

INFORME COMPARATIVO

Una evaluación global
acerca de la seguridad de
la tenencia de propiedad
en 140 países

Julio de 2020



Este informe fue preparado por el equipo global de Prindex. Las siguientes personas son los coautores de este informe:

Joseph Feyertag, Malcolm Childress, Ryan Flynn, Ian Langdown, Anna Locke y Denys Nizalov.

Foto de portada © Banco Asiático de Desarrollo

La traducción al castellano fue hecha por *TopNotch Effective Communication* Argentina y editada por Mónica Ribadeneira Sarmiento

Se alienta a los lectores a reproducir las publicaciones de Prindex para sus propias publicaciones, siempre y cuando no tengan fines comerciales. Como titular de los derechos de autor, Prindex solicita el debido reconocimiento y una copia de la publicación. Para su uso en línea, se invita a los lectores a usar los recursos originales en el sitio web de Prindex. Las opiniones presentadas en este documento son las de los autores y no representan necesariamente las opiniones de Prindex.



© Prindex, 2020. Este trabajo cuenta con licencia *Creative Commons* para Uso no Comercial (CC BY-NC 4.0)

PRINDEX

c/o Overseas Development Institute
203 Blackfriars Road
Londres
SE1 8NJ

Correo electrónico: info@prindex.net

Prindex.net

Prindex es una iniciativa colaborativa de:



Generosamente apoyada por:



Contents

Resumen ejecutivo	5
1. Introducción	8
1.1 Hallazgos principales	8
1.2 ¿Por qué es importante el derecho a la propiedad?	10
1.3 Metodología	11
2. Inseguridad a través de las regiones y los países	12
3. La inseguridad a través de los tipos de propiedad, factores de espacio y características de la propiedad	16
3.1 Tipo de propiedad	16
3.2 Habitantes urbanos y rurales	18
3.3 Documentación formal	20
3.4 Propiedad principal y otras propiedades	22
3.5 Terrenos anexos	23
4. Inseguridad por grupo sociodemográfico	24
4.1 Género	24
4.2 Edad y educación	26
4.3 Suficiencia de ingresos	27
5. Correlación con otros indicadores	28
6. Conclusiones y recomendaciones de políticas	29
Referencias bibliográficas	31
Anexo I: Cuadros de países	32
Anexo II: Razones para sentir inseguridad	35
Anexo III: Correlación con otros indicadores	37

IMAGENES

Imagen 1: Porcentaje de los adultos que sienten incertidumbre* (eje - x, número marcado) y seguridad* (eje - y) por región**	9
Imagen 2: Mapa global de los niveles de percepción de la inseguridad* por país	12
Imagen 3: Población afectada por la inseguridad (en millones)	13
Imagen 4: Porcentaje de adultos que sienten inseguridad* (eje - x) y seguridad* (eje - y) por país y región**	13
Imagen 5: Porcentaje de adultos que sienten inseguridad* por tipo de propiedad y región**	16
Imagen 6: Porcentaje de inquilinos (eje - x) frente al porcentaje de inquilinos que siente inseguridad (eje - y) en Oriente Medio, África del Norte, Europa y Asia Central	17
Imagen 7: Inseguridad en áreas urbanas y rurales	18
Imagen 8: Porcentaje de adultos que sienten inseguridad y viven en zonas urbanas (naranja) y zonas rurales (negro) en países seleccionados de África Subsahariana, Asia del Este y Asia Pacífico	19
Imagen 9: Porcentaje de propietarios e inquilinos que sienten seguridad* por región** y cuentan con documentación formal, documentación que lleva su nombre y si no poseen documentación	20
Imagen 10: Porcentaje de propietarios e inquilinos con documentación formal (eje x) frente al porcentaje de propietarios e inquilinos que siente seguridad (eje y) en África Subsahariana, Latinoamérica y el Caribe	21
Imagen 11: Porcentaje de adultos por región* que sienten inseguridad respecto de su tierra y propiedad discriminado por propiedad principal y cualquier otro lote de tierra o propiedad	22
Imagen 12: Porcentaje de adultos que sienten inseguridad* sobre su propiedad principal y región** dependiendo de si tiene tierra anexa o no	23
Imagen 13: Porcentaje de hombres y mujeres que sienten inseguridad* por región	24
Imagen 14: Porcentaje de hombres y mujeres casados que tienen preocupaciones acerca de sus derechos de propiedad en caso de divorcio o fallecimiento del cónyuge, por región*	25
Imagen 15: Porcentaje de personas en cada grupo etario y región* que sienten inseguridad**	26
Imagen 16: Porcentaje de adultos que sienten inseguridad* por grupo de ingresos y región**	27
Imagen 17: Porcentaje de adultos que siente inseguridad (eje x) frente al Índice de percepción de la Corrupción (eje y)	28
Imagen 18: Porcentaje de adultos que sienten inseguridad* (eje x) frente al Índice de Percepción de Corrupción (eje y)	37
Imagen 19: Porcentaje de adultos que siente inseguridad (eje x) frente al producto interno bruto (PIB) y a la paridad de poder adquisitivo (PPP) (eje y)	37
Imagen 20: Porcentaje de adultos que sienten inseguridad (eje x) frente al Indicador de Estado de Derecho del Índice de Gobernanza Mundial (eje y)	38
Imagen 21: Porcentaje de adultos que sienten inseguridad (eje x) frente al Índice de Desarrollo Humano (eje y)	38
Imagen 22: Porcentaje de Adultos que sienten inseguridad (eje X) frente al Indicador de Gobernanza Mundial del Índice de Efectividad Gubernamental	39

Resumen ejecutivo

Se sabe que cada día, personas de todo el mundo son desalojadas de sus hogares y tierras. Un número incluso mayor de personas vive con el miedo de ser obligadas a irse en algún momento cercano. La pandemia global añade más presión y vuelve más urgente a la necesidad de tener un lugar estable para vivir.

La preocupación de tener que abandonar el hogar o la tierra donde se vive es perjudicial para el bienestar y la subsistencia de los individuos y las familias que se ven forzados a lidiar con dicha inseguridad. Esto también perjudica a la sociedad y a la economía en su conjunto. Sin la seguridad de que se protegerán sus derechos, las personas evitarán realizar inversiones productivas y sustentables para sus tierras, hogares y negocios. Mejorar la seguridad de los derechos de propiedad también tiene un efecto positivo y significativo en el bienestar y motiva a mejorar la calidad de vida.

En 2015, los derechos de propiedad y sobre las tierras fueron reconocidos como un camino importante hacia la reducción de la pobreza y el empoderamiento de las mujeres, cuando se los situó en el centro de los Objetivos de Desarrollo Sustentable, ODS (SDG, por sus siglas en inglés).

A pesar de reconocer la importancia de garantizar los derechos a la propiedad y a la tierra para el desarrollo global, no había una imagen confiable de dónde y cómo escasean. Hasta ahora. Entre 2018 y 2020, Prindex, una iniciativa conjunta de *Overseas Development Institute* (Instituto de Desarrollo de Ultramar, ODI) y *Global Land Alliance* (Alianza Mundial de la Tierra, GLA) llevó a cabo encuestas de representación nacional en adultos de 140 países. El resultado es que, por primera vez, hay disponible un conjunto de datos globales que cuantifica la inseguridad sobre la tierra y la propiedad y que permite realizar comparaciones entre países.

Los descubrimientos dan mucho qué pensar. Alrededor de **mil millones de personas** alrededor del mundo consideran probable o muy probable ser desalojadas de su tierra o propiedad en los próximos cinco años. Esta cifra representa aproximadamente 1 de cada 5 adultos en los 140 países en los que se realizó la encuesta.¹ Dentro de ciertos países y regiones, y entre ciertos grupos, la inseguridad es incluso mayor.

Existen muchas personas alrededor del mundo que trabajan para resolver la inseguridad sobre la tierra y la propiedad e impulsar un cambio. Este informe tiene

como objetivo ofrecer información útil a tomadores de decisiones, investigadores y profesionales que trabajan en la materia. Este informe brinda a los lectores información sobre aquellos factores, ya sean de espacio, sociales o económicos, asociados con la inseguridad sobre la tierra y la propiedad, y a sus motivos subyacentes.

La inseguridad es un problema global. Los índices de la percepción de la inseguridad son más bajos en Europa y Asia Central (12%), América del Norte (14%) y Asia del Este y Asia Pacífico (15%) y mayores en África Subsahariana (26%), en Oriente Medio y África del Norte (28%). Los índices en Latinoamérica y el Caribe (21%) se encuentran entre estos dos extremos.

Al momento de interpretar estos promedios, la población regional es relevante. Asia del Este y Asia Pacífico, con 275 millones de habitantes, y Asia del Sur, con 269, representan, en conjunto, aproximadamente al 56% de la población mundial y juntas alojan al 57% de las personas que perciben que sus derechos de propiedad son inseguros. Las intervenciones con políticas enfocadas en estas regiones podrían tener alto impacto en términos de desarrollo y para facilitar el progreso hacia el logro del ODS 1.4.2 y otros ODS.

No todos los países corresponden al promedio dentro de cada región ni tampoco requieren ser el foco de intervenciones políticas para el fortalecimiento de los derechos de la tierra y la propiedad. Se necesita conocer más acerca de los países en donde la población aparenta ser especialmente vulnerable como Turquía (31%) en Europa y Asia Central, Guatemala (33%) en Latinoamérica y el Caribe, Irán (42%) en Oriente Medio y África del Norte, Burkina Faso (44%) en África Subsahariana y Filipinas en Asia del Este y Asia Pacífico, donde aproximadamente la mitad de la población adulta (48%) siente inseguridad. Por otro lado, podrían existir aspectos positivos de los que aprender, como por ejemplo de Ruanda, cuya población cuenta con elevados niveles de certeza en la seguridad de sus derechos de tierra y de propiedad, con tan solo un 8% de personas que sienten inseguridad.

¹ El promedio mundial no ponderado es del 20% mientras que el promedio mundial ponderado es del 19%. Por esta razón se hará referencia a "aproximadamente 1 de cada 5 adultos" en el presente trabajo.

Incluso dentro de estos países, la inseguridad podría variar entre diferentes zonas del país o entre grupos, para entender sus dinámicas se necesitarán estudios más profundos. Sin embargo, se pueden destacar cuatro grupos como especialmente vulnerables:

1. **Las mujeres en África Subsahariana.** Alrededor de una de cada dos (48%) mujeres en África Subsahariana sufre de inseguridad sobre sus derechos de tierra y de propiedad cuando se menciona la posibilidad de enviudar o divorciarse.
2. **Habitantes urbanos en África Subsahariana y Filipinas.** Las personas que viven en ciudades experimentan mayores niveles de inseguridad que aquellas que viven en áreas rurales (18% versus 16%). La diferencia más amplia entre los niveles de inseguridad de los grupos urbanos y rurales encuestados es la de África Subsahariana (27% frente a 22%). La inseguridad entre ciudadanos urbanos también es un aspecto motor relevante en muchos países del Sudeste Asiático, incluyendo a Filipinas (49% versus 44%).
3. **Las personas jóvenes,** especialmente aquellas con niveles básicos de educación o bajos ingresos en los países de altos ingresos. En un plano general, 24% de las personas jóvenes de entre 18 y 25 años siente incertidumbre comparado a solo el 11% de las personas de más de 65 años.
4. **Los inquilinos, particularmente en Oriente Medio.** Un porcentaje mayor de inquilinos que de propietarios siente inseguridad (34% frente a 9%) en todas las regiones. Aproximadamente la mitad de los inquilinos en Oriente Medio y África del Norte (45%) siente inseguridad sobre sus derechos de propiedad.

El enfoque en estos grupos podría facilitar el progreso hacia el logro de los SDG, particularmente aquellos para erradicar la pobreza, lograr la igualdad de género y empoderar a las mujeres. La vivienda y la tierra suelen ser los únicos activos importantes que las personas, en particular las mujeres, pueden utilizar para mejorar su bienestar material y medios de vida. Sin embargo, esto probablemente requiera del uso generalizado de un conjunto más amplio de herramientas de políticas que las predominantes actualmente. A nivel mundial, 49% de la población adulta se considera como propietaria, 15% como inquilina y 29% como usuaria de la propiedad de otros miembros de su familia. Se necesitan intervenciones que vayan más allá de los derechos de propiedad para poder enfocarse en el 51% de la población que no es propietaria. Los programas de capacitación, las campañas de concientización y las iniciativas impulsadas por la comunidad sobre cómo ejercer y proteger los derechos de propiedad, resolver conflictos y evitar los desalojos de inquilinos y usuarios, tanto como de los propietarios, son ejemplos de las políticas mencionadas.

La habilidad para identificar a los grupos más vulnerables en las regiones geográficas podría ser valiosa al momento de enfocar la asistencia destinada a mitigar el impacto de los sucesos negativos, tales como la epidemia de COVID-19. Este será un enfoque importante en los esfuerzos continuos de recolección de información a nivel país, región y por tema, antes de que se repita la encuesta global en 2022. La actual encuesta de Prindex, cuya recolección de información se completó inmediatamente antes del brote del virus en marzo de 2020, servirá como base. Mostrará con qué rapidez están cambiando las percepciones de inseguridad en diferentes países y establecerá una línea de base para comparar cómo los diferentes escenarios institucionales influyen en el impacto de los sucesos negativos. Además, permitirá examinar los efectos de las diferentes respuestas políticas y las estrategias individuales para afrontar el tema que emplean hombres y mujeres.

Prindex incentiva a los diferentes grupos involucrados a que utilicen este conjunto de información único para informar a los grupos de acción local que se enfoquen en las causas de inseguridad sobre los derechos de la tierra y propiedad y que identifiquen qué políticas e investigaciones adicionales son necesarias a nivel regional, nacional y subnacional para fortalecer la seguridad de la propiedad.

El cambio necesita información actualizada, ampliamente comparable y sólida. La iniciativa Prindex continuará la construcción de esta innovadora base global mediante compromisos y asociaciones regionales y mantendrá su compromiso constante de trabajar con gobiernos, organizaciones sociales e investigadores de diferentes países para comprender mejor las acciones necesarias para el fortalecimiento de la percepción de la seguridad de la propiedad alrededor del mundo.



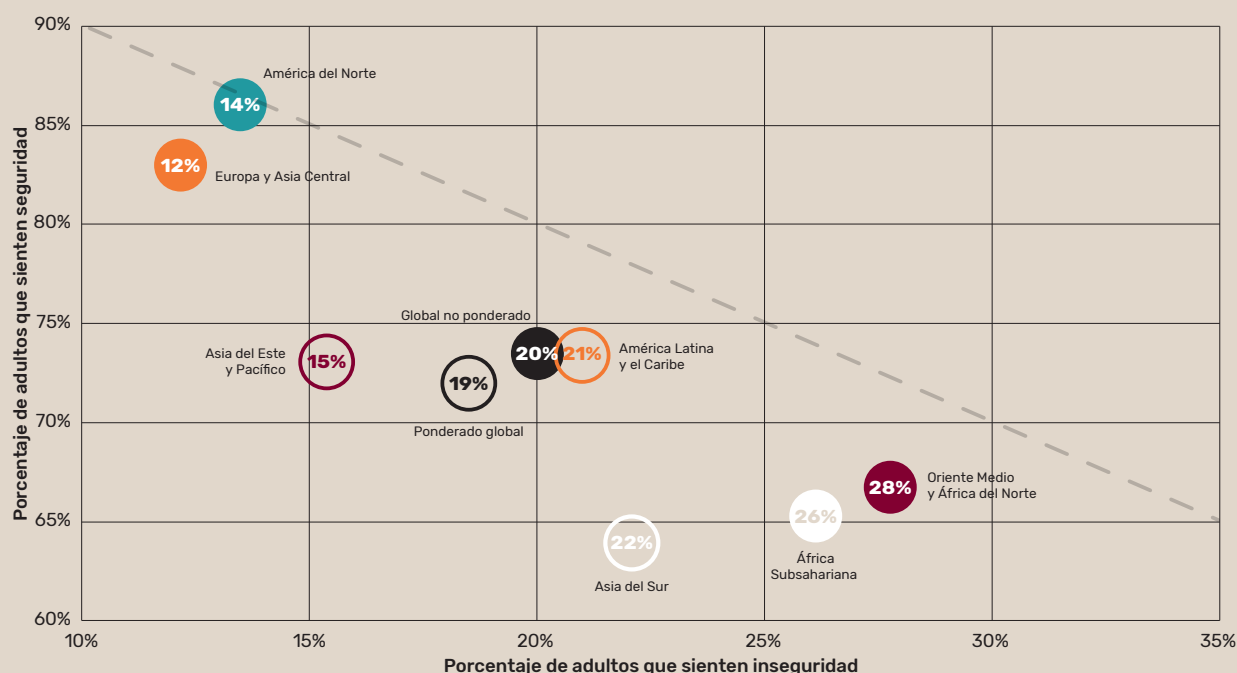
1. Introducción

Esta investigación es la culminación de más de cinco años de trabajo para desarrollar y aplicar la metodología Prindex de medición de la seguridad de tenencia de tierras y propiedades alrededor del mundo. Ahora se cuenta con la primera evaluación comparable de seguridad de posesión que es realmente global, con información de más de 140 países, que representa al 96% de la población adulta (18+) del mundo, equivalente a 5200 millones de habitantes. Por esta razón, la etapa más reciente de recolección de información presenta el panorama más claro y definitivo de qué tan seguras se sienten las personas alrededor del mundo sobre sus hogares y propiedades. La disponibilidad de información sólida y comparable crea las bases para profundizar e intensificar los procesos de revisión y reforma de las políticas de propiedad. Al utilizar esta base, se puede registrar el progreso de los esfuerzos por garantizar que todos los ciudadanos se sientan seguros de sus derechos de propiedad, además de los objetivos mayores de eliminar la pobreza y la desigualdad y alcanzar el crecimiento económico sustentable.

