suelo que sean transparentes, justos y efectivos, tales como la retención de la plusvalía, impuestos sobre la plusvalía y la venta de derechos de desarrollo;
- seleccionar uno o varios tipos de tasación ajustados a las condiciones locales; por ejemplo la adquisición de suelo, concentración y venta de terrenos y el incremento del impuesto sobre el valor del suelo; y
- desarrollar e implementar una estrategia de banca del suelo y generar ingresos a partir de terrenos públicos.

Los ingresos basados en el suelo son justos y socialmente sostenibles porque aquellos que se benefician más de la urbanización contribuyen más a sus costos; importan porque expanden la base de ingresos de los gobiernos locales, lo que a su vez les permite financiar el desarrollo urbano inclusivo y sostenible.

4. Propiciar la gobernanza responsable del suelo a través de:

- la eliminación de la corrupción administrativa y política, el fraude y el clientelismo en la administración y gestión del suelo;
- la promoción de la rendición de cuentas, la transparencia y la participación de todos en la gestión del suelo;
- el establecimiento e implementación de políticas nacionales de suelo, leyes y estándares en concordancia con el derecho internacional;
- la creación de procedimientos y estándares cortos, simples y asequibles ajustados a los requerimientos locales;
- sistemas de entrega que tengan más en cuenta al consumidor y sean efectivos y eficientes, accesibles y asequibles, responsables y transparentes, que exploten las tecnologías digitales y de comunicación así como la amplia gama de datos e información, incluyendo la geoespacial;
- gestión transparente y responsable del suelo público; y,
- el monitoreo de la aplicación de marcos globales y nacionales.

La gobernanza responsable del suelo importa porque protege a las ciudades de la corrupción basada en el suelo y puede resolver y prevenir conflictos y malestar social, para tener ciudades mucho más inclusivas y sostenibles.

La inclusión adecuada del suelo en la Nueva Agenda Urbana es crucial para alcanzar el desarrollo urbano sostenible.

EL SUELO Y LA NAU

Cada uno de los cuatro compromisos requiere de un conjunto de acciones a ser iniciadas por los gobiernos:

Compromiso 1: Garantizar la seguridad de la tenencia para todos

Acción 1: Crear conciencia acerca de la centralidad del suelo para el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos.

Acción 2: Proveer suficiente espacio asequible para todos al tiempo en que se reconoce la disponibilidad limitada de suelo.

Acción 3: Alcanzar seguridad de la tenencia para todos y terminar con la desigualdad de género en cuanto a los derechos de tenencia. Para ello, se debe reconocer la diversidad y la naturaleza multidimensional de los sistemas, prácticas y derechos existentes de tenencia del suelo, y establecer una gestión efectiva, equitativa, no discriminatoria e inclusiva en cuanto a género, eficiente en cuanto a tiempo y costo, y adecuada a los propósitos que responda a las necesidades, demandas y capacidades locales.

Indicador propuesto para el compromiso 1: Referirse al indicador ODS 1.4 sobre la proporción de mujeres, hombres, indígenas y comunidades locales con derechos de tenencia segura individual o comunal respecto del suelo, así como su propiedad y recursos naturales.

Compromiso 2: Garantizar el uso sostenible del suelo

Acción 4: Asegurar que los resultados de la planificación (espacial) urbana sean eficientes y social y ambientalmente sostenibles respecto del uso del suelo pese al rápido crecimiento poblacional.

Para ello, se debe establecer una efectiva gestión del suelo, incluyendo una planificación del uso del suelo que sea transparente, inclusivo, equitativo y no discriminatorio, así como participativo, a la par de un reajuste de suelo y el intercambio del mismo de acuerdo a las condiciones locales y a su efectiva implementación, resultando así en unas bajas tasas de consumo de suelo.

Acción 5: Promover un desarrollo territorial balanceado y respaldar a las ciudades secundarias a través de planificación espacial nacional y regional, responsabilidades claramente establecidas para diferentes ámbitos de autoridad.

Acción 6: Promover la planificación espacial para las ciudades y regiones y fomentar la cooperación inter-municipal.

Acción 7: Asegurar la función social del suelo, respetando su diversidad en el más amplio sentido, asegurando el acceso equitativo para todos al espacio, infraestructura y servicios públicos, y protegiendo el paisaje cultural.

