

**Barreras para la Formalización de la Propiedad en la Vereda el Limón, Municipio de  
Chaparral, Tolima, Colombia**

**Javier Andrés Buitrago Amaya**

**Corporación Universitaria Minuto de Dios  
Vicerrectoría Regional Orinoquia  
Junio de 2024**

**Barreras para la Formalización de la Propiedad en la Vereda el Limón, Municipio de  
Chaparral, Colombia**

**Javier Andrés Buitrago Amaya**

**Asesor**

**Jonnathan López Hurtado**

**Corporación Universitaria Minuto de Dios**

**Vicerrectoría Regional Orinoquia**

**Junio de 2024**

## Tabla de contenido

Introducción .....	6
Planteamiento del problema.....	10
Justificación .....	12
Objetivos.....	14
Objetivo general .....	14
Objetivos específicos.....	14
Marco Referencial.....	15
Condiciones geográficas .....	16
Sociología urbana y comunidades rurales.....	20
Políticas públicas y desarrollo rural .....	22
El caso del Municipio de Chaparral y la Vereda el Limón .....	25
Participación comunitaria en decisiones territoriales.....	27
Marco legal.....	29
Metodología .....	32
Procedimiento para la recolección de información.....	32
Población y Muestra.....	32
Instrumentos para la recolección de información .....	33
Fases .....	36
Análisis de datos .....	38

Discusión.....	47
Conclusiones .....	51
Recomendaciones .....	53
Referencias Bibliográficas .....	54
Anexos .....	62

## Tabla de tablas

Tabla 1. <i>Informalidad en la tenencia de las tierras, Chaparral, Tolima</i> .....	26
Tabla 2. <i>Características del cuestionario</i> .....	33
Tabla 3. <i>Categorías y preguntas del cuestionario</i> .....	34
Tabla 4. <i>Tiempo de residencia en la vereda El Limón</i> .....	38
Tabla 5. <i>Tiempo de ser propietario frente a la informalidad de la tierra</i> .....	39
Tabla 6. <i>Beneficios de la formalización</i> .....	40
Tabla 7. <i>Motivos de la no formalización</i> .....	41
Tabla 8. <i>Conocimiento sobre el catastro</i> .....	41
Tabla 9. <i>Percepción de la importancia del catastro en el desarrollo de la vereda El Limón</i> .....	43
Tabla 10. <i>Percepción del rol de las instituciones gubernamentales y financieras en la formalización</i> .....	44
Tabla 11. <i>Percepciones frente a los costos</i> .....	45
Tabla 12. <i>Percepción del rol de catastro vs costo de los tramites</i> .....	45

## Introducción

La democracia, como sistema de gobierno, se erige sobre la premisa de la participación activa de la ciudadanía en la toma de decisiones y el respeto a las instituciones que la conforman. En este contexto, las instituciones adquieren una legitimidad in situ, sirviendo como pilares fundamentales para la materialización de los principios democráticos. El pueblo, a su vez, tiene la responsabilidad de cumplir con deberes participativos, cooperativos y constructivos para garantizar el correcto funcionamiento de estas instituciones, que buscan continuamente el bienestar colectivo y la mejora constante de la sociedad.

En este marco, las instituciones representan un espacio donde los individuos encuentran una voz que los identifica y defiende, avanzando hacia la transformación y el desarrollo a través de planes y proyectos diseñados para el beneficio general. Sin embargo, en el contexto colombiano, estas instituciones han enfrentado históricamente resistencias y desconfianzas por parte de la población. Esta resistencia se ha visto exacerbada por problemas como la falta de transparencia, la corrupción, el desfalco de recursos públicos y otros delitos, generando una imagen negativa que socava la legitimidad de las instituciones y debilita el tejido social.

Los territorios rurales en Colombia, por su parte, se presentan como escenarios particulares que enfrentan desafíos únicos en el contexto institucional y democrático. Estos lugares, a menudo caracterizados por su diversidad geográfica y cultural, se encuentran en la encrucijada de problemas que van desde la falta de acceso a servicios básicos hasta la carencia de representación efectiva en las decisiones que afectan directamente sus realidades. La brecha entre los centros urbanos y las zonas rurales ha contribuido a una percepción de marginación, agravada por la falta de presencia institucional y la ausencia de políticas públicas adaptadas a sus necesidades específicas.

La resistencia histórica a la participación activa en estos territorios se ha nutrido de la percepción de que las instituciones no responden de manera efectiva a las demandas y desafíos propios de la vida rural. La falta de transparencia y la corrupción, que ya son obstáculos en el ámbito nacional, adquieren matices más críticas en los contextos rurales, donde las consecuencias de estas problemáticas se sienten de manera más aguda, comprometiendo el bienestar y el desarrollo sostenible.

Así, el rechazo o la falta de apoyo a las instituciones públicas, especialmente en contextos rurales, conlleva consecuencias significativas que reverberan a lo largo del tejido social y económico. La ausencia de confianza en las instituciones mina la eficacia de las políticas públicas, disminuye la cooperación ciudadana y, en última instancia, dificulta su progreso.

Un análisis detenido permite identificar la carencia de un sólido sistema institucional, dado que al abordar las consecuencias se observa una limitada capacidad para afrontar problemas cruciales como la distribución de tierras, el acceso a servicios de salud y educación, y el desarrollo de infraestructuras básicas. La falta de registro en catastro, en particular, se convierte en una barrera que impide el pleno aprovechamiento de los recursos disponibles, generando conflictos territoriales y obstaculizando la planificación efectiva para el crecimiento sostenible y el desarrollo del campo.

En este contexto, el catastro se revela como un elemento crucial para el desarrollo institucional y el fortalecimiento democrático. El catastro no es simplemente un registro de propiedades, no es solo una función del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), sino un instrumento que posibilita la planificación territorial, la asignación equitativa de recursos y la toma de decisiones informada y, cómo no, es una de las instituciones cruciales para el

cumplimiento de los acuerdos de paz firmados en la Habana entre el Estado y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia – Ejército del Pueblo (FARC-ET).

Consecuente a su papel, en los territorios rurales, donde la tierra a menudo es el principal activo, un catastro actualizado y preciso se convierte en la base para el diseño e implementación de políticas que promuevan la equidad, la productividad y la sostenibilidad.

La falta de un registro catastral adecuado no solo genera incertidumbre en la tenencia de la tierra, sino que también dificulta la implementación de proyectos que podrían mejorar las condiciones de vida en estas áreas. La ausencia de esta herramienta contribuye a la persistencia de conflictos territoriales, la dificultad en la obtención de créditos y la limitación en la ejecución de proyectos de desarrollo.

En este contexto, surgió la necesidad de investigar las barreras que obstaculizan la formalización de la propiedad en la Vereda el Limón, Municipio de Chaparral. A través de este estudio se busca identificar y comprender las razones que llevan a las personas a no formalizar sus propiedades, especialmente en un entorno rural donde los desafíos adicionales plantean un reto significativo para las entidades encargadas del catastro y el registro.

Para justificar la necesidad de investigar esta problemática, se tiene en cuenta la importancia de explorar las percepciones actuales en la ruralidad sobre catastro, considerando que pueden variar en cada territorio debido a las realidades particulares y cambiantes. Los datos obtenidos permiten hacer un análisis de factores indirectos que en la práctica ralentizan la actualización del catastro, lo que informara la planificación, favoreciendo la efectividad de los esfuerzos en la búsqueda de los cambios sociales en la Vereda el Limón.

Por su parte, para nutrir el corpus teórico de esta investigación, se abordarán diversas áreas clave. Las condiciones geográficas y la sociología urbana y rural se explorarán para comprender las dinámicas sociales y comunitarias en áreas rurales, especialmente en relación con la tenencia de la tierra y la formalización de la propiedad. Es crucial considerar la perspectiva de género, ya que históricamente las mujeres rurales han enfrentado obstáculos para acceder a la tierra debido a la falta de reconocimiento en la titularidad sobre sus predios y a estructuras de roles de género que han creado barreras normativas, económicas, sociales, culturales e institucionales.

Además, se examinarán las políticas públicas y su relación con el desarrollo rural, evaluando su impacto en la formalización de la propiedad. La participación comunitaria en decisiones territoriales será otra área de enfoque, destacando la importancia de la participación ciudadana en la toma de decisiones relacionadas con el territorio y la propiedad.

Finalmente, se analizará la importancia del catastro y las tecnologías geoespaciales en la actualización del registro de propiedades. Se revisarán estudios que resalten el papel de la tecnología geoespacial en este proceso y la importancia de su integración en los procesos administrativos para garantizar una planificación efectiva y una toma de decisiones informada. Este bagaje teórico proporcionará una base sólida para comprender las complejidades del contexto en el que se lleva a cabo la investigación en la Vereda El Limón y orientará la interpretación de los resultados obtenidos.

## Planteamiento del problema

Tener propiedad privada es un objetivo importante en la vida para muchas personas, lo que en la práctica representa un conjunto de desafíos a la hora de legitimar la propiedad para cada una de ellas. En Colombia, estos procesos son adelantados por diferentes entidades, donde catastro desarrolla un inventario o censo fundamental que, para tener beneficios reales debe estar debidamente actualizado y clasificado, entendiendo la tenencia legal de bienes inmuebles tanto para el Estado como para los particulares.

Sin embargo, el 52,7 % de las propiedades en el país se encuentran en la informalidad (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria [UPRA], 2019), es decir, no tienen o no han actualizado un registro identitario físico, jurídico, fiscal o económico, por lo que se encuentran exentas tanto de los beneficios como de las obligaciones, generando un impacto directo en la gestión de los recursos públicos.

Además, en la base de datos registral actual, donde hay total de 17.889.809 de predios (4.703.631 rurales y 13.186.178 urbanos), se encuentra que el 89 % y 93%, respectivamente, no tienen un registro actualizado (Departamento Nacional de Planeación, 2022), por lo que el Estado se encuentra de manera permanente y constante frente a desafíos que relentizan el desarrollo económico y hacen de la economía progresista (que se refiere a un sistema económico que busca el bienestar de todos los ciudadanos) un concepto de poco valor para muchas personas.

En suelo rural, los desafíos para actualizar el registro catastral se encuentran más agudizados debido a diferentes circunstancias relacionadas con la ausencia de un modelo de gestión, las consecuencias de las Covid-19, la falta de recursos económicos, técnicos, tecnológicos y humanos calificados tanto del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a

cargo del catastro, como de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), a cargo del registro (IGAC, 2022).

Además, al hacer un análisis objetivo es posible identificar que muchas personas no encuentran beneficioso hacer el registro de sus propiedades, donde las razones pueden variar. No obstante, en territorios rurales hay desafíos adicionales que conforman un reto para Catastro, lo que se hace necesario investigar:

### **Pregunta problema**

¿Cuáles son las barreras para la formalización de la propiedad en la Vereda el Limón, Municipio de Chaparral?

## Justificación

La presente investigación se enfoca en la Vereda El Limón, situada en el Municipio de Chaparral, con el objetivo principal de identificar y comprender las razones que llevan a las personas a no formalizar sus propiedades. Esta elección se fundamenta en la importancia de explorar las percepciones en la ruralidad, tomando en cuenta las realidades cambiantes de cada territorio. A través de este estudio, se busca arrojar luz sobre las dinámicas que impactan la formalización de la propiedad en contextos rurales específicos, con la esperanza de que los resultados obtenidos faciliten la toma de decisiones informadas para mejorar el proceso de actualización del catastro.

La relevancia de esta investigación radica en la comprensión de las particularidades que caracterizan a la Vereda El Limón y cómo estas afectan las decisiones de los residentes en cuanto a la formalización de sus propiedades. En muchas ocasiones, las zonas rurales experimentan desafíos únicos en comparación con áreas urbanas, y comprender las percepciones y motivaciones detrás de la no formalización es crucial para abordar las problemáticas específicas de estos entornos. Este procedimiento se enmarca en, y se destaca por la importancia de, una línea social, considerando que se articula a la legislación vigente sobre catastro ‘multipropósito’, que da relieve a tres componentes básicos: físico, jurídico y económico.

