

FAVOR NOTAR QUE ESTA NO ES UNA TRADUCCION OFICIAL DEL DOCUMENTO

Recomendaciones sobre la Seguridad de la Tenencia para los Pobres de las Zonas Urbanas

Principios Generales

1. Los Estados tienen la obligación inmediata de garantizar que todas las personas disfruten de un grado de seguridad de tenencia que garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas, y que proporcione una base para el cumplimiento progresivo de todos los aspectos del derecho a una vivienda adecuada.
2. La seguridad de la tenencia no es una fórmula única para todos los conceptos. Una gran variedad de formas y sistemas de tenencia pueden garantizar el acceso seguro, eficiente y sostenible a la tierra y a la vivienda en diferentes contextos.
3. La función social de la tierra debería ser reconocida y promovida con el fin de hacer realidad el derecho a la vivienda adecuada. La función social de la tierra no debe ser socavada por su valor financiero.
4. Las personas y comunidades pobres de las zonas urbanas deberían organizarse y prepararse para participar activamente en el establecimiento de medidas para fortalecer su seguridad de la tenencia y abogar para que los Estados respeten, protejan y cumplan su derecho a una vivienda adecuada.
5. Los principios de derechos humanos deberían integrarse en todas las medidas para fortalecer y proteger la seguridad de la tenencia, incluyendo a) la no discriminación e igualdad; b) la obligación de desarrollo progresivo, utilizando el máximo de recursos disponibles y absteniéndose de adoptar deliberadamente medidas regresivas; c) la asistencia y cooperación internacional; d) la priorización de los más vulnerables y marginalizados; e) el acceso a la información; f) la participación activa, libre y efectiva; y g) la rendición de cuentas.

PRIMERA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

La no discriminación con base en la situación de tenencia debe ser garantizada y protegida a través de leyes, políticas y prácticas. Esta garantía debe aplicarse a todas las formas de tenencia. La no discriminación con base en la situación de la tenencia debe ser garantizada, entre otros, en el marco de:

- (a) Acceso a servicios e infraestructura básicas;
- (b) Acceso a la seguridad social;
- (c) La recopilación y presentación de datos oficiales;
- (d) Programas de administración de la tierra;
- (e) Políticas de vivienda;
- (f) Planificación urbana;
- (g) Adquisición y uso de tierra para fines públicos; y
- (h) Acceso a abrigo y otras formas de asistencia humanitaria.

SEGUNDA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

Los Estados deben promover, proteger y fortalecer una variedad de formas de tenencia, incluidas las derivadas de sistemas de tenencia tradicionales, religiosos, reglamentarios e híbridos, a través de leyes, políticas y programas. Todas estas leyes, políticas y programas deberían ser desarrolladas en base a las evaluaciones sobre el impacto en los derechos humanos, que identifican y priorizan los sistemas de tenencia de los más vulnerables y marginalizados. Los siguientes tipos de tenencia, entre otros, deberían ser promovidos, fortalecidos y protegidos, según proceda en cada contexto:

- (a) Posesión adversa;
- (b) Derechos de uso;
- (c) Alquiler;
- (d) Propiedad, y
- (e) Sistemas de tenencia colectiva.

TERCERA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

Los Estados deben reconocer y garantizar la existencia de acuerdos de sistemas de tenencia entre las personas que utilizan la tierra y la vivienda para realizar su derecho a la vivienda adecuada, sin discriminación de ningún tipo y con prioridad para los más vulnerables y marginalizados. Los estados deberían tomar las siguientes medidas:

- (a) Llevar a cabo evaluaciones de los sistemas de tenencia en toda la ciudad y mapear los asentamientos precarios y los grupos de población;

- (b) Desarrollar estrategias en toda la ciudad para garantizar la tenencia y mejorar los asentamientos en diferentes categorías de tierras;
- (c) Revisar y reformular los planes y reglamentos urbanísticos con el fin de integrar los asentamientos;
- (d) Adoptar e implementar una política de reasentamiento compatible con los derechos humanos a ser aplicada cuando las soluciones *in situ* no sean posibles;
- (e) Facilitar el mapeo participativo de asentamientos, la catalogación y el registro de la tenencia;
- (f) Establecer un mecanismo de resolución de conflictos por la tierra justo y efectivo;
- (g) los Estados deberían asignar fondos a los ministerios correspondientes, municipios y gobiernos locales para la implementación de estas medidas.