1.1 Hallazgos principales

- Alrededor del mundo, aproximadamente **1 de cada 5 adultos** siente inseguridad en sus derechos de tierras o de propiedad. Esto representa cerca de **1000 millones de personas** que consideran probable o muy probable que perderán sus derechos sobre sus hogares o tierras contra su voluntad en los próximos cinco años. **Más de la mitad** de estas personas viven en Asia (Asia del Sur, Asia del Este y Asia Pacífico).
- **Los niveles de percepción de inseguridad varían según la región.** El mayor número de personas con incertidumbre sobre su propiedad viven en Asia del Sur (22%), África Subsahariana (26%) y Oriente Medio y África del Norte (28%). Los promedios son los más bajos en Europa y Asia Central (ambos 12%), América del Norte (14%), Asia del Este y Asia Pacífico (15%); América Latina y el Caribe se ubican cerca del promedio mundial (21%) (**IMAGEN 1**).
- **Existen países significativamente destacados dentro de estas regiones.** A pesar de estar ubicados en una región con elevados niveles de incertidumbre, Ruanda tiene uno de los niveles más bajos del mundo (8%). De su parte, Nepal (12%), Israel (13%) y Paraguay (13%) destacan positivamente dentro de Asia del Sur, Oriente Medio y África del Norte y Latinoamérica y el Caribe, respectivamente. Algunos países que sobresalen de forma negativa incluyen a Turquía (31%) en Europa y Asia Central, Guatemala (33%) en Latinoamérica y el Caribe, Irán (42%) en Oriente Medio y África del Norte, Burkina Faso (44%) en África Subsahariana y Filipinas en Asia del Este y Asia Pacífico; en este último cerca de la mitad de la población adulta (48%) siente inseguridad.
- **La inseguridad está fuertemente influenciada por los acuerdos de propiedad.** Los propietarios sufren menores niveles de incertidumbre a nivel mundial (9%), con cifras promedio de tan solo 5% en Europa y Asia Central. Mientras que un mayor porcentaje de inquilinos siente inseguridad (34%) por sobre los propietarios. Este es un patrón que se repite en todas las regiones, excepto en América del Norte, en donde una proporción igual de alta de personas en propiedades de dominio familiar se sienten inseguras. Aproximadamente la mitad de quienes alquilan en Oriente Medio y África del Norte (45%) siente inseguridad (consulte **ESTUDIO DE CASO I**). El porcentaje de inseguridad entre quienes viven en propiedades de dominio familiar (20%) está cerca del promedio mundial para quienes cuentan con acuerdos de propiedad, aunque existen excepciones regionales, como lo demuestra América del Norte.
- **Las personas que viven en ciudades experimentan mayores niveles de inseguridad que aquellas que viven en áreas rurales (18% versus 16%).** La diferencia más amplia entre los niveles de inseguridad de los grupos urbanos y rurales encuestados es la de África Subsahariana (27% frente a 22%). Los residentes urbanos sufren de inseguridad en muchos países de Asia del Sur como Filipinas (49%), Malasia (33%) e Indonesia (27%) (**ESTUDIO DE CASO II**).
- **La documentación formal de la posesión de la tierra y de los derechos de propiedad suele estar asociada con una mayor confianza respecto de la percepción de seguridad** en comparación con los propietarios e inquilinos que no poseen ningún tipo de

IMAGEN 1: PORCENTAJE DE LOS ADULTOS QUE SIENTEN INCERTIDUMBRE* (EJE - X, NÚMERO MARCADO) Y SEGURIDAD* (EJE - Y) POR REGIÓN**



*Nota: * Percepción sobre la seguridad de propiedad medida en todas las propiedades y parcelas de tierra a las que los encuestados tienen derecho de acceso o uso. Es decir que, si un encuestado siente incertidumbre con respecto a al menos una propiedad o lote de tierra, se considera como inseguridad. Esto difiere de otra medición del número de personas que sienten incertidumbre sobre su propiedad principal. ** Promedios regionales ponderados por población del país. El porcentaje de adultos que sienten seguridad e inseguridad no suman 100% (línea punteada) porque se incluye a quienes no respondieron (personas que no saben qué responder o que se negaron a hacerlo).*

Fuente: Prindex (2020)

documentación formal (80% frente 63%). Sin embargo, esta relación es comparablemente débil en África Subsahariana, en donde la inseguridad es similar entre quienes cuentan con documentos formales (70%) y aquellos que no los tienen (65%). Esto podría ofrecer más evidencia para el denominado "Efecto África" (Lawry *et al.*, 2014: 9) (ESTUDIO DE CASO III).

- **Cerca de la mitad de las mujeres en África Subsahariana (48%) sufre inseguridad sobre sus derechos de tierra y de propiedad cuando se menciona la posibilidad de enviudar o divorciarse.** Un porcentaje mayor de hombres (19%) citaron más fuentes externas de incertidumbre, tales como el riesgo de ser desalojados por el gobierno o por empresas privadas, que las mujeres (15%).
- **La inseguridad sobre la propiedad está fuertemente relacionada a la edad.** El 24% de los jóvenes de entre 18 y 25 años sienten inseguridad sobre su propiedad, frente al 11% de las personas mayores de 65 años.
- **La incertidumbre sobre la propiedad está asociada con los factores económicos** en las regiones altamente desarrolladas, como en América del Norte, Europa, Australasia y zonas de Asia. Existe una clara diferencia entre los porcentajes de incertidumbre entre las personas con un ingreso cómodo que el

de aquellas que tienen que subsistir con menos recursos. La falta de dinero o de otros recursos financieros también suele ser citada como motivo de la inseguridad por las personas en estas regiones.

- **La percepción de inseguridad sobre la propiedad está estrechamente correlacionada con otros indicadores económicos, de desarrollo humano y de gobierno,** incluyendo el producto interno bruto (PIB), el Índice de Gobernanza Mundial (IGM), el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM) y el Índice de Desarrollo Humano (IDD). Existe una correlación particularmente fuerte entre la incertidumbre de propiedad y el Índice de Percepción de la Corrupción (IPC).

1.2 ¿Por qué es importante el derecho a la propiedad?

Cuando las personas sienten inseguridad sobre sus derechos de tierra y de propiedad podrían tener más problemas para planificar su futuro o realizar inversiones que mejoren la calidad habitacional y la productividad de sus tierras. El miedo al desalojo o despojo de la tierra podría generar que las personas inviertan tiempo y esfuerzos innecesarios para resguardarla, restando tiempo y recursos a actividades social o económicamente beneficiosas, como el cuidado de los hijos y el trabajo remunerado. Las personas también podrían permanecer en el lugar, aunque no sea seguro hacerlo, exponiéndose a conflictos violentos. En conjunto, estos problemas exacerbaban las desigualdades socioeconómicas y dificultan el crecimiento económico sustentable (consulte, por ejemplo, Besley, 1995).

Se sabe que la inseguridad sobre la propiedad es un problema. Pero no se sabe lo suficiente sobre quiénes son afectados, dónde están, cómo son afectados y por qué. Las personas están expuestas a diferentes clases de amenazas hacia sus derechos de tierras y de propiedad. Estas incluyen amenazas internas desde la propia familia y la comunidad, así como amenazas externas provenientes de comunidades vecinas, empresas privadas y de los gobiernos. Algunas de estas amenazas son inmediatas y otras se desarrollan en periodos más extensos, motivo por el cual provocan diferentes reacciones al problema.



© Fiston Wasanga/CIFOR

La cuestión es compleja y la falta de información global comparable ha evitado que se pueda entender íntegramente la magnitud de la inseguridad sobre la propiedad y descifrar cuál es la mejor forma de enfrentarla. También ha sido un impedimento para que los derechos de propiedad reciban la visibilidad y la atención que merecen a nivel local, nacional e internacional. El "Índice de Derechos de Propiedad" (Prindex), iniciativa conjunta del Instituto de Desarrollo de Ultramar (ODI) y de la Alianza Mundial de la Tierra (GLA), cuantifica este problema y ofrece la primera evaluación global de las percepciones de las personas sobre sus derechos a la tierra y de propiedad. Comprender las percepciones sobre la seguridad de propiedad es vital por tres razones:

1. En primer lugar porque las percepciones influyen en el comportamiento. La forma en que una persona se siente respecto de la seguridad de su propiedad afecta las decisiones que adopta. Tales decisiones tienen consecuencias sociales, económicas y ambientales. Si, por ejemplo, una agricultora teme que su tierra va a ser incautada antes de la próxima cosecha es poco probable que invertirá en mejoras que incrementen la productividad de su tierra y de su comunidad.
2. En segundo lugar, recabar información sobre la percepción permite comparar la seguridad de la propiedad en diferentes sistemas de gobernanza de tierras. En algunos países un título legal puede ser una fuente indiscutible y sólida de seguridad mientras que, en otros, los sistemas tradicionales de derechos de la propiedad podrían ser más importantes que la documentación legal. La medición de las percepciones públicas hace posible comparar estos sistemas diversos.
3. Finalmente, medir percepciones permite identificar a las personas y a los grupos cuyos derechos pueden estar protegidos por las leyes nacionales o consuetudinarias, pero que no pueden ejercerlos. Diferentes factores, desde la efectividad de las instituciones formales como la policía o el sistema judicial, hasta motivos personales como la inhabilidad para participar de la toma de decisiones del hogar podrían ser la causa de la disparidad entre los derechos y la posibilidad de ejercerlos.

Prindex ofrece información a la que gobiernos, empresas, sociedades civiles y donantes pueden acceder de forma pública y que pueden utilizar para comprender la problemática. Ello permite adaptar las intervenciones a las necesidades de las poblaciones más vulnerables y marginalizadas. También da lugar a controlar las intervenciones de reforma a las políticas de tierras, como la regularización de la propiedad, la protección de los derechos de propiedad y la concientización general, así como la evaluación de su efectividad (consulte, por ejemplo, Broegaard, 2005).

1.3 Metodología

El levantamiento de información de Prindex se llevó a cabo mediante entrevistas a una muestra nacional representativa de personas mayores de 18 años de edad. En concordancia con los esfuerzos por construir un ambiente de información comparable para rastrear el progreso del sector de la tierra se evalúa la percepción de la seguridad de la propiedad mediante la pregunta:

En los próximos cinco años, ¿qué tan probable o improbable es que usted pueda perder el derecho de uso de esta propiedad o parte de ella en contra de su voluntad?

A través de estas entrevistas, se recolectó información sobre una variedad de características demográficas y socioeconómicas de los encuestados y sobre variables relacionadas a la tierra que podrían influir en su percepción de la seguridad de la propiedad, como la documentación y el estado de propiedad. Para agregar mayor profundidad a la información, también se evaluaron los posibles impactos que podrían tener en la percepción

de la seguridad de la propiedad escenarios hipotéticos como el divorcio o el fallecimiento del cónyuge.

La metodología de Prindex ha sido probada y adaptada mediante el uso responsable de investigaciones de fondo, consultas con académicos destacados en el campo y diferentes encuestas de prueba en los últimos cinco años. Esto incluyó la revisión de las diferentes preguntas y su redacción, la forma en que ellas se ubicaron en la encuesta, cómo se responde en la escala disponible y cómo se categorizan las respuestas. El punto medular del enfoque metodológico es lograr una evaluación completamente representativa y comparable de las percepciones individuales, en vez de hacerlo únicamente a nivel de hogar. Entrevistar individuos seleccionados al azar permite que las opiniones de mujeres y jóvenes sean parte del diálogo sobre derechos de la tierra y no solo los jefes de familia que son quienes tienen más posibilidades de poseer títulos oficiales. Se pueden encontrar más detalles de cómo logra esto la metodología en la sección a continuación y bajo la sección de metodología del sitio web de Prindex.

RECUADRO 1: COMENTARIO BREVE ACERCA DE LA METODOLOGÍA

Hay pocas encuestas sobre la percepción de la (in)seguridad de la propiedad que consideren el derecho de los individuos dentro de sus hogares. La mayoría considera solo a la cabeza de familia y ello puede implicar que se ignoren los derechos de uso o de acceso de la mayoría de mujeres que viven en hogares con 2 adultos. A diferencia de otras fuentes, la información de Prindex es el resultado de una muestra representativa de individuos adultos de 18 años de edad o más seleccionados aleatoriamente, en lugar de tratar al hogar como una unidad y representarla únicamente con el jefe de hogar. En línea con las necesidades de los Objetivos de Desarrollo Sostenible 1.4.2. y 5.A.1 esto permite evaluar la percepción de los derechos de propietarios, inquilinos y más importante, de mujeres, con arreglos informales de propiedad. La encuesta también incluye varias otras preguntas para ayudar a identificar características asociadas a la percepción de (in)seguridad. Estas incluyen tipo de propiedad, edad, estado civil ingresos, tamaño del hogar, nivel de educación alcanzado, clasificación urbana y si existen predios adicionales.

Sin asumir causalidad, al emplear la información se puede afirmar la relación que existe entre la posesión de documentación formal (como los títulos de propiedad) y la percepción de inseguridad que tienen los encuestados. A los encuestados se les preguntó si tenían algún documento para demostrar su derecho a vivir en su actual vivienda, así como documentos formales de otras propiedades. Listas específicas nacionales de documentos fueron leídas a los encuestados, donde estaban categorizadas las evidencias formal e informal de propiedad que podría ser reconocidas por la corte. Ejemplos de dichos documentos incluyen títulos de propiedad, contratos de venta o acuerdos de arriendo registrados por notarios, municipios o registradores estatales. Se puede usar esta información para investigar las relaciones entre derechos de propiedad formales, *de jure* y la percepción de seguridad sobre los derechos de propiedad sobre la tierra.

Prindex es única en ofrecer información para la comparación internacional de la percepción de la (in)seguridad de la propiedad de la tierra a través del uso de un conjunto consistente de encuestas en varios países. Las encuestas fueron ejecutadas para asegurar que podrían ser entendidas sin ambigüedad alguna. En este reporte se ha elegido presentar los resultados empleando tabulaciones cruzadas y descriptivas, ya que permiten denotar información geográficamente y posibilitan hacer infografías claras e interpretables. En los casos relevantes, un asterisco (*) a continuación del número que denota que la diferencia observada es estadísticamente significativa a un nivel de confiabilidad del 90%. Sin embargo, las estadísticas descritas no son un intento de probar causalidad.

La información de Prindex, disponible en www.prindex.net/data, es de libre acceso, uso (para propósitos no comerciales) y análisis. Sin embargo, los usuarios deben tener cuidado de percepciones subjetivas al analizar la información. Más información sobre la metodología, estrategia de selección y preguntas frecuentes pueden ser encontradas en www.prindex.net/data/methodology.

2. Inseguridad a través de las regiones y los países

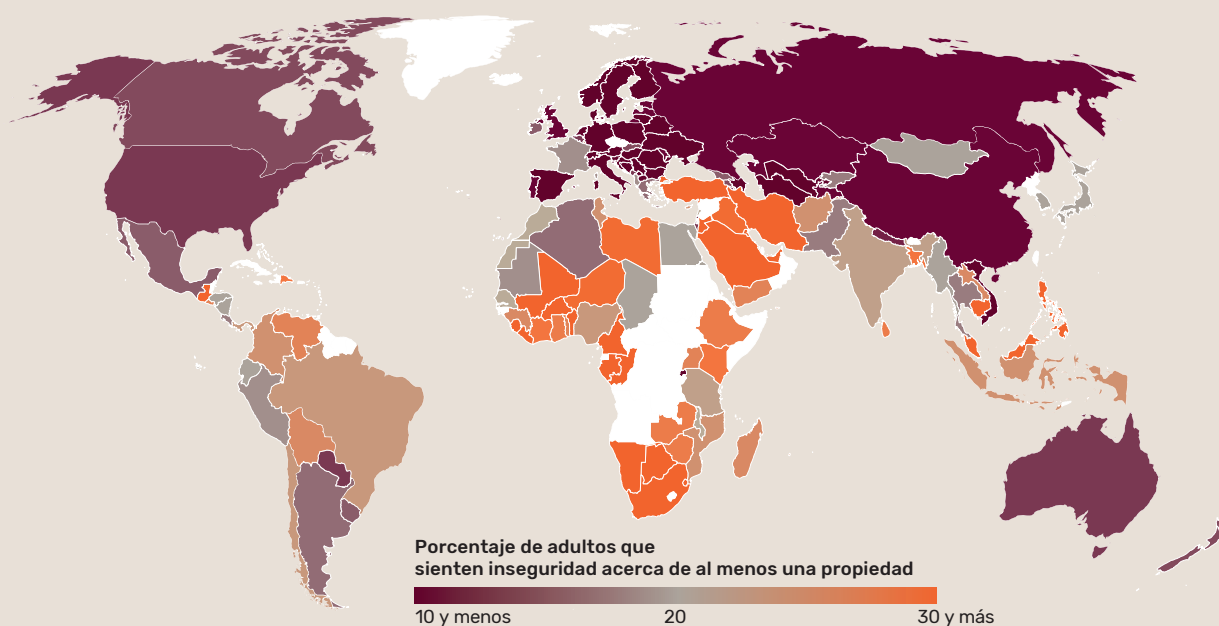
Los países en donde la percepción sobre la inseguridad de la propiedad es mayor al promedio mundial (20%) están resaltados en tonos naranja progresivamente más oscuros en la **IMAGEN 2**. De esta forma se revelan las partes del mundo donde los niveles son comparablemente altos en un 30% o más, como en África Subsahariana, Oriente Medio, África del Norte, el Sudeste Asiático, y partes de Latinoamérica y el Caribe. Los países y regiones en tonalidades violeta, incluyendo a América del Norte, Europa, Asia Central y Asia del Este se caracterizan por promedios de inseguridad de 10% o menos.

En su conjunto se muestra que aproximadamente uno de cada cinco adultos siente inseguridad sobre su tierra o propiedad. Las percepciones de inseguridad más bajas están en Europa y Asia Central (12%), América del Norte (14%), Asia del Este y Asia Pacífico (15%) y las más altas en África Subsahariana (26%) y en Oriente Medio y África del Norte (28%). Los promedios de Asia del Sur (22%) y Latinoamérica y el Caribe (21%) son cercanos al promedio mundial no ponderado de 20% (consulte la **IMAGEN 1** en la Sección 1).

Los resultados de 140 encuestas de representación nacional brindan información acerca del 96% de la población adulta del mundo (18 años de edad o más), aproximadamente 5200 millones de personas. Ponderado por población, el número total de adultos que sienten inseguridad acerca de sus derechos a la tierra o a la propiedad es de **959 millones de personas**. Más de la mitad de las personas que sienten inseguridad están ubicadas en solo dos regiones: Asia del Este y Asia Pacífico (275 millones) y Asia del Sur (269 millones) (**IMAGEN 3**). Sin embargo, esto se debe principalmente a que estas regiones son muy pobladas, en lugar de a una inseguridad desproporcionadamente alta.