En este sentido, la Vereda El Limón sirve como un microcosmos que permite analizar factores contextuales y culturales, así como económicos que influyen en la toma de decisiones respecto a la propiedad y frente a la institucionalidad, a saber, catastro.

En la actualidad, la formalización de la propiedad es un proceso fundamental para el desarrollo sostenible de las comunidades, pero en muchas áreas rurales, este proceso se ve obstaculizado por diversas razones que varían según el contexto. Este estudio pretende llenar un

vacío en la literatura al centrarse en una comunidad específica y examinar las razones subyacentes que contribuyen a la no formalización de propiedades. Al comprender estas razones, se podrán diseñar estrategias más efectivas para abordar los desafíos específicos que enfrenta la Vereda El Limón en relación con estos procesos.

El enfoque en las percepciones en la ruralidad es esencial, ya que la experiencia de la propiedad y su significado pueden diferir significativamente de las áreas urbanas. Los residentes de zonas rurales a menudo mantienen una conexión profunda con la tierra, y sus decisiones en torno a la formalización de la propiedad pueden estar influenciadas por factores culturales, tradicionales y emocionales. Comprender estas percepciones específicas es crucial para desarrollar políticas y estrategias que sean sensibles y apropiadas para la Vereda El Limón, contribuyendo así a un enfoque más holístico y eficiente en la actualización del catastro.

Los resultados de esta investigación no solo proporcionarán información valiosa sobre las razones detrás de la no formalización de propiedades en la Vereda El Limón, sino que también permitirán analizar factores que ralentizan el proceso de actualización del catastro. Al identificar estos obstáculos específicos, las autoridades locales, los planificadores y otros actores relevantes podrán enfocar sus esfuerzos de manera más precisa, implementando medidas que aborden directamente las causas subyacentes de la no formalización. Esta aproximación estratégica es esencial para lograr cambios significativos y sostenibles en la formalización de propiedades en la Vereda El Limón y, potencialmente, en contextos rurales similares del territorio colombiano.

## Objetivos

### Objetivo general

Proponer estrategias que faciliten la actualización del catastro en los habitantes de la Vereda El Limón, Municipio de Chaparral, que no han formalizado sus propiedades, promoviendo cambios significativos en este proceso.

### Objetivos específicos

1. Investigar las percepciones de los habitantes de la Vereda El Limón respecto a la formalización de propiedades, explorando las creencias, conocimientos y actitudes que influyen en su decisión de no llevar a cabo dicho proceso.
2. Analizar las realidades cambiantes del territorio rural de la Vereda El Limón, considerando factores socioeconómicos, culturales y geográficos, para identificar posibles correlaciones con la falta de formalización de propiedades.
3. Evaluar los factores que ralentizan la actualización del catastro en la Vereda El Limón, examinando posibles obstáculos administrativos, legales o tecnológicos, con el fin de proponer recomendaciones específicas para agilizar este proceso y mejorar la gestión catastral en el área de estudio.

## Marco Referencial

El presente estudio se sitúa en el marco de la formalización de la propiedad en áreas rurales, centrándose de manera específica en la Vereda El Limón del Municipio de Chaparral. La formalización de la propiedad se revela como un aspecto crucial en el desarrollo territorial, dado que incide directamente en la actualización del catastro y, por ende, en la planificación y gestión eficiente de los recursos. En contextos de países en desarrollo o subdesarrollados, como es el caso de Colombia, los datos catastrales a menudo presentan desafíos significativos puesto que están desactualizados o no son confiables. Este fenómeno subraya la importancia de abordar y mejorar los procesos de formalización de la propiedad para impulsar un desarrollo territorial más preciso y equitativo.

En términos aclaratorios, la posesión informal de la tierra o la informalidad de la tenencia de la tierra en la ruralidad, es entendida como la ausencia de un título válido debidamente registrado, dada por posesión regular o irregular, sucesión ilíquida, falsa tradición, y tenencia de un título precario o de un título válido no registrado, que pueden exponer a la población rural a fenómenos de despojo y abandono de tierras dada la incertidumbre de los derechos de propiedad, que además dificulta los procesos de restitución de tierras al no tener certeza del tiempo de relación con el predio (Ceballos, 2016).

En este sentido, la investigación se sitúa en el cruce de la geografía, la sociología urbana, y la administración pública, ya que involucra aspectos geoespaciales, relaciones sociales y procesos administrativos relacionados con la formalización de la propiedad. Por esta razón, con el fin de explorar el corpus teórico de manera aterrizada se interrelacionarán y articularán los saberes que permitan comprender, tanto de manera general como específica, los aspectos que involucran la formalización de la propiedad.

Las dinámicas de la ciudad y del campo distan en muchos aspectos. En la ciudad, la población suele ser más densa, la actividad económica es más diversificada y el acceso a los servicios públicos es más generalizado. En el campo, la población suele ser más dispersa, la actividad económica es más centrada en la agricultura y la ganadería y el acceso a los servicios públicos es más limitado. Estas diferencias en las dinámicas urbanas y rurales tienen implicaciones para la formalización de la propiedad; así, en las ciudades, la formalización (antes conocida como legalización) suele ser más sencilla, ya que la mayoría de las propiedades están registradas y la información sobre la propiedad es más accesible, en cambio, en el campo, la formalización de la propiedad suele ser más compleja, ya que muchas propiedades no están registradas y la información sobre la propiedad puede ser más difícil de obtener.

Las diferentes formas de percibir y entender, en este caso, los procesos registrales, puntualmente el registro catastral, se acondicionan a diversos fenómenos sociales y, cómo no, a procesos educativos (o pedagógicos). Sin embargo, de fondo hay una serie de aspectos, ideas y percepciones que permiten entender factores subyacentes que influyen en las decisiones de los propietarios en relación con la formalización de sus propiedades (para efectos aclaratorios, estos se ubican más allá de las razones afines al conflicto armado –coacción-, a cultivos de uso ilícito y a la minería ilegal (Indepaz, 2022)).

### **Condiciones geográficas**

La ubicación geográfica desempeña un papel crucial en las motivaciones que impulsan a las personas a formalizar la tenencia y titulación de la tierra. En el campo como en la ciudad, el valor que se le asigna a la tierra difiere y en consecuencia es inevitable que se presenten divergencias entre las personas y los grupos humanos, por lo que el conflicto territorial surge de forma inherente, y adquiere mayor complejidad cuando se desenvuelven bajo contextos sociales,

económicos y políticos de desigualdad, discriminación, injusticia o inequidad (Lineamientos de Participación ciudadana, 2021). Esto evidencia un fenómeno en que, históricamente, se ha encontrado resolución a través de métodos violentos o mediante la intervención de actores ilegales. El Acuerdo Final de Paz (2016) destaca esta dinámica, subrayando cómo la violencia y la presencia de grupos al margen de la ley han desempeñado un papel influyente en la legitimación o resolución de disputas territoriales en contextos rurales.

La formalización de la propiedad rural ha sido impulsada, en gran medida, por la existencia de considerables intereses económicos. El Centro Nacional de Memoria Histórica (2016) respalda esta observación al señalar que los procesos de formalización tienden a aumentar en territorios donde existen grandes intereses económicos en juego. Estos intereses pueden abarcar desde la explotación de recursos naturales hasta la implementación de proyectos de desarrollo que requieren claridad en la tenencia de la tierra.

En cambio, en contextos urbanos, la formalización de la propiedad se rige más por consideraciones económicas y comerciales (DIAN, 2023). La dinámica en las ciudades refleja cómo la propiedad formalizada puede facilitar transacciones comerciales y contribuir a un entorno económico más estable. En este contexto, la formalización se asocia con la seguridad jurídica y la capacidad de utilizar la propiedad como garantía en transacciones financieras, por ejemplo, en hipotecas.

En entornos urbanos, Smit (2012) destaca un proceso clásico marcado por la coexistencia interclasista: la gentrificación. Este fenómeno, vinculado al funcionamiento característico de los mercados inmobiliarios urbanos, se define como la llegada de residentes con ingresos medios o altos a áreas previamente de menor renta o suburbios. Este cambio dinámico ha sido señalado por Rasse et al. (2019) como un impulsor del capitalismo urbano, exacerbando las desigualdades

en el acceso al suelo y contribuyendo a la expulsión de los habitantes originales. No obstante, el desenlace de la gentrificación también estimula el desarrollo de sectores específicos, generando beneficios en los mercados mobiliarios e inmobiliarios a diversos niveles.

Por otro lado, según Sandoval (2023), la población joven de clase media, mayormente compuesta por profesionales, ha experimentado un cambio en su estilo de vida, con una tendencia a tener menos hijos, contraer matrimonio más tarde y una creciente tasa de divorcio, lo que ha llevado a que el sueño tradicional de los padres de comprar o alquilar casas sea reemplazado por un nuevo ideal, más enfocado en términos urbanos que suburbanos: en la adquisición de terrenos no desarrollados, proyectos urbanísticos innovadores o ubicaciones más prósperas. Estas elecciones alimentan y actualizan la base de datos registral, vinculada a la planificación urbana, legislación y políticas públicas, promoviendo así el desarrollo de las ciudades.

En el trasfondo, la gentrificación ofrece características que pueden influir en la formalización de propiedades, ya sean urbanas o rurales. Factores clave incluyen consideraciones económicas, ambientales, sociales y legales. Los propietarios pueden ser motivados por incentivos económicos, como la obtención de créditos o el aumento del valor de la propiedad, así como por estímulos financieros para promover prácticas ambientales o agrícolas sostenibles (Naciones Unidas, 2020).

En este punto es oportuno examinar cómo la legalización de la tierra se ve a menudo obstaculizada por limitaciones derivadas de las características geográficas, emergiendo puntualmente como un factor crítico que demanda consideración detenida en la formulación e implementación de sistemas catastrales. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2019), respalda la necesidad de enfocarse en la gestión del riesgo con miras a la

adaptación y mitigación de los impactos del cambio climático, con el objetivo de construir territorios más resilientes. La aprehensión de estos factores se revela como un catalizador para mejorar la precisión, calidad y administración del catastro, dado que las condiciones geográficas exhiben variaciones significativas; por ejemplo, en regiones montañosas o con densa vegetación, se puede experimentar dificultad en la ejecución de levantamientos topográficos precisos, asimismo, en áreas caracterizadas por climas extremos, tales como zonas áridas o tropicales, podría ser necesario llevar a cabo mantenimientos más frecuentes de la información catastral (Rimarachin, 2023).

Es decir, las condiciones ambientales dificultan la realización de los levantamientos topográficos necesarios para la elaboración de la información catastral. No obstante, Orjuela (2018) justifica de manera concluyente que, a pesar de estas dificultades, la información catastral actualizada, refleja la realidad del territorio y permita tomar decisiones informadas, que demuestran ser de inmenso valor al respaldar la expansión de los servicios públicos en regiones con condiciones geográficas desafiantes, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de las personas que habitan en dichas zonas.

En esta línea de modernizar y actualizar, el gobierno nacional se ha propuesto fortalecer el catastro multipropósito como instrumento de planificación territorial y gestión pública para estimular el mercado de tierras, reducir la informalidad, tener mayor claridad sobre las relaciones factoriales, disminuir los conflictos asociados a la tenencia de la tierra y, además, fortalecer las finanzas territoriales, considerando que “la inseguridad jurídica de la tenencia reduce los beneficios públicos del mercado de suelo, dificulta el acceso al crédito, la gestión ambiental y social de la propiedad, y la consolidación de la Reforma Rural Integral” (Departamento Nacional de Planeación, 2023, p. 43).

