



ONU-HABITAT

Presentado por:  
**Regina Orvañanos Murguía**  
Oficial de Gestión de Proyectos



# ONU-Hábitat, Catastro y la Gestión del Territorio

---

27 de octubre, 2025

# Quiénes somos

## ONU-Hábitat

El Programa de Naciones Unidas  
para los Asentamientos Humanos

Es la agencia de Naciones Unidas que **promueve el desarrollo de asentamientos humanos social y ambientalmente sostenibles.**

## GLTN

La Red Global de  
Herramientas del Suelo

Es una **alianza multisectorial** de socios internacionales, cuyo secretariado se encuentra en ONU-Hábitat, comprometidos a aumentar el acceso a la tierra y garantizar una tenencia segura para todos.





# NUESTRO OBJETIVO

Encontrar formas de reconocer,  
registrar y **administrar** una  
variedad de formas de tenencia  
de la tierra apropiadas y legítimas  
para lograr la *seguridad de la  
tenencia para todos*.

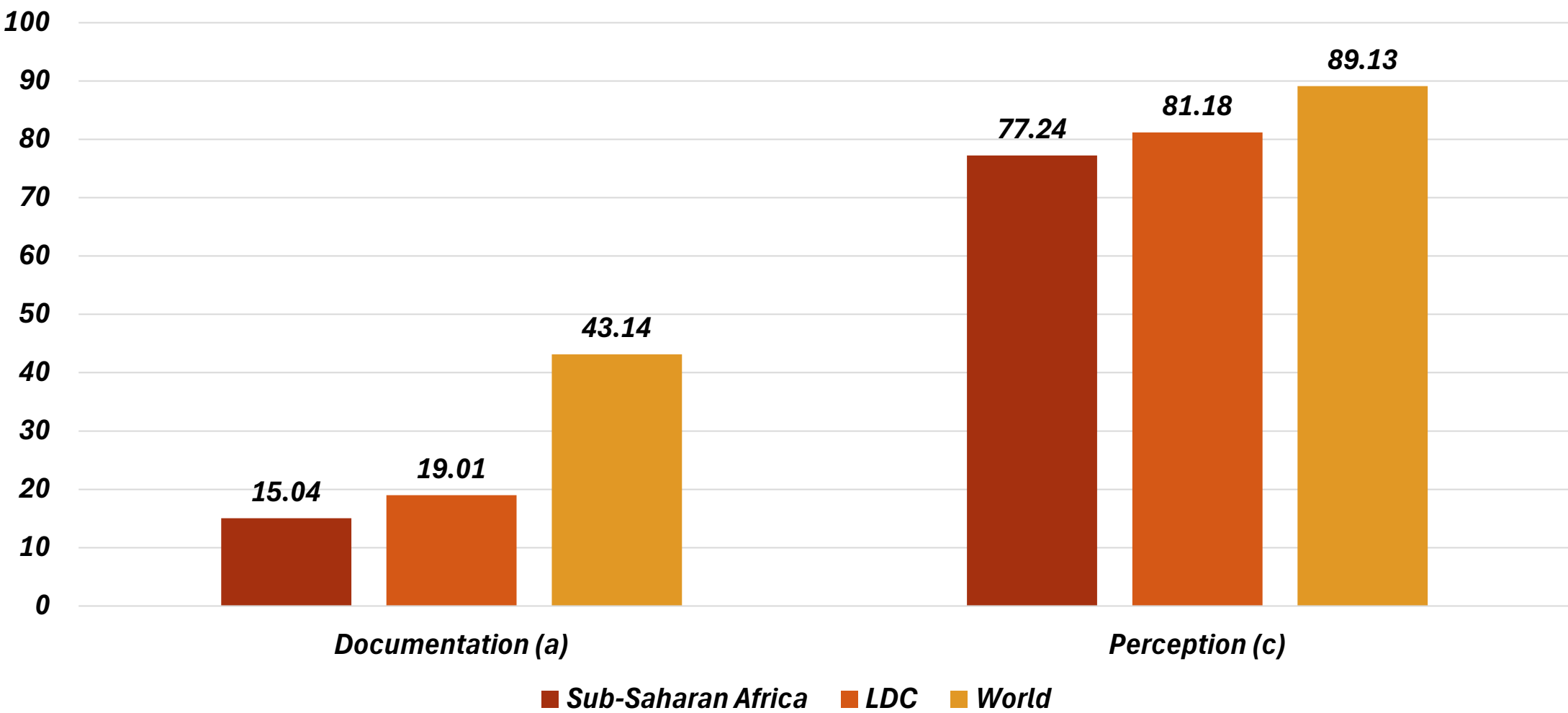


# ODS 1.4.2: Tendencia Global

- Solo el **43 %** de la población adulta tiene acceso a documentación legal que garantice sus derechos de tenencia de la tierra.
- Esto deja a casi **1,400 millones** de adultos de regiones en desarrollo fuera de los mercados inmobiliarios formales y sin acceso a financiación hipotecaria, además de sin medios legales para proteger sus derechos sobre la tierra.



Proporción de la población con derechos de tenencia segura de la tierra (2022)



## ODSs 1.4.2

Región	Documentación <sup>(a)</sup>	Percepción <sup>(c)</sup>
África Subsahariana	15.04	77.24
Países Menos Desarrollados	19.01	81.18
Mundo	30.30 - 43.14*	81.74-89.13*

(\*) Representa la estimación extrapolada global.



# PRINCIPIOS - FOCOS

- ✓ Continuidad de los derechos sobre la tierra
- ✓ A favor de los pobres
- ✓ Enfoque de género
- ✓ Sensible a los jóvenes
- ✓ Adecuado a las necesidades (FFP)

Vinculado con el **desarrollo urbano sostenible** y el derecho a la **vivienda adecuada**

