Derechos de Propiedad Urbana

Investigadores/as:

Erica Field

Leigh Linden

Shing-Yi Wang

Sector(s): Finanzas, Economía Política y Gobernabilidad

Fieldwork: Innovations for Poverty Action (IPA)

Ubicación: Ulaanbaatar, Erdenet and Darkhan, Mongolia

Muestra: 3,000-8,000 hogares en zonas suburbanas o peri-urbanas de las ciudades

Grupo objetivo: Urban population

Resultado de interés: Earnings and income Employment Housing stability

Tipo de intervención: Credit Housing and neighborhoods

Número de registro del AEA RCT Registry: AEARCTR-0000621

Socios Implementadores: Millenium Challenge Corporation (MCC)

Problema de política pública

Para aumentar la inversión, se cree que es extremadamente importante, tener un sistema bien definido sobre derechos de la tierra y la propiedad, ya que la propiedad de la tierra puede incentivar la inversión, asegurando que los inquilinos reciban rentabilidad a largo plazo de la mejora de sus tierras.
Los derechos de propiedad también pueden ser un componente importante en el acceso al crédito, debido que la tierra se puede utilizar como un activo de garantía y aumentar la probabilidad de que un prestatario le otorgue un préstamo. Las políticas de grandes títulos de propiedad de la tierra se han llevado a cabo en muchos países en desarrollo, especialmente en América del Sur y el Sudeste de Asia con el fin de aumentar las inversiones en tierras y seguridad de ingresos. Sin embargo, el vínculo entre derechos de propiedad, acceso a crédito, e incremento de las inversiones no ha sido bien establecido empíricamente.

Contexto de la evaluación

Más y más mongoles rurales pobres están abandonando las prácticas tradicionales de pastoreo nómada y están migrando a las ciudades en busca de una vida mejor. La mayor parte de estos emigrantes se está yendo a las tres ciudades más grandes de Mongolia – Ulaanbaatar, Erdenet y Darkhan – donde se establecen en los suburbios de las “zonas ger” o en zonas de pastizales peri-urbanas, a menudo creando asentamientos informales. Las leyes de Mongolia dan a los residentes de zonas ger el derecho a obtener la propiedad de la tierra en que viven. Sin embargo, la complejidad y el costo de este proceso hace que sea difícil llegar a ser propietario y por lo tanto utilizar la tierra como un bien comerciable.
El Proyecto de Derecho de Propiedad Urbana tiene como objetivo mejorar el sistema formal de reconocimiento y transferencia de derechos sobre la tierra a los residentes de zonas ger. Este esfuerzo incluye la reforma legal y regulatoria, la mejora de la tecnología necesaria para la cartografía exacta de las parcelas, y la prestación de asistencia a los hogares para privatizar y

registrar sus terrenos. El proyecto se está llevando a cabo en Ulaanbaatar y en otros ocho centros regionales.

Peri-urban housing in Mongolia. Photo: Unenbayer Khurelbaatar | J-PAL

Detalles de la intervención

Esta evaluación se centra en el componente de titulación de las tierras del proyecto conocido como Privatización y Registro de la Actividad en los Terrenos de Parcelación de la Zonas Ger. Este componente les proporcionará asistencia directa a 75.000 familias que buscan privatizar y registrar sus parcelas de tierra en las zonas urbanas ger. Un subconjunto aleatorio de viviendas elegibles en el área serán seleccionadas para que reciban asistencia puerta-a-puerta sobre el proceso de registro. Esta asesoría incluirá apoyo tanto para los trámites necesarios así como para los gastos de inscripción.
Después que se implemente el programa, los investigadores evaluarán su impacto en el acceso al crédito, la inversión en la tierra y la vivienda, el valor de la propiedad, los resultados del mercado laboral y los ingresos del hogar utilizando tanto encuestas a nivel doméstico y global de datos institucionales.

Resultados y lecciones de la política pública

Resultados por definir.