Además, los análisis a nivel regional ocultan información importante acerca de los países sobresalientes. Ruanda, ubicada en una región de inseguridad elevada, tiene uno de los menores niveles de inseguridad en el mundo, con tan solo 8% de la población que se siente insegura. En la **IMAGEN 4** están representados los países (indicadores bajos) por nivel de seguridad (eje - y) e inseguridad (eje - x), junto con los promedios regionales ponderados (indicadores más altos). Los países ubicados más cerca

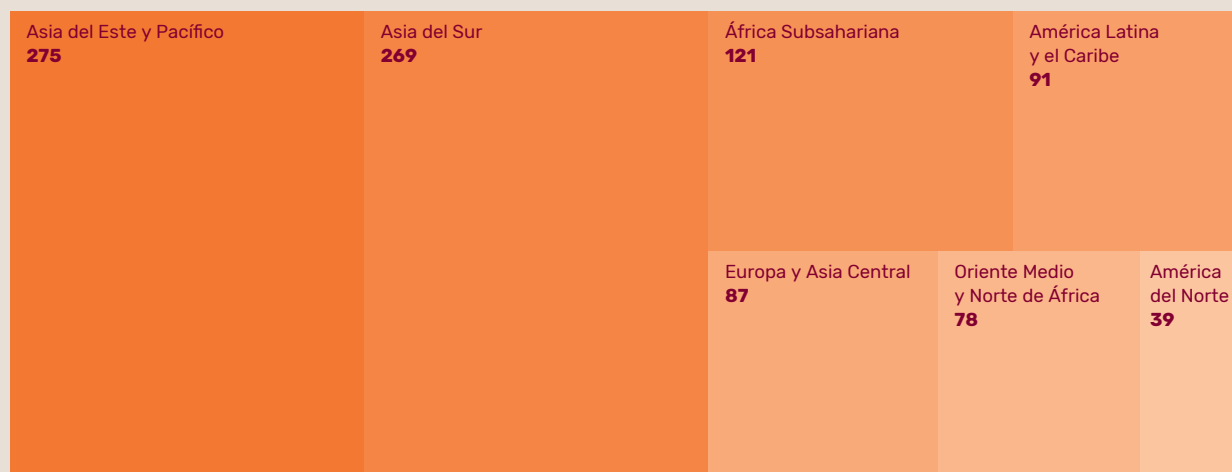
IMAGEN 2: MAPA GLOBAL DE LOS NIVELES DE PERCEPCIÓN DE LA INSEGURIDAD* POR PAÍS



*Nota: * Percepción de inseguridad de la propiedad medida en todas las propiedades y parcelas de tierra a las que el encuestado tiene derecho de acceso o uso, no solo su propiedad "principal".*

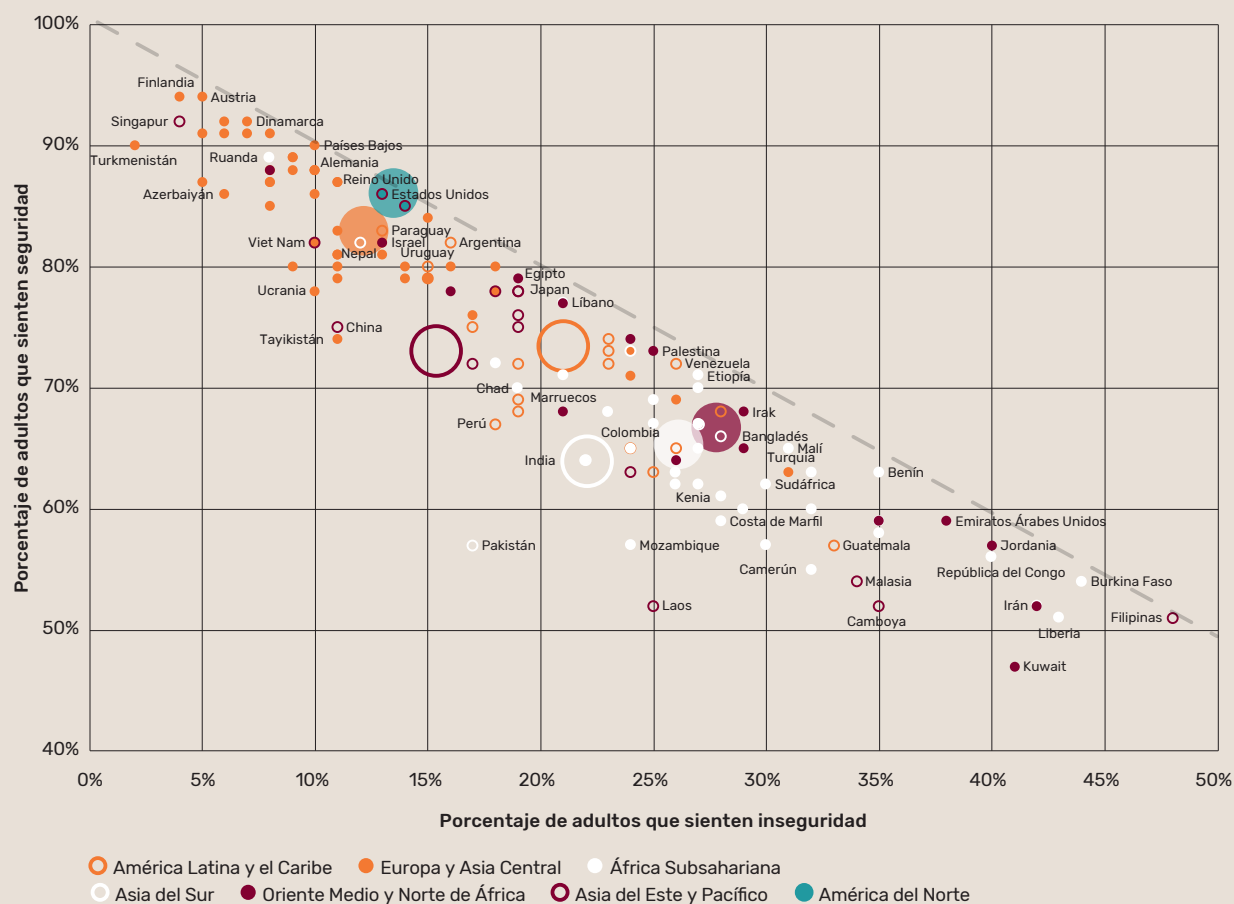
Fuente: Prindex (2020)

IMAGEN 3: POBLACIÓN AFECTADA POR LA INSEGURIDAD (EN MILLONES)



Fuente: Prindex (2020)

IMAGEN 4: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTEN INSEGURIDAD* (EJE - X) Y SEGURIDAD* (EJE - Y) POR PAÍS Y REGIÓN**



*Nota: * Percepción sobre la seguridad de propiedad medida en todas las propiedades y parcelas de tierra a las que los encuestados tienen derecho de acceso o uso y no solo a su propiedad "principal". ** Promedios regionales ponderados por población nacional y mostrados con marca. El porcentaje de adultos que sienten seguridad e inseguridad no suman 100% (línea punteada) porque se incluye a quienes no respondieron (personas que no saben qué responder o que se negaron a hacerlo).*

Fuente: Prindex (2020)

de la parte superior izquierda de la imagen son aquellos con menores niveles de inseguridad, entre los que se incluyen varios países europeos y de Asia Central, tanto como a Singapur en Asia del Este, Asia Pacífico y a Ruanda en África Subsahariana. Los indicadores en la parte inferior derecha (la mayoría ubicados en África Subsahariana, Asia del Este y Asia Pacífico o en Oriente Medio y África del Norte) son aquellos con niveles extremadamente elevados de inseguridad. La separación vertical con la línea trazada representa el porcentaje de encuestados que no respondió a las preguntas sobre la percepción de seguridad de la propiedad, por lo que puede ser interpretada como la estimación nacional.

Existen otros países que sobresalen positivamente dentro de sus respectivas regiones. Entre ellos se incluye a Turkmenistán (2%) y Finlandia (4%) en Europa y Asia Central, Vietnam (10%) en Asia del Este y Asia Pacífico, Nepal (12%) en Asia del Sur, Israel (13%) en Oriente Medio y África del Norte, y, también a Paraguay (13%) en América Latina y el Caribe. Múltiples factores pueden contribuir con la sensación de seguridad en estos países, estos van desde la prosperidad económica, el buen funcionamiento de la administración de tierras y las instituciones públicas hasta la baja densidad poblacional que contribuye a la menor presión sobre el recurso tierra y la propiedad. Se necesitan estudios más profundos para determinar por qué la gente siente tanta seguridad en estos países y qué se puede aprender de ellos.

Los casos sobresalientes positivos están acompañados, por supuesto, de casos negativos. Algunos de ellos son:

- Turquía (31%) en Europa Asia Central;
- Guatemala (33%) en Latinoamérica y el Caribe;
- Kuwait (41%) e Irán (42%) en Oriente Medio y África del Norte;
- Burkina Faso (44%) y Liberia (43%) en África Subsahariana;
- Malasia (34%) y Camboya (35%) en Asia del Este y Asia Pacífico; y,
- Filipinas, en donde aproximadamente la mitad de la población adulta (48%) siente incertidumbre respecto de sus derechos a la tierra y la propiedad.

Todos estos países tienen porcentajes de inseguridad desproporcionadamente altos para sus respectivas regiones. Aun así, es probable que los motores de su inseguridad varíen. La violencia y los conflictos podrían dar cuenta de los niveles extremos en sectores de Burkina Faso, mientras que la deficiente planificación urbana y la falta de tierras podrían ser los motivos de la elevada sensación de inseguridad en Filipinas y Malasia. En otros países, como Emiratos Árabes Unidos, Perú o Australia, gran parte de la población podría sentirse excluida o discriminada, lo cual genera malos resultados económicos y acuerdos inseguros de vivienda. Algunos de estos factores son examinados en mayor detalle en secciones posteriores de este informe, aunque solo son investigaciones preliminares, por ello, se invita a diferentes

RECUADRO 2: MEDICIÓN DE LA PERCEPCIÓN DE LA INSEGURIDAD DE LA PROPIEDAD

A lo largo del informe, se hace referencia principalmente a los hallazgos acerca de la percepción de la inseguridad de la propiedad. Sin embargo, la medición contiene tres puntos principales de información:

1. Inseguridad = personas que consideran "un poco posible" o "muy posible" que puedan perder contra su voluntad el derecho de uso de su tierra o propiedad en los próximos cinco años.
2. Seguridad = personas que lo consideran "improbable" o "muy improbable".
3. Personas que no lo saben o se negaron a responder la pregunta.

No se categorizaron como seguras ni inseguras a quienes se negaron a responder la pregunta o que no supieron cómo hacerlo. Pruebas en India, Colombia y Tanzania revelaron que este grupo puede ser categorizado tanto como uno u otro (consulte el [Metodológico de 2017](#) para obtener más información). Los motivos de las respuestas negativas son variables y pueden inclinarse hacia la inseguridad (por ejemplo, por circunstancias volátiles), hacia la seguridad (por no querer descartar la mínima posibilidad), o ser imparcial (por ejemplo, por cuestiones azarosas o problemas de comprensión de los encuestados).

De cualquier forma, debido a que se incluyó esta tercera categoría en el cálculo, los niveles de inseguridad deben ser interpretados como mínimos, mientras que bajo el 100% la seguridad reportada se trata como el límite máximo de la percepción de inseguridad de cada país. Por ejemplo, aunque Turkmenistán tiene el nivel de inseguridad más bajo registrado en el mundo (2%), el límite máximo de inseguridad para este país es de 10% debido al elevado número de abstenciones en las respuestas de los encuestados. Finlandia posee el nivel de seguridad verdadero más alto (94%) debido a que la inseguridad varía entre el 4% y el 6%. De igual manera, Oriente Medio y África del Norte es la región con los mayores niveles de incertidumbre (28%), pero el nivel podría ser potencialmente tan alto como 33%.

partes interesadas a usar esta información independiente para ayudar en la identificación de las personas y grupos más vulnerables a la inseguridad. Se puede consultar la lista completa de resultados a nivel país en el sitio web de Prindex (www.prindex.net/data) y en el Anexo I.

Varios factores pueden explicar las diferencias entre los países y las regiones, por ello se han agrupado en dos categorías, que se analizan en las secciones 3 y 4 del presente informe:

1. Tipo de propiedad, factores de espacio y

características de la propiedad: el determinante más importante de la percepción de inseguridad es la clase de propiedad de un individuo. Los inquilinos experimentan mayores niveles de inseguridad que los propietarios o que las personas que habitan en propiedades que pertenecen a su familia. Otros factores relevantes incluyen la clasificación urbana (si la persona vive en una ubicación urbana o rural) y la posesión de la documentación formal sobre los derechos a la tierra o la propiedad. Se consideran estos factores en la Sección 3.

2. Factores sociodemográficos o socioeconómicos:

la inseguridad está asociada a una variedad de características sociales, económicas y demográficas que incluyen la edad, el género, la educación y los ingresos. Estas características se discuten en la Sección 4.



3. La inseguridad a través de los tipos de propiedad, factores de espacio y características de la propiedad

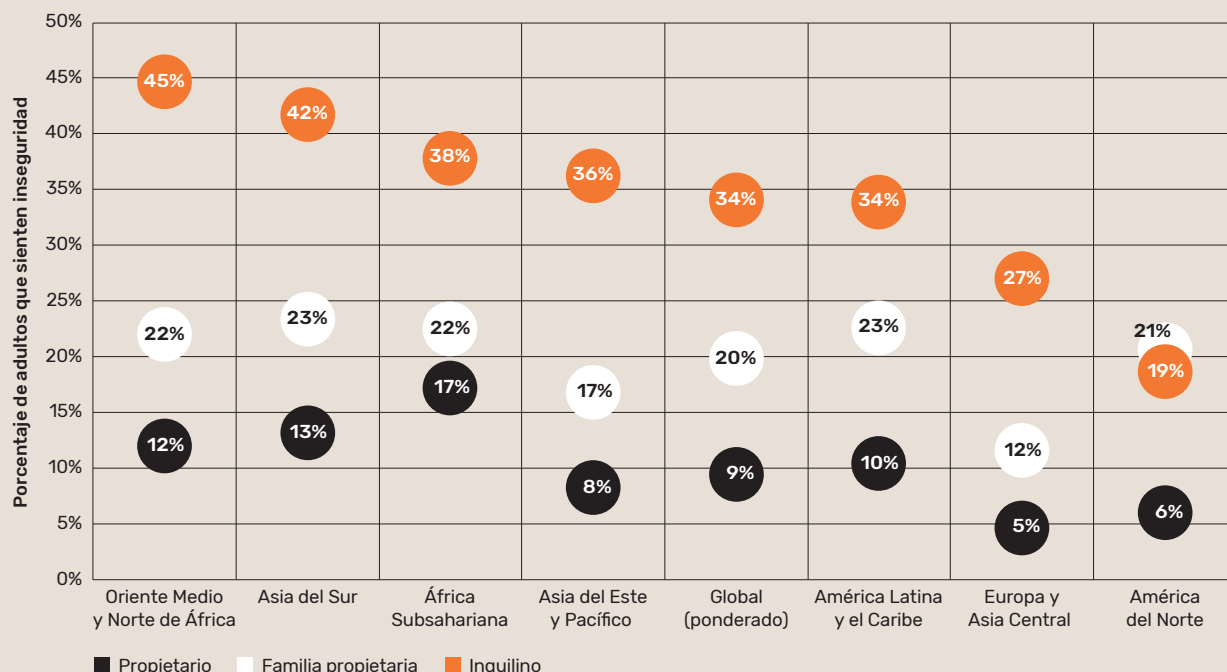
3.1 Tipo de propiedad

El determinante más importante de una persona sobre su inseguridad es el tipo de propiedad. La **IMAGEN 5** muestra que los inquilinos experimentan un mayor porcentaje de incertidumbre en todas las regiones excepto en América del Norte, en donde los inquilinos (19%) y las personas que viven en propiedades de su familia presentan niveles similares de incertidumbre (21%). Solo el 5% de los propietarios en Europa y Asia Central sienten inseguridad, en comparación con el 27% de los inquilinos de la región. Los encuestados que viven en propiedades que pertenecen a su familia experimentan niveles de incertidumbre similar al promedio mundial de uno cada

cinco, que varía desde 12% en Europa y Asia Central hasta 23% en Latinoamérica y el Caribe.

Cerca de la mitad de los inquilinos (45%) siente incertidumbre respecto de su propiedad en Oriente Medio y África del Norte. Algunos países de Oriente Medio tienen grandes mercados de alquiler, que son menos habituales en África del Norte. Esto indica que la inseguridad entre inquilinos es un poderoso motor para los índices generales de inseguridad. En Kuwait más del 70% de los encuestados son inquilinos y cerca del 50% de ellos siente inseguridad. Se explora este grupo de encuestados con mayor detalle en el CASO DE ESTUDIO I.

IMAGEN 5: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTEN INSEGURIDAD* POR TIPO DE PROPIEDAD Y REGIÓN**



*Nota: * Percepción de la inseguridad de la tenencia de la tierra medida en todas las propiedades y parcelas de tierra a las que el encuestado tiene derecho de acceso o uso, por ejemplo, si la persona siente seguridad sobre su hogar o propiedad principal, pero tiene inseguridad respecto de cualquier otra tierra o propiedad, se los considera seguros. Esto difiere de la medición principal, pero se utiliza en los momentos en donde, como en este caso, la información se refiere a una característica que es relevante para la propiedad principal. ** Promedios regionales ponderados por población del país.*

Fuente: Prindex (2020)

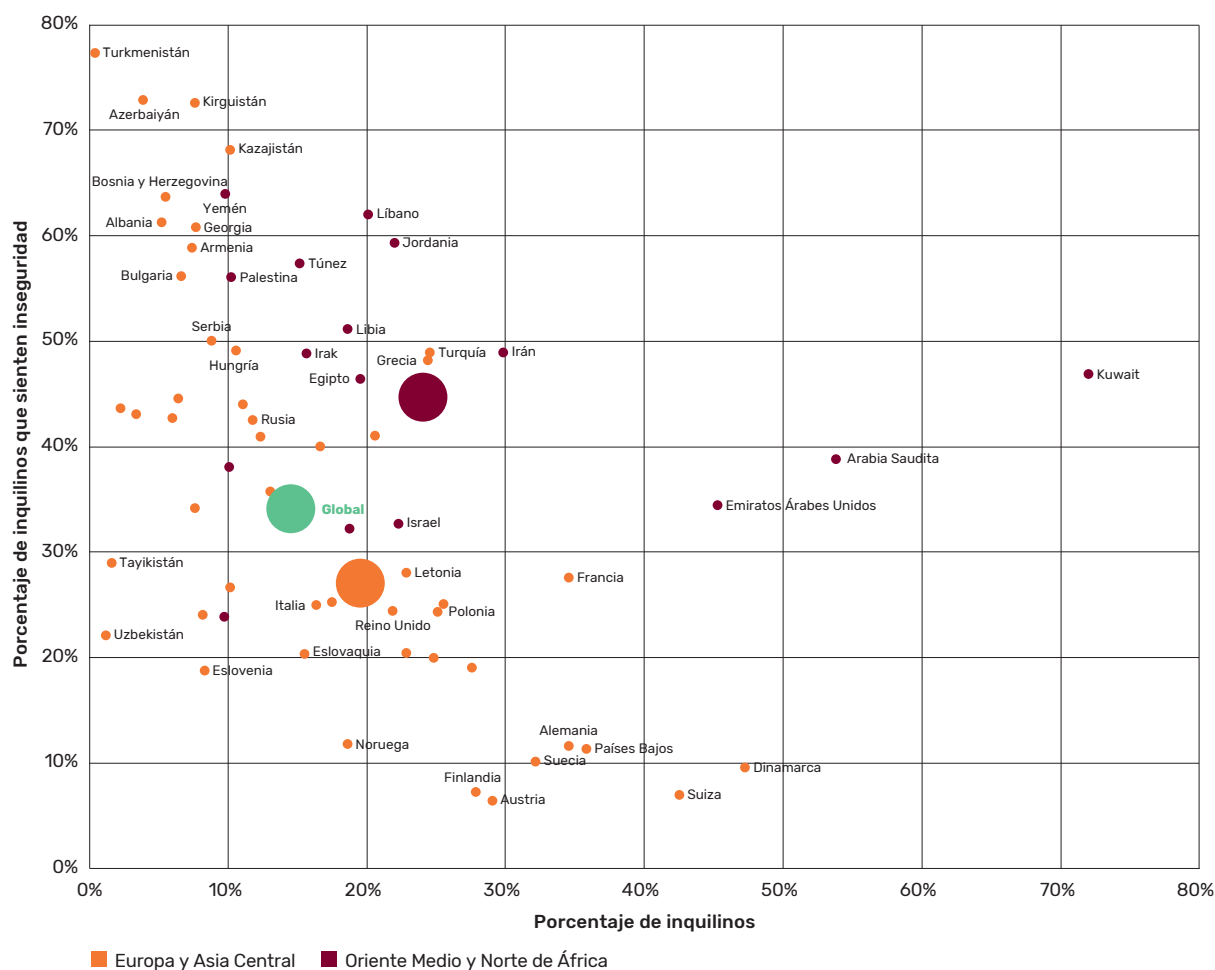
CASO DE ESTUDIO I: INQUILINOS EN ORIENTE MEDIO Y ASIA CENTRAL

Los porcentajes de incertidumbre son extremadamente elevados para los inquilinos en Oriente Medio, quienes predominantemente son hombres, solteros y habitan viviendas que no tienen tierra anexa. Ello funciona como un fuerte motor de inseguridad en algunos países, particularmente en aquellos con mercados de alquiler más desarrollado como Kuwait, Arabia Saudita o Emiratos Árabes Unidos. En estos países, hasta el 72% de los encuestados informaron vivir en alojamientos alquilados de forma individual o conjunta (**IMAGEN 6**).