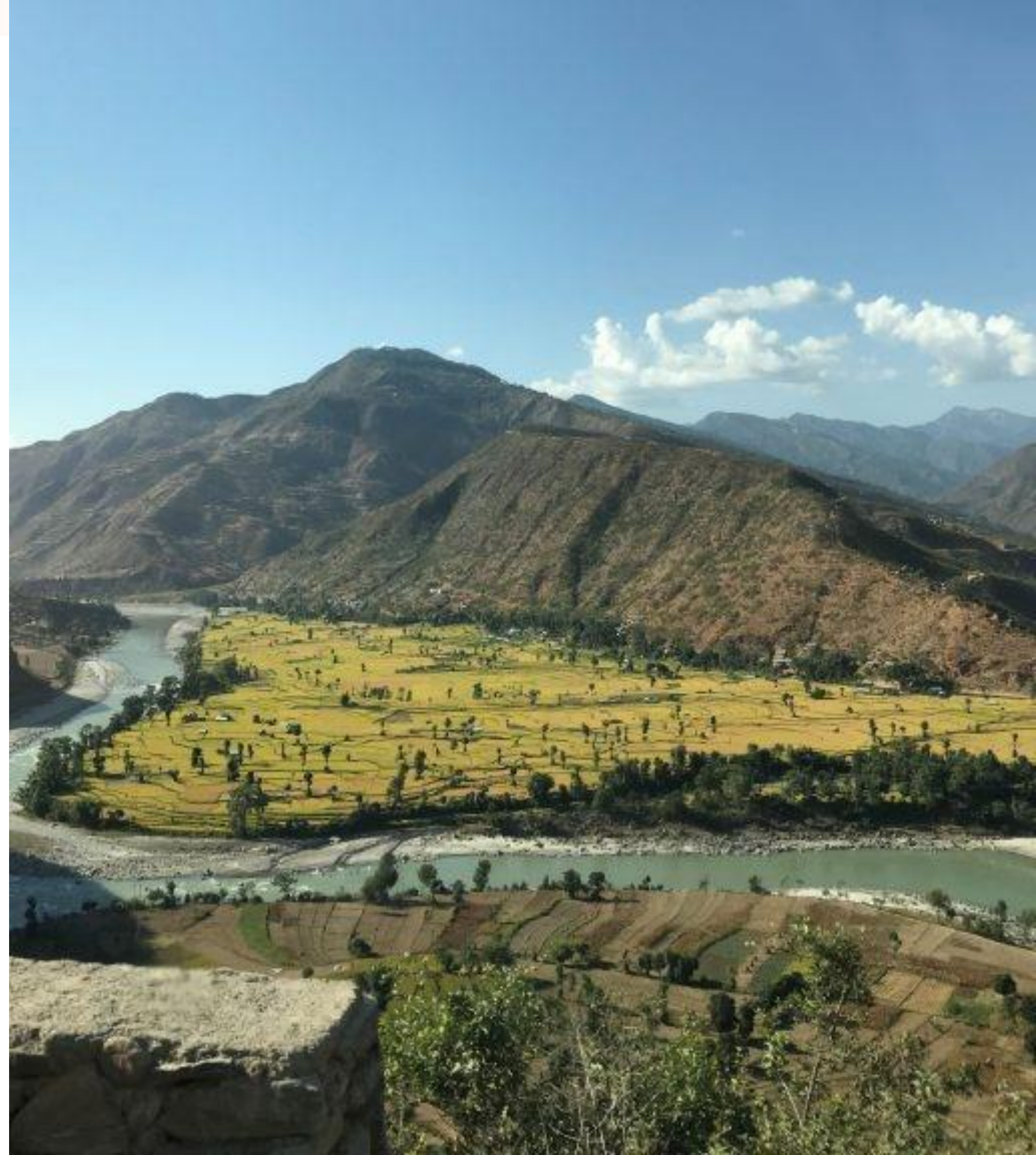




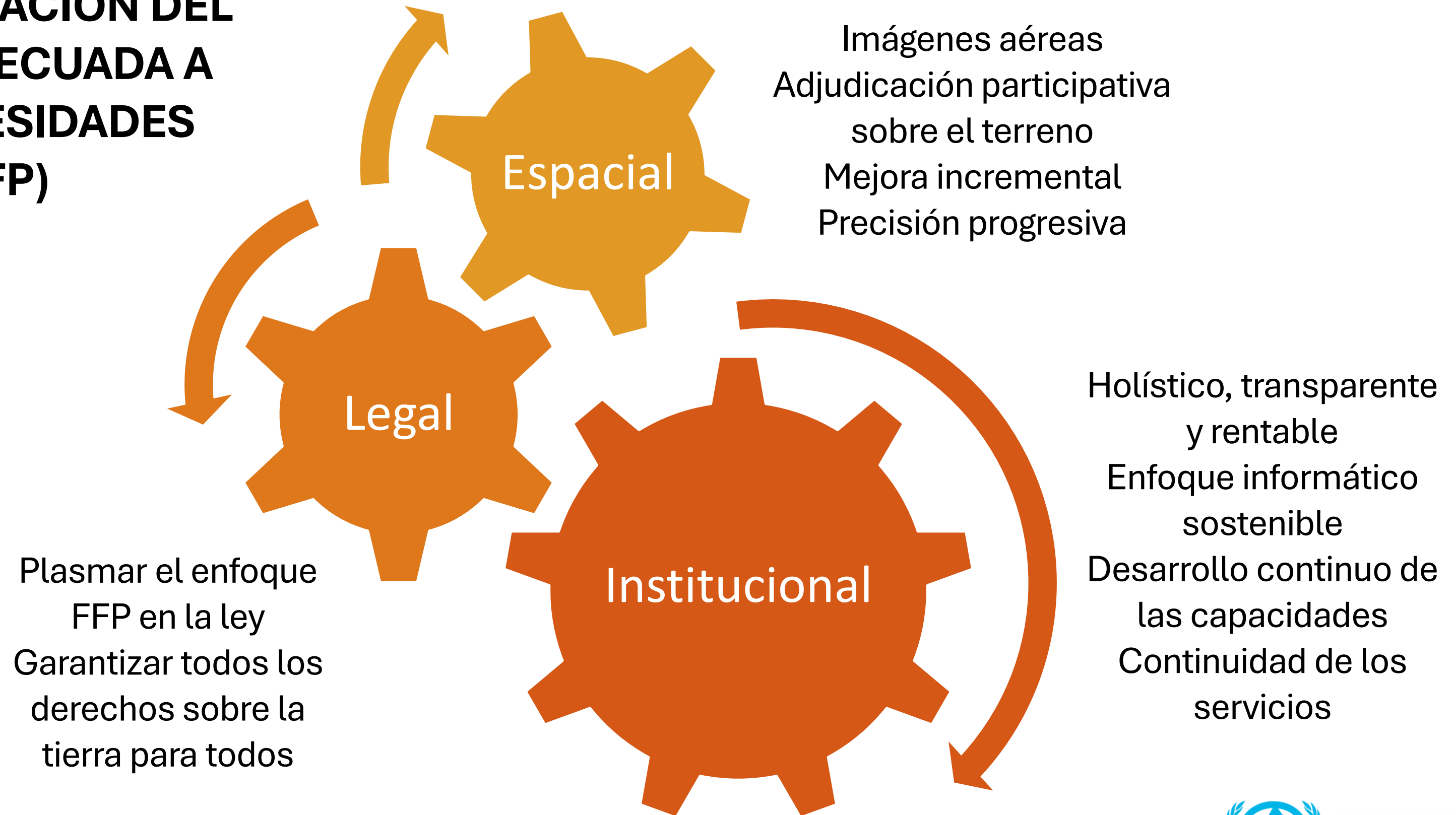
# CONTINUIDAD DE LOS DERECHOS SOBRE LA TIERRA

Con frecuencia, la tenencia se entiende en términos binarios: *formal frente a informal, legal frente a extralegal, segura frente a insegura, de facto frente a de jure.*

En la práctica, existe una gran variedad de regímenes de tenencia legítimos y apropiados entre estos extremos.