## **Sociología urbana y comunidades rurales**

El concepto de territorio emerge como una herramienta crucial para desbloquear la cerrada dicotomía entre lo rural y lo urbano, que previamente se había presentado de manera inflexible en un esquema de oposición (Perez, et al., 2023). Este enfoque rígido ignoraba la rica multiplicidad de interacciones entre estas dos esferas, así como los espacios intermedios que dan forma a geografías sociales distintivas, especialmente en países en vías de desarrollo. Contrario a ser simplemente un ámbito sectorial vinculado exclusivamente a lo agrícola, el territorio se revela como multifuncional y de pluriactividad, una realidad que ha sido demostrada a diferentes niveles (Argañaraz, 2022; Martín-Retortillo, 2022).

Esta reconceptualización del territorio no solo impacta la comprensión de lo rural en sí, sino que también influye de manera directa en las acciones de política pública y en las iniciativas orientadas al desarrollo rural. Este enfoque dinámico exige la coordinación efectiva de diversos actores, visiones y acciones, lo que a su vez requiere una perspectiva multisectorial y multidisciplinaria (Fernández, Fernández y Soloaga, 2019). En consecuencia, la noción de territorio se posiciona como una llave maestra para abrir perspectivas más holísticas y colaborativas en la planificación y ejecución de estrategias de desarrollo.

Por eso, Fernández et al. (2019), enfatizan que el territorio no es simplemente un espacio físico, sino más bien una construcción social donde los actores participan en la formación de relaciones que dan origen y expresan una identidad compartida, es decir, una identidad territorial que se construye a través de una diversidad de factores, incluyendo historia, etnicidad, cultura, estructura económica, condiciones biofísicas y más.

Se infiere, por lo tanto, que los territorios no se delimitan únicamente por fronteras geográficas, políticas y sociales; más bien, se configuran como entornos dinámicos donde se

gestan y despliegan estrategias e intereses diversos, abarcando dimensiones económicas, políticas y medioambientales. Estas dinámicas son moldeadas y originadas a través de las interacciones de las personas y su conexión intrínseca con la tierra.

Desde una perspectiva sociológica del territorio, se destaca la vital importancia de la participación activa de los actores en la construcción de una agenda y un proyecto territorial. Soto, Vargas y Berdegué (2018), subrayan que la interacción, conexión y contribución de los miembros de la comunidad son esenciales para dar forma al desarrollo económico rural y la identidad del territorio. En este contexto, se hace evidente que los territorios no son simplemente escenarios de conflicto, sino también espacios propicios para la utilización y multiplicación positiva de los recursos disponibles.

Por tanto, la participación activa de los actores en la delineación de la agenda territorial y la ejecución de proyectos no solo consolida el sentido de comunidad, sino que también abre oportunidades para identificar y potenciar los recursos ya existentes en el territorio. Este dinamismo no solo posibilita la creación o redefinición de relaciones sociales, sino que también contribuye a la construcción de un tejido social robusto y en constante evolución. En este sentido, Berdegué et al. (2019) destacan que las dimensiones y la configuración del espacio geográfico tienen consecuencias significativas para el diseño de políticas, ya que influyen en los patrones predecibles de movilidad y en las interacciones de personas, bienes e ideas.

En este contexto, la utilización efectiva de los recursos territoriales no solo se percibe como una necesidad orgánica, sino también como una oportunidad para fomentar la sostenibilidad y el bienestar comunitario. Al reconocer los territorios como espacios dinámicos y participativos, se establece un marco propicio para la innovación social, la cooperación y el desarrollo conjunto (Ortega y Martín, 2019). En última instancia, este enfoque sociológico aboga

por una visión activa y colaborativa en la que la comunidad no solo responde a los desafíos territoriales, sino que también contribuye significativamente a su propia transformación y mejora (Mascheroni, 2018).

### **Políticas públicas y desarrollo rural**

La ruralidad en Colombia desempeña un papel crucial en la economía nacional, destacándose principalmente en sectores como la agricultura y la ganadería. Sin embargo, la Agencia Nacional de Tierras (2023) (en adelante ANT), entidad clave que opera bajo la tutela del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural de Colombia, ha identificado una serie de desafíos persistentes que han obstaculizado históricamente el progreso en el ámbito rural: la informalidad de la propiedad rural, la desigualdad en el acceso a la tierra y la degradación ambiental.

Uno de los problemas más apremiantes es la informalidad de la propiedad rural, que genera incertidumbre jurídica y limita las posibilidades de desarrollo sostenible. La carencia de un marco legal claro y efectivo para la tenencia de tierras ha resultado en conflictos y disputas, afectando negativamente la estabilidad y el crecimiento de las comunidades rurales. Santana (2019) señala que la falta de claridad legal en la tenencia de la tierra ha sido una de las principales causas del conflicto armado, cuyos debates parecen haber girado particularmente en torno a la concentración de la propiedad y al desplazamiento forzado.

Además, la desigualdad en el acceso a la tierra se presenta como una barrera significativa para el desarrollo equitativo del sector rural. La concentración de la propiedad en manos de unos pocos actores dificulta la participación de pequeños agricultores y comunidades locales, perpetuando disparidades socioeconómicas y limitando el potencial de crecimiento inclusivo. Para la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO, 2017),

la concentración de la tierra es definida como un proceso de reconfiguración, que conlleva a una mayor desigualdad en su distribución y acceso, en términos de derechos, de recurso económico, y de bienes y servicios culturales y ecosistémicos asociados, transformando las relaciones sociales sobre la tierra, eje central de los sistemas de vida locales. En Colombia subyacen varias causas como la

baja competitividad del sector agropecuario, la intensificación de la violencia en el campo, el desplazamiento forzado interno, el despojo de tierras y territorios, la migración del campo a la ciudad, la marginalización campesina, el incremento de la pobreza rural, la desigualdad social, la inadecuada infraestructura vial, la falta de asistencia técnica y créditos, el desempleo, la baja calidad de vida, el inadecuado uso y deterioro del potencial productivo de recursos naturales como el suelo y el uso ineficiente de la frontera agrícola. (ANT, 2021, p. 36).

Otro aspecto crucial señalado por la ANT es la degradación ambiental. La explotación no sostenible de recursos naturales, la deforestación y otras prácticas perjudiciales han contribuido a la pérdida de biodiversidad y a la degradación del suelo, amenazando la viabilidad a largo plazo de las actividades rurales y comprometiendo la salud de los ecosistemas (WWF, 2020; García, 2017).

En este contexto, es imperativo abordar estas problemáticas de manera integral. La ANT, en el Plan de Acción 2023, cuyo punto de partida son las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, “Colombia: potencia mundial de la vida”, que se basa especialmente en los lineamientos que apuntan al cumplimiento e implementación del Acuerdo de Paz, punto Uno: Reforma Rural Integral (RRI), busca dar solución a las problemáticas de desarrollo rural mediante tres ejes estratégicos: 1) Ocupación y formalización de la tierra, 2) Ordenamiento social

del territorio y 3)Fortalecimiento de la institucionalidad. En términos de políticas públicas, vehiculiza estas estrategias mediante la *participación* activa de los actores involucrados en el desarrollo rural, la necesidad de promover el desarrollo *equitativo* y la importancia de promover un desarrollo rural *sostenible*, respectivamente.

Para abordar la informalidad de la propiedad rural, el plan desarrolla programas de adjudicación, formalización, y saneamiento de la tierra, buscando brindar a las personas que ocupan tierras informales la posibilidad de acceder a la formalización, toda vez que promueve la participación activa de los actores involucrados en el desarrollo rural, incluyendo a los campesinos, las comunidades indígenas y afrodescendientes, y los gobiernos locales.

Por su parte, para abordar la desigualdad en el acceso a la tierra, el plan busca priorizar la adjudicación de tierras a las personas que se encuentran en situación de pobreza o vulnerabilidad, así como promover la asociatividad y la economía campesina, como formas de fortalecer el acceso a la tierra de los pequeños productores. Este proceso tiene como meta promover el ordenamiento social del territorio a través de un catastro multipropósito, que permite identificar los derechos de propiedad sobre la tierra, y facilita la gestión del territorio.

En cuanto a la degradación ambiental, el plan busca promover la producción sostenible en el campo, mediante campañas y acciones sobre la protección de los recursos naturales, como los bosques y los páramos.

Todos los proyectos y metas que se aspiran alcanzar se analizan desde la perspectiva del fortalecimiento de la institucionalidad de la ANT. Este enfoque busca asegurar que las políticas relacionadas con la ruralidad puedan contar con el respaldo activo de las comunidades, permitiendo así la consecución eficaz y eficiente de los objetivos planteados. Este logro se

fundamenta en el impacto retroactivo derivado de la concientización sobre las temáticas pertinentes y la legitimación del trabajo coherente desarrollado por la institucionalidad. Es crucial tener presente la implementación continua de programas de capacitación y fortalecimiento institucional como pilares fundamentales para este proceso.

### ***El caso del Municipio de Chaparral y la Vereda el Limón***

El Municipio de Chaparral, departamento del Tolima, tiene una geografía mayoritariamente rural, donde el 99,7% del territorio es campo (2.117,72 Km<sup>2</sup>), mientras que el área urbana corresponde solo a 6,28 Km<sup>2</sup> (0,3% del área total) (Plan de desarrollo municipio de Chaparral, 2020). Tiene un total de 163 veredas ubicadas en 5 corregimientos, a saber, El Limón: 52 veredas, La Marina: 32 veredas, San José de las Herosas: 38 veredas, Amoyá: 26 veredas y Yaguará: 15 veredas. Para este caso, se tuvo en cuenta la vereda El Limón, ubicada dentro del corregimiento El Limón, en atención a que tiene el segundo centro poblado más importante del Municipio de Chaparral, por lo que resulta apremiante aprovechar estas características.

En el marco del Plan de Desarrollo del municipio de Chaparral (2020), se resalta que el 53% del territorio se halla en situación de informalidad en cuanto a la tenencia de la tierra. En este mismo documento, se subraya que este problema afecta de manera transversal al desarrollo rural y agrícola, siendo originado por diversos factores, entre los cuales se incluyen la carencia de acceso a la información y a los servicios de formalización de la propiedad rural, la dificultad para obtener los recursos necesarios para llevar a cabo el proceso de formalización, y la presencia de conflictos relacionados con la tierra. Estos conflictos, a su vez, generan repercusiones tanto directas como indirectas en términos de desarrollo económico y competitividad, como se detalla en la tabla 1.

**Tabla 1.**

*Informalidad en la tenencia de las tierras, Chaparral, Tolima.*

<b>Problema identificado</b>	<b>Causas directas</b>	<b>Consecuencias directas</b>	<b>Consecuencias indirectas</b>
Difícil acceso a la oferta institucional	Falta de incentivos en el mercado de tierras	Menores posibilidades de mejorar la productividad	Incremento en niveles de informalidad
Tramites demorados y costosos	Limitada oferta institucional para los tramites de formalización	Informalidad en la tenencia de la propiedad rural	No presencia de la institucional en el territorio
Dificultades para tramitar la liquidación de sucesiones	Cultura de informalidad	Incremento en niveles de informalidad	Menores posibilidades de mejorar la productividad

*Nota.* Problemas en el sector de Agricultura y Desarrollo rural. Tomado de Plan de desarrollo municipio de Chaparral (2020), modificado por autor.

El Plan de desarrollo (2020) señala que el gobierno municipal de Chaparral se encuentra comprometido a reducir el índice de informalidad en la tenencia de la tierra en el municipio en atención a las consecuencias que puede tener, por lo que ha desarrollado un plan de acción que incluye las siguientes medidas:

- La creación de una oficina de formalización de la propiedad rural.
- La implementación de campañas de sensibilización sobre la importancia de la formalización.
- La simplificación de los trámites necesarios para la formalización.