Acción 8: Evitar más cambio climático, mitigar el riesgo de desastres y adaptarse a ambos a través de la gestión sostenible del suelo.

Acción 9: Proveer soluciones duraderas para los desplazados, incluyendo los desplazados internos, personas reasentadas, refugiadas y repatriadas.

Indicador propuesto para el compromiso 2: Referirse al indicador ODS 11.3.1 sobre el porcentaje de consumo de suelo en cuanto a la tasa de crecimiento poblacional.

Compromiso 3: Generar ingresos basados en el suelo para beneficio de todos

Acción 10: Generar ingresos basados en el suelo para los gobiernos locales a fin de que éstos sean utilizados en beneficio de todos los habitantes de los asentamientos, en particular quienes están más marginalizados.

Para este fin:

- Establecer mecanismos de intercambio de valor del suelo transparentes, justos y efectivos, por ejemplo a través de la retención de plusvalías, impuestos sobre la plusvalía y la venta de derechos de desarrollo;
- Seleccionar uno o más tipos de tributación sobre el suelo ajustado a las condiciones locales, por ejemplo adquisición del suelo, tenencia del suelo, ventas de terrenos e impuestos sobre incremento del valor del suelo; y
- Desarrollar e implementar una estrategia de *land banking* y generar ingresos a partir del suelo público. Evitar que la retención de plusvalías resulte en consumo de suelo injustificado.

Indicador propuesto para el compromiso 3: Porcentaje de ingreso basado en el suelo sobre el ingreso general del municipio.

Compromiso 4: Propiciar la gobernanza responsable del suelo

Acción 11: Eliminar la corrupción, el fraude y el clientelismo administrativo y político en la administración y gestión del suelo a través de la promoción de la rendición de cuentas, la transparencia y la participación de todos en el manejo del suelo.

Acción 12: Crear procedimientos y estándares cortos, simples y asequibles ajustados a los requerimientos locales y asegurar sistemas de entrega que tengan más en cuenta al consumidor y sean efectivos y eficientes, accesibles y asequibles, responsables y transparentes, explotando las tecnologías digitales y de comunicación así como la amplia gama de datos e información, incluyendo la geoespacial.

Acción 13: Asegurar la gestión transparente y responsable de suelo público para el beneficio de todos y minimizar el riesgo de uso reducido, incluyendo asignaciones ilícitas y especulación.

Acción 14: Reconocer el rol crucial del suelo en la violencia, el malestar social y los conflictos, incluyendo la violencia doméstica, y asegurar que las medidas que afectan el uso del suelo y/o los arreglos de tenencia no necesariamente lleven o impulsen la violencia, el malestar social y el conflicto, sino que eviten nuevos conflictos y contribuyan a su vez a resolver los conflictos existentes.

Acción 15: Promover la inclusión de perspectivas de largo plazo, incluyendo necesidades a largo plazo e intereses de la comunidad al lidiar con asuntos de suelo.

Acción 16: Establecer e implementar políticas nacionales, leyes y estándares en todos los aspectos relacionados a la tenencia de suelo, la administración del mismo y gestión del territorio de acuerdo con el derecho internacional.

Acción 17: Establecer estándares nacionales para la planificación del uso del suelo, el reconocimiento de derechos del suelo, la valoración del suelo, la retención de la plusvalía, etc., que respeten el derecho internacional de los derechos humanos, aseguren un enfoque favorable a los pobres y se ajusten a las realidad y necesidades locales para asegurar su aplicabilidad.

Acción 18: Promover enfoques y métodos participativos, tales como la planificación participativa del uso del suelo, el reajuste participativo del suelo, la enumeración participativa, la búsqueda de fuentes de financiamiento, etc.

Acción 19: Constantemente recopilar, actualizar y analizar a tiempo y de forma rigurosa la información geoespacial de modo transparente y accesible mientras se toman las medidas necesarias de salvaguarda. Esto se debe incluir en los sistemas de información de suelos funcionales como base, no solo para la gestión de la tierra, sino también para el amplio rango de actividades de desarrollo urbano.