# ADMINISTRACIÓN DEL SUELO ADECUADA A LAS NECESIDADES (FFP)





1

# HERRAMIENTAS





# ¿QUÉ ES UNA HERRAMIENTA DEL SUELO?

Una Herramienta del Suelo es una **forma práctica** de resolver un problema de **administración y gestión del suelo**.

Es un método de puesta en práctica de principios, políticas y legislación para alcanzar el objetivo deseado (por ejemplo, la seguridad de la tenencia).

# Nuestras herramientas abordan lo siguiente





# HERRAMIENTAS DEL SUELO

## Acceso a la tierra y seguridad de la tenencia

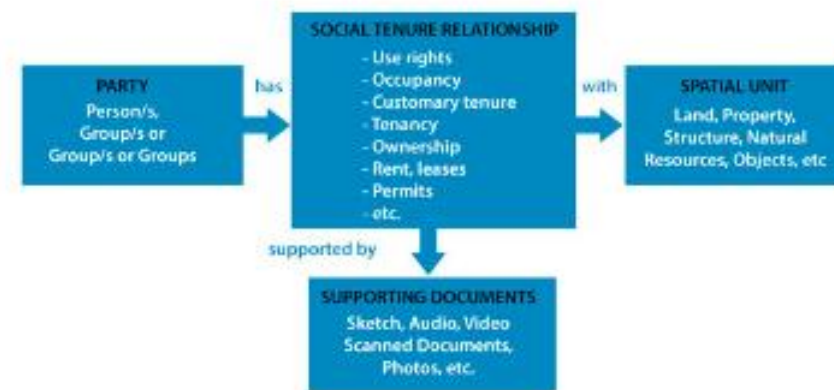
Modelo de Dominio de Tenencia Social (STDM)

Enumeración participativa

Sistema de registro de la propiedad para los pobres



# MODELO DE DOMINIO DE LA TENENCIA SOCIAL - STDM



- **Concepto:** salvar la brecha para representar las relaciones entre las personas y la tierra, independientemente del nivel de formalidad, legalidad y precisión técnica.
- **Modelo:** es una “especialización” del Modelo de Dominio de Administración de Tierras (LADM) aprobado por la ISO.
- **Herramienta de información:** proporciona la interfaz frontal para aplicar el concepto y el modelo STDM.



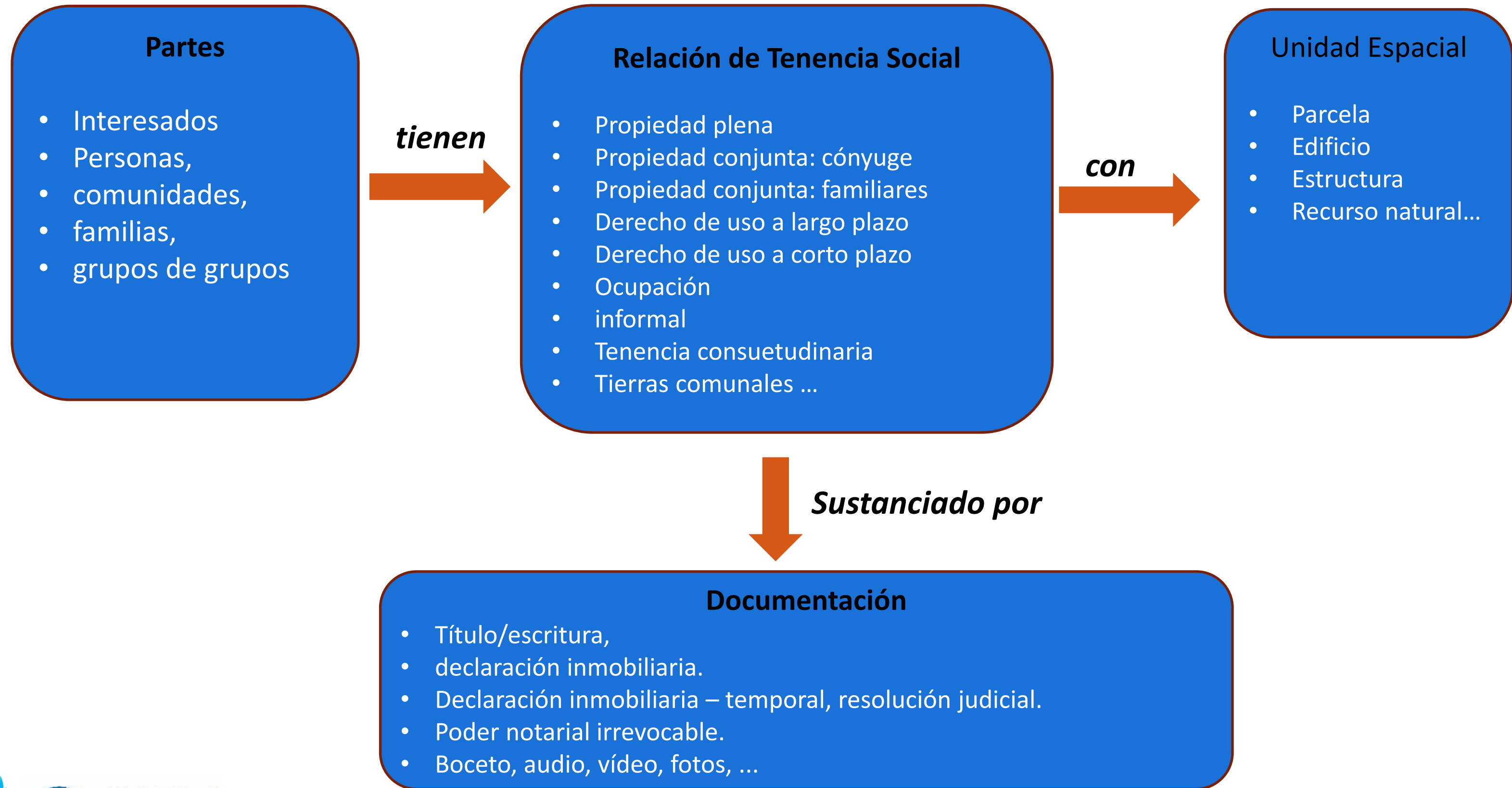
# MODELO DE DOMINIO DE LA TENENCIA SOCIAL - STDM

- Puede facilitar el registro de **todas las formas de derechos** y reclamaciones sobre la tierra (por ejemplo, barrios marginales, derechos consuetudinarios, solapamientos, reclamaciones, etc.).
- Basado en paquetes de **software libre y gratuito**: es asequible y escalable.
- Basado en el **estándar global** (LADM): se puede compartir.
- Puede complementar otras herramientas y utilizarse para diferentes fines y contextos: es flexible y polivalente.
- No requiere profesionales altamente cualificados para su funcionamiento: **es fácil de usar**.
- Promueve la **equidad, la participación, la transparencia**, la eficiencia, la sostenibilidad y la asequibilidad.