Oriente Medio, en especial los estados del Golfo, emplea al promedio más alto de trabajadores migrantes del mundo. Hasta 12 millones de trabajadores extranjeros viven en Arabia Saudita, un país con 20 millones de habitantes. A pesar de que los estados del Golfo ofrecen oportunidades laborales atractivas para muchos trabajadores (en especial para aquellos que provienen de Asia del Sur), éstos suelen vivir en campos de trabajo densamente ocupados. La reciente pandemia del COVID-19 no solo expuso a estos trabajadores a la pérdida de su puesto de trabajo, sino también al propio virus, ya que el distanciamiento social es difícil de practicar en dichas condiciones. En Kuwait, Emiratos Árabes Unidos y Baréin, las cifras oficiales sugieren que casi todos los contagios se presentaron entre extranjeros, ya que muchos de ellos viven en campos de trabajo.

No es fácil detectar otro grupo de países donde los inquilinos sientan una incertidumbre tan extrema. Más de la mitad de los inquilinos que viven en muchos países de Asia Central, incluyendo Kazajistán o Georgia, sienten incertidumbre. Sin embargo, esto tiene un efecto menor en los niveles generales de inseguridad de la propiedad, ya que los mercados de alquiler son comparativamente pequeños. Ello significa que los tamaños de muestra correspondientes son bajos, por lo que hay que tener precaución al interpretar los resultados. Se necesita un estudio subsiguiente de mayor profundidad para confirmar si estos resultados son relevantes en el plano estadístico y en el práctico, y de serlo, para reconocer por qué los inquilinos en Asia Central se sienten tan vulnerables.

IMAGEN 6: PORCENTAJE DE INQUILINOS (EJE - X) FRENTE AL PORCENTAJE DE INQUILINOS QUE SIENTE INSEGURIDAD (EJE - Y) EN ORIENTE MEDIO, ÁFRICA DEL NORTE, EUROPA Y ASIA CENTRAL



Fuente: Prindex (2020)

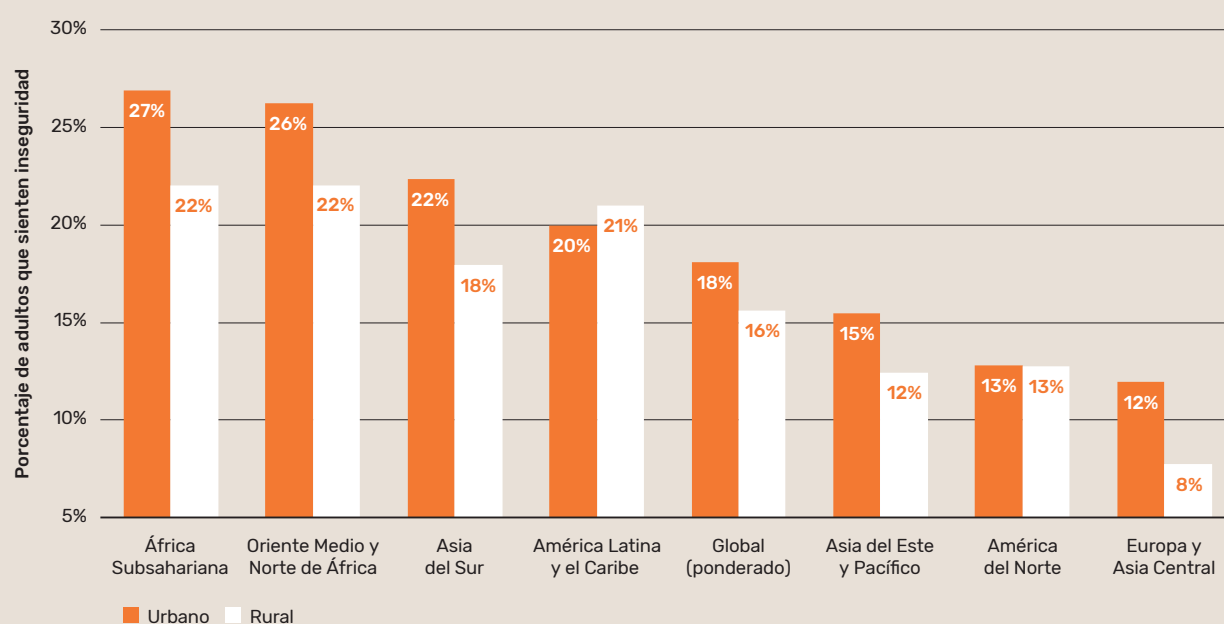
3.2 Habitantes urbanos y rurales

En la mayoría de las regiones, las personas que viven en pueblos y ciudades son más propensas a sentir incertidumbre que aquellas que viven en áreas rurales (**IMAGEN 7**). La información sugiere que la inseguridad de la propiedad es especialmente elevada en pueblos y ciudades ubicadas en el continente africano y en Oriente Medio, en donde más de un cuarto de la población urbana siente incertidumbre respecto de su propiedad. También existen amplias diferencias entre los niveles de inseguridad de las áreas urbanas y rurales de Asia del Este y Asia Pacífico (15% frente a 12%) y Asia del Sur (22% versus 18%). Por su parte, el continente americano es una excepción notable. Tanto en América del Norte como en Latinoamérica y el Caribe, la incertidumbre es igual o más elevada en las áreas rurales que en las urbanas.

Debido a la rápida urbanización de los países de África se predice que más de mil millones de personas vivirán en ciudades y pueblos de África antes de 2050 (Lall et al., 2017). Ello intensificará la presión sobre tierras urbanas, lo que potencialmente agravará la incertidumbre de la propiedad. La información de Prindex sugiere que el 43% de los moradores urbanos de África Subsahariana están preocupados de que el dueño o inquilino les desaloje. Cerca del 30% cita a la falta de dinero o demás recursos como el motivo de su sentimiento de incertidumbre.

Aunque la diferencia entre los residentes urbanos y rurales en Asia de Este es menor, esta región incluye al país con el porcentaje más elevado de residentes urbanos que informaron tener inseguridad de propiedad: Filipinas; caso que se discute en el CASO DE ESTUDIO II.

IMAGEN 7: INSEGURIDAD EN ÁREAS URBANAS Y RURALES



Nota: Percepción sobre la seguridad de la propiedad medida en la propiedad principal a la que el encuestado tiene derecho de acceso o uso; promedios regionales ponderados por población de país.

Fuente: Prindex (2020)

CASO DE ESTUDIO II: INSEGURIDAD EN CIUDADES DE FILIPINAS Y ÁFRICA SUBSAHARIANA

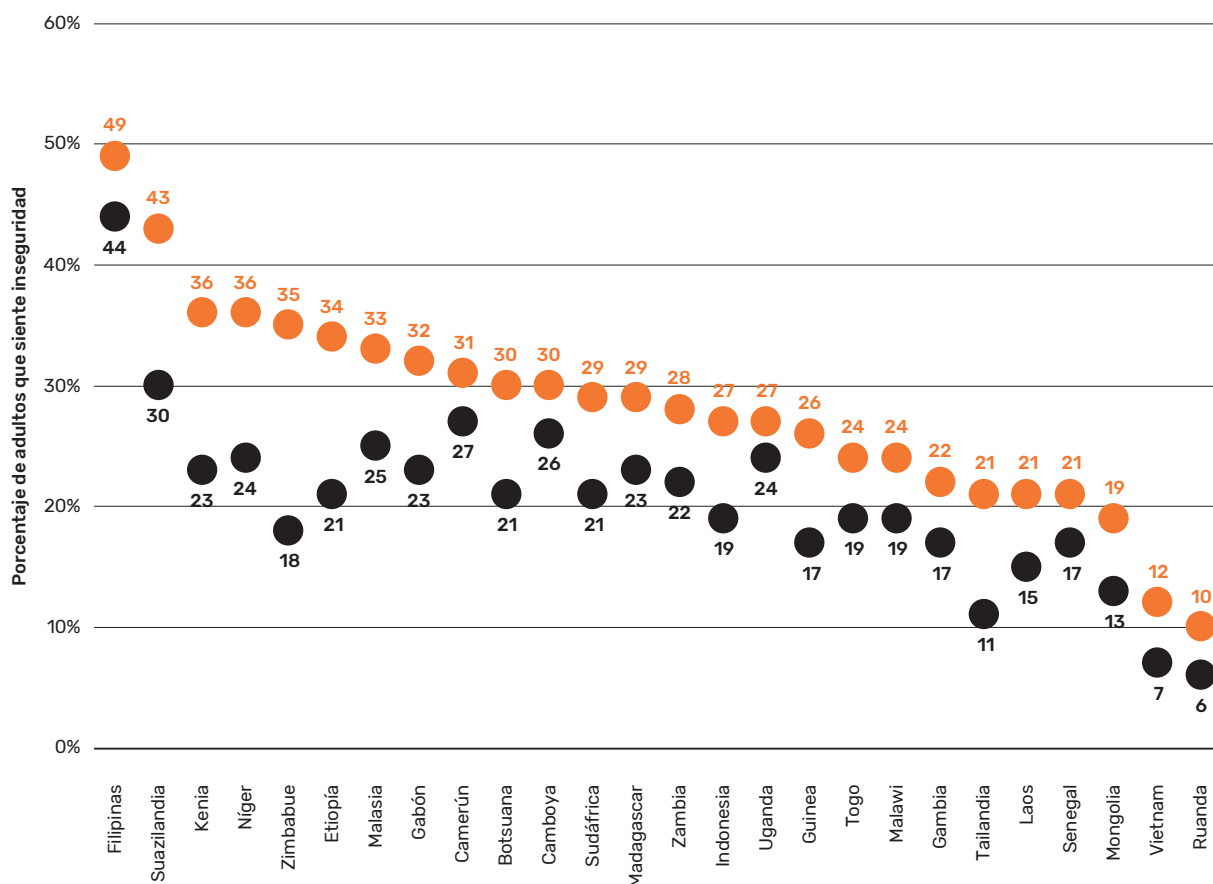
A partir de 2020 se proyecta que Filipinas tendrá cerca de 49 millones de personas que vivirán en pueblos y ciudades, cifra que aumentará a más de 59 millones antes de 2030. Más de la mitad de esos habitantes vivirá en Mega Manila, un área que abarca cinco provincias centradas alrededor de Gran Manila. Alrededor de 20 millones de los habitantes urbanos de Filipinas viven en barrios marginales; muchos carecen de acceso adecuado a agua, vivienda, higiene, educación, salud y empleo.

De los adultos encuestados que viven en pueblos y ciudades de Filipinas, el 49% afirma sentir inseguridad sobre su propiedad. Esto equivale a 24 millones de personas que creen que serán forzadas, junto con sus familias, a abandonar su tierra o propiedad dentro de los próximos cinco años. Esta cifra podría llegar a cerca de 30 millones si se mantiene la tendencia actual de inseguridad.

Salvo que esto cambie, estas personas podrían tener dificultades para planificar su futuro o para tener una base estable para buscar empleo. El riesgo de desalojo puede incrementarse cuando el gobierno reubica a aquellos que viven en asentamientos informales y los envía a nuevas ubicaciones.

Una situación similar puede observarse en muchos países de África Subsahariana, incluyendo a Suazilandia, Kenia, Níger, Zimbabue y Etiopía. En todos estos países, el porcentaje de inseguridad en áreas urbanas es notablemente mayor a la de las áreas rurales (**IMAGEN 8**). La vivienda, la infraestructura y demás inversiones de capital fallan de forma consistente al tratar de seguir el paso a la rápida urbanización en África Subsahariana. Sin planificación suficiente, esto podría derivar en las "desventajas de la densidad" (Ades y Glaeser, 1995) y profundizar notablemente la expansión de los asentamientos informales.

IMAGEN 8: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTEN INSEGURIDAD Y VIVEN EN ZONAS URBANAS (NARANJA) Y ZONAS RURALES (NEGRO) EN PAÍSES SELECCIONADOS DE ÁFRICA SUBSAHARIANA, ASIA DEL ESTE Y ASIA PACÍFICO



Nota: Percepción de inseguridad de la tenencia de la tierra medida en la propiedad principal a la que el encuestado tiene derechos de acceso o uso.

Fuente: Prindex (2020)

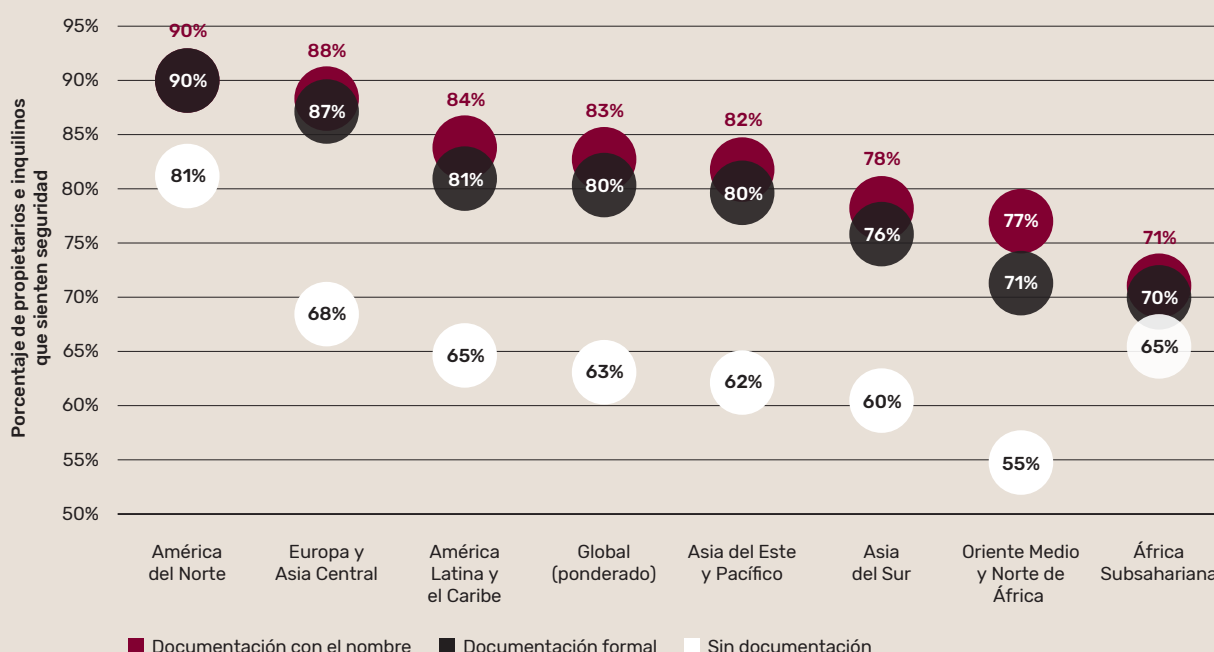
3.3 Documentación formal

En la **IMAGEN 9** se presenta la relación entre la percepción de la seguridad de propiedad (en lugar de la inseguridad) y la posesión de documentos formales que pueden ser reconocidos en juzgados como evidencia formal de sus derechos de tierra y de propiedad. En donde tales derechos se regulan y aplican de manera efectiva se esperaría que la posesión de esos documentos incremente la confianza en que esos derechos se sostendrían. La imagen representa el porcentaje de seguridad entre propietarios e inquilinos que dicen poseer documentación formal (naranja), aquellos que dicen tener su nombre en la documentación (púrpura) y quienes no tienen ningún tipo de documentación (gris).²³

La información muestra que el porcentaje de personas con documentación formal que sienten seguridad es considerablemente mayor a aquel formado por quienes no tienen documentos formales. La diferencia entre los dos grupos es de aproximadamente 20 puntos

en la mayoría de las regiones. Sin embargo, África Subsahariana destaca como la única región en donde las personas con documentos formales experimentan niveles relativamente similares de seguridad a aquellos quienes no poseen documentos formales. Con proporciones del 70% y 65%, respectivamente, la diferencia en el nivel de seguridad entre propietarios e inquilinos con y sin documentación es solo de 5 puntos. En la literatura existente sobre los efectos, resultados e impactos de la formalización de los derechos de propiedad se ha denominado "Efecto África" (Lawry et al., 2014: 9; consulte el CASO DE ESTUDIO III).

IMAGEN 9: PORCENTAJE DE PROPIETARIOS E INQUILINOS QUE SIENTEN SEGURIDAD* POR REGIÓN Y CUENTAN CON DOCUMENTACIÓN FORMAL, DOCUMENTACIÓN QUE LLEVA SU NOMBRE Y SI NO POSEEN DOCUMENTACIÓN**



*Nota: *Percepción de seguridad de la propiedad medida en la propiedad principal a la cual el encuestado tiene derechos de acceso o uso. ** Promedios regionales ponderados por población del país.*

Fuente: Prindex (2020)

- Se dejó de lado los otros tipos de propiedad para este análisis debido a que no suelen estar asociados con la formalización o la documentación. Por ejemplo, las personas que viven en propiedades que pertenecen a su familia.
- Considere que la encuesta no distingue entre las personas nombradas en la documentación formal e informal. En consecuencia, esta categoría se refiere a la documentación con mención del nombre (tanto formal como informal).