Acción 20: Estar completamente comprometidos y ser responsables para la implementación de la Nueva Agenda Urbana y monitorear y evaluarla regularmente de un modo significativo, cuando sea posible hacer enlace con los marcos de monitoreo globales y nacionales, incluyendo, aunque no de forma exclusiva, los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Indicador propuesto para el compromiso 4: Número de transacciones y desarrollos de suelo ilícitos documentados.

La NAU debería también incluir los siguientes asuntos transversales:

- Promover marcos de acción local preparados por grupos de múltiples actores interesados.
- Proveer recursos para el desarrollo de capacidades y la investigación.
- Enfatizar la importancia de las redes y plataformas de intercambio de conocimientos, intercambio de experiencia técnica, acceso a la información y asistencia.
- Aprovechar los beneficios de la era digital en la implementación de la Nueva Agenda Urbana.
- Asegurar una gestión del cambio efectiva al iniciar reformas para implementar los elementos de la Nueva Agenda Urbana.

Sería beneficioso recalcar claramente los principios de no discriminación e igualdad, incluyendo la igualdad de género, la consulta y participación significativa, y el derecho a la información, libertad de expresión y asociación pacífica.

La NAU debería claramente articular los diferentes roles de los diferentes actores:

- Los gobiernos son los líderes/coordinadores de los diferentes actores interesados. Ellos son los que deben alentar a todos los actores potenciales para que se involucren, incluyendo la sociedad civil, los actores privados responsables, y los gobiernos y administraciones nacionales, regionales y locales. Todos éstos deben crear oportunidades para los actores no estatales, empoderar a la sociedad civil y crear alianzas estratégicas entre la sociedad civil y asociaciones público-privado, asegurando que el dinero público sea empleado en la creación de recursos e ingresos públicos, y que los actores privados adhieran a los Principios Rectores de las Naciones Unidas sobre Empresas y Derechos Humanos. Consecuentemente, cuando se refiera al sector privado, la NAU debe emplear el término “inversionista/empresa/negocio privado responsable”.
- Las funciones gubernamentales deben ser conducidas al nivel más apropiado y seguir los principios de subsidiariedad. Al respecto, la NAU debe remarcar la importancia de enlazar la descentralización administrativa con la descentralización tributaria y política.
- Las organizaciones de la sociedad civil pueden contribuir de múltiples formas en la implementación de la NAU. Éstas pueden jugar un rol en el cabildeo (*lobbying)* por una causa; explicando la misma a los funcionarios gubernamentales y brindándoles casos reales; estableciendo y manteniendo redes sobre asuntos de suelo urbano; vinculando a las comunidades unas con otras así como a las comunidades con los expertos; iniciando el intercambio de conocimientos a través de diferentes canales; desarrollando y ensayando herramientas innovadoras; documentando e intercambiando buenas prácticas así como monitoreando la gobernanza del suelo a nivel local, regional o nacional; identificando buenas y malas prácticas y haciéndolas de conocimiento público.
- Los inversionistas privados están bien posicionados para llevar a cabo muchas de las tareas clave requeridas para el desarrollo urbano. Deben jugar el rol de ejecutores y desarrolladores actuando responsablemente adheridos a los Princípios Rectores de las Naciones Unidas sobre Empresas y Derechos Humanos.

MÁS INFORMACIÓN

Extractos de Instrumentos Internacionales Existentes

Comité de las Naciones Unidas sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Observación General No. 4:

"La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de suelo o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados."

(Comité de las Naciones Unidas sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales,

Observación General No. 4: El Derecho a una Vivienda Adecuada (Art. 11 (1))

Hábitat I

"El suelo, debido a su naturaleza única y el rol crucial que juega en los asentamientos humanos, no puede ser tratado como un bien ordinario ni ser controlado por el individuo, ni sujeto a las presiones y las ineficiencias del mercado. [...] En cambio, el uso de suelo debe ser determinado por los intereses a largo plazo de la comunidad, especialmente dado que las decisiones sobre ubicación de actividades y por ende el uso específico del suelo, tiene efectos duraderos en el patrón y estructura de los asentamientos humanos. [...] El control público del uso del suelo es entonces indispensable para su protección como un bien y el logro de los objetivos de largo plazo de las políticas y estrategias de asentamientos humanos."