# MODELO DE DOMINIO DE LA TENENCIA SOCIAL - STDm





# MODELO DE DOMINIO DE LA TENENCIA SOCIAL - STDM



## Implementación:

- Personalización del cuestionario.
  - Revisar el documento físico del cuestionario.
  - Sugerir cambios.
  - Proporcionar orientación sobre las herramientas que se deben utilizar para la recopilación de datos.
- Desarrollar el perfil de datos STDM a partir del cuestionario.
  - Asignar el cuestionario al modelo STDM.
  - Digitalizar el cuestionario: transformar las preguntas a la estructura de la base de datos.
- Extraer y probar el formulario de recopilación de datos móviles.
  - Generar el formulario ODK y revisar su conformidad.
  - Probar varias aplicaciones móviles (GeoODK, KoboCollect, QField).
- Formateo y limpieza de datos.
- Instalación y configuración del sistema.
  - Resolución de problemas relacionados con la instalación y la configuración.
- Incorporación de personal técnico.
  - Búsqueda de personas con habilidades que se ajusten a los requisitos del puesto.
- Creación de aplicaciones STDM personalizadas para proyectos específicos.
  - Adición de módulos únicos diseñados específicamente para determinados proyectos.

**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

ESTABLISHMENT OF COMMUNITY LAND REGISTER

HOUSEHOLD SURVEY FORM Number: \_\_\_\_\_ DATE (dd/mm/yyyy): \_\_\_\_\_

NOTE: Field mandatory (\*)

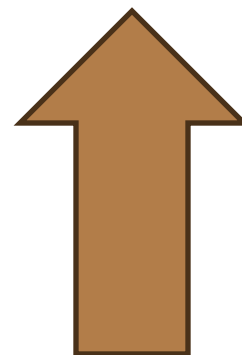
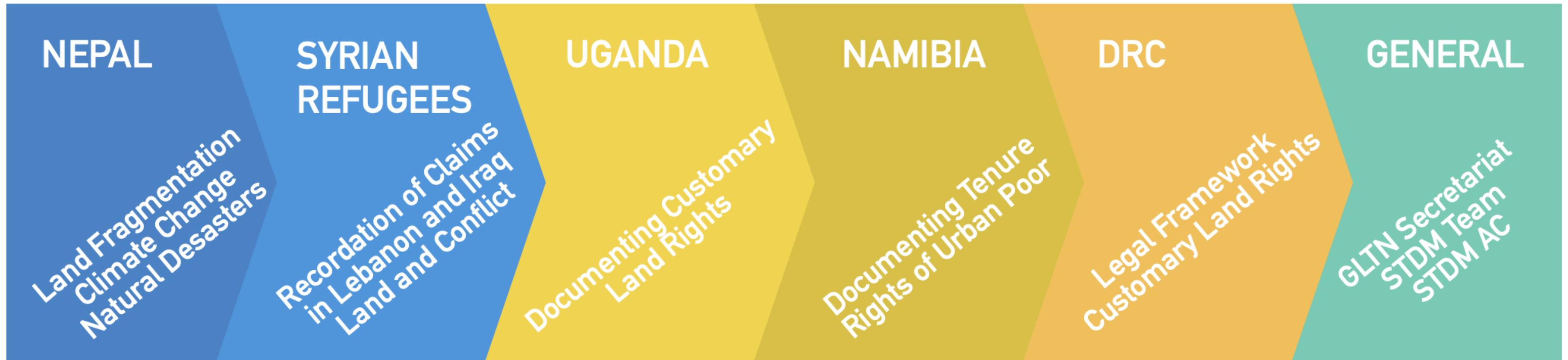
A. ENUMERATION	
1. Questionnaire number	Varchar
2. Name of enumerator (Surname, other names)	Varchar
3. Date of enumeration (dd/mm/yyyy)	date
4. Device ID number <sup>1</sup>	Varchar

B. RESPONDENT	
5. Name (Surname, other names)	
6. Mobile number	
7. Gender	<input type="checkbox"/> Female (1) <input type="checkbox"/> Male (2)

C. COMMUNITY DETAILS	
8. Name	

# MODELO DE DOMINIO DE LA TENENCIA SOCIAL - STDM

Las diversas aplicaciones del STDM ponen de relieve tanto los efectos positivos como los retos a los que se enfrentaron esos proyectos, pero también cómo superar algunos de esos obstáculos. Las aplicaciones abarcan diferentes países y contextos muy distintos, lo que también refleja la trayectoria del STDM desde su desarrollo.





# Crisis Siria

## *Vías de acceso a la vivienda para los refugiados sirios a través de los derechos de vivienda, tierra y propiedad*

- ✓ Los derechos a la vivienda y a la tierra son factores clave para garantizar la para la protección, la paz, la reconstrucción y el desarrollo.
- ✓ Más de 13 millones de sirios se han desplazado dentro y fuera de Siria.
- ✓ La mayoría ha dejado atrás sus casas, negocios y tierras.
- ✓ Un gran número de propiedades han sido ocupadas sin consentimiento, compradas o vendidas ilegalmente, dañadas o destruidas, o contaminadas por explosivos.
- ✓ La mayoría de los sirios desplazados indican que la falta de acceso seguro a sus propiedades dificulta su capacidad para regresar.

