

# ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS (APP) EN ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS

## OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS

COLOMBIA, DICIEMBRE DE 2018



**WORLD BANK GROUP**

Social, Urban, Rural & Resilience

Enrique Pantoja

# Desafíos Globales en Administración de Tierras

- Sólo alrededor del 30 al 35% de la Población Global tienen derechos de propiedad documentados.
- Para lograr avanzar al 2030 con las metas del desarrollo sustentable, dicho porcentaje necesita aumentar sustancialmente.
- Existen tres formas de hacerlo:
  - Innovaciones y Tecnología
  - Aumentar el financiamiento de los recursos propios por parte del Gobierno y Donantes
  - Lograr alianzas con el sector privado

# Innovaciones y Tecnología

- Actualmente ya se está utilizando en varias áreas - especialmente en actividades catastrales (drones, etc.)
- Automatización y servicios electrónicos (e-Services).
- Se necesita utilizar más la tecnología para establecer derechos:
  - vincular registros fiscales
  - derechos de propiedad
  - permisos de construcción
  - utilización de IA (inteligencia artificial)
  - aprendizaje automatizado para la búsqueda de documentos como escrituras
  - Etc.

# La Tecnología también tiene desafíos

- Coordinación inter-institucional para inter-operabilidad de datos
- Conseguir y retener a profesionales y técnicos calificados en el gobierno (Esto es un gran desafío en muchos países).
- Asignación presupuestaria adecuada para la modernización de la administración de tierras, incluyendo mantenimiento y actualización de datos.

# Alianzas con el Sector Privado (APP)

- El sector privado podría compartir su experiencia y proveer financiamiento si existe un modelo de negocio rentable.
- Buena Noticia es que Los Registros de Tierras son entidades que generan ingresos. Por lo tanto, es fácil construir un modelo rentable.
- Las APP para el registro de propiedades ya están en vigor en varios países (Canadá, Australia, India, Filipinas, entre otros)
- PERO, hay muchos requisitos para establecer un modelo de negocio rentable. Y también presenta riesgos para ciudadanos, gobierno y el sector privado.

# El Banco Mundial está analizando las APP en Administración de Tierras, incluyendo...

- Desarrollo de un **marco analítico** e identificación de oportunidades, riesgos y requisitos mínimos.
- Desarrollo de un **marco operativo** para evaluar la preparación de un país en la implementación de APP.
- Desarrollo de **3 a 4 evaluaciones de pre-factibilidad** específicas para evaluar las potencialidades de aplicación del marco operativo.
- **Varias consultas globales:** Dubai, Singapur, Europa y Washington DC.

# El Marco Analítico

# Participación del Sector Privado en Administración de Tierras

Baja

*Grado de participación del sector privado*

Alta





# Pero algunas funciones permanecerán firmemente por parte del Gobierno ...

Países	Austria	Bélgica	Dinamarca	Finlandia	Francia	Alemania	Grecia	Irlanda	Italia	Luxemburgo	Países Bajos	Portugal	España	Suecia	Reino Unido	Turquía
Fases																
Adjudicación	B	S	B	S	S	S	P	S	S	S	S	S	S	S	S	S
Levantamiento catastral	P	S	P	S	B	B	P	-	S	B	S	B	B	S	-	B
Procesos/ Aprobaciones	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
Cartografía	B	S	B	S	B	B	B	B	S	B	S	B	B	S	B	B
Registro	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
Actualización catastral de documentos	S	S	S	S	S	S	B	S	B	S	S	B	B	S	S	B
Cambios basados en la demanda	P	B	P	B	P	B	B	B	P	B	S	B	B	S	P	P

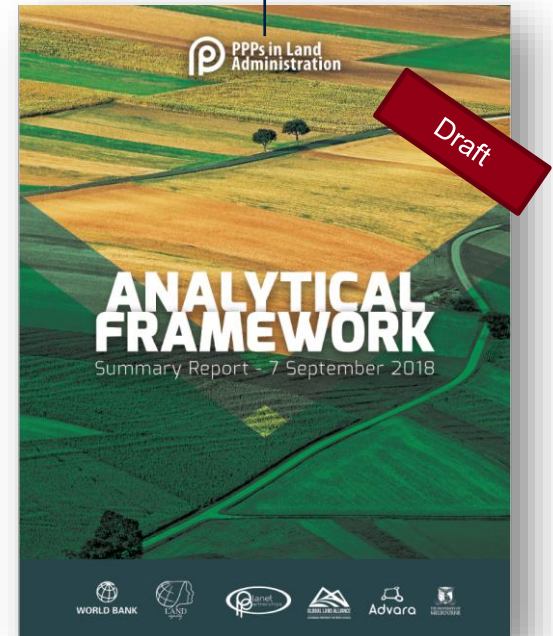
P: Sector privado, S: Sector público y B: ambos sector público y sector privado