Trabajar en las políticas que fomenten un acceso más equitativo a la tierra, es un incentivo para la participación activa de pequeños agricultores y comunidades locales, y en consecuencia, esencial para la adecuada implementación de prácticas agrícolas sostenibles que preserven el medio ambiente y aseguren la viabilidad a largo plazo de la actividad rural del

municipio, puesto que el 27,21% del territorio está dedicado a la explotación agrícola, el 26,46% a la producción ganadera, el 21,82% a bosques, el 19,77% son áreas de protección y conservación por hacer parte del Parque Nacional Natural de las Hermosas y el 4,71% se dedica a otros usos.

### **Participación comunitaria en decisiones territoriales**

La participación comunitaria en decisiones territoriales es un proceso mediante el cual las comunidades locales tienen un rol activo en la toma de decisiones que afectan su territorio. Este proceso es importante para garantizar que las decisiones político-administrativas se tomen de manera justa e inclusiva, y que los intereses de las comunidades sean representados.

En el Decreto 148 de 2020, se fomenta una gestión catastral que involucra activamente a las comunidades en la toma de decisiones territoriales, al establecer la participación como un principio de la gestión catastral que fortalece la conexión entre el catastro y la participación comunitaria en decisiones territoriales. Al reconocer la importancia del catastro como sistema de información territorial y su papel de proporcionar datos clave sobre el territorio, como límites de propiedad, uso del suelo y recursos naturales, se permite promover la participación de las comunidades al darles la posibilidad de utilizar esta información como herramienta fundamental para la defensa de sus derechos y para su activa intervención en la toma de decisiones que impactan directamente su entorno.

Adicionalmente, la Agencia Nacional de Tierras y el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (2021) de Colombia están implementando una serie de medidas para promover el acceso y la formalización de la tierra para las mujeres rurales, en atención a que históricamente “han accedido menos a la tierra debido a una falta de reconocimiento en la

titularidad sobre sus predios y a estructuras de roles de género que ha creado obstáculos normativos, económicos, sociales, culturales e institucionales” (p. 33).

Para fortalecer el reconocimiento de la importancia de las mujeres rurales, se han implementado diversas medidas, entre las cuales se destaca la creación de una Unidad Coordinadora de Género y Mujer Rural, la aplicación de acciones afirmativas en el modelo de atención por oferta y el establecimiento de instancias internas para sensibilización y capacitación.

El propósito de estas iniciativas es resaltar que, para las mujeres rurales, la tierra adquiere una relevancia aún más significativa al garantizar la seguridad económica y mejorar su posición social, fortaleciendo su capacidad de negociación, según lo señalado por Deere & León (como se citó en Dane, 2021). La labor femenina se revela como un elemento fundamental en la estructura agraria, el activo productivo más crucial y esencial para el desarrollo económico y social sostenible del sector rural (Dane, 2021).

El catastro puede apoyar a estas medidas de varias maneras, por ejemplo, para identificar a las mujeres rurales que son propietarias o poseedoras de tierras. Esta información puede ser utilizada para convocarlas a participar en los procesos de ordenamiento social de la propiedad rural, un punto central para reducir la brecha de género mediante la incorporación y transversalización del enfoque de género.

Además, el catastro puede ser utilizado para capacitar a las mujeres rurales sobre sus derechos sobre la tierra, proporcionando información sobre las leyes y regulaciones que rigen la propiedad de la tierra, así como sobre los recursos disponibles para ayudar a las mujeres a acceder a la tierra.

## Marco legal

### **Decreto 148 de 2019:**

- Establece la participación como un principio de la gestión catastral.
- Indica que el Sistema Nacional Catastral Multipropósito garantizará una amplia y efectiva participación de las comunidades en la generación, mantenimiento y uso de la información.

### **Ley 1955 de 2019:**

- Define la naturaleza y organización de la gestión catastral.
- Establece la difusión de la información catastral como una función de la gestión catastral.

### **Leyes 1712 de 2014 y 1581 de 2012:**

Establecen la necesidad de llevar a cabo procesos de difusión de los resultados de los procesos catastrales de manera transparente, siguiendo los principios de transparencia y acceso a la información pública.

### **Código Civil Colombiano (artículo 2529) y Ley 791 de 2002:**

- Reconocen la posesión regular e irregular de los predios.
- Establecen criterios para determinar la existencia de la posesión.

### **Ley 902 de 2017:**

- Adopta medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral en materia de tierras.
- Específicamente aborda el procedimiento para el acceso, formalización y el Fondo de Tierras.

### **Ley 2363 del 7 de diciembre de 2015:**

Crea la Agencia Nacional de Tierras, un organismo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con el objetivo de promover la formalización y el acceso a la tierra en Colombia. La ANT tiene las siguientes funciones principales:

- Impartir criterios y lineamientos para la gestión de la formalización y de los procedimientos agrarios.
- Impartir criterios y lineamientos para la ejecución de los procesos de acceso a tierras.
- Administrar los bienes inmuebles extintos.
- Diseñar y administrar el Observatorio de Tierras Rurales.

**Ley 1900 de 2018:**

- Determina que el Consejo Directivo de la ANT debe priorizar a las pobladoras rurales para el acceso a la tierra, formalización, adjudicación de baldíos nacionales y asignación de recursos para proyectos productivos.
- Otorga doble puntuación para cada variable de clasificación a hogares rurales cuya jefatura resida en cabeza de una mujer campesina.

**Ley 1955 de 2019 (Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022):**

- Determina la calidad de gestor catastral a la ANT.
- Permite la incorporación de información catastral de diversos sistemas.

**Decreto 148 de 2020:**

Establece actualizar y modernizar el sistema catastral colombiano, a través de una serie de disposiciones para mejorar la eficiencia, transparencia y confiabilidad del sistema catastral.

Entre estas disposiciones se encuentran:

- La creación del Sistema de Información Geográfica Catastral (SIGC), que será un sistema interoperable con otros sistemas de información del Estado.

- La implementación de un nuevo modelo catastral basado en la información georreferenciada.
- La simplificación de los procedimientos catastrales.
- La promoción de la participación ciudadana en el proceso catastral.

**Resolución Conjunta 1101 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y 11344 de Superintendencia Notariado y Registro del 31 de diciembre de 2020:**

- Establece lineamientos para la aplicación de procedimientos catastrales con efectos registrales.
- Aborda la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

**Ley 14 de 1983:**

Regula el catastro en Colombia, al establecer los principios, procedimientos y entidades responsables de la administración del catastro. Los principales aspectos son:

- Objeto: regular el catastro en Colombia.
- Entidades responsables: IGAC, municipios y departamentos.
- Información catastral: ubicación, dimensiones, uso y valor de los bienes inmuebles.
- Impuestos sobre bienes inmuebles: basados en el valor catastral.
- Seguridad jurídica: presunción de veracidad de la información catastral, protección de los derechos de los propietarios.

## Metodología

### Procedimiento para la recolección de información

Para la recolección de la información se constituye como punto de partida el objetivo general de este estudio: Proponer estrategias que faciliten la actualización del catastro en los habitantes de la Vereda El Limón, Municipio de Chaparral, que no han formalizado sus propiedades, promoviendo cambios significativos en este proceso.

El diseño de esta investigación es de enfoque cuantitativo de tipo no experimental, descriptivo, de corte transversal. Los estudios descriptivos pretenden especificar las propiedades o características del fenómeno a estudiar (Hernández, Fernández y Baptista, 2014), por ello, se pretende conocer y comprender las razones que llevan a los habitantes de la Vereda El Limón, Municipio de Chaparral, a no formalizar sus propiedades. Los estudios transversales se caracterizan por recolectar datos evaluando a los sujetos en una sola ocasión (Hernández y López, 2009), lo cual se realizará, puesto que el cuestionario se aplicará solo una vez.

### Población y Muestra

Población: La población es el conjunto de todos los casos, es decir, propietarios, que concuerden con una serie de especificaciones (Lepkowski, 2008, como se citó en Hernández et al, 2014); corresponde a ello todos los pobladores de la Vereda el Limón, Municipio de Chaparral.

El tipo de muestreo que se implementará es secuencial no probabilístico por conveniencia ya que es un “subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de las características de la investigación” (Hernández et al, 2014, p.176), que para este caso corresponden a: tener una propiedad en la Vereda el Limón, Municipio de

Chaparral. La investigación presente se centra en identificar factores que obstaculizan la actualización del catastro para proponer estrategias que faciliten cambios significativos en este proceso.

De esta manera, la muestra corresponde a 30 propietarios seleccionados mediante muestreo secuencial no probabilístico por conveniencia.

### **Instrumentos para la recolección de información**

Como técnica de recolección de datos se utilizará un cuestionario (ver tabla III), de 32 ítems dicotómicos (si/no) e ítems de respuesta múltiple. El Cuestionario percepciones de la formalidad de la tierra (*ad hoc*), diseñado específicamente para esta investigación, evalúa las percepciones sobre la formalización de la tierra, incluyendo importancia, conocimiento, confianza y percepciones sobre las instituciones encargadas. En la tabla 2 se especifican las características del cuestionario.

**Tabla 2.**  
*Características del cuestionario.*

criterio	Descripción
<b>Nombre</b>	Cuestionario percepciones de la formalidad de la tierra ( <i>ad hoc</i> ).
<b>Autor(es)</b>	Javier A. Buitrago A.
<b>Asesor</b>	Jonnathan López Hurtado
<b>Edad</b>	Adultos.
<b>Aplicación</b>	Individual o Colectiva (en papel).
<b>Ámbito de aplicación</b>	A partir de 18 años, propietarios de tierras.
<b>Tiempo</b>	Entre 30 y 40 minutos aprox.
<b>Finalidad</b>	Identificar y comprender las razones que llevan a las personas a no formalizar sus propiedades.
<b>Interpretación</b>	Cuantitativa.
<b>No. de ítems</b>	32.

*Nota:* Elaboración propia.

El cuestionario reúne 7 categorías temáticas relacionadas con la propiedad, la formalización y la percepción de beneficios y barreras (ver tabla 3). Estas categorías se

priorizaron para dar respuesta a los objetivos, así como para conocer información de interés que faciliten formular estrategias a las autoridades catastrales.

**Tabla 3.**

*Categorías y preguntas del cuestionario.*

<b>Categorías temáticas</b>	<b>Preguntas</b>
Propiedad y tenencia	¿Usted es propietario de una vivienda o terreno en la vereda? Si la respuesta es sí, ¿desde hace cuánto tiempo es propietario? La vivienda o terreno que usted posee es: La vivienda o terreno que usted posee tiene: ¿Cuál es el valor estimado de la vivienda o terreno que usted posee?
Formalización de la propiedad	Si es propietario, ¿por qué no ha formalizado su propiedad? En caso de tener propiedad, ¿su propiedad está formalizada legalmente en el catastro del Municipio de Chaparral? ¿Considera que la formalización de la propiedad le traería algún beneficio? ¿Ha intentado formalizar su propiedad? Si ha intentado formalizar su propiedad, ¿cuál fue el motivo por el que no pudo hacerlo?
Información y percepción de beneficios	¿Ha recibido alguna información sobre los beneficios de la formalización de la propiedad? ¿Cuáles son los beneficios que usted conoce de la formalización de la propiedad? ¿Cree que la formalización de la propiedad afecta de alguna manera el desarrollo de la Vereda El Limón? ¿Cree que la formalización de la propiedad está relacionada con el catastro?
Percepción de trámites y costos	¿Considera que los trámites para la formalización de la propiedad son: ¿Qué cambios considera que se deberían realizar en los trámites para la formalización de la propiedad para que sean más accesibles? ¿Considera que el costo de los trámites para la formalización de la propiedad es: ¿Qué cambios considera que se deberían realizar en el costo de los trámites para la formalización de la propiedad para que sean más accesibles? ¿Cuál considera que sería una medida eficaz para reducir los costos asociados al proceso de formalización de propiedades?
Rol del gobierno y de otras instituciones	¿Qué le parece que se haga para promover la formalización de la propiedad en la vereda? ¿Considera que el gobierno debería promover la formalización de la propiedad? ¿Qué acciones considera que el gobierno debería tomar para promover la formalización de la propiedad?