CASO DE ESTUDIO III: ¿"EFECTO ÁFRICA"?

La publicación del libro fundamental de Hernando de Soto, *El misterio del capital*, en el año 2000 revivió el debate acerca de las implicaciones económicas de la regularización de la posesión de tierras y la titularización. Muchos consideran a los derechos formales sobre la tierra como la clave para el crecimiento económico, la producción agrícola, la seguridad alimentaria, la administración de los recursos naturales, la reducción de la desigualdad de género, la gestión de conflictos y otros procesos positivos de desarrollo. Sin embargo, los vínculos causales de dichos impactos suelen ser documentados de forma poco satisfactoria. La medición de la percepción de la seguridad de la propiedad, entre otros factores, es considerada un paso crucial para la evaluación de la efectividad de tales programas de regularización.

Un análisis sistemático de Lawry *et al.* (2014; 2017) descubrió evidencia que demuestra que la formalización de la propiedad puede promover la productividad y aumentar los ingresos de las granjas y que estos beneficios funcionan en parte por la percepción de incremento de seguridad sobre la propiedad. Sin embargo, los autores dirigen la atención a los significativos aumentos en la productividad en Latinoamérica y en Asia, así como a los efectos comparablemente débiles en África. Ellos lo denominaron el "Efecto África" y detallaron tres teorías para la falta de efecto: a) un acuerdo tradicional existente sobre las propiedades en zonas de África Subsahariana que brinda niveles relativamente elevados de seguridad sobre la propiedad; b) que los bajos niveles de riqueza y recursos limiten la habilidad de las familias agrícolas africanas para trasladar el reconocimiento de su propiedad a la actividad comercial; y, c) que las reformas en el reconocimiento de la propiedad en África no estén relacionadas con las inversiones en el "capital público" complementario necesario para que la documentación formal se aplique de forma plena (consulte además English *et al.*, 2019).

Aunque el análisis descriptivo del conjunto de información de Prindex no infiera una relación causal entre la formalización y la percepción de la seguridad sobre la propiedad, existe una diferencia notable en la relación entre estas dos variables en África Subsahariana en comparación con otras regiones como Latinoamérica y el Caribe (en donde Soto basó su argumento). La representación del porcentaje de propietarios e inquilinos que sienten seguridad con respecto a la tasa de formalización revela esto (**IMAGEN 10**). Con ciertas excepciones (como Ruanda), las proporciones de ambos son considerablemente inferiores en África, especialmente en Burkina Faso y en Liberia.

IMAGEN 10: PORCENTAJE DE PROPIETARIOS E INQUILINOS CON DOCUMENTACIÓN FORMAL (EJE X) FRENTE AL PORCENTAJE DE PROPIETARIOS E INQUILINOS QUE SIENTE SEGURIDAD (EJE Y) EN ÁFRICA SUBSAHARIANA, LATINOAMÉRICA Y EL CARIBE



*Nota: * Percepción de seguridad sobre la propiedad medida en la propiedad principal a la que el encuestado tiene derechos de acceso o uso; promedios regionales ponderados por población del país.*

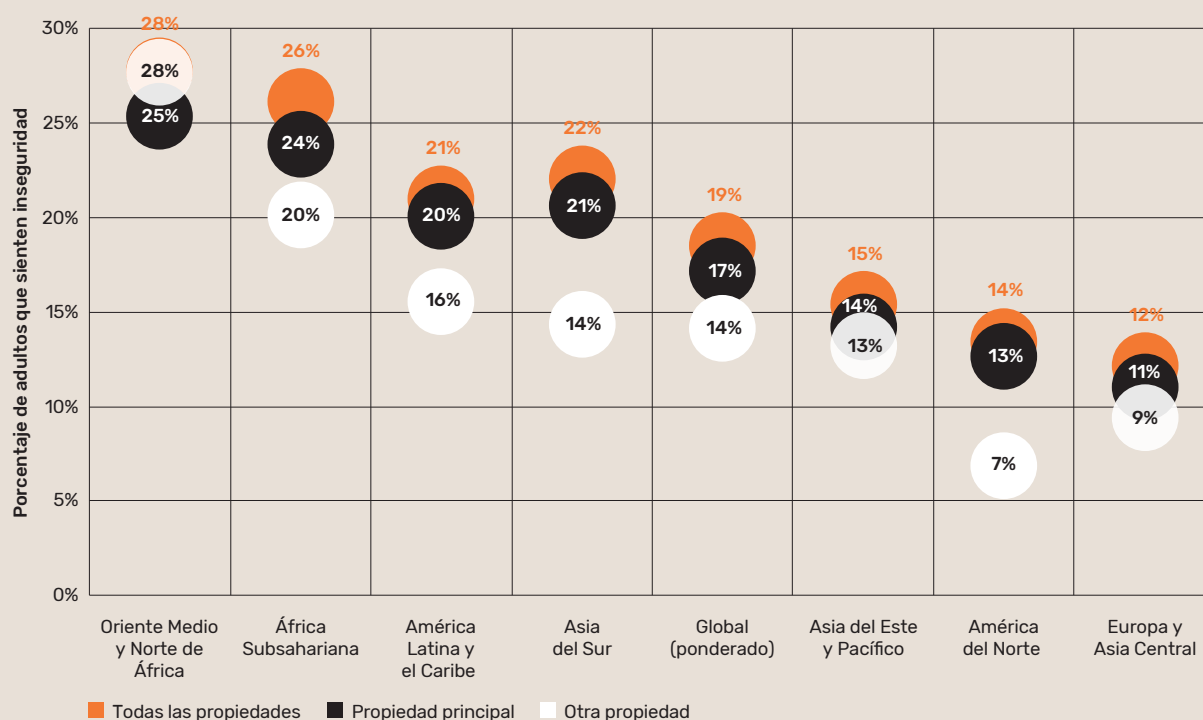
Fuente: Prindex (2020)

3.4 Propiedad principal y otras propiedades

Se preguntó a todos los encuestados cuánta incertidumbre sentían respecto de su propiedad principal (su vivienda) y de cualquier otra propiedad o parcela de tierra que no estuviera anexa a la propiedad principal, pero a la cual tuvieran derecho de acceso o uso. Cerca de uno de cada cinco adultos (19%) en el mundo afirmó poseer otro lote de tierra u otra propiedad. Aunque podría asumirse que las personas son más propensas a sentir inseguridad respecto de tierras o propiedades que no están anexadas a sus viviendas (por ejemplo, por no estar presentes físicamente para protegerlas) pero la información disponible sugiere algo distinto. La **IMAGEN 11** indica que, a nivel global, las proporciones de inseguridad son mayores para la vivienda principal (17%) que para cualquier otro lote de tierra o propiedad (14%). En América del Norte solo el 7% de las personas con propiedades adicionales siente inseguridad sobre ellas, comparado con el 13% de las personas que sienten inseguridad sobre su propiedad principal. En conjunto, esto deriva en el 14% que siente incertidumbre respecto al menos a una de sus propiedades.

Tanto Oriente Medio y África del Norte como Asia del Este y Asia Pacífico son excepciones. En estas regiones, las personas tienen las mismas, o más, posibilidades de sentir inseguridad respecto de sus propiedades adicionales que de su propiedad principal. Se necesitarán análisis regionales más profundos para poder comprender las razones de esta inseguridad, pero la información de Prindex sugiere que las personas con más de una propiedad se ubican principalmente en áreas rurales (21%) más que en áreas urbanas (17%), especialmente en Oriente Medio y África del Norte, donde las proporciones son de 25% y 14%, respectivamente. Las personas con propiedades o lotes de tierra adicionales también tienen mayor tendencia a citar como riesgo de expropiación a empresas (19%) y gobiernos (13%) que aquellos sin otra tierra o propiedad (12% y 7%, respectivamente).⁴ En regiones económicamente más desarrolladas, como Europa y América del Norte, la posesión o el acceso a una propiedad adicional podría simplemente indicar riqueza y, por esta razón, estar asociada con proporciones menores de inseguridad.

IMAGEN 11: PORCENTAJE DE ADULTOS POR REGIÓN* QUE SIENTEN INSEGURIDAD RESPECTO DE SU TIERRA Y PROPIEDAD DISCRIMINADO POR PROPIEDAD PRINCIPAL Y CUALQUIER OTRO LOTE DE TIERRA O PROPIEDAD



*Nota: *Promedios regionales ponderados por población del país.*

Fuente: Prindex (2020)

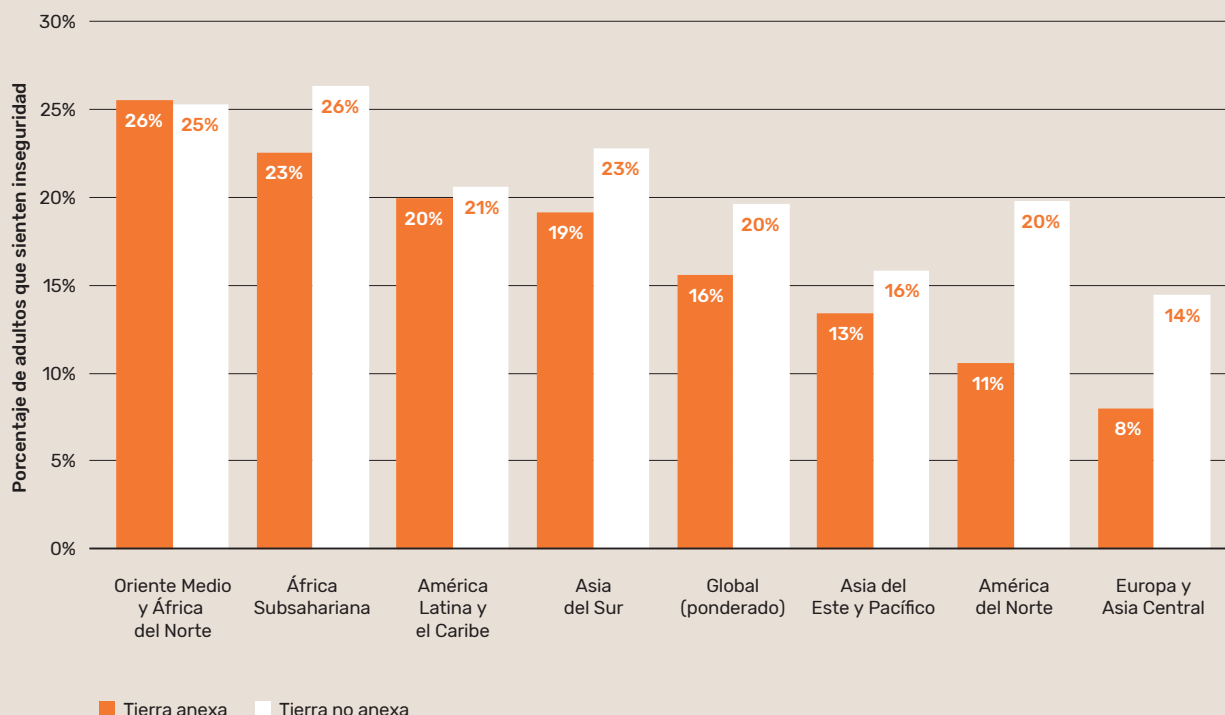
4 Las personas con tierras o propiedades adicionales también tienen mayor tendencia a citar desacuerdos familiares (27%) o el fallecimiento de un miembro familiar (20%) que aquellos sin propiedades adicionales (20% y 15%, respectivamente). Considere que la razón detallada para el sentimiento de incertidumbre aplica para la propiedad principal, no necesariamente para un lote específico.

3.5 Terrenos anexos

Para las personas con tan solo una propiedad principal, una de las razones principales por las que los niveles de incertidumbre son tan altos es por su tendencia a residir en alojamientos alquilados (consulte la Sección 3.1). Aunque el alojamiento alquilado pueda abarcar muchas y distintas clases de propiedades, incluyendo viviendas independientes (estilo chalet) o adosadas con jardín, la información demuestra que las personas cuya propiedad no tiene tierra anexa suelen experimentar mayores niveles de inseguridad. La **IMAGEN 12** muestra que este es el caso en regiones como África Subsahariana, Asia del Sur, América del Norte y Europa y Asia Central. La mayor disparidad se presenta en América del Norte, en donde el 20% de los encuestados sin tierras anexas a su propiedad siente inseguridad, en comparación con el 11% de quienes tienen tierra anexa. Muchas de estas propiedades son condominios o departamentos

alquilados, normalmente ubicados en pueblos y ciudades densamente habitadas. Por ejemplo, en América del Norte, el 90% de las personas sin tierras anexas a su propiedad vive en áreas urbanas. Entre los encuestados en América del Norte que no tienen tierras anexas a su propiedad y que sienten incertidumbre, el 60% citó a la falta de dinero u otros recursos como el motivo de su sensación de inseguridad.

IMAGEN 12: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTEN INSEGURIDAD* SOBRE SU PROPIEDAD PRINCIPAL Y REGIÓN DEPENDIENDO DE SI TIENE TIERRA ANEXA O NO**



*Notas: * Percepción de seguridad de la propiedad medida en la propiedad principal a la cual el encuestado tiene derechos de acceso o uso. **Promedios regionales ponderados por población del país.*

Fuente: Prindex (2020)

4. Inseguridad por grupo sociodemográfico

4.1 Género

Las mujeres suelen enfrentar mayores restricciones al momento de tener propiedad o posesión de derechos formales a tierras. La información de Prindex demuestra que, con pocas excepciones, el porcentaje de propiedad es menor para las mujeres que para los hombres, particularmente en ciertas regiones. En Oriente Medio y África del Norte, por ejemplo, solo el 20% de las mujeres se consideran propietarias de la vivienda en la que se alojan, comparado al casi 40% de los hombres. Las mujeres también tienen menos probabilidades de contar con documentación formal sobre sus derechos de propiedad: solo el 58% de las mujeres encuestadas afirmó ser nombrada en dichos documentos, en comparación al 72% de los hombres.

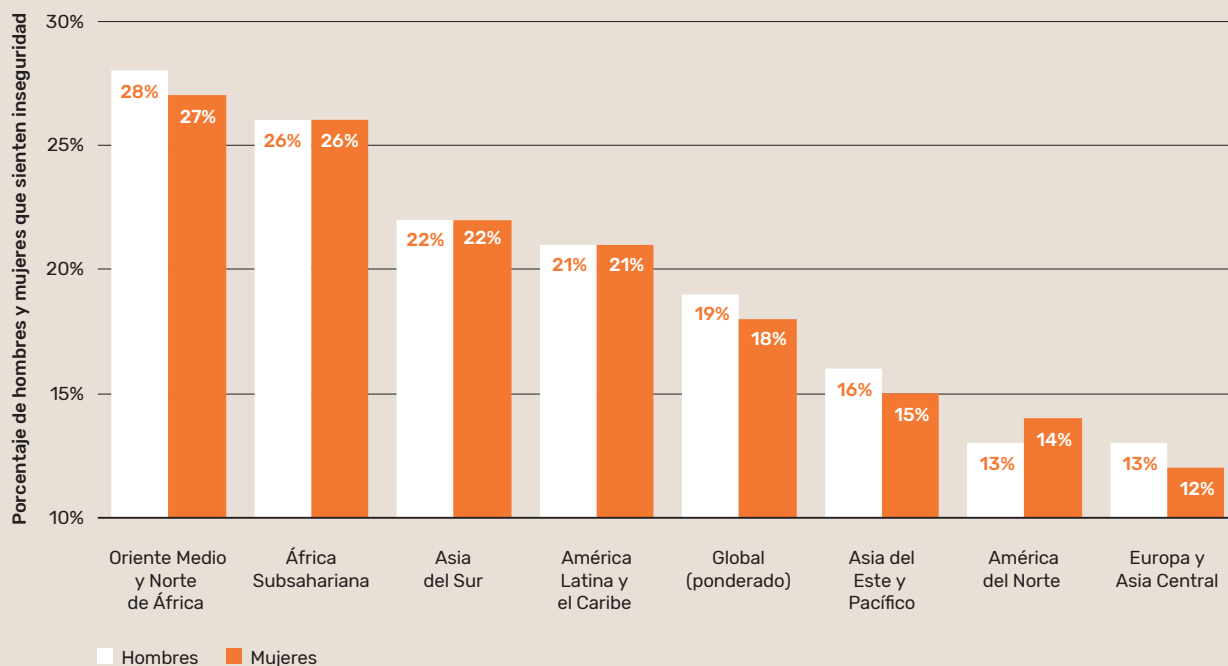
Sin embargo, más allá del número relativamente bajo de estudios a nivel país o región, se conoce poco acerca de los sentimientos de incertidumbre de la propiedad de

los hombres y de las mujeres. La información muestra que los niveles generales de percepción de inseguridad no varían significativamente entre géneros cuando se consideran las percepciones de hombres y mujeres sobre la pérdida de acceso a su tierra o propiedad, es decir, ante la posibilidad del desalojo (IMAGEN 13).

Se revelan algunas diferencias muy significativas entre las percepciones de incertidumbre de hombres y mujeres cuando se estudia la información con mayor profundidad:

1. En primer lugar, existen grandes diferencias de género a nivel país, por ejemplo la diferencia entre hombres y mujeres en:
 - a. Asia del Sur: Afganistán (20% para hombres frente al 29% para las mujeres) y Pakistán (21% para hombres versus 13% para las mujeres);

IMAGEN 13: PORCENTAJE DE HOMBRES Y MUJERES QUE SIENTEN INSEGURIDAD* POR REGIÓN



*Nota: *Percepción de inseguridad de la propiedad medida en todas las propiedades y lotes de tierra a las que los encuestados tienen derecho de acceso o uso, no solo su "propiedad principal".*

Fuente: Prindex (2020)

- b. Europa y Asia Central: Kirguistán (13% a 20%) y Bielorrusia (13% contra 7%);
- c. Oriente Medio y África del Norte: Egipto (14% frente a 23%) y Emiratos Árabes Unidos (42% versus 28%);
- d. África Subsahariana: Benín (31% versus 38%) y Sudáfrica (32% frente 28%);
- e. Latinoamérica y el Caribe: Perú (16% y 21%) y Costa Rica (21% contra 13%); y,
- f. Asia del Este y Asia Pacífico: Australia (10% frente 15%) y Camboya (39% versus 31%).