"El incremento injustificado resultante del alza en el valor del suelo producto del cambio en el uso de la tierra, debido a la inversión o decisión pública o debido al crecimiento general de la comunidad debe sujetarse a la debida apropiación por parte de los órganos públicos (la comunidad)."

(Plan de Acción de Vancouver, 1976).

Hábitat II

Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos, Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos:

"Reafirmamos nuestra voluntad de lograr progresivamente el pleno ejercicio del derecho a una vivienda adecuada, como se ha previsto en los instrumentos de derecho internacional. A tal fin, solicitaremos la activa participación de nuestros copartícipes de los sectores público y privado y de las organizaciones no gubernamentales, a todos los niveles, para brindar a todas las personas y a sus familias garantías jurídicas respecto a la tenencia, la protección frente a la discriminación y la igualdad de acceso a una vivienda asequible y adecuada."

(Declaración de Estambul y la Agenda Hábitat, Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos, Estambul, Turquía, 3 al 14 de Junio de 1996 (A/CONF.165/14), Para 8.

Avalada por la Asamblea General en su 51ra Sesión)

Agenda Hábitat, párrafo 75:

"El acceso al suelo y la seguridad jurídica de la tenencia son condiciones estratégicas para el suministro de vivienda adecuada a todas las personas y para el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos en las zonas urbanas y rurales. Son también una de las claves para interrumpir el círculo vicioso de la pobreza. Todos los gobiernos deben mostrar su determinación de promover una oferta de terrenos adecuada en el contexto de las políticas de uso sostenible de suelo. Si bien se reconoce la existencia de distintos sistemas o legislaciones nacionales de tenencia de suelos, los gobiernos a los niveles apropiados, incluidas las autoridades locales, habrán de esforzarse por eliminar todos los obstáculos que puedan oponerse al acceso equitativo al suelo y velar por que la ley proteja la igualdad de derechos de la mujer y el hombre en relación con al suelo y los bienes. La falta de políticas y prácticas apropiadas de ordenación territorial de las zonas rurales y urbanas, a todos los niveles, sigue siendo una de las principales causas de la desigualdad y la pobreza. Origina también el aumento del costo de la vivienda, la ocupación de terrenos expuestos a riesgos, la degradación del medio ambiente y el aumento de la vulnerabilidad de los hábitat urbanos y rurales, lo que repercute en toda la población, especialmente en los grupos desfavorecidos y vulnerables, las personas que viven en la pobreza y las de bajos ingresos."

(Declaración de Estambul y la Agenda Hábitat, Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos, Estambul, Turquía, 3 al 14 de Junio de 1996. Anexo II: La Agenda Hábitat (A/CONF.165/14),

Pará. 75.

(Avalada por la Asamblea General en su 51ra Sesión)

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible...

...promueven la seguridad de la tenencia y el uso sostenible del suelo. Los siguientes indicadores apoyan estos reclamos y les medirán en el futuro:

- Indicador 1.4.2: Proporción de la población adulta con derechos seguros a la tenencia del suelo, con documentación legalmente reconocida y quienes perciben sus derechos al suelo como seguros, por sexo y por tipo de tenencia.
- Indicador 11.3.1: Radio de la tasa de consumo de suelo por incremento del crecimiento poblacional.

Las Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia del Suelo (VGGT en inglés)

"Los Estados deberían:

- ***Dar reconocimiento y respetar a todos los titulares legítimos y sus derechos de tenencia.*** Deberían adoptar medidas razonables para identificar, registrar y respetar a los titulares y sus derechos, ya sea que estos últimos hayan sido registrados oficialmente o no; abstenerse de vulnerar los derechos de tenencia de otros, y cumplir con los deberes que derivan de tales derechos.
- ***Salvaguardar los derechos legítimos de tenencia frente a las acciones que puedan amenazarlos y ante las infracciones.*** Deberían proteger a los titulares de derechos de tenencia frente a la pérdida arbitraria de los derechos, en particular ante los desalojos forzosos que sean contrarios a sus obligaciones existentes en el marco del derecho nacional e internacional.
- ***Promover y facilitar el goce de los derechos legítimos de tenencia.*** Deberían llevar a cabo acciones concretas destinadas a fomentar y facilitar la plena realización de los derechos de tenencia o las transacciones de derechos; por ejemplo, asegurando que los servicios sean accesibles a todos.
- ***Proporcionar acceso a la justicia para hacer frente a las violaciones de los derechos legítimos de tenencia.*** Deberían proporcionar a todos, mediante el recurso de las autoridades judiciales u otros instrumentos, una vía eficaz y accesible para la resolución de los conflictos sobre los derechos de tenencia, y poner en ejecución las resoluciones en plazos breves y a costos asequibles. Los Estados deberían proporcionar una reparación rápida y justa cuando los derechos de tenencia se expropien por motivos de utilidad pública.
- ***Prevenir las disputas relacionadas con la tenencia, los conflictos violentos y la corrupción.*** Deberían tomar medidas activas para evitar que surjan disputas por la tenencia y deriven en conflictos violentos. Deberían tratar de impedir la corrupción en todas sus formas, en todos los niveles y en todos los ámbitos.

Los actores no estatales, tales como las ***empresas comerciales***, tienen la responsabilidad de respetar los derechos humanos y los derechos legítimos de tenencia. Las empresas comerciales deberían actuar con la diligencia debida para evitar infringir los derechos humanos y los derechos legítimos de tenencia de terceros. Deberían integrar los correspondientes sistemas de gestión de riesgos para prevenir y afrontar efectos adversos sobre los derechos humanos y los derechos legítimos de tenencia.

Las empresas deberían establecer mecanismos no judiciales de protección, entre ellos mecanismos eficaces de reclamación a nivel operativo, cuando corresponda, en los casos en que hayan causado o contribuido a causar efectos adversos sobre los derechos humanos y los derechos legítimos de tenencia. Las empresas deberían determinar y evaluar cualquier efecto real o potencial sobre los derechos humanos y los derechos legítimos de tenencia en el que pueden estar involucradas.

Los Estados, de conformidad con sus obligaciones internacionales, deberían facilitar el acceso a un amparo judicial efectivo ante las repercusiones negativas sobre los derechos humanos y los derechos legítimos de tenencia, producidas por las empresas comerciales. Cuando se trate de sociedades transnacionales, los Estados de origen tienen un papel que desempeñar para ayudar tanto a las empresas como a los Estados de acogida con el fin de asegurar que las empresas no estén involucradas en abusos contra los derechos humanos y los derechos legítimos de tenencia.

Los Estados deberían adoptar medidas adicionales para ofrecer una protección ante los abusos contra los derechos humanos y los derechos legítimos de tenencia cometidos por empresas comerciales que sean propiedad o estén bajo control del Estado, o que reciban apoyos y servicios importantes de organismos estatales."

(Directrices Voluntarias sobre la Gobernanza Responsable de la Tenencia del Suelo, la Pesca y los Bosques en el Contexto de la Seguridad Alimentaria Nacional , avaladas por el Comité de Seguridad Alimentaria Mundial en su 38va Sesión el 11 de Mayo de 2012)

Consejo de Administración de ONU-Habitat, 2011, Resolución 23/17(7):

"7. Alentar a los gobiernos y a los socios de la Agenda Hábitat, en lo que se refiere a asuntos de suelo:

(a) Para implementar el desarrollo de políticas de suelo y programas de reforma regulatorios y procedimentales, si fuese necesario, para alcanzar el desarrollo urbano sostenible y una mejor gestión del cambio climático, asegurando que las intervenciones de suelo sean ancladas en marcos efectivos de gobernanza del suelo;

(b) Promover la seguridad de la tenencia para todos los segmentos de la sociedad reconociendo y respetando la pluralidad de los sistemas de tenencia, identificando y adoptando, tanto como sea apropiado a las situaciones particulares, formas inmediatas de arreglos de tenencia, adoptando métodos alternativos de administración de suelo y registros de suelo junto a sistemas de administración de suelo convencionales, e impulsando los esfuerzos para lograr la tenencia segura en situaciones post-conflicto y post-desastre;