	<p>¿Considera que las entidades financieras deberían promover la formalización de la propiedad?</p> <p>¿Qué acciones considera que las entidades financieras deberían tomar para promover la formalización de la propiedad?</p> <p>¿Considera que las organizaciones comunitarias (por ejemplo, la Junta de Acción Comunal) deberían promover la formalización de la propiedad?</p>
Importancia del catastro	<p>¿Ha oído hablar del catastro?</p> <p>¿Considera que el catastro es importante para la vereda?</p> <p>¿Considera que la formalización de la propiedad sería más fácil si existiera un catastro actualizado?</p> <p>¿Qué importancia le atribuye al catastro en el proceso de formalización de propiedades?</p>
Participación y acceso a la información	<p>¿Está dispuesto a participar en una campaña de formalización de la propiedad en la vereda?</p> <p>En su opinión, ¿cómo podría mejorar el acceso a la información sobre la formalización de propiedades en la Vereda El Limón?</p> <p>¿Cómo percibe la confianza de la comunidad en las instituciones gubernamentales encargadas de la formalización de propiedades?</p>

Fuente: Elaboración propia.

La recopilación de datos se organizará de manera sistemática en el programa Microsoft Excel, donde se asignarán columnas específicas para cada ítem de control y datos sociodemográficos, tales como edad y sexo, así como para los resultados obtenidos del cuestionario. Este enfoque permitirá una estructuración clara y ordenada de la información.

Posteriormente, se llevará a cabo una conversión de datos al software de análisis JASP para calcular estadísticamente los datos considerando medidas descriptivas. Este procedimiento tiene como objetivo proporcionar una comprensión detallada de la muestra en términos de las variables de análisis consideradas.

La utilización de estadísticas descriptivas permitirá resumir de manera concisa y significativa la información recopilada, brindando una visión general de las características sociodemográficas de la muestra y de los resultados del cuestionario. Este enfoque analítico no solo facilita la interpretación de los datos, sino que también destaca patrones y tendencias que

podrían ser cruciales para entender las razones detrás de la falta de formalización de propiedades en la Vereda El Limón.

## **Fases**

La presente investigación se dividirá en 4 fases.

### **Selección de la muestra:**

- Identificación de propietarios que cumplan con los criterios predefinidos.
- Obtención de consentimientos informados (consultar anexo 1), con una anotación aclaratoria sobre la protección de datos y la confidencialidad. Esta medida se implementa debido a la naturaleza del cuestionario, que requiere un compromiso ético.

### **Aplicación del cuestionario:**

- Administración del cuestionario a la muestra seleccionada, adjuntando el correspondiente formulario de consentimiento.

### **Construcción de la base de datos:**

- Creación de una hoja de cálculo Excel para la recopilación y organización de los datos sociodemográficos. Ingreso de cada una de las respuestas del cuestionario de manera sistemática en una nueva hoja de cálculo.

### **Análisis de datos**

- Importación de los datos registrados en Excel al software de análisis estadístico JASP.
- Cálculo de medidas descriptivas (frecuencias, porcentajes, medias, desviaciones estándar) para las variables de análisis.
- Generación de gráficos y tablas que resuman los resultados obtenidos.
- Identificación de patrones y tendencias en las respuestas.

- Análisis de las características sociodemográficas de la muestra y su relación con las percepciones sobre la formalización de la propiedad.

**Redacción de conclusiones y elaboración del documento final:**

- Formulación de conclusiones basadas en los hallazgos de la investigación.
- Desarrollo de estrategias basadas en los hallazgos para facilitar la formalización de propiedades en la Vereda El Limón.
- Presentación de recomendaciones específicas a las autoridades y comunidades locales.
- Elaboración y redacción del documento final, que sintetiza y presenta de manera coherente los resultados y las conclusiones obtenidas a lo largo del estudio.

## Análisis de datos

Con la finalidad de tener una congruencia y claridad en la presentación de la información, se realiza en tres fases los resultados; en la primera se muestran los datos sociodemográficos expresados en medidas descriptivas, medidas de tendencia y otras, en la segunda se muestran los resultados del cuestionario *ad hoc*, de acuerdo a los gráficos y balances cuantitativos realizados a través del software JASP y finalmente se analizarán los resultados en relación a los objetivos propuestos. Colateralmente se realizará una correlación del cuestionario con las variables sociodemográficas de interés como el tiempo de residencia en la vereda El Limón o nivel de estudio.

La muestra correspondió a 30 individuos adultos que contaron con las condiciones de selección y exclusión, con edades en un rango de 35 a 64 años de edad, con una media de 49,5 años. La participación del sexo femenino fue del 20% (6), y la del género masculino fue del 80% (24).

En relación a la ocupación, el 43.3% es agricultor (13), el 23.3% son caficultores (7), el 20% fueron amas de casa (6) y el 13.3% respondieron ser ganaderos (4). En cuanto al tiempo de residencia en la vereda, se encontró que el rango va de 15 a 55 años, por lo que en la tabla 4 se muestra la permanencia de los participantes en rangos de tiempo.

**Tabla 4.**  
*Tiempo de residencia en la vereda El Limón.*

Intervalo	Límite inferior	Límite superior	Frecuencia	Frecuencia relativa
1	15	20.71	3	0.10
2	20.72	26.43	4	0.13
3	26.44	32.15	4	0.13
4	32.16	37.87	5	0.17
5	37.88	43.59	4	0.13
6	43.60	49.31	4	0.13
7	49.32	55	6	0.20

*Nota.* La amplitud es de 5 años. Fuente: Elaboración propia.

Para realizar los diferentes análisis del cuestionario, se optó por construir correlaciones al nivel de las categorías temáticas que evalúa el cuestionario, en razón de que las preguntas de cada categoría buscaron recabar información desde diferentes perspectivas sobre la misma naturaleza de la categoría. Asimismo, el análisis se orienta por los objetivos propuestos en la investigación.

En este sentido, se encontró que el 100% de los que respondieron el cuestionario son propietarios de sus tierras. De los propietarios que tienen menos de 5 años como dueños, el 10% dijo no haber formalizado por falta de conocimiento sobre los trámites, mientras que el 26,6% de los que tienen entre 5 a 10 años y el 20% de los que tienen más de 10 años como dueños, dijeron no haber formalizado debido a los costos asociados a los trámites. Así, los costos parecen representar desafíos en la formalización de la tierra. En la tabla 5 se pueden observar los diferentes valores encontrados.

**Tabla 5.**  
*Tiempo de ser propietario frente a la informalidad de la tierra.*

Tiempo de ser propietario	Si es propietario, por qué no ha formalizado su propiedad						Total
	Costos asociados al trámite de formalización	Desconfianza en las instituciones gubernamentales	Falta de conocimiento sobre los trámites necesarios	Falta de tiempo	No cree que sea necesario		
5 a 10 años	Recuentos	8.000	1.000	3.000	1.000	0.000	13.000
	% del total	26.667 %	3.333 %	10.000 %	3.333 %	0.000 %	43.333 %
< 5 años	Recuentos	0.000	0.000	3.000	1.000	0.000	4.000
	% del total	0.000 %	0.000 %	10.000 %	3.333 %	0.000 %	13.333 %
> 10 años	Recuentos	6.000	0.000	5.000	1.000	1.000	13.000
	% del total	20.000 %	0.000 %	16.667 %	3.333 %	3.333 %	43.333 %

*Nota.* El coeficiente de contingencia es de 0.468. Fuente: Elaboración propia.

Por su parte, como se muestra la tabla 6, de los encuestados, ninguno considera que la formalización de la propiedad traería la posibilidad de acceder a créditos, el 20% de los propietarios de casa y lote y el 80% de los propietarios de terreno (finca) tampoco lo consideran

un beneficio. No obstante, el 36.364% de los encuestados considera que la formalización de la propiedad permitiría vender o heredar la propiedad, mientras que la mayoría (63.636%) no considera que la formalización traería este beneficio, con el 0% de los propietarios de casa y lote y el 63.636% de los propietarios de terreno (finca). En relación a la seguridad jurídica, todos los encuestados no consideraron este beneficio.

**Tabla 6.**  
*Beneficios de la formalización.*

Cuáles son los beneficios que usted conoce de la formalización de la propiedad	Considera que la formalización de la propiedad le traerá algún beneficio		La vivienda o terreno que usted posee es:		
			Casa y lote	Terreno (finca)	Total
Posibilidad de acceder a créditos	NO	Recuentos	1.000	4.000	5.000
		% del total	20.000 %	80.000 %	100.000 %
	SI	Recuentos	0.000	0.000	0.000
		% del total	0.000 %	0.000 %	0.000 %
Posibilidad de vender o heredar la propiedad	NO	Recuentos	0.000	14.000	14.000
		% del total	0.000 %	63.636 %	63.636 %
	SI	Recuentos	1.000	7.000	8.000
		% del total	4.545 %	31.818 %	36.364 %
Seguridad jurídica	NO	Recuentos	0.000	3.000	3.000
		% del total	0.000 %	100.000 %	100.000 %
	SI	Recuentos	0.000	0.000	0.000
		% del total	0.000 %	0.000 %	0.000 %

*Nota.* El coeficiente de contingencia es de 0.140 (correlación entre tipo de beneficios percibidos y tipo de propiedad). Fuente: Elaboración propia.

Frente a los motivos por los que los encuestados no han formalizado su propiedad, el 100% de los que no cree estar formalizado, atribuye su inhabilidad para formalizar a la falta de conocimiento sobre los trámites, mientras que entre los que no están seguros de si su propiedad está formalizada, el 50% cita la falta de conocimiento como el motivo (ver tabla 7). Por su parte, el 100% de los que no creen que su propiedad esté formalizada, citaron la falta de recursos económicos como la razón por la que no han intentado formalizar su propiedad, empero, entre los que no están seguros de la formalización, el 62.500% considera la falta de recursos económicos como una barrera para hacerlo.

**Tabla 7.**
*Motivos de la no formalización.*

Si ha intentado formalizar su propiedad, cuál fue el motivo por el que no pudo hacerlo	Ha intentado formalizar su propiedad		Su propiedad está formalizada legalmente en el catastro del Municipio de Chaparral		
			No	No estoy seguro	Total
Falta de conocimiento sobre los trámites necesarios	NO	Recuentos	1.000	4.000	5.000
		% dentro de la columna	100.000 %	50.000 %	55.556 %
	SI	Recuentos	0.000	4.000	4.000
		% dentro de la columna	0.000 %	50.000 %	44.444 %
Falta de recursos económicos	NO	Recuentos	0.000	3.000	3.000
		% dentro de la columna	0.000 %	37.500 %	25.000 %
	SI	Recuentos	4.000	5.000	9.000
		% dentro de la columna	100.000 %	62.500 %	75.000 %
No cree que sea necesario	NO	Recuentos	0.000	3.000	3.000
		% dentro de la columna	0.000 %	100.000 %	33.333 %
	SI	Recuentos	6.000	0.000	6.000
		% dentro de la columna	100.000 %	0.000 %	66.667 %

*Nota.* El coeficiente de contingencia es de 0.399. Fuente: Elaboración propia.

Los encuestados que consideran los trámites "difíciles" creen que la formalización sería más fácil con un catastro actualizado (100%), mientras que la mayoría de los encuestados que consideran los trámites "muy difíciles" cree que la formalización sería más fácil con un catastro actualizado (91.667%). Por su parte, el 46.154% de los encuestados que consideran los trámites "muy difíciles" cree que la formalización no sería más fácil con un catastro actualizado (Ver tabla 8). Esto, teniendo en cuenta que de las personas que sí han oído hablar del catastro, el 50% ha recibido información sobre los beneficios de la formalización de la propiedad y el otro 50% no ha recibido información.