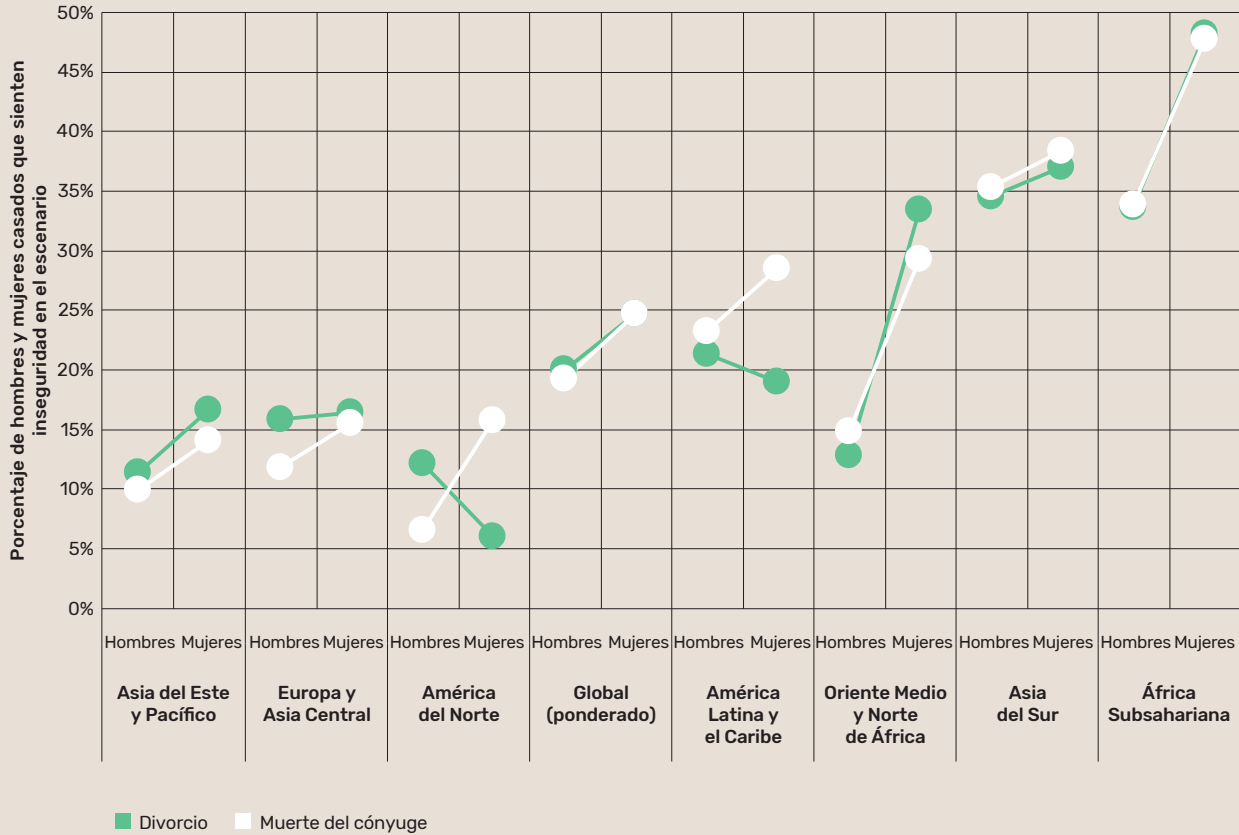
2. En segundo lugar, las diferencias de género emergen cuando se consulta a las personas si tienen preocupaciones acerca de perder su tierra o propiedad bajo circunstancias específicas. En el caso de divorcio o fallecimiento del cónyuge, una de cada cuatro mujeres casadas (25%) del mundo afirmó estar preocupada o muy preocupada por la pérdida de la tierra o propiedad bajo tal circunstancia. Para los hombres casados, la cifra equivalente es de alrededor de uno de cada cinco (consulte la **IMAGEN 14**). Estas diferencias son extremas en ciertas zonas geográficas, especialmente en Oriente Medio y África del Norte, en

donde existe una diferencia porcentual de 21 a 14 entre la inseguridad de hombres y mujeres en escenarios de divorcio o fallecimiento de cónyuge, respectivamente.

3. Tercero, los hombres tienen mayor tendencia a citar fuentes externas de incertidumbre (19%), tales como el riesgo de ser desalojados por los gobiernos o por empresas privadas, que las mujeres (15%). Ellas tienden más a indicar fuentes internas de inseguridad, en especial por causa de otros miembros de la familia durante la división de bienes en caso de divorcio o fallecimiento del cónyuge (consulte la información previa).

Existen patrones de género en muchas otras dimensiones, por ejemplo, en la educación, la edad, el estado civil y la ubicación. Podrá obtener más información acerca de los resultados y de las formas de enfrentar la inseguridad de la propiedad relacionada con el género en el Informe de Género de Prindex de 2020.

IMAGEN 14: PORCENTAJE DE HOMBRES Y MUJERES CASADOS QUE TIENEN PREOCUPACIONES ACERCA DE SUS DERECHOS DE PROPIEDAD EN CASO DE DIVORCIO O FALLECIMIENTO DEL CÓNYUGE, POR REGIÓN*



*Nota: *Promedios regionales ponderados en base a la población del país.*

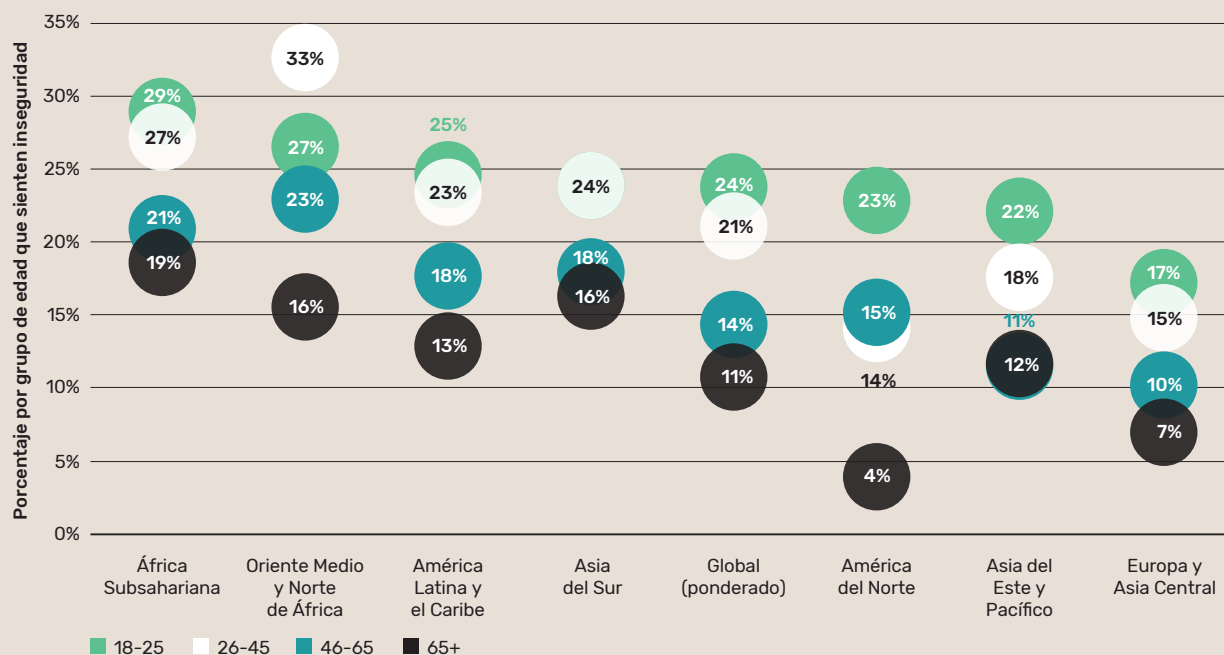
Fuente: Prindex (2020)

4.2 Edad y educación

Asociada con otros factores de espacio y socioeconómicos como los bajos ingresos o inferiores niveles de educación, la edad está fuertemente asociada con la percepción de inseguridad de la propiedad. Los jóvenes tienen mayor tendencia a vivir en alojamientos de alquiler o a sufrir dificultades económicas, lo cual implica que sus niveles de incertidumbre son considerablemente más altos que los de las generaciones mayores. Por ejemplo, uno de cada cuatro jóvenes en América del Norte de entre 18 y 25 años siente inseguridad (23%) comparado a tan solo el 4% de las personas mayores de 65 años (IMAGEN 15). Entre los motivos expresados, las personas jóvenes tienen mayor tendencia a citar los desacuerdos con la familia o parientes como motivo de inseguridad (25%) que las personas de más de 65 años (19%). Sin embargo, más del 63% de los jóvenes en América del Norte menciona motivos de inseguridad financieros.⁵

El nivel de educación de los encuestados tiene una relación relativamente débil con su percepción de inseguridad sobre su propiedad. A pesar de que los porcentajes de inseguridad son menores entre las personas con educación de nivel terciario (15%) que para los encuestados con educación primaria o secundaria (19%), la diferencia es despreciable en la mayoría de las regiones más allá de América del Norte.⁶

IMAGEN 15: PORCENTAJE DE PERSONAS EN CADA GRUPO ETARIO Y REGIÓN* QUE SIENTEN INSEGURIDAD**



*Nota: *Promedios regionales ponderados por población nacional. **Percepción de inseguridad de la propiedad medida en todas las propiedades y lotes de tierra a las que los encuestados tienen derecho de acceso o uso, no solo su "propiedad principal".*

Fuente: Prindex (2020)

5 Cuando se compara al 45% de las personas mayores a 65 que sienten incertidumbre. No obstante, esta cifra se basa en una muestra muy pequeña.

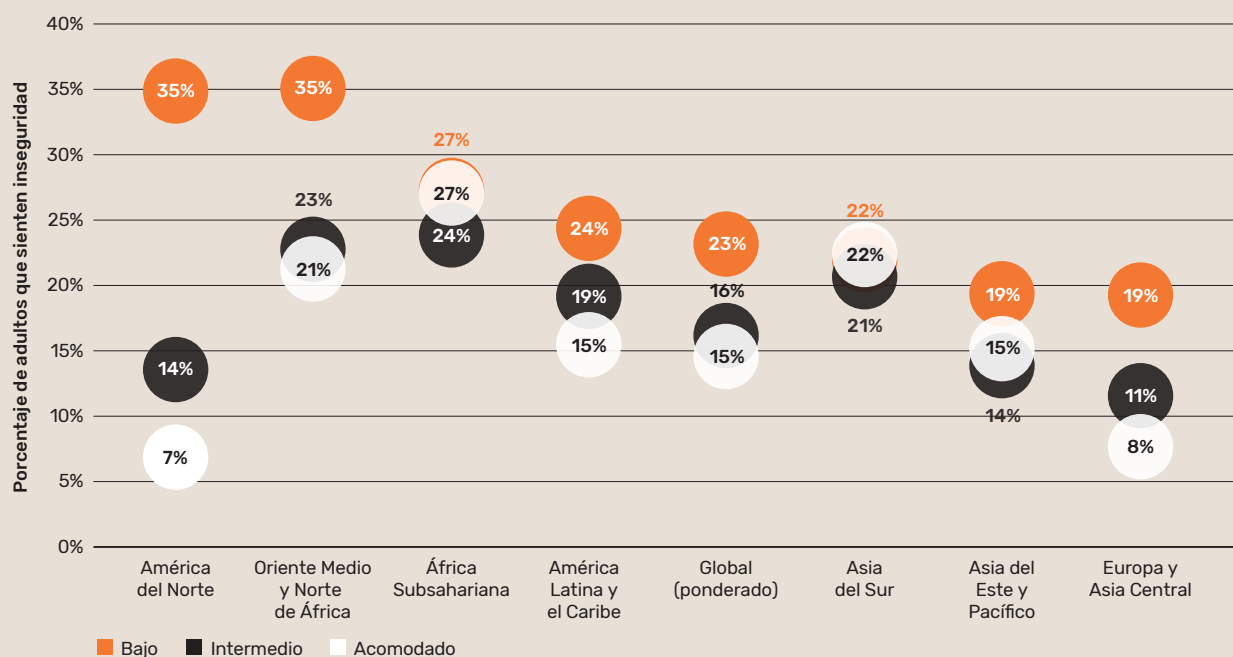
6 De todas formas, el tamaño de la muestra de personas que solo tienen nivel de educación primaria en América del Norte es extremadamente pequeña.

4.3 Suficiencia de ingresos

La evaluación personal sobre la suficiencia de los ingresos es un fuerte determinante de la percepción de seguridad de la propiedad en las dos regiones más desarrolladas a nivel económico del mundo: Europa y América del Norte, así como en Oriente Medio y África del Norte. Por ejemplo, el 35% de los adultos en América del Norte que consideran difícil subsistir con sus ingresos actuales informó sentir incertidumbre acerca de su tierra o propiedad, comparado con tan solo el 7% de quienes afirmaron sentirse cómodos (IMAGEN 16). Cuando se preguntó por los motivos, el 70% citó razones financieras, al igual que el 54% del grupo equivalente en Europa y Asia Central. Aunque esto pueda parecer obvio, los motivos financieros no suelen mencionarse con frecuencia entre las personas de otras regiones que se perciben pobres, por ejemplo, en Asia del Este y Asia Pacífico (27%), Latinoamérica y el Caribe (30%) o África Subsahariana (25%).

La importancia de los ingresos en el impacto de la percepción de inseguridad de la propiedad en las regiones con mayores niveles de ingreso *per cápita* podría estar relacionada a las formas de adquisición de tierras y propiedades de aquellas regiones: a través de la adquisición privada en vez de la herencia.⁷

IMAGEN 16: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTEN INSEGURIDAD* POR GRUPO DE INGRESOS Y REGIÓN**



*Nota: *Percepción de la inseguridad de la propiedad medida en todas las propiedades y lotes de tierra a los que los encuestados tienen derecho de acceso o uso, no solo su "propiedad principal". **Promedios regionales ponderados por población del país.*

Fuente: Prindex (2020)

⁷ La edición 2018/19 de la encuesta de Prindex consultó a propietarios de 31 países acerca de su método de adquisición. Se concluyó que los encuestados en África Subsahariana o Asia del Este y Pacífico tenían más probabilidades de haber obtenido sus tierras o propiedades a través de herencia. Por ejemplo, el 54% de los propietarios en Malawi heredaron tierras y propiedades de sus familias, comparado al 13% del Reino Unido. De forma contraria, el 69% de los propietarios del Reino Unido adquirió su propiedad de forma privada en comparación con el 18% de Malawi y el 7% en Ghana.

5. Correlación con otros indicadores

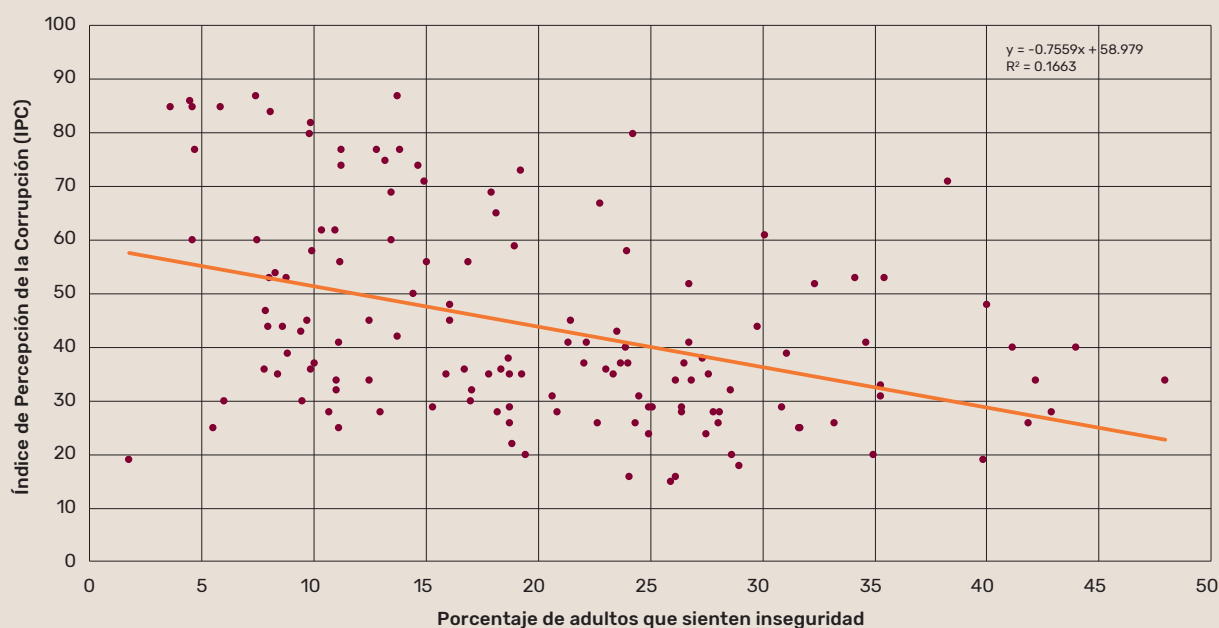
La información de Prindex está fuertemente correlacionada con un número global de indicadores que incluyen, pero no se limitan, a los siguientes:

1. El desarrollo económico: como el producto interno bruto (PIB). Los países con mayor riqueza suelen estar caracterizados por sus valores bajos de incertidumbre.
2. Desarrollo humano: como el Índice de Desarrollo Humano (IDD) del Programa de Desarrollo de las Naciones Unidas (UNDP, por sus siglas en inglés) o su Índice de Pobreza Multidimensional (IPM). Los países con un nivel mayor de desarrollo humano y menor nivel de pobreza tienden a tener menor porcentaje de inseguridad.
3. Gobernanza: como los indicadores "estado de derecho" (*Rule of Law*) y "efectividad de gobierno" (*Government Effectiveness*) del Índice de Gobernanza Mundial (IGM). Los países que se caracterizan por tener un estado de derecho fortalecido o mayor efectividad de gobierno también tienen mayor probabilidad de experimentar niveles más bajos de incertidumbre.

En el Anexo III se presentan imágenes que ilustran estas correlaciones.

Una de las correlaciones más fuertes es la que existe entre las percepciones de seguridad sobre la propiedad y el Índice de Percepciones de la Corrupción (IPC) de Transparencia Internacional (**IMAGEN 17**). A menor índice IPC, mayor corrupción es percibida por los expertos y los ejecutivos del sector público de un país. En correspondencia, los países con un IPC bajo también son aquellos en donde los porcentajes de incertidumbre sobre la propiedad suelen ser los más elevados. La relación entre la percepción de la incertidumbre sobre la propiedad y la corrupción acentúa la necesidad de asegurar la confianza en los sistemas políticos, particularmente de aquellos relacionados al gobierno y la administración de tierras.

IMAGEN 17: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTE INSEGURIDAD (EJE X) FRENTE AL ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE LA CORRUPCIÓN (EJE Y)



*Nota: *Percepción de inseguridad sobre la propiedad medida en todas las propiedades y lotes de tierra a las que los encuestados tienen derecho de acceso o uso, no solo su "propiedad principal".*

Fuente: Transparencia Internacional y Prindex (2020)

6. Conclusiones y recomendaciones de políticas

La iniciativa Prindex es el primer conjunto de información que permite una evaluación global y la comparación entre países de la seguridad de los derechos de propiedad en diferentes contextos institucionales y culturales. Ello es posible a través de la autoevaluación individual de la seguridad de propiedad y mediante la aplicación de una metodología para la recolección de información en 140 países que representan el 96% de la población adulta del mundo.