(c) Revisar y mejorar los mecanismos de gobernanza de suelo urbano, incluyendo la gestión y administración del suelo y planeamiento espacial, los sistemas de información de suelos y los sistemas tributarios basados en el suelo, para reforzar los derechos de tenencia y expandir de forma segura y sostenible el acceso al suelo, la vivienda, los servicios básicos y la infraestructura, particularmente para los pobres y las mujeres;"

(Naciones Unidas, Consejo de Administración de la ONU-Habitat en Resolución 23/17(7), 2011)

La Resolución GC 25/4 del Consejo de Administración de ONU-Habitat aprobada en 2015

"solicita al Director Ejecutivo que continúe su respaldo y refuerce la coordinación de los esfuerzos del sistema de las Naciones Unidas, a través de la Red Global de Herramientas del Suelo, para así brindar coherencia y enfoques sensibles al conflicto en los asuntos sobre suelo, incluyendo a través de la pluralidad de sistemas de tenencia de tierras para todos los segmentos de la sociedad y formas alternativas de administración del suelo". La misma resolución promueve "un enfoque integral a la urbanización sostenible y los asentamientos humanos" lo que inevitablemente requiere de una planificación urbana y territorial participativa e integral. Esta resolución entonces "estimula a los Estados Miembros a comprometerse a llevar a cabo procesos de planificación espacial inclusivos, participativos y sostenibles que respondan a sus realidades sociales, económicas y ambientales".

Comisión de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, 2004, Resolución sobre la Prohibición de Desalojos Forzados:

"Tomando conocimiento de las disposiciones sobre los desalojos forzosos contenidas en la Agenda Hábitat (A/CONF.165/14), aprobado en la segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II), celebrada en junio de 1996,

1. Reafirma que la práctica del desalojo forzoso es contraria a las leyes que se conforman a las normas internacionales de derechos humanos y constituye una violación grave de un amplio conjunto de derechos humanos, en particular el derecho a una vivienda adecuada;

2. Insta firmemente a los gobiernos a que tomen medidas inmediatas, a todos los niveles, para eliminar la práctica de los desalojos forzosos mediante, entre otras cosas, la revocación de los planes existentes que entrañen desalojos forzosos y de toda legislación que los permita, y la aprobación y aplicación de legislación que garantice el derecho de seguridad de la tenencia de la vivienda a todos los residentes;"

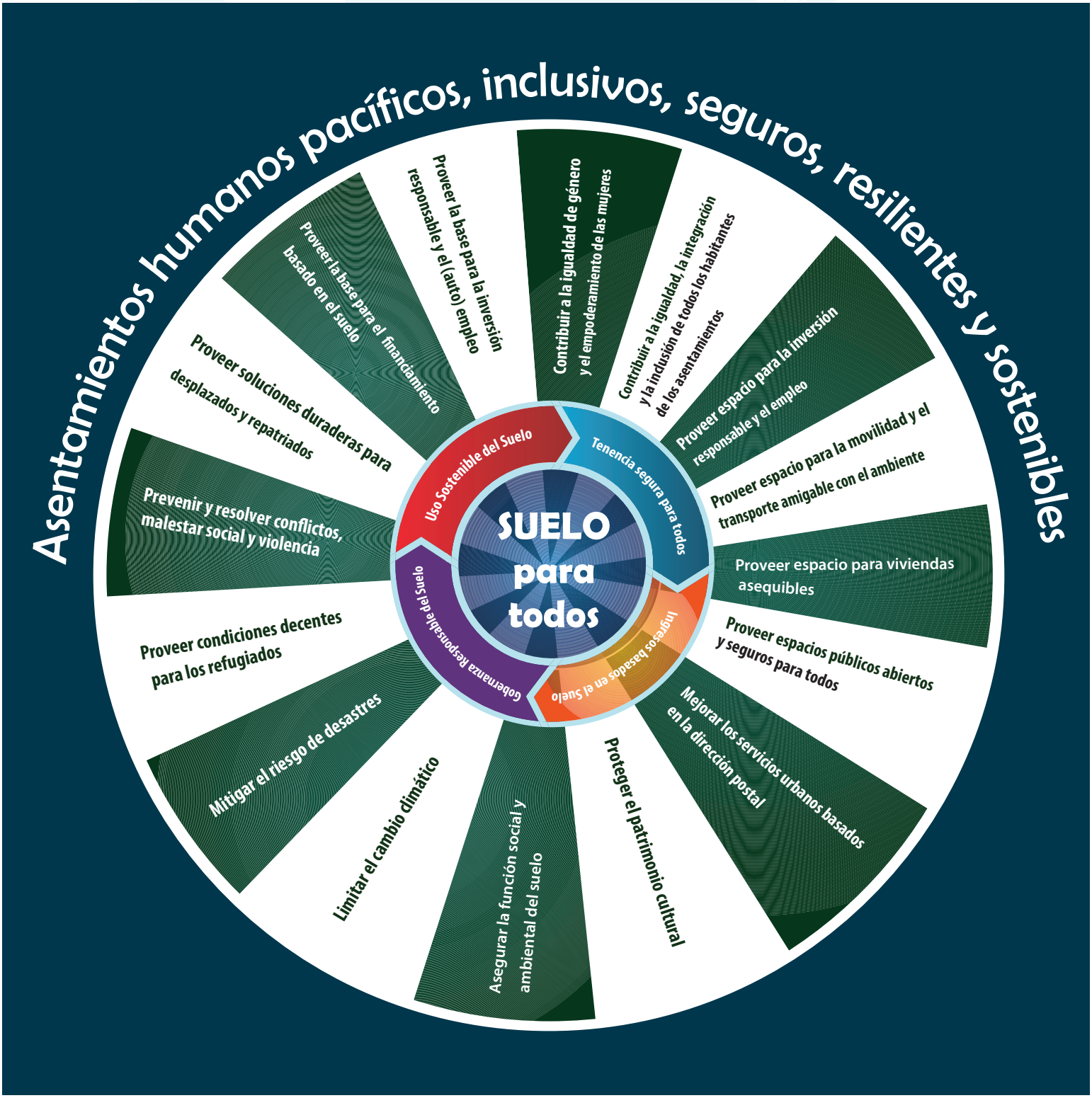
Comisión de Derechos Humanos. Resolución 2004/28, Adoptada en su 52da reunión, 16 de Abril de 2004