CUARTA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

Los Estados deberían promover la función social de la tierra y la vivienda con el fin de cumplir progresivamente el derecho a la vivienda adecuada y, en particular, para garantizar el acceso a la vivienda bien ubicada para las personas pobres de las zonas urbanas. Los Estados deberían adoptar, entre otras, las siguientes medidas:

- (a) Llevar a cabo en toda la ciudad auditorías de tierras, viviendas y edificaciones vacías e infrautilizadas y, paralelamente;
- (b) Realizar evaluaciones de las necesidades del espacio para albergar a personas pobres de las zonas urbanas, teniendo en cuenta las tendencias actuales y futuras;
- (c) Destinar terrenos públicos disponibles para la provisión de la vivienda de protección oficial;
- (d) Adoptar medidas para luchar contra la especulación y la infrautilización de las tierras privadas, viviendas y edificaciones;
- (e) Adoptar procesos y reglamentos de planificación inclusivos;
- (f) Adoptar medidas para regular y estimular el mercado de alquiler de bajos ingresos y las formas colectivas de tenencia; y
- (g) Adoptar medidas para regular el mercado de financiación de la vivienda y las instituciones financieras.

QUINTA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

Los Estados no deben socavar la seguridad de la tenencia a través de las normas destinadas a proteger la salud pública y la seguridad o el medio ambiente. Siempre que sea posible deberían aplicarse las soluciones in situ para: (a) mitigar y gestionar los riesgos de desastres y las amenazas a la salud y a la seguridad pública; o (b) un equilibrio entre la protección ambiental y la seguridad de la tenencia; excepto cuando los habitantes escogen ejercer su derecho al reasentamiento.

SEXTA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

Los Estados deben promover, fortalecer y proteger la seguridad de la tenencia de las mujeres, independientemente de su edad, estado civil o social, e independientemente de sus relaciones con los miembros masculinos del hogar o la comunidad, con el objetivo de lograr la igualdad de género de jure y de facto en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada.

SÉPTIMA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

Las empresas comerciales deberían tomar todas las medidas posibles para asegurar que no existan impactos adversos en la seguridad de la tenencia como resultado de, o en relación con, sus actividades, inversiones o negocios. Las empresas deberían actuar con rapidez para hacer frente a los efectos negativos que ocurren con la seguridad de la tenencia, incluso adoptando todas las medidas posibles para asegurar que las personas afectadas reciban una reparación efectiva.

OCTAVA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

Las agencias de desarrollo multilateral y bilateral deberían ayudar a los Estados que carecen de suficientes recursos para adoptar todas las medidas necesarias para fortalecer la seguridad de la tenencia de las personas pobres de zonas urbanas y promover el acceso equitativo a la tierra y vivienda urbana, con la finalidad de hacer efectivo el derecho a la vivienda adecuada. Las agencias de desarrollo deberían garantizar que sus operaciones de financiación, así como sus programas y proyectos, no socaven la seguridad de la tenencia.

NOVENA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

Los Estados deben garantizar el acceso a un recurso efectivo para las violaciones del derecho a la vivienda adecuada, debido, entre otras cosas, a:

- (a) La discriminación basándose en el régimen de tenencia, incluida la discriminación múltiple;
- (b) La discriminación en base a cualquier motivo prohibido en el disfrute de la seguridad de la tenencia;
- (c) El incumplimiento continuo por parte del Estado en la toma de medidas adecuadas para el uso máximo de los recursos disponibles que aseguren la tenencia de las personas pobres de las zonas urbanas; y
- (d) El debilitamiento de la seguridad de la tenencia, particularmente mediante el desalojo forzoso.

El régimen de la tenencia no debe suponer un obstáculo para las personas en cuanto a una reparación efectiva por la violación de los derechos.

DÉCIMA RECOMENDACIÓN OPERATIVA

Los Estados y otros actores relevantes deben rendir cuentas ante las personas pobres de las zonas urbanas en relación con la toma de decisiones, de acuerdo con las presentes recomendaciones, para fortalecer y proteger la seguridad de la tenencia y promover el acceso equitativo y seguro a la tierra y vivienda urbana. Con el fin de garantizar la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones de los derechos humanos, los Estados deberían:

- (a) Llevar a cabo todas las medidas necesarias de forma oportuna y necesaria haciendo un uso máximo de los recursos disponibles;
- (b) Asegurar la transparencia y el acceso público a la información respecto a todas las decisiones, incluyendo las razones de las decisiones;
- (c) Asegurar la consulta libre, informada y significativa y la participación de todas las personas afectadas por leyes, políticas, programas y otras medidas adoptadas;
- (d) Rendir cuentas ante el público por todas las decisiones, leyes, políticas, programas y usos de fondos y recursos públicos;

(e) Desarrollar indicadores contextualmente adecuados y parámetros de referencia con los que medir periódicamente el progreso, incluyendo mejoras y retrocesos, y divulgar públicamente todas las evaluaciones periódicas;

(f) Tomar medidas correctivas a tiempo si una decisión, ley, política o programa socavan la seguridad de la tenencia; y

(g) Exigir rendición de cuentas a todos los agentes, incluidos los funcionarios públicos, responsables o cómplices en los abusos de derechos humanos que tienen lugar en el proceso de ejecución de estas medidas.