La información revela que el 19% de la población adulta, alrededor de uno de cada cinco adultos, está preocupada de perder sus derechos a la tierra y la propiedad en los próximos cinco años. A escala global, esto equivale a cerca de **mil millones de personas**.

Los promedios regionales varían considerablemente. Las proporciones más bajas de inseguridad se encuentran en Europa (12%) y en Asia Central (12%), y las más altas en África Subsahariana (26%) y Oriente Medio y África del Norte (28%).

Estos promedios deben interpretarse en términos de la población de cada región. Cerca del 57% de los adultos con derechos de propiedad inseguros vive en las regiones de Asia del Este y Asia Pacífico (275 millones) y en Asia del Sur (269 millones). Este hallazgo sugiere el potencial de desarrollo y de alto impacto de la focalización de intervenciones políticas relevantes en estas regiones.

Dicho enfoque facilitaría el progreso hacia el logro de los SDG, en especial del primero: *Terminar con todas las formas de la pobreza en todo el mundo*. Para la mayor parte de la población mundial, la tierra o la vivienda es el principal activo del grupo familiar, y muchas veces el único. Aumentar la confianza en los derechos de dicho activo fomenta las inversiones productivas y sustentables, cuyos beneficios son la clave para mejorar el bienestar material y el sustento de los grupos familiares en cuestión.

Además, mejorar la seguridad de los derechos a la tierra y la propiedad también tiene un impacto positivo y significativo a nivel individual. Al reducir la inseguridad y la ansiedad, se fomenta mayor bienestar y mejor calidad de vida. La seguridad de la propiedad también es un eje central para el cumplimiento del SDG 5: *La igualdad de género y el empoderamiento de la mujer*. Puede mejorar la situación de las personas marginadas en el grupo familiar

o en la comunidad, especialmente de las mujeres. Esto les da fortaleza para que sean parte de los procesos de toma de decisiones, como los gastos del grupo familiar o decidir quién heredará la tierra y la propiedad.

Lograr tales progresos probablemente requiera, empero, del uso generalizado de un conjunto más amplio de políticas que las empleadas actualmente. Globalmente, 49% de la población adulta mundial se categoriza como propietaria, de forma individual o conjunta, 15% como inquilina, y 29% como usuaria de la propiedad que pertenece a otros miembros de su familia. Para enfocar al 51% que no son propietarios se requiere de intervenciones más allá de la mejora de los derechos de propiedad. Los programas de capacitación, las campañas de concientización y las iniciativas impulsadas por la comunidad sobre cómo ejercer y proteger los derechos de propiedad, resolver conflictos y evitar los desalojos de inquilinos, usuarios y propietarios, son solo algunos ejemplos de la ampliación de las políticas mencionadas.

De hecho, los inquilinos son el grupo más vulnerable en la encuesta mundial. Cerca del 34% de los inquilinos siente inseguridad, en comparación con el 20% de la población que utiliza la propiedad de un miembro de su familia y con el 9% de los propietarios. Es probable que las mejoras en la seguridad de los inquilinos incrementen su bienestar, que además mejore el tamaño del mercado de alquileres y, como resultado, mejore la eficiencia distributiva de los recursos de vivienda y tierras con beneficios secundarios para toda la sociedad.

Se pueden destacar otros grupos como especialmente vulnerables:

1. Las mujeres en África Subsahariana;
2. La población urbana en África Subsahariana y Filipinas;
3. Las personas jóvenes y aquellas con niveles básicos de educación o bajos ingresos en los países de altos ingresos; e,
4. Inquilinos, especialmente en Oriente Medio.

En conjunto con el enfoque geográfico, enfatizar en estos grupos podría facilitar en gran medida el avance hacia los SDG 1 y 5. La identificación de los grupos más vulnerables de la población mundial en las de las regiones geográficas podría ser valiosa para redirigir la asistencia destinada

a mitigar el impacto de eventos negativos tales como la epidemia del COVID-19. Este será un enfoque importante en los esfuerzos continuos para la recolección de información a nivel país, región y por tema, antes de que se repita la encuesta global en 2022.

La encuesta de Prindex, que se completó semanas antes del brote del virus en marzo de 2020, servirá como base para la comparación futura. Mostrará con qué rapidez cambian las percepciones de inseguridad en los diferentes países. También establecerá una base para comparar como los diferentes escenarios institucionales y las respuestas políticas influyen el impacto de acontecimientos negativos, en especial del COVID-19 en la seguridad de la propiedad. Entre los ejemplos se pueden incluir la calidad de gobierno, las medidas para respaldar los pagos de alquiler o los cambios radicales en la planificación urbana.

Como paso inmediato posterior, la iniciativa Prindex tiene como objetivo publicar análisis temáticos que desarrollen los casos de estudio identificados en este informe, tanto como una serie de otros análisis profundos a nivel país

y una mejor refinación de la metodología de la encuesta. Como único conjunto de información mundial sobre las percepciones de los ciudadanos acerca de la seguridad de sus derechos de propiedad, Prindex invita a los diferentes grupos involucrados a utilizar esta información, a difundirla a los grupos de acción local para que se enfoquen en las causas de inseguridad sobre los derechos de la propiedad, así como para que identifiquen las acciones políticas e investigaciones adicionales que son necesarias a niveles regional, nacional y subnacional para fortalecer la seguridad de la propiedad.

Acelerar el cambio para fortalecer los derechos de propiedad e influenciar políticas que generen cambios requiere de información actualizada, ampliamente comparable y sólida. La iniciativa Prindex continuará trabajando en la construcción de esta innovadora base global mediante colaboraciones y asociaciones regionales, y mantendrá el compromiso constante de cooperar con gobiernos, organizaciones sociales e investigadores para comprender mejor las acciones necesarias para fortalecer la percepción de la seguridad de la propiedad alrededor del mundo.



© Asian Development Bank

Referencias bibliográficas

- Ades, A.F. y Glaeser, E.L. (1995) 'Trade and Circuses: Explaining Urban Giants', *Quarterly Journal of Economics*, 110(1), 195-227.
- Banco Mundial (2020) World Development Indicators, <https://databank.worldbank.org/source/world-development-indicators>.
- Banco Mundial (2020) World Governance Indicators, <https://info.worldbank.org/governance/wgi/>
- Besley, T. (1995) 'Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana', *Journal of Political Economy*, 103(5), 903-937.
- Broegaard, R.J. (2005) 'Land Tenure Insecurity and Inequality in Nigeria', *Development and Change*, 36(5), 845-864.
- English, C., Locke, A., Quan, J. and Feyertag, J. (2019) 'Securing land rights at scale: Lessons and guiding principles from DFID land tenure regularization and land sector support programmes', LEGEND Report
- Lall, S.V., Henderson, J.V. and Venables, A.J. (2017) *Africa's Cities: Opening Doors to the World* (Washington D.C., World Bank)
- Lawry, S., Samii, C., Hall, R., Leopold, A., Hornby, D. y Mtero, F. (2014) 'The impact of land property rights interventions on investment and agricultural productivity in developing countries: a systematic review', Campbell Systematic Reviews (Oslo, The Campbell Collaboration)
- Lawry, S., Samii, C., Hall, R., Leopold, A., Hornby, D. y Mtero, F. (2017) 'The impact of land property rights interventions on investment and agricultural productivity in developing countries: a systematic review', *Journal of Development Effectiveness*, 9(1), 61-81.
- De Soto, H. (2000) *The Mystery of Capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else* (New York, Basic Books)
- Transparencia Internacional (2020) Corruption Perceptions Index, <https://www.transparency.org/en/cpi>
- UNDP (2020) Human Development Index, <http://hdr.undp.org/en/content/human-development-index-hdi>
- UNDP (2020) Global Multidimensional Poverty Index (MPI), <http://hdr.undp.org/en/2019-MPI>

Anexo I: Cuadros de países

Cuadro A: Porcentaje de adultos que se sienten inseguros y seguros por país

Región	País	Todas las propiedades			Propiedad principal		
		Inseguridad	Seguridad	DK/Ref	Inseguridad	Seguridad	DK/Ref
Europa y Asia Central	Albania	18%	78%	4%	16%	80%	4%
	Alemania	10%	88%	2%	8%	90%	2%
	Armenia	14%	80%	6%	13%	81%	6%
	Austria	5%	94%	1%	4%	95%	1%
	Azerbaiyán	6%	86%	8%	6%	89%	5%
	Bélgica	13%	81%	6%	13%	81%	6%
	Bielorrusia	10%	86%	4%	9%	87%	4%
	Bosnia y Herzegovina	8%	87%	5%	7%	88%	5%
	Bulgaria	9%	80%	11%	8%	83%	9%
	Chipre	24%	71%	5%	22%	73%	5%
	Dinamarca	7%	92%	1%	7%	93%	0%
	Eslovaquia	14%	79%	7%	13%	81%	6%
	Eslovenia	7%	91%	2%	6%	92%	2%
	España	10%	88%	2%	9%	89%	2%
	Estonia	11%	83%	6%	10%	85%	5%
	Finlandia	4%	94%	2%	4%	95%	1%
	Francia	18%	80%	2%	17%	81%	2%
	Georgia	15%	79%	6%	15%	80%	5%
	Grecia	16%	80%	4%	15%	81%	4%
	Hungría	9%	88%	3%	8%	89%	3%
	Irlanda	15%	84%	1%	13%	86%	1%
	Italia	9%	89%	2%	6%	92%	2%
	Kazajistán	11%	80%	9%	11%	80%	9%
	Kirguistán	17%	76%	7%	17%	77%	6%
	Kósovo	10%	88%	2%	8%	89%	3%
	Letonia	11%	79%	10%	10%	81%	9%
	Lituania	5%	87%	8%	4%	88%	8%
	Luxemburgo	24%	73%	3%	20%	77%	3%
	Macedonia del Norte	8%	85%	7%	7%	86%	7%
	Moldavia	11%	81%	8%	10%	82%	8%
	Montenegro	13%	82%	5%	12%	83%	5%
	Norte de Chipre	26%	69%	5%	23%	73%	4%
	Noruega	8%	91%	1%	6%	93%	1%
	Países Bajos	10%	90%	0%	8%	91%	1%
	Polonia	10%	82%	8%	10%	82%	8%
	Portugal	11%	87%	2%	10%	88%	2%
	Reino Unido	11%	87%	2%	11%	88%	1%
	Rumanía	8%	88%	4%	8%	88%	4%
	Rusia	11%	81%	8%	10%	83%	7%
	Serbia	9%	89%	2%	8%	89%	3%
	Suecia	6%	92%	2%	4%	94%	2%
	Suiza	5%	91%	4%	5%	91%	4%
	Tayikistán	11%	74%	15%	10%	75%	15%
	Turkmenistán	2%	90%	8%	2%	90%	8%
	Turquía	31%	63%	6%	28%	66%	6%
	Ucrania	10%	78%	12%	9%	80%	11%
	Uzbekistán	6%	91%	3%	5%	92%	3%
	Promedio no ponderado	11%	84%	5%	10%	85%	5%
	Promedio ponderado	12%	83%	5%	11%	84%	4%
América del Norte	Canadá	14%	85%	1%	13%	86%	1%
	Estados Unidos	13%	86%	1%	13%	87%	0%
	Promedio no ponderado	14%	86%	1%	13%	87%	1%
	Promedio ponderado	14%	86%	1%	13%	87%	1%

Región	País	Todas las propiedades			Propiedad principal		
		Inseguridad	Seguridad	DK/Ref	Inseguridad	Seguridad	DK/Ref
Oriente Medio y África del Norte	Arabia Saudita	35%	59%	6%	33%	61%	6%
	Argelia	16%	78%	6%	15%	80%	5%
	Egipto	19%	79%	2%	18%	79%	3%
	Emiratos Árabes Unidos	38%	59%	3%	36%	61%	3%
	Irán	42%	52%	6%	37%	57%	6%
	Irak	29%	68%	3%	27%	69%	4%
	Israel	13%	82%	5%	12%	84%	4%
	Jordania	40%	57%	3%	38%	59%	3%
	Kuwait	41%	47%	12%	40%	48%	12%
	Líbano	21%	77%	2%	20%	78%	2%
	Libia	29%	65%	6%	23%	71%	6%
	Malta	8%	88%	4%	7%	89%	4%
	Marruecos	21%	68%	11%	18%	72%	10%
	Palestina	25%	73%	2%	23%	75%	2%
	Túnez	24%	74%	2%	23%	75%	2%
	Yemen	26%	64%	10%	23%	68%	9%
	Promedio no ponderado	27%	68%	5%	25%	70%	5%
	Promedio ponderado	28%	67%	5%	25%	69%	5%
África Subsahariana	Benín	35%	63%	2%	30%	69%	1%
	Botsuana	30%	57%	13%	28%	60%	12%
	Burkina Faso	44%	54%	2%	37%	62%	1%
	Camerún	32%	55%	13%	29%	58%	13%
	Chad	19%	70%	11%	17%	72%	11%
	Comoras	32%	60%	8%	25%	67%	8%
	Costa de Marfil	28%	59%	13%	27%	60%	13%
	Etiopía	27%	71%	2%	25%	73%	2%
	Gabón	35%	58%	7%	32%	62%	6%
	Gambia	24%	65%	11%	21%	69%	10%
	Ghana	27%	62%	11%	25%	63%	12%
	Guinea	25%	69%	6%	23%	71%	6%
	Kenia	28%	61%	11%	26%	63%	11%
	Liberia	43%	51%	6%	41%	53%	6%
	Madagascar	25%	67%	8%	25%	68%	7%
	Malawi	21%	71%	8%	19%	72%	9%
	Malí	31%	65%	4%	29%	67%	4%
	Mauricio	18%	72%	10%	18%	73%	9%
	Mauritania	27%	65%	8%	25%	67%	8%
	Mozambique	24%	57%	19%	22%	60%	18%
	Namibia	32%	63%	5%	31%	64%	5%
	Níger	29%	60%	11%	26%	63%	11%
	Nigeria	23%	68%	9%	20%	70%	10%
	República del Congo	40%	56%	4%	38%	57%	5%
	Ruanda	8%	89%	3%	7%	90%	3%
	Senegal	21%	77%	2%	19%	80%	1%
	Sierra Leona	35%	59%	6%	29%	65%	6%
	Suazilandia	42%	52%	6%	35%	59%	6%
	Sudáfrica	30%	62%	8%	27%	65%	8%
	Tanzania	22%	64%	14%	20%	66%	14%
	Togo	26%	63%	11%	23%	66%	11%
	Uganda	26%	62%	12%	25%	64%	11%
	Zambia	27%	70%	3%	24%	72%	4%
	Zimbabue	27%	67%	6%	25%	70%	5%
	Promedio no ponderado	28%	64%	8%	26%	66%	8%
	Promedio ponderado	26%	65%	9%	24%	68%	8%

Región	País	Todas las propiedades			Propiedad principal		
		Inseguridad	Seguridad	DK/Ref	Inseguridad	Seguridad	DK/Ref
Asia del Sur	Afganistán	24%	73%	3%	23%	74%	3%
	Bangladés	28%	66%	6%	26%	68%	6%
	India	22%	64%	14%	21%	66%	13%
	Nepal	12%	82%	6%	11%	83%	6%
	Pakistán	17%	57%	26%	16%	58%	26%
	Sri Lanka	27%	67%	6%	26%	68%	6%
	Promedio no ponderado	22%	68%	10%	21%	70%	10%
	Promedio ponderado	22%	64%	14%	21%	66%	13%
Asia del Este y Pacífico	Australia	13%	86%	1%	13%	86%	1%
	Birmania	19%	75%	6%	17%	77%	6%
	Camboya	35%	52%	13%	27%	60%	13%
	China	11%	75%	14%	10%	77%	13%
	Filipinas	48%	51%	1%	46%	52%	2%
	Indonesia	24%	63%	13%	23%	64%	13%
	Japón	19%	78%	3%	17%	81%	2%
	Laos	25%	52%	23%	20%	56%	24%
	Malasia	34%	54%	12%	32%	57%	11%
	Mongolia	19%	76%	5%	17%	79%	4%
	Nueva Zelanda	14%	85%	1%	13%	86%	1%
	República de Corea	19%	78%	3%	18%	80%	2%
	Singapur	4%	92%	4%	3%	92%	5%
	Tailandia	17%	72%	11%	16%	73%	11%
	Taiwán	18%	78%	4%	17%	80%	3%
	Vietnam	10%	82%	8%	9%	83%	8%
	Promedio no ponderado	21%	72%	8%	19%	74%	7%
	Promedio ponderado	15%	73%	12%	14%	75%	11%
América Latina y el Caribe	Argentina	16%	82%	2%	16%	83%	1%
	Bolivia	25%	63%	12%	23%	64%	13%
	Brasil	23%	74%	3%	22%	75%	3%
	Chile	23%	72%	5%	22%	73%	5%
	Colombia	24%	65%	11%	23%	65%	12%
	Costa Rica	17%	75%	8%	16%	76%	8%
	Ecuador	19%	69%	12%	18%	70%	12%
	El Salvador	26%	65%	9%	23%	68%	9%
	Guatemala	33%	57%	10%	31%	60%	9%
	Honduras	19%	68%	13%	18%	69%	13%
	México	15%	79%	6%	15%	79%	6%
	Nicaragua	19%	72%	9%	17%	74%	9%
	Panamá	23%	73%	4%	21%	75%	4%
	Paraguay	13%	83%	4%	13%	84%	3%
	Perú	18%	67%	15%	18%	68%	14%
	República Dominicana	28%	68%	4%	25%	71%	4%
	Uruguay	15%	80%	5%	14%	80%	6%
	Venezuela	26%	72%	2%	25%	74%	1%
	Promedio no ponderado	21%	71%	7%	20%	73%	7%
	Promedio ponderado	21%	73%	6%	20%	74%	6%

Fuente: Prindex (2020)

Anexo II: Razones para sentir inseguridad

Cuadro B: Razones para sentir inseguridad por tipo de tenencia y región

Categoría	Región	El propietario o el inquilino pueden ser desalojados	Desacuerdos con la familia o parientes	Muerte de un miembro de su familia	Compañías pueden aprovecharse de su propiedad	Falta de dinero u otros recursos	Gobierno puede aprovecharse de su propiedad	Problemas con autoridades consuetudinarias
Total	África Subsahariana	32%	22%	15%	10%	23%	18%	10%
	América del Norte	69%	22%	34%	22%	48%	19%	0%
	América Latina y el Caribe	43%	24%	15%	4%	26%	7%	3%
	Asia del Este y Pacífico	34%	19%	12%	7%	23%	13%	7%
	Asia del Sur	32%	19%	17%	6%	31%	11%	9%
	Europa y Asia Central	61%	24%	18%	9%	43%	16%	4%
	Oriente Medio y Norte de África	62%	29%	23%	9%	42%	9%	6%
	Total	40%	21%	16%	8%	29%	13%	8%
Propietarios	África Subsahariana		26%	17%	12%	18%	25%	12%
	América del Norte		6%	37%	24%	45%	34%	0%
	América Latina y el Caribe		28%	17%	8%	22%	15%	5%
	Asia del Este y Pacífico		22%	15%	7%	19%	16%	7%
	Asia del Sur		23%	20%	5%	27%	9%	8%
	Europa y Asia Central		27%	22%	11%	35%	17%	5%
	Oriente Medio y Norte de África		38%	24%	9%	44%	14%	9%
	Total		24%	18%	8%	24%	16%	8%
Inquilinos	África Subsahariana	63%	9%	8%	4%	35%	11%	5%
	América del Norte	77%	15%	23%	16%	50%	6%	0%
	América Latina y el Caribe	73%	7%	9%	4%	43%	3%	2%
	Asia del Este y Pacífico	65%	10%	7%	7%	35%	10%	6%
	Asia del Sur	63%	16%	16%	5%	37%	10%	9%
	Europa y Asia Central	72%	14%	10%	8%	53%	16%	5%
	Oriente Medio y Norte de África	80%	13%	17%	11%	56%	8%	6%
	Total	69%	12%	11%	7%	42%	10%	6%
Propiedad de la familia	África Subsahariana	29%	35%	22%	13%	23%	20%	13%
	América del Norte	59%	50%	55%	31%	51%	30%	0%
	América Latina y el Caribe	36%	36%	18%	3%	19%	5%	3%
	Asia del Este y Pacífico	24%	24%	14%	7%	19%	10%	6%
	Asia del Sur	24%	20%	18%	5%	39%	10%	11%
	Europa y Asia Central	54%	41%	29%	9%	35%	16%	1%
	Oriente Medio y Norte de África	47%	44%	31%	9%	31%	9%	6%
	Total	31%	30%	20%	8%	28%	12%	8%
Otros	África Subsahariana	42%	9%	4%	6%	15%	11%	8%
	América del Norte	51%	0%	0%	0%	32%	0%	0%
	América Latina y el Caribe	49%	8%	9%	3%	16%	6%	2%
	Asia del Este y Pacífico	35%	14%	10%	8%	16%	20%	11%
	Asia del Sur	20%	12%	7%	9%	14%	19%	7%
	Europa y Asia Central	48%	19%	17%	8%	37%	21%	0%
	Oriente Medio y Norte de África	49%	26%	14%	4%	23%	9%	4%
	Total	34%	12%	8%	7%	16%	16%	7%

Nota: Promedio regional ponderado por población nacional.