# Modalidades de APP



# Beneficios de APP en la Administración de Tierras

- La capacidad de aportar capital y financiamiento a mejoras, tecnología, modernización y actualizaciones
- La capacidad de maximizar la eficiencia y el ahorro de costos a través del conocimiento del sector privado y de administración
- Los avances en los procedimientos para establecer el registro de tierras en países en transición
- Beneficios económicos mutuos (subcontratación de trabajo, entrega de servicios de valor agregado) a través de modelos de negocios apropiados, desarrollo de nuevos segmentos de mercado
- Mayor flexibilidad de los servicios de registro de tierras
- Promoción del uso de la base de datos geoespacial para grupos de clientes adicionales (por ejemplo, del sector privado)
- Mejora el servicio al cliente en la prestación de servicios de administración de tierras



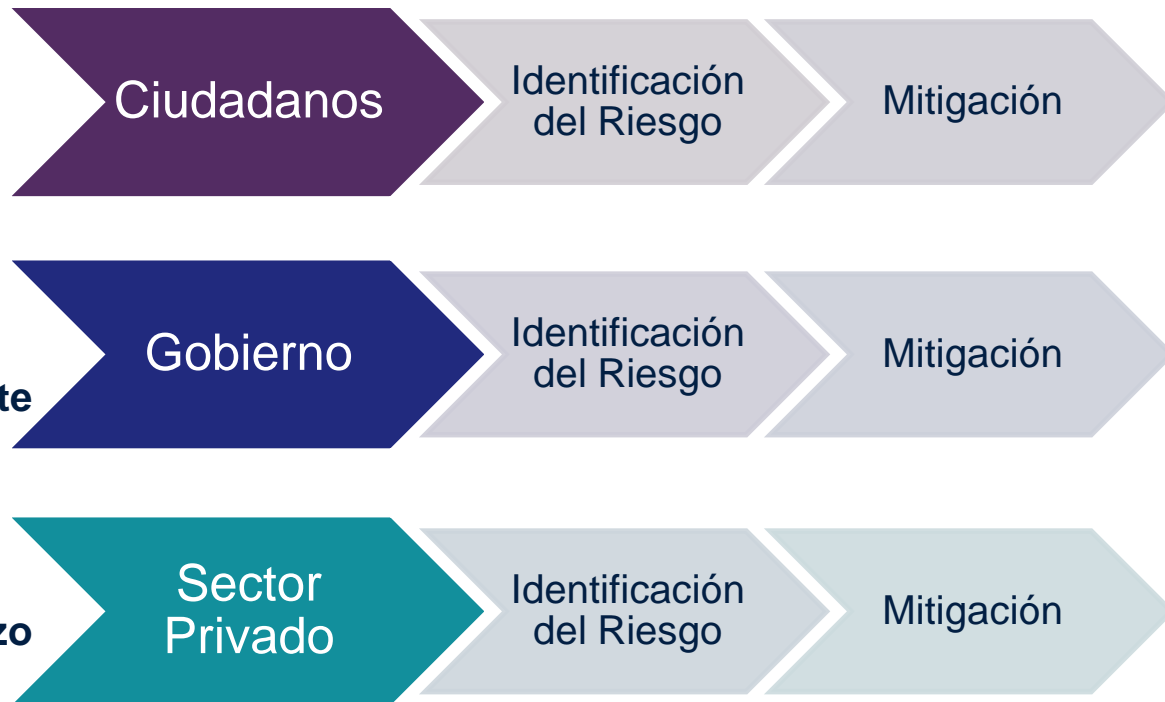
Borrador de documento discutido durante la consulta en Dubai

# Riesgos APP en Administración de Tierras

## Beneficios

- Mejoramiento de servicios
- Reducción de tiempos
- Reduce la corrupción
  
- Aumenta el financiamiento
- Acelera los programas de modernización
- Aumenta la satisfacción al cliente
- Acceso a datos
  
- Expansión del mercado y sostenibilidad
- Modelos de negocio a largo plazo
- Nuevas fuentes de ingreso

## Análisis de Riesgos



# Para los ciudadanos, un riesgo principal es el incremento en los costos de las transacciones

## Ciudadanos

- Incremento de costos en las transacciones de tierras
- Valor comunitario limitado en el registro de tierras
- El sistema de registro de tierras es incompleto o carece de integridad
- Enfoque excesivo en la tecnología o digitalización, en lugar de la prestación de servicios y la conciencia pública
- Privacidad de datos
- El aumento en el robo/fraude de títulos