Marcos y Directivas sobre Políticas de Suelo

"Aunque el suelo es central para los medios de subsistencia sostenibles en África, las iniciativas de desarrollo en muchos países no siempre toman en cuenta de forma integral esta realidad. Los gobiernos africanos deben tomar medidas apropiadas para asegurar que el suelo juega un rol primordial en el proceso de desarrollo y más especialmente en la reconstrucción social, la reducción de la pobreza, el impulso de las oportunidades económicas para las mujeres, el refuerzo de la gobernanza, la gestión ambiental, la promoción de la resolución de conflictos y el manejo de la modernización agrícola."

Unión Africana/Banco de Desarrollo Africano/Comisión Económica para África (2010): Marco y Directivos sobre Políticas de Suelo en África)

HACER CIUDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS INCLUSIVOS, SEGUROS, RESILIENTES Y SOSTENIBLES A TRAVÉS DEL MANEJO RESPONSABLE DEL SUELO: :



Sobre GLTN

La Red Global de Herramientas de Suelo (GLTN en inglés) es una alianza de actores globales, regionales y nacionales que contribuyen para la reducción de la pobreza por medio de la reforma del suelo, su gestión mejorada y la seguridad de tenencia - en especial a través del desarrollo y de la divulgación de herramientas de suelo a favor de los pobres y que tengan en cuenta la perspectiva de género.

Foto : ©ONU-Habitat/Christol Paluku,Danilo Antonio
Traductor : Omar Hernández (Voluntario UNV)
Diseño : Judith Mulinge

Para más información, por favor contactar al::

Sr. Oumar Sylla
Líder de Unidad, Red Global de Herramientas del Suelo,
Oficina de Legislación Urbana, Suelo y Gobernanza
Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

Correo electrónico: oumar.sylla@unhabitat.org
Páginas web: www.unhabitat.org; www.gltn.net

PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS
ONU-HABITAT
P.O. 30030, Nairobi 00100, Kenya
Tel: +254 20 76 23120
Fax: +254 20 762 4266
Página web: www.unhabitat.org

ONU HABITAT
POR UN MEJOR FUTURO URBANO

GLTN
GLOBAL LAND TOOL NETWORK