Fuente: Prindex (2020)

Cuadro C: Razones para sentir inseguridad por características espaciales y socio-demográficas

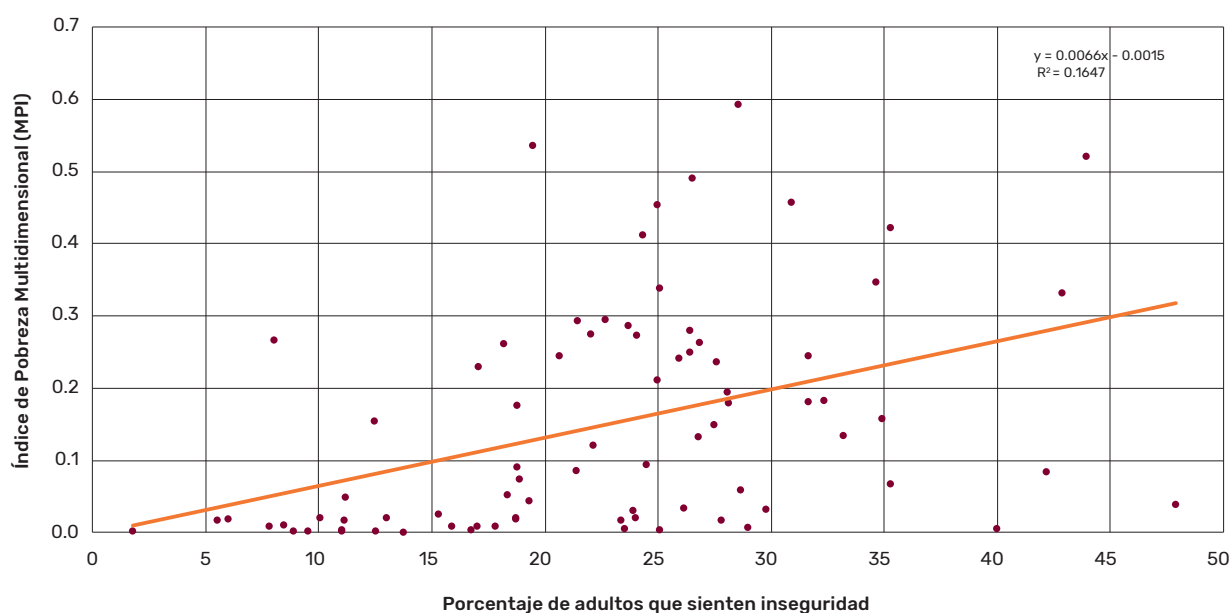
Categoría	Región	El propietario o el inquilino pueden ser desalojados	Desacuerdos con la familia o parientes	Muerte de un miembro de su familia	Compañías pueden aprovecharse de su propiedad	Falta de dinero u otros recursos	Gobierno puede aprovecharse de su propiedad	Problemas con autoridades consuetudinarias
Tipo de tierra o propiedad	Propiedad principal	41%	20%	15%	7%	29%	12%	7%
	Otra propiedad	36%	27%	20%	12%	31%	19%	11%
	Tierra anexa	34%	22%	16%	8%	26%	14%	7%
	Sin tierra anexa	46%	21%	16%	7%	33%	12%	8%
	Localizada en áreas urbana	47%	21%	17%	8%	33%	13%	7%
	Localizada en áreas rural	25%	22%	15%	7%	22%	13%	8%
Documentación	Documentación formal con nombre	45%	15%	14%	9%	33%	15%	7%
	Documentación formal	39%	22%	19%	8%	31%	13%	8%
	Sin documentación	38%	18%	11%	6%	23%	11%	6%
Género	Hombres	40%	21%	16%	9%	30%	14%	8%
	Mujeres	39%	22%	16%	7%	29%	11%	7%
Edad	Edad (18-25)	41%	25%	16%	9%	28%	13%	8%
	Edad (26-45)	43%	22%	16%	7%	30%	12%	8%
	Edad (46-65)	35%	17%	16%	8%	30%	16%	7%
	Edad (más de 65)	27%	19%	18%	8%	28%	11%	7%
Nivel de ingresos	Bajo	41%	23%	18%	8%	35%	14%	9%
	Intermedio	42%	20%	15%	8%	25%	12%	7%
	Acomodado	34%	20%	16%	6%	16%	10%	5%
Educación	Elemental	31%	19%	13%	6%	27%	12%	7%
	Secundaria	48%	24%	19%	9%	31%	14%	9%
	Superior	55%	21%	19%	8%	34%	12%	5%

Nota: Promedio global ponderado por población nacional.

Fuente: Prindex (2020)

Anexo III: Correlación con otros indicadores

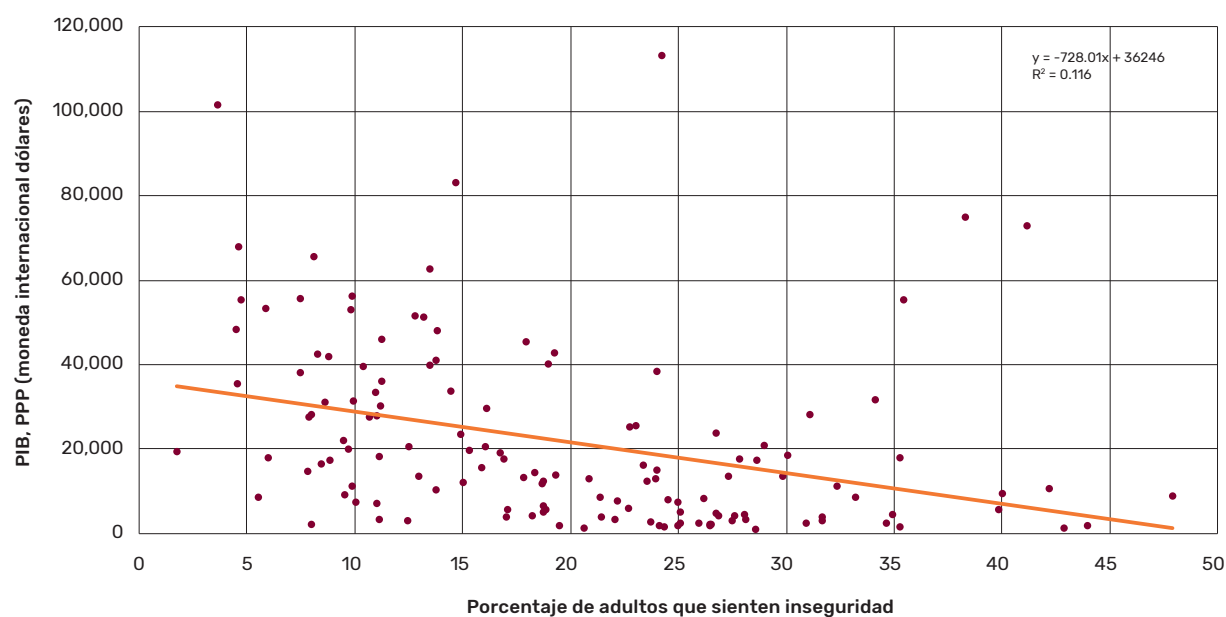
IMAGEN 18: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTEN INSEGURIDAD* (EJE X) FRENTE AL ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE CORRUPCIÓN (EJE Y)



Nota: Percepción de inseguridad de la propiedad medida en todas las propiedades y lotes de tierra a las que los encuestados tienen derecho de acceso o uso, no solo su "propiedad principal".

Fuente: Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, UNDP y Prindex (2020)

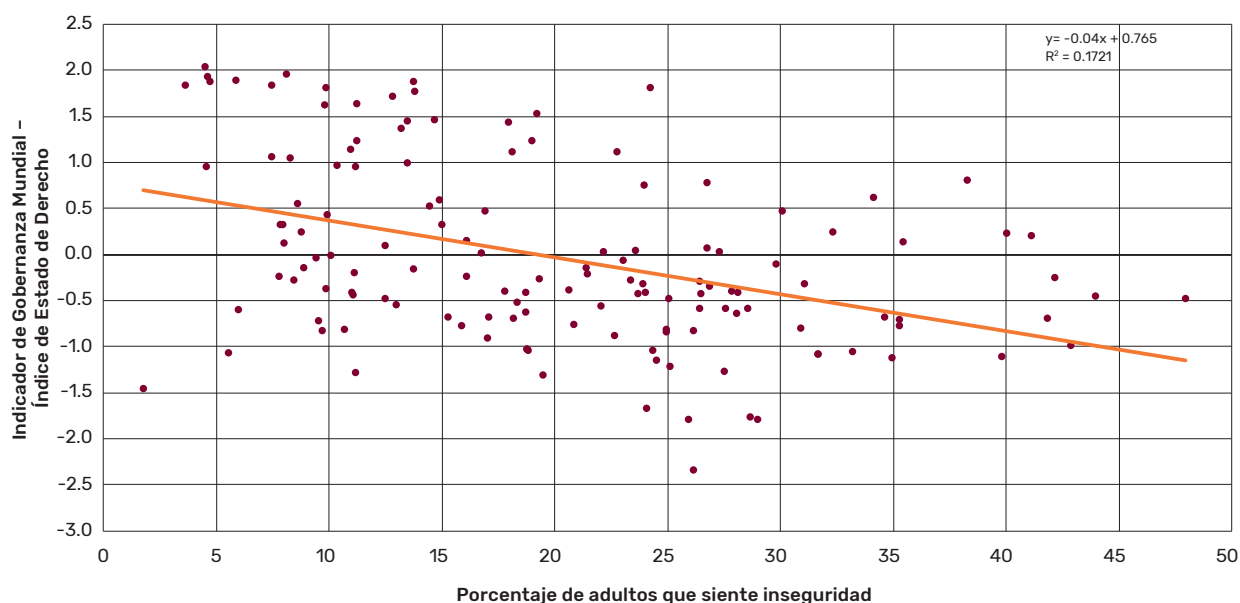
IMAGEN 19: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTE INSEGURIDAD (EJE X) FRENTE AL PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) Y A LA PARIDAD DE PODER ADQUISITIVO (PPP) (EJE Y)



Nota: Percepción de inseguridad de la propiedad medida en todas las propiedades y lotes de tierra a las que los encuestados tienen derecho de acceso o uso, no solo su "propiedad principal".

Fuente: Banco Mundial y Prindex (2020)

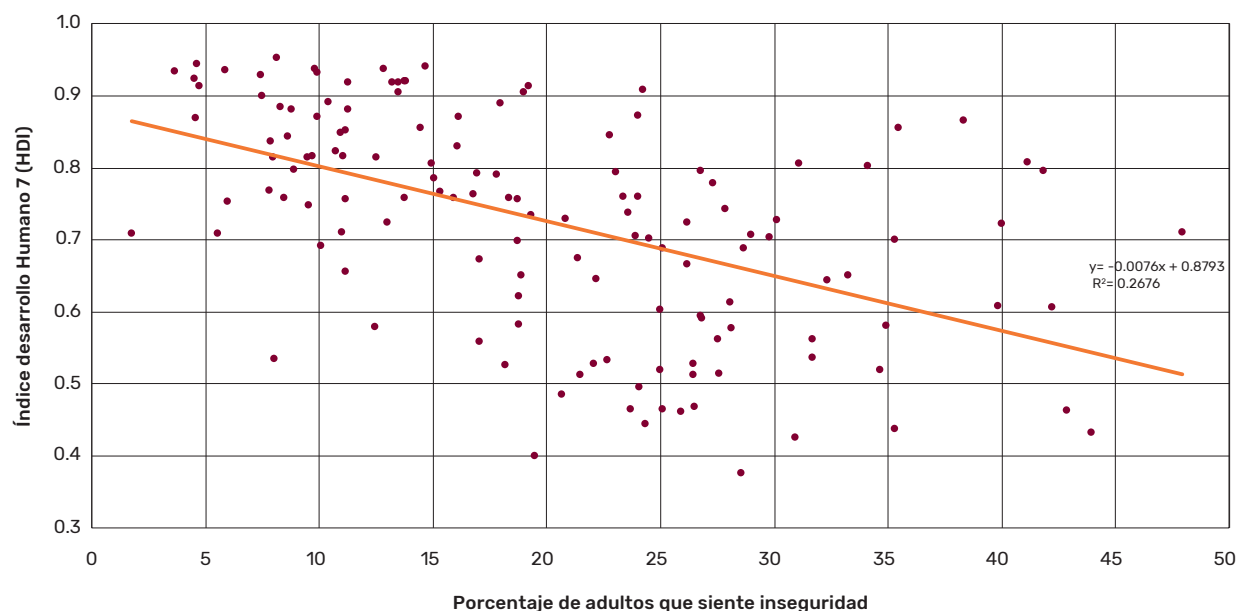
IMAGEN 20: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTEN INSEGURIDAD (EJE X) FRENTE AL INDICADOR DE ESTADO DE DERECHO DEL ÍNDICE DE GOBERNANZA MUNDIAL (EJE Y)



Nota: Percepción de la inseguridad de la propiedad medida en todas las propiedades y lotes de tierra a los que los encuestados tienen derecho de acceso o uso, no solo su "propiedad principal".

Fuente: Banco Mundial y Prindex (2020)

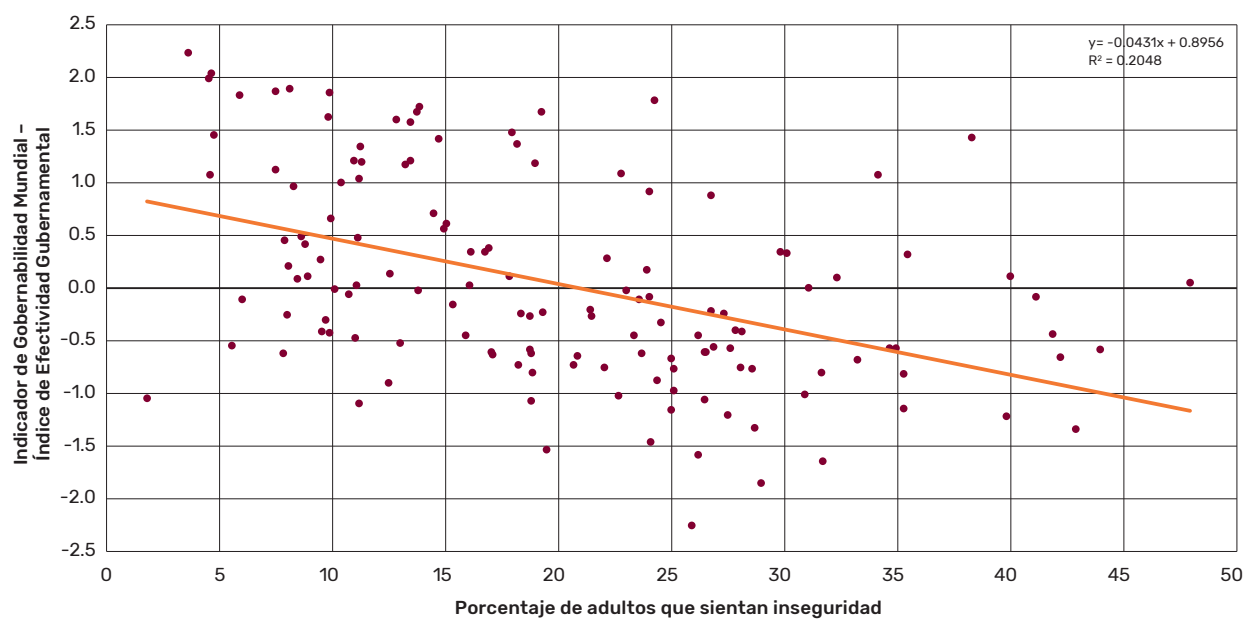
IMAGEN 21: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTEN INSEGURIDAD (EJE X) FRENTE AL ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO (EJE Y)



Nota: Percepción de la inseguridad de la propiedad medida en todas las propiedades y lotes de tierra a los que los encuestados tienen derecho de acceso o uso, no solo su "propiedad principal".

Fuente: UNDP y Prindex (2020)

IMAGEN 22: PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SIENTEN INSEGURIDAD (EJE X) FRENTE AL INDICADOR DE GOBERNANZA MUNDIAL DEL ÍNDICE DE EFECTIVIDAD GUBERNAMENTAL



Nota: Percepción de inseguridad de la tenencia de la tierra medida en todas las propiedades y parcelas a las que el encuestado tiene derecho de acceso o uso, no solo a su "propiedad principal".

Fuente: Banco Mundial y Prindex (2020)



Prindex

Measuring global perceptions
of land and property rights

 @PrindexGlobal

 PrindexGlobal

Prindex.net