# Aplicación de Herramientas

**Herramienta GLTN:** Modelo de dominio de tenencia social (STDM)

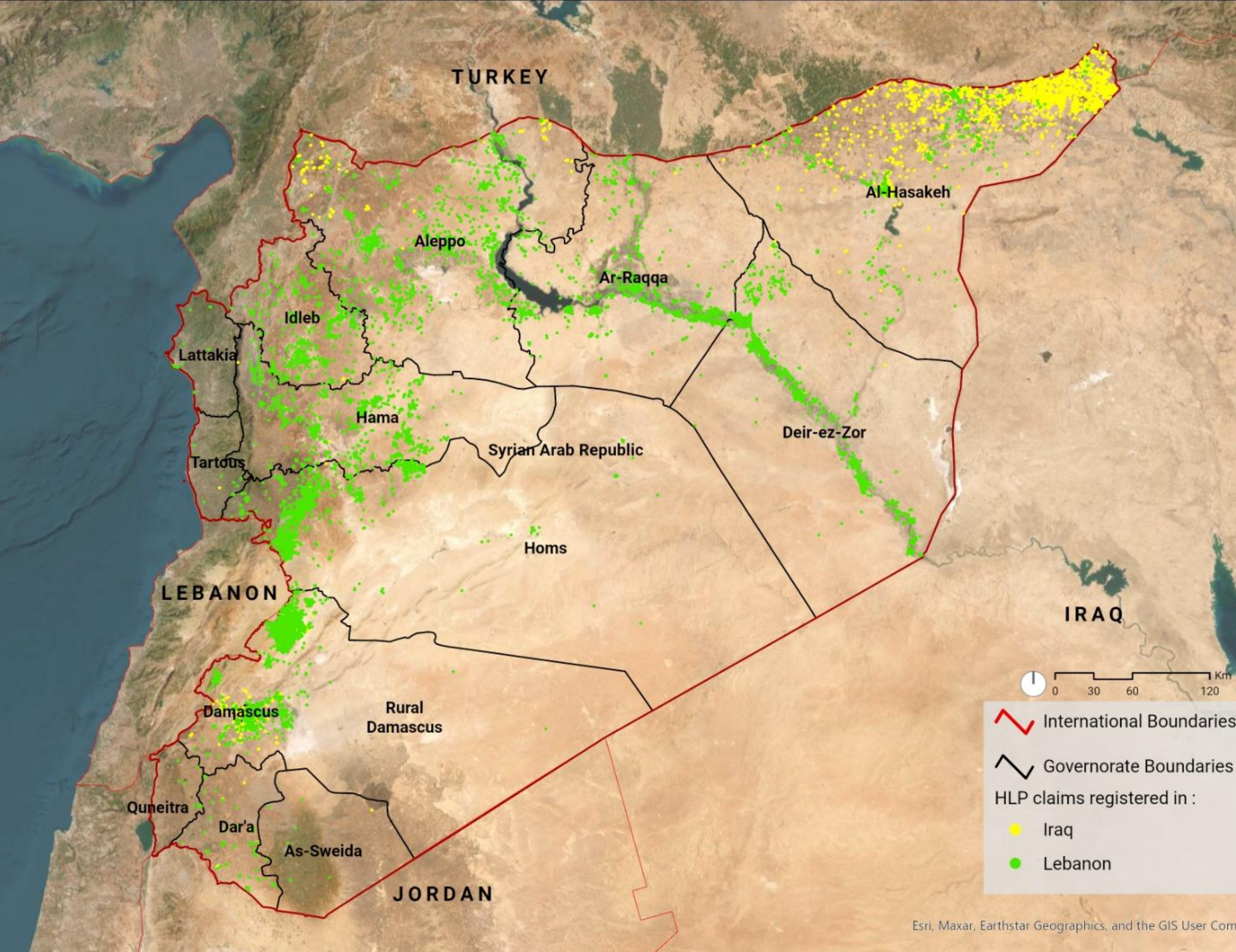
**Duración:**  
Abril de 2020 - junio de 2025

**Objetivo:**  
Proteger los derechos de vivienda, tierra y propiedad de los refugiados sirios en Líbano e Irak.

## Enfoque:

- ✓ Registrar las reclamaciones de los refugiados sirios sobre sus propiedades y tierras en Siria.
- ✓ Recopilar y salvaguardar copias de las pruebas justificativas existentes.
- ✓ Crear una base de datos digital.
- ✓ Incluir a todos los miembros del hogar en las reclamaciones de propiedad para mejorar la igualdad de género y ayudar a los herederos a reclamar las propiedades.





HOUSEHOLDS REACHED  
BY THE PROJECT

**105,894**



HOUSEHOLDS WITH  
REGISTERED CLAIMS

**18,951**



PEOPLE WITH REGISTERED  
CLAIM(S)

**72,085**



HLP CLAIMS REGISTERED

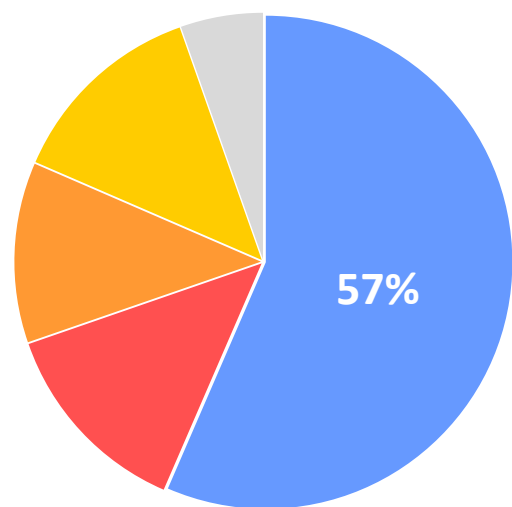
**33,338**

*Geolocation of the HLP claims  
recorded in Iraq and Lebanon  
(all phases)*



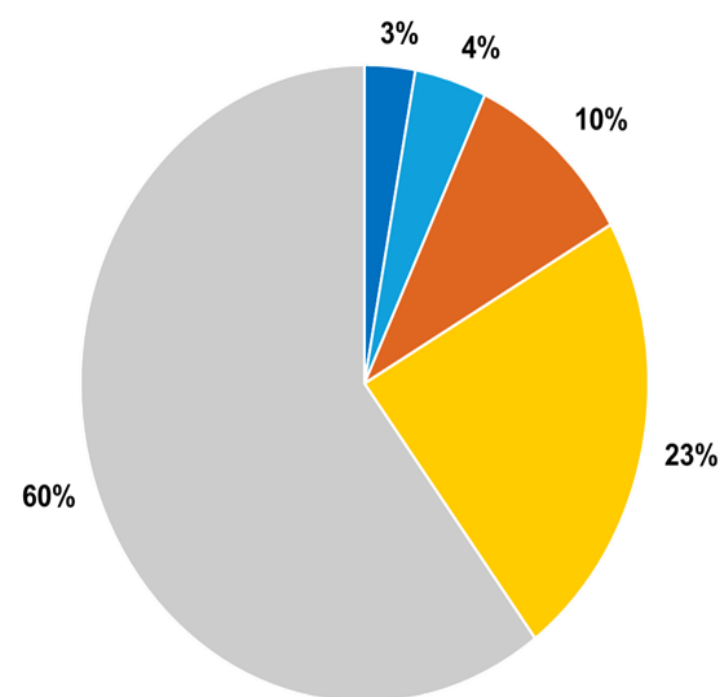
# Hacia el impacto en Políticas

- ✓ Medio millón de beneficiados por el proyecto
- ✓ Análisis detallado de los retos relacionados con el suelo y la vivienda para diseñar soluciones políticas



El 57 % de los posibles reclamantes no tenían propiedades que reclamar.

Solo el 7 % de las reclamaciones están respaldadas por pruebas catastrales u otras pruebas legalmente reconocidas.