## Identificación del Riesgo

## Mitigación

➔ Análisis de mercado y consideraciones de valor por dinero (VpD) como parte del diseño de APP

➔ Introducir un componente de comunicaciones y de compromisos en el alcance del contrato de APP

➔ Incluir la ampliación del registro de tierras como parte del alcance del sector privado en el contrato de APP

➔ Vincular los pagos bajo el contrato de APP con el desempeño en la prestación de servicios utilizando técnicas RBF

➔ Incluir la privacidad de los datos y asistencia al cliente como requisitos en el contrato de APP

➔ Integrar los estándares de desempeño en las obligaciones del sector privado a través del contrato de APP

# El acceso a los datos y la sostenibilidad a largo plazo son riesgos principales para los Gobiernos en las APP de tierras

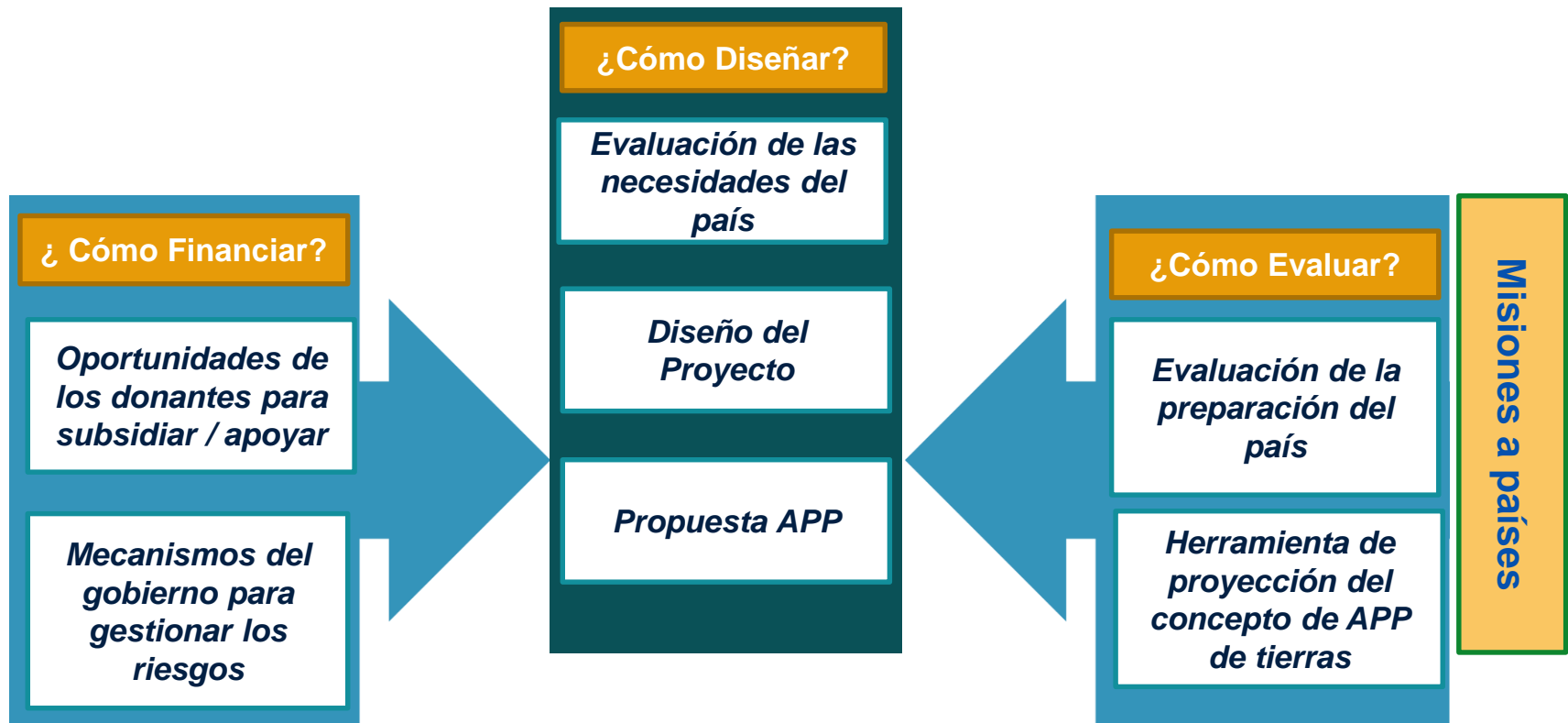


En la mayoría de las APP de tierras, los ingresos del operador dependen del desempeño del mercado inmobiliario:



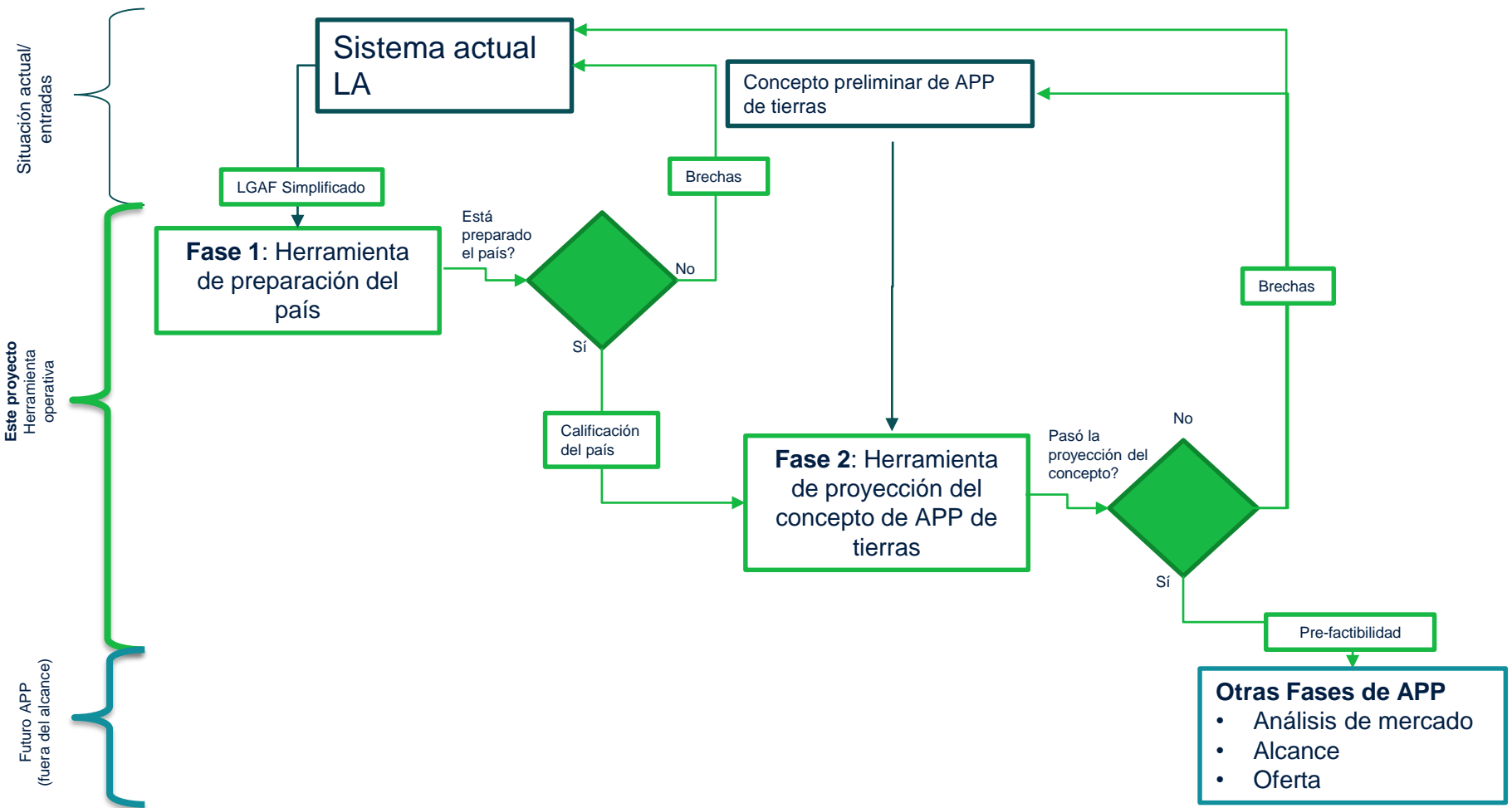
- Riesgos del mercado inmobiliario → Considerar mecanismos financieros que aseguren ingresos anuales mínimos
- Dotación de personal → Proporcionar mecanismos en los contratos para lograr flexibilidad en la contratación de personal
- Cambio en la legislación → Asegurarse que existe una legislación sólida antes del inicio de la APP
- Riesgos macroeconómicos y cambiarios → Explorar el esquema de financiamiento internacional con los donantes para reducir las fluctuaciones macroeconómicas
- Riesgos políticos y de seguridad → Proporcionar un marco legislativo y regulatorio que sea independiente de los ciclos políticos

# Próximos pasos: Desarrollo Marco Operativo





# Evaluación de viabilidad



**GRACIAS**



**Enrique Pantoja**