**Tabla 8.**
*Conocimiento sobre el catastro.*

**Considera que la formalización de la propiedad sería más fácil si existiera un catastro**

Considera que los trámites para la formalización de la propiedad son:	Considera que el catastro es importante para la vereda		actualizado		
			NO	SI	Total
Difíciles	NO	Recuentos % dentro de la columna	3.000 100.000 %	2.000 100.000 %	5.000 100.000 %
	SI	Recuentos % dentro de la columna	0.000 0.000 %	0.000 0.000 %	0.000 0.000 %
Muy difíciles	NO	Recuentos % dentro de la columna	7.000 53.846 %	11.000 91.667 %	18.000 72.000 %
	SI	Recuentos % dentro de la columna	6.000 46.154 %	1.000 8.333 %	7.000 28.000 %

*Nota.* El coeficiente de contingencia es de 0.247. Fuente: Elaboración propia.

Todos los encuestados (100%) respondieron tener baja confianza en las instituciones gubernamentales. No obstante, al evaluar la percepción entre la formalización y catastro, aquellos que no creen que la formalización de la propiedad esté relacionada con el catastro, el 52.941% cree que el catastro es importante para la vereda, mientras que el 42.857% cree que no es importante; asimismo, aquellos que sí creen que la formalización de la propiedad está relacionada con el catastro, el 47.059% cree que el catastro es importante para la vereda, mientras que el 57.143% cree que no es importante. En la tabla 9 se muestra las cifras sobre las relaciones entre la formalización de las propiedades y su impacto en el desarrollo de la vereda El Limón, donde más de la mitad de los encuestados que creen que el catastro es importante (52.941%) no consideran que la formalización afecte el desarrollo de la vereda, mientras que una mayoría relativa de los que creen que la formalización afecta el desarrollo de la vereda también consideran importante el catastro (57.143%). Así, se evidencia una alta incidencia entre la formalización y el rol que tendría el catastro. Por otro lado, entre aquellos que creen que la formalización está relacionada con el catastro, la percepción de la importancia del catastro está

dividida al 50%, independientemente de si creen o no que la formalización afecta el desarrollo de la vereda.

**Tabla 9.**

*Percepción de la importancia del catastro en el desarrollo de la vereda El Limón.*

Cree que la formalización de la propiedad afecta de alguna manera el desarrollo de la Vereda El Limón	Cree que la formalización de la propiedad está relacionada con el catastro		Considera que el catastro es importante para la vereda		
			NO	SI	Total
NO	NO	Recuentos	9.000	3.000	12.000
		% dentro de la columna	52.941 %	42.857 %	50.000 %
SI	SI	Recuentos	8.000	4.000	12.000
		% dentro de la columna	47.059 %	57.143 %	50.000 %
	NO	Recuentos	3.000	0.000	3.000
		% dentro de la columna	50.000 %	NaN	50.000 %
SI	Recuentos	3.000	0.000	3.000	
	% dentro de la columna	50.000 %	NaN	50.000 %	

*Nota.* El coeficiente de contingencia es de 0.666. Fuente: Elaboración propia.

Todos los encuestados están dispuestos a participar en campañas de formalización de la propiedad, así como el 100% dice que las Juntas de Acción Comunal deberían promover la formalización, pero a su vez, todos dicen que las entidades financieras no deberían interferir o promover la formalización mientras que el 100% dice que el gobierno sí debería hacerlo.

Sin embargo, el 50% de los encuestados consideran que la acción más importante que el gobierno y las entidades financieras deberían tomar para promover la formalización de la propiedad es brindar información y asesoría sobre los trámites necesarios, mientras que el 100% dice que se deberían simplificar los trámites (ver tabla 10). Ofrecer subsidios o descuentos es visto como una acción valiosa por el 58.333% que sugieren esta medida gubernamental, pero menos prioritaria comparada con la simplificación de los trámites. Finalmente, ofrecer créditos

para la formalización es la menos mencionada, considerada importante por solo el 13.333% del total.

**Tabla 10.**  
*Percepción del rol de las instituciones gubernamentales y financieras en la formalización.*

Qué acciones considera que las entidades financieras deberían tomar para promover la formalización de la propiedad	Qué acciones considera que el gobierno debería tomar para promover la formalización de la propiedad				Total
	Brindar información y asesoría sobre los trámites necesarios	Ofrecer subsidios o descuentos para los trámites	Simplificar los trámites		
	Recuentos % dentro de la columna	Recuentos % dentro de la columna	Recuentos % dentro de la columna	Recuentos % dentro de la columna	
Brindar información y asesoría sobre los trámites necesarios	0.000	7.000	8.000	15.000	50.000 %
Ofrecer créditos para la formalización de la propiedad	0.000 %	16.667 %	15.385 %	4.000	13.333 %
Simplificar los trámites	100.000 %	25.000 %	23.077 %	3.000	36.667 %

*Nota.* El coeficiente de contingencia es de 0.507. Fuente: Elaboración propia.

En general, un 83.333% del total considera los trámites injustos, mientras que un 16.667% los considera muy injustos, destacando una percepción mayoritaria de inequidad en los costos de los trámites de formalización (ver tabla 12). Así, la percepción de las medidas para reducir costos frente a los cambios que se perciben necesarios para reducir los mismos, la mayoría consideró la reducción de tasas y tarifas como la medida más eficaz para hacer más accesibles los costos de los trámites de formalización, con un 46.667% del total. Ofrecer subsidios gubernamentales también es visto como una solución importante, representando el 40% de las respuestas, mientras que simplificar los trámites es relevante para el 35.714%. Facilidades de pago son menos mencionadas, destacadas únicamente por el 13.333% de los encuestados. En términos de cambios específicos, un 63.636% sugiere ofrecer subsidios o

descuentos, y un 36.364% aboga por la reducción de tasas y tarifas para que los trámites sean más económicos (ver tabla 11).

**Tabla 11.**  
*Percepciones frente a los costos.*

Cuál considera que sería una medida eficaz para reducir los costos asociados al proceso de formalización de propiedades		Qué cambios considera que se deberían realizar en el costo de los trámites para la formalización de la propiedad para que sean más accesibles			Total
		Que se ofrezcan subsidios o descuentos	Que se simplifiquen los trámites	Que sean más económicos	
Facilidades de pago	Recuentos	0.000	4.000	0.000	4.000
	% dentro de la columna	0.000 %	28.571 %	0.000 %	13.333 %
Reducción de tasas y tarifas	Recuentos	4.000	5.000	5.000	14.000
	% dentro de la columna	36.364 %	35.714 %	100.000 %	46.667 %
Subsidios gubernamentales	Recuentos	7.000	5.000	0.000	12.000
	% dentro de la columna	63.636 %	35.714 %	0.000 %	40.000 %

*Nota.* El coeficiente de contingencia es de 0.532. Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la percepción del costo (tabla 12), la mayoría de los encuestados consideran que el costo de los trámites de formalización de la propiedad es injusto, especialmente aquellos que no están seguros de la importancia del catastro (84.615%) y los que consideran que el catastro es poco importante (100%). Aquellos que creen que el costo es muy injusto se dividen más equitativamente entre los que consideran el catastro importante (50%) y los que no están seguros de su importancia (15.385%).

**Tabla 12.**  
*Percepción del rol de catastro vs costo de los tramites.*

Considera que el costo de los trámites para la formalización de la propiedad es:		Qué importancia le atribuye al catastro en el proceso de formalización de propiedades			Total
		Importante	No sé	Poco importante	
Injusto	Recuentos	3.000	11.000	11.000	25.000
	% dentro de la columna	50.000 %	84.615 %	100.000 %	83.333 %
Muy injusto	Recuentos	3.000	2.000	0.000	5.000

Considera que el costo de los trámites para la formalización de la propiedad es:	Qué importancia le atribuye al catastro en el proceso de formalización de propiedades			
	Importante	No sé	Poco importante	Total
% dentro de la columna	50.000 %	15.385 %	0.000 %	16.667 %

*Nota.* El coeficiente de contingencia es de 0.435. Fuente: Elaboración propia.

Por su parte, sobre cómo mejorar el acceso a la información sobre la formalización de propiedades, se encontró que el 70% prefiere talleres informativos en la comunidad, el 13.33% prefiere asesoramiento personalizado y el 16.66% prefiere material impreso.

## Discusión

El inventario de los recursos inmuebles es una necesidad para los diferentes entes territoriales y nacionales, razón por la que se ha impulsado el desarrollo de diferentes mecanismos, tanto legislativos como logísticos, para operar estrategias con el fin de lograr una actualización completa. No obstante, en el sector rural hay elementos que hacen más compleja la actualización del catastro, en donde varios estudios han coincidido en factores asociados a problemáticas acaecidas al conflicto armado y desplazamiento forzado (Tique, 2023), a la falta de formación profesional en tecnologías de información geográfica (IGAC, 2022), entre otros.

Consecuente a esta perspectiva rural, se realiza una discusión guiada por los objetivos planteados en esta investigación haciendo énfasis en el aporte y su articulación al corpus académico del tema en cuestión.

En cuanto a las percepciones de los habitantes en zonas rurales respecto a la formalización de propiedades, a saber sobre las creencias, conocimientos y actitudes que influyen en su decisión de no llevar a cabo este proceso, Grisales (2021) encontró, investigando la incidencia de la función catastral como componente de la Reforma Rural Integral en Colombia en la autonomía territorial, que las perspectivas de la participación de las comunidades contrastan con las de los gobiernos locales, en orden a la cosmovisión, el dialecto, las creencias culturales y al sentido de pertenencia que tienen las primeras sobre el espacio en que habitan, mientras que los entes locales ejercen su función en tanto censo, inventario u operación estadística, en un estilo de jurisprudencia en lo que respecta a información/actualización catastral.

El énfasis en la actualización cartográfica y alfanumérica, aunque prioritario para los entes públicos, puede resultar contradictorio para los pobladores en cuanto que representan impuestos prediales a futuro, de manera que se requiere mostrar una compensación a ese

impuesto, inicialmente, mediante la importancia que tiene su recaudación (por ejemplo, que se traducen en mejoras de servicios públicos), y seguidamente, de las ventajas jurídicas para los dueños (para herencias, venta y posesión legítima).

Respecto al análisis de las realidades cambiantes de la ruralidad en la Vereda El Limón, considerando factores socioeconómicos, culturales y geográficos para identificar posibles correlaciones con la falta de formalización de propiedades, se encontraron estudios en otras áreas rurales donde se esquematizan problemáticas tanto sectoriales, por falta de claridad en las delimitaciones y linderos, como administrativas, donde no se han articulado las herramientas expuestas en la Política Pública de Catastro Multipropósito.

Hernández y Godoy (2022), al implementar un proyecto participativo para identificar las necesidades y el tipo de relaciones que tienen las personas sobre el territorio en la vereda Pantano de Carlos, municipio de Cáqueza, aplicando la metodología Fit For Purpose (hecha para el propósito), identificaron necesidades y relaciones de los habitantes con el territorio. Encontraron correlaciones no esperadas entre la resistencia a la participatividad y la confianza hacia la alcaldía por parte de los pobladores. Además, interpretaron que la baja asistencia al proyecto podía deberse a los costos adicionales que generaba la metodología (que utilizó un ajuste de corrección satelital RTX), y a la edad avanzada de los dueños que no se encontraban familiarizados con las herramientas usadas, a pesar de las ventajas. Igualmente encontraron evidencia de falta de completitud existente entre la Agencia Catastral de Cundinamarca y la Superintendencia de Notariado y Registro, lo que, explicaron, equivaldría a la desactualización catastral y a las incongruencias en la información que ampara cada entidad, indicando la permanencia del reto nacional en cuanto a la interoperabilidad de catastro-registro.