- HLP Claims supported by at least one cadastral document
- HLP claims supported by at least one form of legal HLP evidence
- HLP claims supported by at least one form of non-legally recognised HLP evidence
- HLP claims supported by at least one testimony
- HLP claims without any form of HLP supporting documents





1

# HERRAMIENTAS

# HERRAMIENTAS DEL SUELO

## Gestion y Ordenacion del territorio

- Reparcelación
- Mejora de los barrios marginales de la ciudad
- Ordenación del territorio

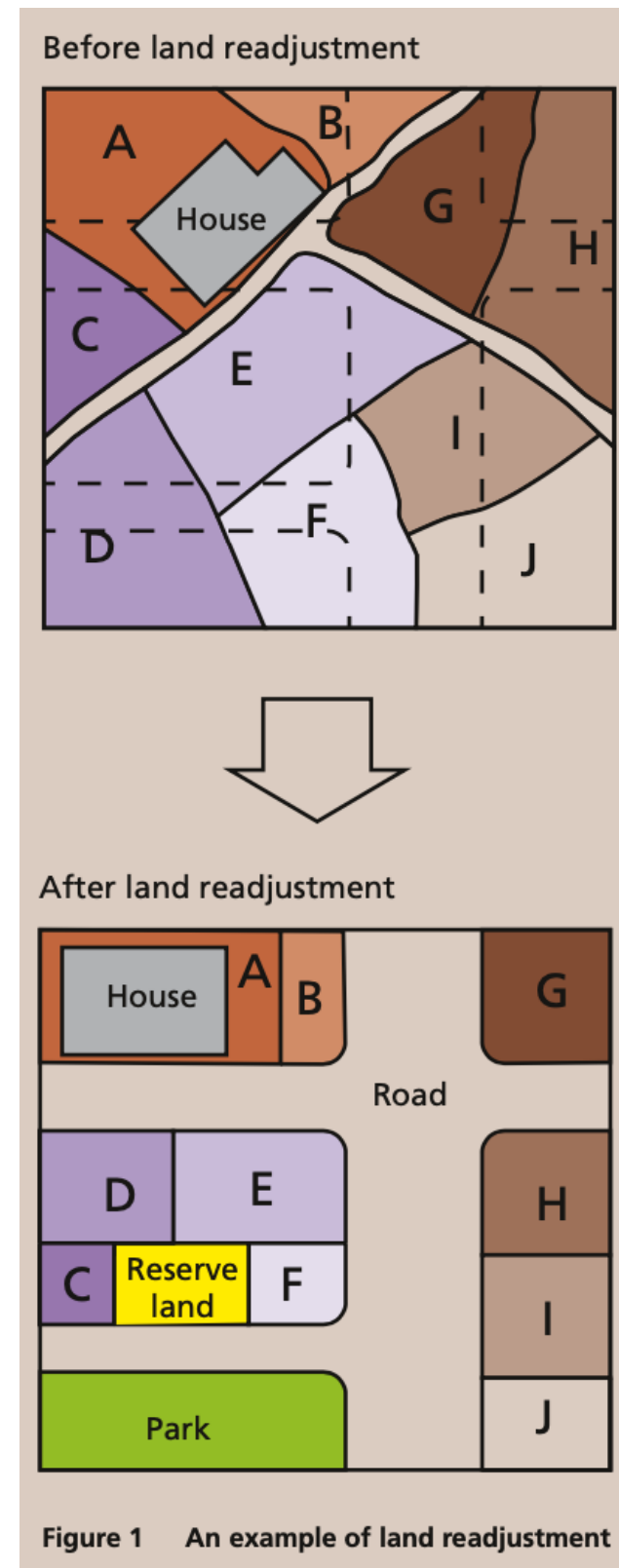




# HERRAMIENTAS DEL SUELO

## Gestion y Ordenacion del territorio

- Reparcelación



## REPARCELACION INCLUSIVA Y PARTICIPATIVA (PILaR)

La reparcelación convencional del suelo no favorece necesariamente a los pobres: con demasiada frecuencia, el gobierno municipal, que sólo trabaja con los propietarios formales, impone sus decisiones a las comunidades locales.

**Participativo (PROCESO):** Implica a todas las partes interesadas en la planificación y la toma de decisiones: propietarios, inquilinos, residentes informales, autoridades municipales, profesionales del suelo y organizaciones comunitarias.

**Inclusiva (RESULTADOS):** garantiza que los pobres y desfavorecidos también se beneficien. Pretende lograr el consenso entre todas las partes interesadas y evitar los traslados forzosos o los desalojos.

# HERRAMIENTAS DEL SUELO

## Administración e Información Territorial:

## Transparencia en la Administración del Suelo

El paquete de formación consta de una Caja de herramientas de formación y una Guía del formador. La primera proporciona contenidos y la segunda métodos de formación. La publicación es el resultado de una serie de talleres de formación



Session 02	Case Studies I – ‘Ice Breaker’ Case Studies
Session 03	Understanding and Assessing Transparency in Land Administration
Session 04	Access to Information and Public Participation
Session 05	Professional Ethics and Integrity
Session 06	Institutional and Organizational Reforms
Session 07	Reflection on Tools Presented via a Practitioner (such as an Anti-Corruption Agency)
Session 08	Case Studies II – Problem based Learning Studies focussing on the Tools to promote Transparency
Session 09	Case Studies III – Reform Case Studies (global) analysing Tools used to undertake Reforms
Session 10	Action Planning



# HERRAMIENTAS DEL SUELO

## Administración e Información Territorial:

**COFLAS:**  
Costeo y financiamiento  
de servicios de  
administración de tierras

**CoFLAS** es un conjunto de directrices y un marco tabular que permite explorar, identificar y priorizar las opciones de prestación de servicios de administración de tierras (LAS) en función de los costos de desarrollo y funcionamiento de los servicios, los recursos financieros disponibles.





