

Un proyecto en Honduras evalúa los efectos positivos de la titulación de tierras sobre el medio de vida de los hogares pobres

<http://www.fao.org/in-action/herramienta-administracion-tierras/home/es/>



La segunda fase del Proyecto de Administración de Tierras de Honduras (PATH II) llevó a cabo un estudio para determinar en qué medida apoyar la seguridad sobre la tenencia de la tierra mejora los medios de vida de los hogares pobres.

Mejorar la transparencia de la información sobre la propiedad, los servicios de administración de tierra y la seguridad sobre la tenencia son algunos de los objetivos del Proyecto de Administración de Tierras de Honduras (PATH) conducido por el Instituto de la Propiedad, que se lleva a cabo en el país desde 2004.

Fotografía de PATH 31/05/2017

Financiado por el Banco Mundial y con el apoyo técnico de la FAO, el PATH ha centrado sus esfuerzos en la actualización de la información catastral, la titulación de tierras y delimitación de áreas protegidas, el reconocimiento de los derechos territoriales indígenas y el fortalecimiento de las instituciones de administración de tierras, incluyendo los municipios. Para **determinar si reforzando los derechos de tenencia y facilitando los procesos de titulación se mejoraban los medios de vida de hogares pobres**, se condujo una evaluación de impacto considerando 21 hipótesis[1] organizadas en nueve grandes temas. Ello ha permitido conocer los resultados del programa y desarrollar lecciones aprendidas que podrán ser útiles para la formulación de una eventual tercera fase del Proyecto.

Las hipótesis abordaban **el vínculo entre la certeza sobre la tenencia de la tierra con el mejoramiento en los medios de vida de los hogares pobres** respecto a su economía, su patrimonio, el acceso a servicios, el desarrollo de capacidades y el fortalecimiento del capital social. El PATH contrató a dos firmas especializadas a inicio y final del proyecto para entrevistar a una muestra representativa de los hogares cuyas parcelas se catastraron durante las dos fases del proyecto (I y II). **Se entrevistaron un total de 1.800 hogares al inicio y más de 2.000 al final**, lo que permitió comparar la situación de hogares con condiciones similares, con y sin título otorgado por el PATH (grupo de tratamiento y grupo control, respectivamente). De acuerdo a los procedimientos utilizados para comparar ambos grupos, los resultados se analizaron con métodos experimental y *cuasi* experimental (para saber más sobre estas metodologías ver <http://www.fao.org/in-action/herramienta-administracion-tierras/modulo-4/guia-practica-de-evaluacion/disenos-evaluacion/es/>), y las encuestas realizadas con los beneficiarios de PATH I se analizaron de manera cuantitativa para poder verificar tendencias evidenciadas en el PATH II, considerando que los beneficiarios del PATH I recibieron títulos con anterioridad.

Según los resultados de esta evaluación, **el PATH II focalizó los esfuerzos de titulación en la población con un grado relativo y moderado de pobreza (90%)**. En cuanto a la función de las tierras, cerca del 90% de las parcelas que recibieron un título se destinaron a la vivienda y un 5% a la producción. Los datos muestran también que en una situación sin proyecto, menos de un 5% de la población con tierras en situación jurídica irregular obtuvo un título por sus propios esfuerzos, mientras que con el proyecto prácticamente la mitad de ellos lo lograron.

Los 40.000 hogares que recibieron un título de propiedad a través del PATH II experimentaron un mayor nivel de seguridad sobre la tenencia y una disminución del riesgo de ser despojados de su predio o casa a causa de un conflicto. En comparación con aquellos que no recibieron un título, los beneficiarios consideraron que el valor de su propiedad se había incrementado en un 30%, y uno de cada cinco invirtió recursos propios para mejorar su patrimonio. **Más de la mitad de los beneficiarios de títulos han sido mujeres, y entre las que optaron por invertir en sus parcelas, muchas lo hicieron para construir una vivienda**, concretamente un 20% más que los hombres. Aunque el número de observaciones no permite conclusiones sólidas en lo que al acceso a los servicios financieros se refiere, el análisis de algunos casos revela que para los beneficiarios del Programa el crédito obtenido representa más del doble respecto al grupo control. Asimismo, se observó un incremento de 5,3% de los contribuyentes al impuesto municipal sobre bienes inmuebles.

Conclusiones y recomendaciones

La evaluación muestra **los efectos positivos del programa de titulación PATH/IP en la percepción de seguridad de los hogares pobres sobre la tenencia**, lo que se ha traducido en mayores inversiones en las viviendas y negocios. Así, el incremento del valor de las propiedades se debe tanto al fortalecimiento de la certeza jurídica sobre las propiedades como a las mejoras que los habitantes han realizado con inversiones propias. Incluso los efectos de la percepción de seguridad parecen consolidarse con el tiempo, tal y como muestran las encuestas realizadas con los beneficiarios del PATH I. Esta evaluación señala también la importancia del Programa, puesto que en su ausencia los hogares pobres tienen oportunidades muy limitadas de obtener un título con sus propios esfuerzos, y cuando lo logran, los beneficiarios suelen ser mayoritariamente hombres, tal y como lo demostró una evaluación similar en Nicaragua.

Pese a todo, el PATH focalizó los esfuerzos de titulación hacia la población urbana y dejó pendiente una parte de los procesos de regularización en el medio rural. Las cifras obtenidas muestran claras evidencias del incremento de las inversiones que realizan los hogares en sus predios una vez obtenido el título, de modo que formalizar la propiedad podría tener efectos económicos mayores en las áreas rurales. También se aprecia un efecto positivo del Proyecto en materia fiscal, que se traduce en un aumento, aún modesto, de la recaudación.

Si bien la percepción de seguridad sobre la tenencia incrementó consecuentemente al fortalecer la seguridad jurídica a través del Proyecto, podría decirse que el PATH no ha atendido lo suficiente el aspecto de la conflictividad sobre la tenencia de la tierra. Esto se refleja en los arreglos institucionales actuales, que no incorporan la función de apoyo a la resolución de conflictos por vía alterna. Este aspecto debería también ser tomado en cuenta en los futuros procesos de refuerzo de las instituciones de administración de tierras.

Por último, se observan mínimos efectos de los títulos en mejorar el acceso de los hogares a diferentes tipos de servicios, lo que también obliga a pensar en cómo vincular los procesos de regularización de la tenencia con los de desarrollo rural y territorial, lo que permitiría incrementar los beneficios económicos de las poblaciones más vulnerables.

Autores: Fabrice Edouard (FAO-TCIC) y Sherry Ordoñez (Especialista de M&E del PATH)