En efecto, se argumenta que es apremiante investigar en sectores rurales, inicialmente, las percepciones que tienen las personas frente a la tenencia de la tierra y frente al rol de las entidades como órganos legítimos que fungen un rol singular y aditivo a los esfuerzos de legalización de tierras, paso que consecuentemente posibilita articular y/o modificar los planes administrativos de entes como catastro y registro desde una perspectiva más aterrizada y transformadora. El lenguaje transversal para comunicarse con las poblaciones constituye una inversión valiosa para las entidades públicas, todas las veces que surten un efecto de ganancia singular al promover la confianza, la participatividad e inclusión de las diferentes poblaciones, generando beneficios significativos.

Al examinar otros estudios que evaluarán los factores que ralentizan la actualización del catastro en sectores rurales, examinando posibles obstáculos administrativos, legales o tecnológicos, se encontró que García y Zapata (2021), usaron la percepción remota o teledetección para adquirir información catastral en la vereda Llano del Pozo, municipio de Ricaurte, Cundinamarca, considerando que los métodos tradicionales se encuentran a veces con dificultades, a saber, que los propietarios no permiten el acceso, que no se encuentran, entre otros. No obstante, reconocieron que “la obtención de información por sensores remotos no es una fuente de información completa para el desarrollo de procesos catastrales, pues existen datos que no se pueden obtener remotamente” (p. 66), por lo que recomiendan manejar ambos recursos, tecnológicos y humanos, para optimizar las funciones acordes a la gestión territorial.

Sin embargo, como se encontró en este estudio, las percepciones de los pobladores rurales son significativas y resultan influyentes al momento de realizar trabajos de campo por parte de funcionarios. Además, al inferir en las conclusiones realizadas por García et al. (2021), los pobladores en ocasiones ‘no permiten el acceso’, se entiende como una decisión que surge de

la percepción errónea que tienen de los funcionarios, ipso facto, de las entidades. De esta manera, cuando no hay mecanismos empáticos con los pobladores, que requiere de información clara y participativa, se presentan claros obstáculos administrativos que ralentizan la actualización catastral, en otras palabras, se ralentiza el principal instrumento de financiación para el desarrollo de actividades de mejoramiento territorial.

## Conclusiones

Las conclusiones se presentan en orden a los objetivos planteados. En este sentido, se encontró que la principal barrera para la formalización de propiedades en la Vereda El Limón es el costo asociado a los trámites. Esta es seguida por la falta de conocimiento sobre los trámites de formalización.

Respecto a las percepciones de los habitantes de la Vereda El Limón en cuanto a la formalización de propiedades, explorando en particular las creencias, conocimientos y actitudes que influyen en su decisión de no llevar a cabo dicho proceso, se encontró que la percepción general de los habitantes sobre la formalización es negativa debido a la desconfianza en las instituciones gubernamentales y a la falta de información clara. Se encontró que muchos propietarios no ven beneficios tangibles en la formalización, como el acceso a créditos o la seguridad jurídica. Esto demuestra una tendencia que de manera permanente y constante ocurre en el campo colombiano.

Se encontró que un alto porcentaje de los habitantes no ha formalizado sus propiedades debido a la falta de conocimiento sobre los trámites necesarios y los costos asociados. Esto sugiere la necesidad de campañas educativas y de información sobre los beneficios y procedimientos de la formalización.

Por su parte, los trámites son percibidos como difíciles o muy difíciles, lo cual está relacionado con la falta de actualización del catastro, condición que sugiere una simplificación, necesaria o menos tediosa, de los trámites para facilitar el proceso de formalización.

En cuanto al análisis de las realidades cambiantes del territorio rural de la Vereda El Limón, considerando factores socioeconómicos, culturales y geográficos para identificar posibles correlaciones con la falta de formalización de propiedades, se encontró que los factores socioeconómicos, como los altos costos de los trámites, y los factores culturales, como la desconfianza en las instituciones y la falta de percepción de beneficios, ejercen una influencia decisiva que conduce a la falta de formalización. Además, al tener en cuenta que la mayoría de los propietarios han residido en la vereda por largos periodos (que van desde los 15 a 55 años), sugiriendo que las propiedades heredadas o adquiridas desde hace tiempo no se han formalizado por las barreras mencionadas, se infiere entonces que las situaciones y realidades indican la necesidad de intervenciones específicas, articuladas y transversales que consideren tanto el contexto económico como el cultural de la vereda para llevar a los pobladores a legalizar sus tierras.

Por su parte, al evaluar los factores que ralentizan la actualización del catastro en la Vereda El Limón para examinar posibles obstáculos administrativos y legales, con el fin de proponer recomendaciones específicas para agilizar este proceso y mejorar la gestión catastral en el área de estudio, se encontró que los principales obstáculos es que los pobladores perciben los trámites como costosos y complicados, por lo que todos los encuestados creen que la simplificación de trámites es esencial, y obstante, congruente con la mejora de la gestión catastral. Además, se concluyó que la baja confianza en las instituciones gubernamentales resalta la necesidad de reformar estos procesos y garantizar transparencia y eficiencia, de forma que resulta viable que el gobierno tome un rol más activo en la promoción de la formalización, ofreciendo subsidios, descuentos, y simplificando los trámites para hacerlos más accesibles.

## Recomendaciones

Se recomienda a simplificar los procesos administrativos y legales para reducir la complejidad y el costo asociado a la formalización de propiedades del Municipio de Chaparral.

Las campañas de sensibilización o educativas se ajustan como intervención transversal y estratégica, todas las veces que se informe a los propietarios sobre los beneficios económicos y legales de tener propiedades formalizadas.

Es importante implementar políticas que reduzcan las tarifas y ofrezcan subsidios o descuentos para los trámites de formalización, como también resulta necesario revisar y simplificar los procedimientos administrativos para hacerlos más accesibles y menos burocráticos. Esto se debe complementar con la mejora en la transparencia de los procesos y la comunicación entre las instituciones gubernamentales y los habitantes de la vereda.

En el campo, las Juntas de Acción Comunal deben tener un rol más participativo al promocionar la formalización de la propiedad, aprovechando la confianza que los habitantes puedan tener en estas organizaciones locales.

Por otro lado, al tener en cuenta que la mayoría de los encuestados son agricultores y han vivido en la vereda durante muchos años, indicando una población estable pero con una economía basada en la agricultura, se puede advertir la necesidad de explorar la relación del estancamiento en las actividades económicas rurales (o escaso progreso) y la falta de gestión de proyectos, cuales deben –y tiene que– tener su principal financiamiento de la fiscalización de los avalúos catastrales. Esto es necesario para fomentar un entorno administrativo de transparencia y confianza en los entes gubernamentales.

## Referencias Bibliográficas

- Acuerdo final. (2016). *Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera*.  
[https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Fotos2016/12.11\\_1.2016nuevoacuerdofinal.pdf](https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Fotos2016/12.11_1.2016nuevoacuerdofinal.pdf)
- García, R. K. A. y Zapata, V. A. M. (2021). *Análisis del proceso de actualización catastral para las mutaciones de tercera y quinta clase mediante el uso de percepción remota. Caso Piloto: Municipio de Ricaurte, Cundinamarca – Vereda Llano del Pozo* [Tesis de especialización, Universidad Santo Tomas].  
<https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/42536/2022garciakaren.pdf?sequence=1>
- Hernández, B. L. V. y Godoy, U. L. K. (2022). *Aplicación de la metodología FFP como herramienta de actualización catastral en suelo rural de la vereda Pantano de Carlos en el municipio de Cáqueza, Cundinamarca* [Tesis de grado, Universidad Distrital Francisco José de Caldas]. HernandezBaronLauraVivianaGodoyUmbarilaLauraKatherine2022.pdf (udistrital.edu.co)
- Grisales, C. H. A. (2021). *La función catastral como componente de la Reforma Rural Integral en Colombia y su incidencia en la autonomía territorial desde la perspectiva de la participación de las comunidades y de los gobiernos locales* [Tesis de maestría, Universidad de Antioquia].  
[https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/23197/1/GrisalesHeart\\_2021\\_Funcion%81nCatastralColombia.pdf](https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/23197/1/GrisalesHeart_2021_Funcion%81nCatastralColombia.pdf)

IGAC. (2022). *El catastro multipropósito reflexiones alrededor de su potencialidad y aplicación, 2022 El Catastro Multipropósito: Reflexiones alrededor de su potencialidad y aplicación* (1ª ed.). Bogotá: Escuela Superior de Administración Pública - ESAP, 2022.

Hernández, Á. M. y López, M. S. (2009). Diseño de estudios epidemiológicos. En M. Hernández Ávila (Ed.), *Epidemiología: diseño y análisis de estudios* (1ª ed., pp. 17-32). México: Editorial Médica Panamericana.

Tique, H. J. L. (2023). *Nueva visión constitucional y legal del catastro con enfoque multipropósito en Colombia* [Tesis de grado, Universidad La Gran Colombia].  
TIQUE\_HORTA\_JORGE\_LUIS\_2024.pdf (ugc.edu.co)

Hernández, F. R., Fernández, C. C. y Baptista, L. P. (2014). Definiciones de los enfoques cuantitativo y cualitativo, sus similitudes y diferencias. *Metodología de la investigación*. (6ª ed., pp. 4, 176). México: Mc Graw Hill Education, Interamericana Editores, S.A.

Departamento Nacional de Planeación. (2023). *Bases Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026*. Colombia, Potencia Mundial de la Vida.  
<https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/portalDNP/PND-2023/2023-03-17-bases-plan-nacional-desarrollo-web.pdf>

Departamento administrativo de la función pública. (2020). *Decreto 148 de 2020*.  
[https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma\\_pdf.php?i=105952](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=105952)

Ceballos, C. (2016). *Efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural el caso de Leiva, Nariño*. <http://hdl.handle.net/10554/21097>

Agencia Nacional de Tierras y el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. (2021). *Plan Nacional de Formalización Masiva de la Propiedad Rural. Plan Nacional para la Reforma Rural Integral.*

<https://www.minagricultura.gov.co/Normatividad/Proyectos%20Normativos/Proyecto%20Normativo%20Plan%20Nacional%20de%20Formalizaci%C3%B3n%20Masiva%20de%20la%20Propiedad%20Rural.pdf>

DANE. (2021). Situación de las Mujeres Rurales en Colombia. Departamento Administrativo Nacional De Estadística. <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/notas-estadisticas/oct-2021-nota-estadistica-situacion-mujeres-rurales-colombia.pdf>

Lineamientos de participación ciudadana. (2021). *Programa para la Adopción e Implementación de un Catastro Multipropósito Rural – Urbano CRÉDITOS BIRF N. ° 8937-CO // BID N. ° 4856/OC-CO.* Departamento Nacional de Planeación.