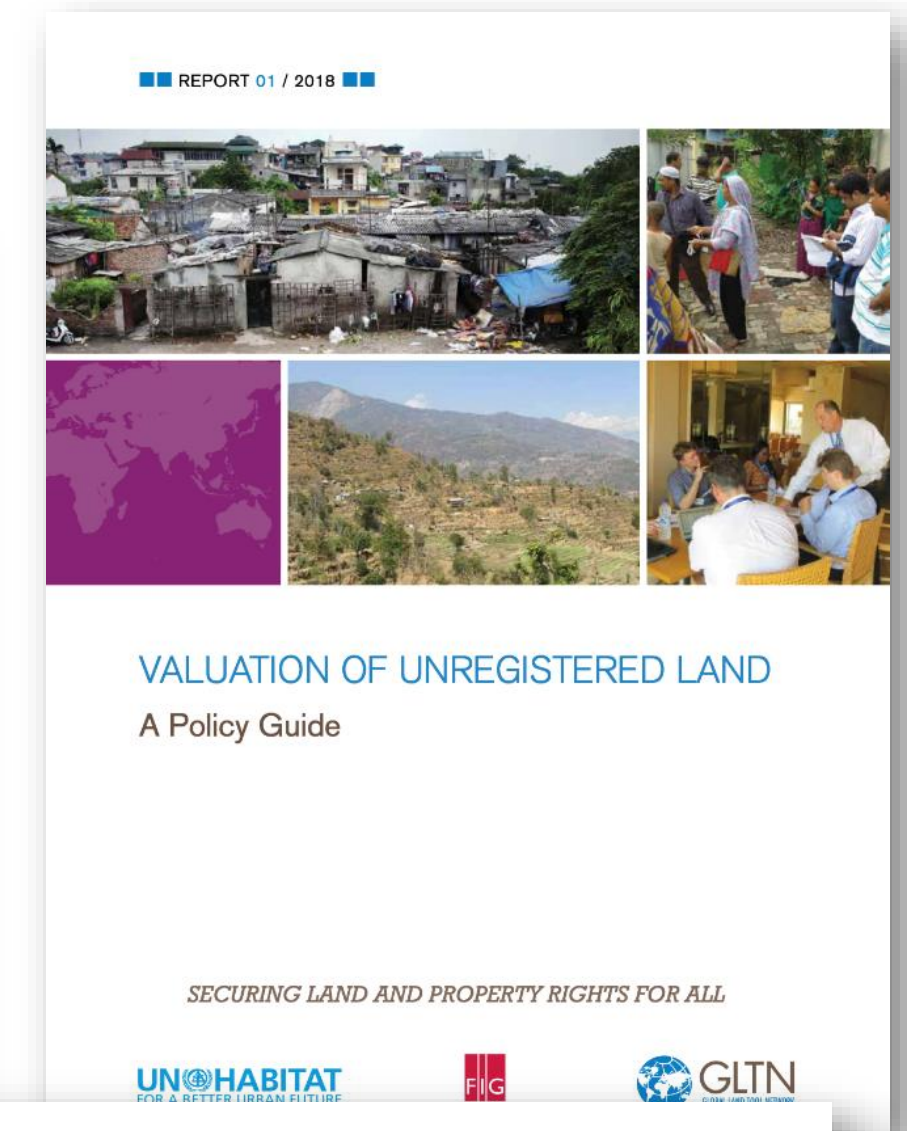
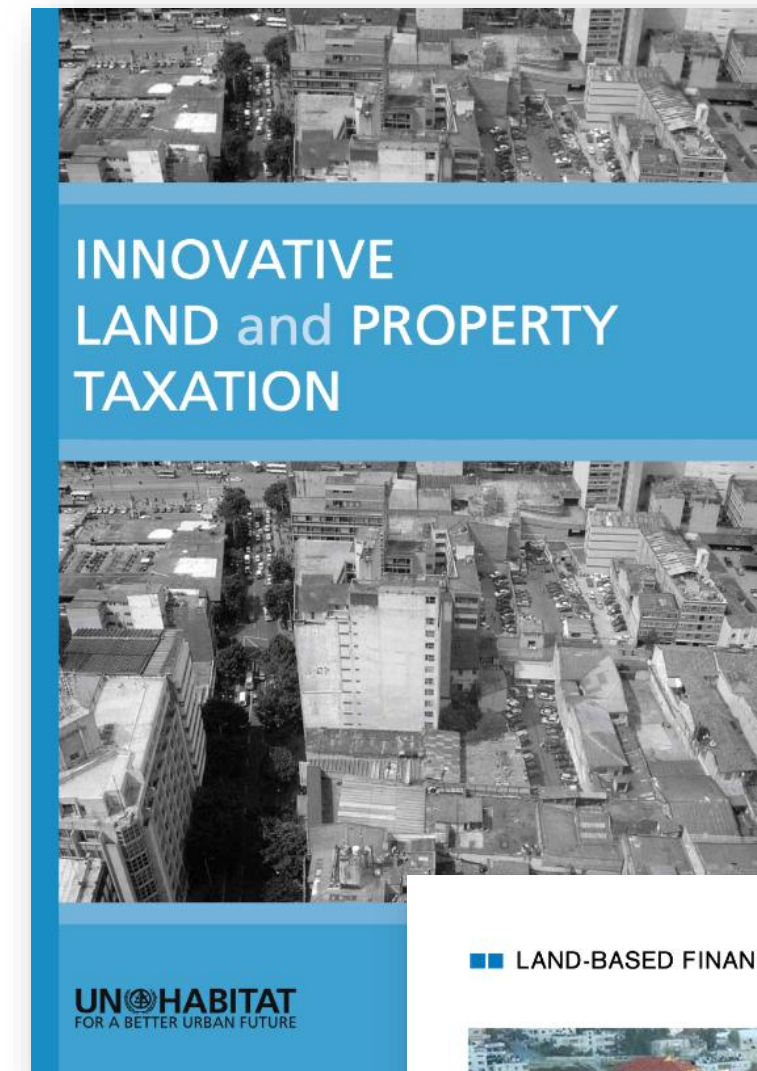
# HERRAMIENTAS DEL SUELO

## Financiamiento basado en el suelo

Fiscalidad innovadora del  
suelo y la propiedad

Captura del valor de suelo y  
movilización de plusvalías

Valoración de terrenos e  
inmuebles no registrados





# HERRAMIENTAS DEL SUELO

- Criterios de evaluación de género.
- Modelo de dominio social de la tenencia.
- Planificación del uso de la tierra que responda a la tenencia.
- Administración de la tierra adecuada a los fines
- Enumeración participativa.
- Financiación basada en la tierra.
- Cálculo de costos y financiación de los servicios de administración de la tierra.
- Directrices para la evaluación del impacto de las intervenciones en materia de tenencia y gobernanza de la tierra.
- Registro de la tierra en favor de los pobres.
- Las mujeres y la tierra en el mundo musulmán
- Política de tierras favorable a los pobres
- Reajuste participativo e inclusivo de la tierra
- Valoración de las tierras no registradas
- Guía para la mediación en materia de tierras
- Y muchas otras <https://gltn.net/tools>



# 2

# IMPLEMENTACIÓN



# INTERVENCIONES de GLTN

Zambia

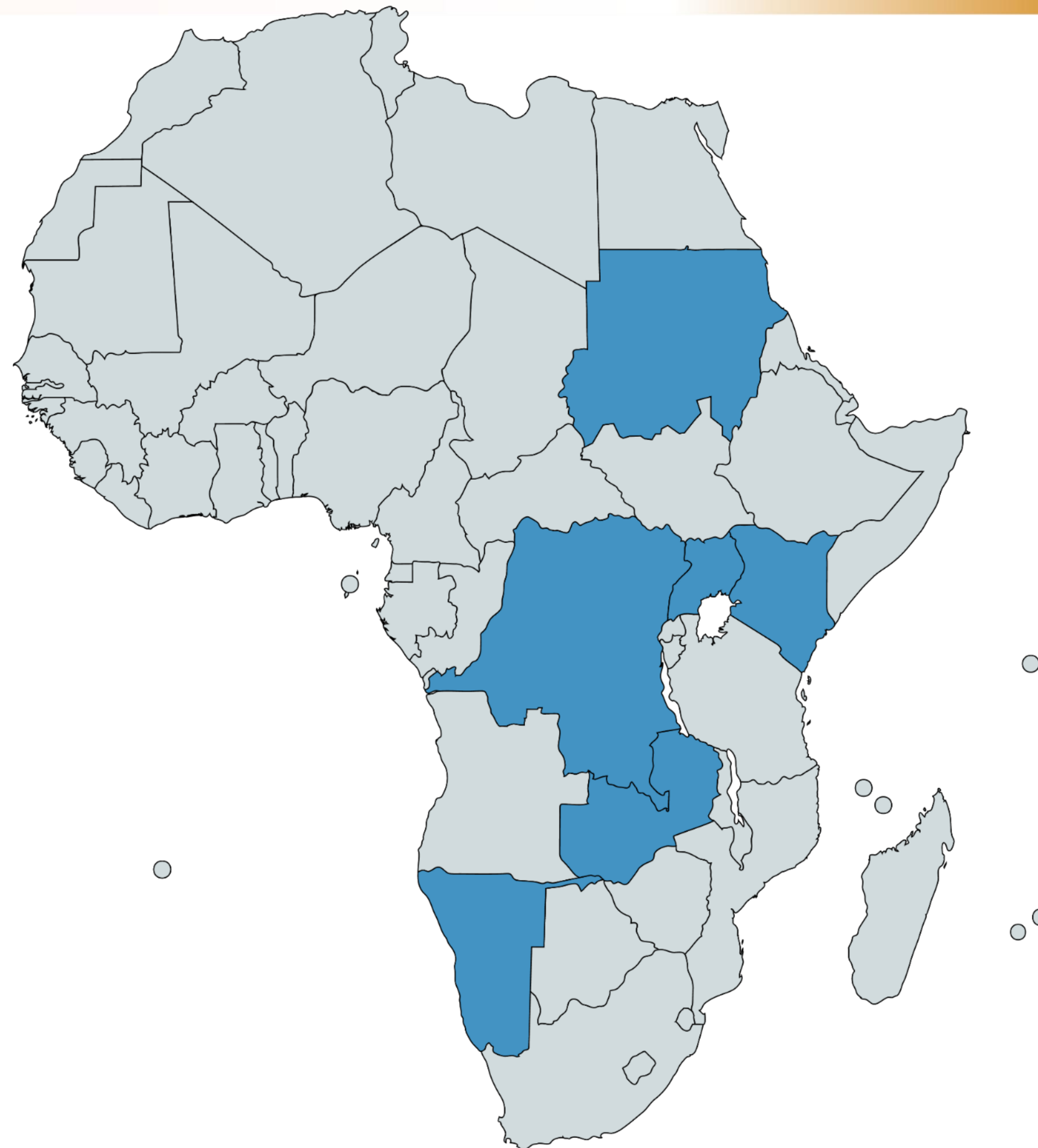
Uganda

Namibia

República Democrática del Congo

Kenia

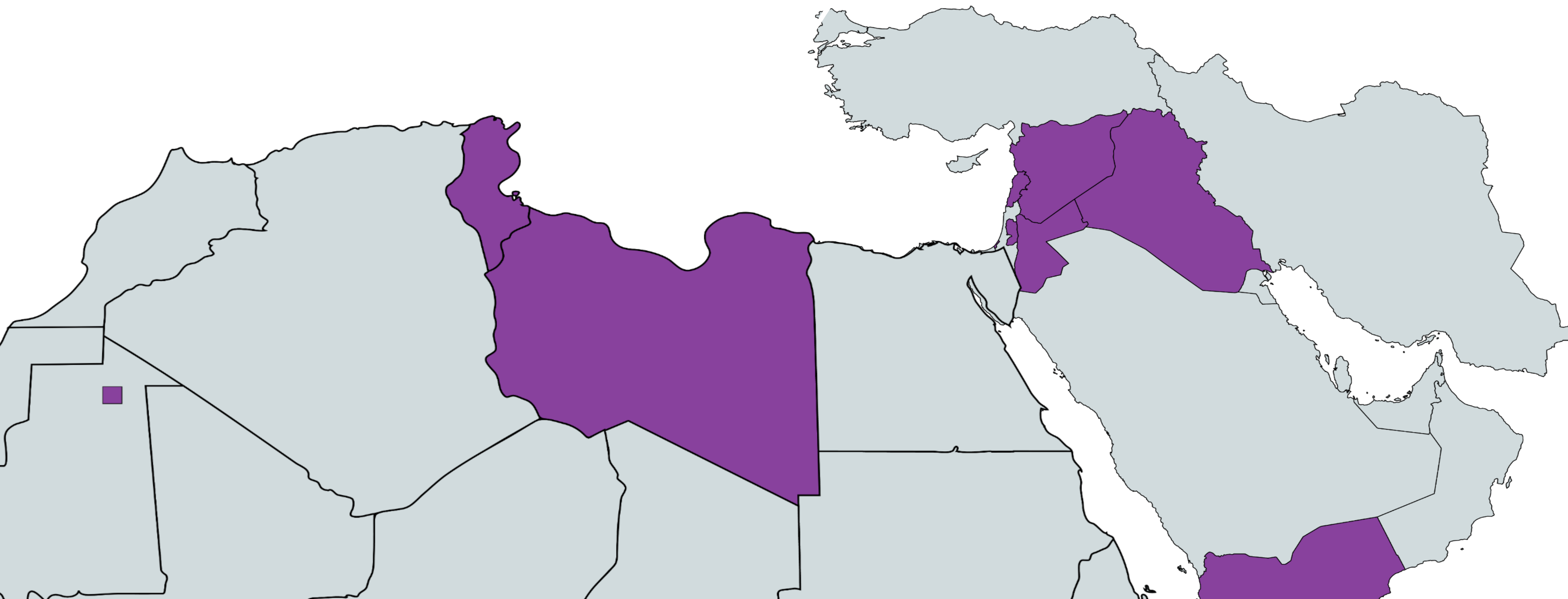
Sudán



# INTERVENCIONES GLTN

Túnez  
Libia  
Iraq  
Yemen

Siria  
Palestina  
Jordania  
Líbano







# INTERVENCIONES GLTN

Nepal  
Laos  
Filipinas

Muchas Gracias

Regina Orvañanos

Regina.Orvananos@un.org