[https://www.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2021/10/08102021\\_Lineamiento-de-Participacion-Ciudadana.pdf](https://www.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2021/10/08102021_Lineamiento-de-Participacion-Ciudadana.pdf)

Caracterización del Municipio de Chaparral. (s.f.). *Monografía Municipio de Chaparral, Tolima.*

<https://www.chaparral-tolima.gov.co/Transparencia/BancoDocumentos/Monograf%C3%ADa%20Municipio%20Chaparral.pdf>

Plan de desarrollo Municipio de Chaparral. (2020). *Más progreso para todos 2020 – 2023.*

<https://www.chaparral-tolima.gov.co/Transparencia/Documents/plan-desarrollo-municipal-PDM-2020-2023-Chaparral-Tolima-preliminar-marzo-2020.pdf>

- WWF. (2020). *Informe Planeta Vivo 2022. Hacia una sociedad con la naturaleza en positivo*.  
[https://wwflpr.awsassets.panda.org/downloads/descarga\\_informe\\_planeta\\_vivo\\_2022\\_1\\_1\\_1.pdf](https://wwflpr.awsassets.panda.org/downloads/descarga_informe_planeta_vivo_2022_1_1_1.pdf)
- Gutiérrez, A. (2017). *La prevalencia por la protección del medio ambiente por sobre los derechos de los particulares en relación con la industria extractiva* [Tesis de grado, Pontificia Universidad Javeriana]. Archivo digital. <http://hdl.handle.net/10554/44374>.
- Agencia Nacional de Tierras. (2021). *Metodología para el cálculo de la unidad agrícola familiar por unidades físicas homogéneas a escala municipal*. Ministerio de agricultura y desarrollo rural. [https://www.ant.gov.co/wp-content/uploads/2022/09/Nva.-Metodologia-Calculo-UAF-por-UFH\\_21092022.pdf](https://www.ant.gov.co/wp-content/uploads/2022/09/Nva.-Metodologia-Calculo-UAF-por-UFH_21092022.pdf)
- FAO. (2017). *Concentración y extranjerización de tierras productivas en Colombia*. Marco conceptual, legal e institucional, contribución a la aplicación de las directrices voluntarias sobre la gobernanza responsable de la tenencia de la tierra. Bogotá, D. C.: FAO.
- Santana, A. (2019). *La informalidad resiliente: estudio de la inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra en Colombia, las instituciones y las políticas de desarrollo rural* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Javeriana]. Archivo digital.  
<http://hdl.handle.net/10554/46524>.
- Agencia Nacional de Tierras. (2023). *Plan de acción*. Ministerio de agricultura y desarrollo rural.  
<https://www.ant.gov.co/wp-content/uploads/2023/01/Plan-de-Accion-version-publicar.pdf>
- Mascheroni, L. P. (2018). *La espacialización de las desigualdades sociales en los territorios rurales de Uruguay*. En J. Díaz y F. García-Castilla (Cords). *Una mirada desde la*

- Sociología Actual: análisis y propuestas del contexto social* (pp. 103-124). Asociación Madrileña de Sociología (AMS). <https://www.ucm.es/data/cont/docs/1344-2018-07-17-Una%20mirada%20desde%20la%20Sociologia%20Actual%20%20AMS%202018.pdf>
- Ortega, H. A. y Martín, V. K. (2019). La innovación social como herramienta para la transformación social de comunidades rurales. *Revista Virtual Universidad Católica del Norte*, 57, 87-99. <https://doi.org/10.35575/rvucn.n57a7>
- Soto, J, Vargas, O, Berdegué, J. A. (2018). ¿Cuán grandes son los aportes de las ciudades al desarrollo de las comunidades rurales? Un enfoque de acceso a mercados para un cuarto de siglo de evidencia desde Chile. En: *Serie de documentos de trabajo del centro latinoamericano para el desarrollo rural-Rimisp*, 239, pp 1–41.  
<https://rimisp.org/biblioteca/libros/>
- Fernández, L., Fernández, M. y Soloaga, I. (2019). *Enfoque territorial y análisis dinámico de la ruralidad: alcances y límites para el diseño de políticas de desarrollo rural innovadoras en América Latina y el Caribe*. Ciudad de México: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).  
<https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/8a34171e-fe47-468f-afff-3404b329ad1f/content>
- Berdegué, J. A. et al. (2019), Delineating functional territories from outer space. *Latin American Economic Review*, 28(4). <https://doi.org/10.1186/s40503-019-0066-4>.
- Martín-Retortillo, R. R. (2022). El impacto de la reforma de la seguridad social en el trabajo por cuenta propia. Alcance de las medidas en los trabajadores autónomos del RETA y del

régimen especial del mar. *Temas Laborales*, 163, 217-242.

<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8559433.pdf>

Argañaraz, C. M. (2022). *Tiempos imaginados y espacios áridos. Controversias en torno al agua en el Valle de Catamarca (siglos XIX y XX)* [Tesis de doctorado, Universidad Nacional de Córdoba]. Archivo digital. [https://e-pub.uni-weimar.de/opus4/frontdoor/deliver/index/docId/4681/file/arganaraz\\_cecilia\\_these.pdf](https://e-pub.uni-weimar.de/opus4/frontdoor/deliver/index/docId/4681/file/arganaraz_cecilia_these.pdf)

Pérez, G., Acosta, M., Diharce, M. C., Herlein, M. y Dillon, B. (2023). *Sentidos, experiencias y saberes diversos interpelan los territorios ante la complejidad del mundo actual*. Santa Rosa: Editorial de la Universidad Nacional de La Pampa. Libro digital. <https://www.unlpam.edu.ar/images/extension/edunlpam/Sentidos,%20experiencias%20y%20saberes%20diversos%20interpelan%20los%20territorios%20ante%20la%20complejidad%20del%20mundo%20actual.pdf>

Orjuela, R. F. J. (2018). *Incidencias de la información catastral en la ampliación de servicios públicos, sector playitas* [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Colombia]. Archivo digital. [https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/76828/TRABAJO%20FINAL\\_MAE%20C.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/76828/TRABAJO%20FINAL_MAE%20C.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

CEPAL. (2019). *Planificación para el desarrollo territorial sostenible en América Latina y el Caribe*. Santiago: Naciones Unidas. <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/382c3038-a88d-4f29-aaf7-5c08bb1b2faf/content>

Rimarachin, D. D. (2023). Tipos de levantamientos topográficos y métodos. Universidad Nacional de San Martín.

Colombia. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. (2023). *El sistema tributario colombiano: impacto sobre la eficiencia y la competitividad*. Cuadernos de Trabajo de la DIAN.

[https://www.dian.gov.co/dian/cifras/EstudiosExternos/Tributacion\\_y\\_competitividad.pdf](https://www.dian.gov.co/dian/cifras/EstudiosExternos/Tributacion_y_competitividad.pdf)

Centro Nacional de Memoria Histórica. (2016). *Tierras y conflictos rurales. Historia, políticas, agrarias y protagonistas*. Bogotá: CNMH. <https://centrodememoriahistorica.gov.co/wp-content/uploads/2020/01/tierras-y-conflictos-rurales.pdf>

Departamento Nacional de Planeación. (2022). *Lineamientos para utilizar los procesos e información del catastro multipropósito en la elaboración de los programas de formalización de suelo urbano por parte de las entidades territoriales*.

[https://catastromultiproposito.dnp.gov.co/Documentos%20compartidos/Kit\\_Catastro/Lineamientos%20Catastro%20Formalizacion%20V1.pdf](https://catastromultiproposito.dnp.gov.co/Documentos%20compartidos/Kit_Catastro/Lineamientos%20Catastro%20Formalizacion%20V1.pdf)

IGAC. (2022). *Informe de Gestión Anual 2022*.

[https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/informe\\_de\\_gestion\\_anual\\_2022\\_igac\\_publicado.pdf](https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/informe_de_gestion_anual_2022_igac_publicado.pdf)

Indepaz. (2022). *Aparatos organizados del poder en la economía del oro. Antioquia, Córdoba y Chocó*. <https://indepaz.org.co/wp-content/uploads/2023/02/Informe-ORO-Boll-2023.pdf>

RASSE, A., et al. (2019). Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 53-63.

[https://www.researchgate.net/publication/330299002\\_La\\_gentrificacion\\_mas\\_alla\\_del\\_b](https://www.researchgate.net/publication/330299002_La_gentrificacion_mas_alla_del_b)

arrio\_metodologias\_de\_identificacion\_de\_zonas\_en\_gentrificacion\_a\_escalade\_ciudad\_ -aplicacion\_a\_Santiago\_de\_Chile\_1992-2002\_y\_Ciudad\_de\_Mexico\_2000-2010

Sandoval, E. J. G. (2023). *Estimación del proceso de gentrificación en el centro histórico y financiero de Bogotá, a partir de la metodología de precios hedónicos* [Tesis de grado, Universidad Piloto de Colombia]. Archivo digital.

<http://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/12678/Sandoval%20Jeison%20%282023%29%20Estimaci%C3%B3n%20Del%20Proceso%20De%20Gentrificaci%C3%B3n%20en%20e%20Centro%20Hist%C3%B3rico%20y%20Financiero%20de%20Bogot%C3%A1%20a%20Partir%20de%20la%20Metodolog%C3%ADa%20de%20Precios%20Hed%C3%B3nicos.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Smit, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. España: Traficantes de sueños.

<https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La%20nueva%20frontera%20urbana-TdS.pdf>

United Nations. (2020). *Recovering better: economic and social challenges and opportunities A compilation of the High-level Advisory Board on Economic and Social Affairs Published by the United Nations, Department of Economic and Social Affairs*. New York: United States of America. [https://www.un.org/development/desa/en/wp-content/uploads/2020/07/RECOVER\\_BETTER\\_0722-1.pdf](https://www.un.org/development/desa/en/wp-content/uploads/2020/07/RECOVER_BETTER_0722-1.pdf)

UPRA. (2019). *Informalidad de la tenencia de la Tierra en Colombia*.

[https://www.upra.gov.co/documents/10184/104284/01\\_informalidad\\_tenencias\\_tierras](https://www.upra.gov.co/documents/10184/104284/01_informalidad_tenencias_tierras)

## Anexos

Anexo 1: Consentimiento.

<p>Consentimiento Informado "Cuestionario percepciones de la formalidad de la tierra"</p>
---

**Título del Proyecto de Investigación:** Barreras para la Formalización de la Propiedad en la Vereda el Limón, Municipio de Chaparral, Colombia.

**Investigador Principal:** Javier Andrés Buitrago Amaya.

**Institución Responsable:** Corporación Universitaria Minuto de Dios, Vicerrectoría Regional Orinoquia.

### **Descripción del Estudio:**

Está siendo invitado(a) a participar en un estudio de investigación titulado "Barreras para la Formalización de la Propiedad en la Vereda el Limón, Municipio de Chaparral, Colombia". Este estudio tiene como objetivo comprender las percepciones de los propietarios de tierras en la vereda El Limón sobre la formalidad de la tenencia de tierras en la zona. Su participación en este estudio es voluntaria y su contribución será fundamental para obtener información valiosa que ayudará a comprender mejor este tema.

### **Procedimiento:**

Consistirá en completar el "Cuestionario Percepciones de la Formalidad de la Tierra", que incluye preguntas sobre su experiencia y percepción en relación con la tenencia de tierras en la vereda El Limón. El tiempo estimado para completar el cuestionario es de aproximadamente 30 a 40 minutos.

### **Riesgos y Beneficios:**

La participación en este estudio no conlleva riesgos conocidos. Sin embargo, al contribuir con su experiencia, estará ayudando a mejorar la comprensión de la formalidad de la tierra en la vereda El Limón. No hay beneficios directos para usted como participante, pero su participación es esencial para el avance del conocimiento en este campo.

### **Confidencialidad:**

Sus respuestas serán tratadas de manera confidencial. Los datos recopilados se utilizarán únicamente con fines de investigación y serán analizados de manera agregada. No se revelará ninguna información que pueda identificarlo(a) directamente.

### **Voluntariedad:**

Su participación en este estudio es completamente voluntaria. En cualquier momento, tiene el derecho de retirarse del estudio sin consecuencias negativas. Si decide retirarse, las respuestas proporcionadas hasta ese momento no se utilizarán en la investigación.

### **Contacto:**

Si tiene alguna pregunta o inquietud sobre el estudio, puede comunicarse con Javier Andrés Buitrago Amaya al +57 3123538423.

### **Consentimiento:**

Al participar en este estudio, confirmo que he leído y comprendido la información proporcionada anteriormente. Se me ha brindado la oportunidad de hacer preguntas y se me ha

informado que mi participación es voluntaria. Entiendo que puedo retirarme en cualquier momento sin penalización. Doy mi consentimiento para participar en el cuestionario "Cuestionario Percepciones de la Formalidad de la Tierra" en el estudio mencionado.

Firma del Participante: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Firma del Investigador Principal: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_