



↑ José Clidelio Quevedo vive en la vereda La Española (Quindío), donde cultiva mora y cría pollos.





↑ Octavio Ballesteros habita en Susa (Boyacá), donde cultiva maíz. Su hijo mayor, Rodrigo, trabaja en fincas aledañas.

CAPÍTULO 7

LOS MERCADOS Y LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LAS ÁREAS RURALES

JULIANA HELO
ANA MARÍA IBÁÑEZ

7.1. INTRODUCCIÓN

→ El acceso a la tierra, principal activo productivo de la población rural, determina en buena medida sus ingresos y, por ende, su bienestar. La concentración de la propiedad rural y la informalidad de los derechos de propiedad cumplieron, además, un papel preponderante en los conflictos de inicios del siglo XX y el despojo de tierras ha sido un detonante más de la violencia actual. Si bien la alta concentración de la propiedad rural, la aparente alta informalidad de los derechos de propiedad y el papel central de la tierra en el conflicto colombiano se mencionan recurrentemente en las investigaciones académicas, la información estadística disponible sobre estos temas es escasa. La Encuesta Longitudinal Colombiana de la Universidad de los Andes (ELCA) recopila información sobre la estructura de tenencia, los mercados de tierras y la producción agropecuaria, con el objetivo de proveer evidencia empírica rigurosa que contribuya a enriquecer este debate y diseñar políticas públicas adecuadas a la realidad de las áreas rurales. Este capítulo explora los resultados encontrados en la línea de base de la ELCA para los mercados y la tenencia de tierras.



↑ Carlos García y Delfina Segura se dedican a la venta de fruta en Corabastos en Bogotá. Viven en Patio Bonito.

En primer lugar, el capítulo analiza las dinámicas de los mercados de tierras en las áreas rurales y el acceso a la tierra para la población rural. El funcionamiento adecuado de los mercados de tierras es fundamental para mejorar la eficiencia de la producción agrícola. Unos mercados de tierra dinámicos y con bajos costos de transacción son esenciales para transferir tierras de propietarios con pocas habilidades agropecuarias, o sin interés en explotar la tierra, a personas más eficientes. Sin embargo, las imperfecciones de estos mercados impiden que éstos asignen la tierra a los productores más eficientes. En particular, el precio de la tierra es superior a su valor de producción, pues su valor refleja más que los retornos de la producción agropecuaria. La evasión de impuestos, la protección contra la inflación y la especulación, y el uso como una garantía para solicitar créditos son algunas de las funciones adicionales de la tierra. La existencia de precios de la tierra por encima de su valor de producción dificulta entonces el acceso a la tierra para pobladores rurales de bajos ingresos.

En segundo lugar, el capítulo explora la magnitud de la informalidad en la propiedad rural y sus posibles consecuencias económicas. La informalidad en la propiedad de la tierra puede producir ineficiencias en la producción rural por diversas razones, pues derechos de propiedad débiles pueden implicar posteriores expropiaciones o usurpaciones de la tierra. Primero, la informalidad produce incertidumbre sobre la posibilidad

de los hogares de apropiarse de los retornos de la inversión. Por ende, los hogares reducen la inversión en las actividades productivas o invierten en actividades productivas con un riesgo menor, pero con un menor retorno. Segundo, los hogares pueden desviar inversiones productivas para asignar recursos a la protección de sus derechos de propiedad y evitar futuras expropiaciones. Terce-

ro, la ausencia de un título de propiedad sobre la tierra limita las posibilidades de acceso a créditos, debido a la falta de garantías para presentar a los bancos (Besle y Ghatak, 2010). Por último, los derechos de propiedad inciertos aumentan las disputas de tierras y facilitan su usurpación por parte de los grupos alzados en armas en un contexto de conflicto armado.

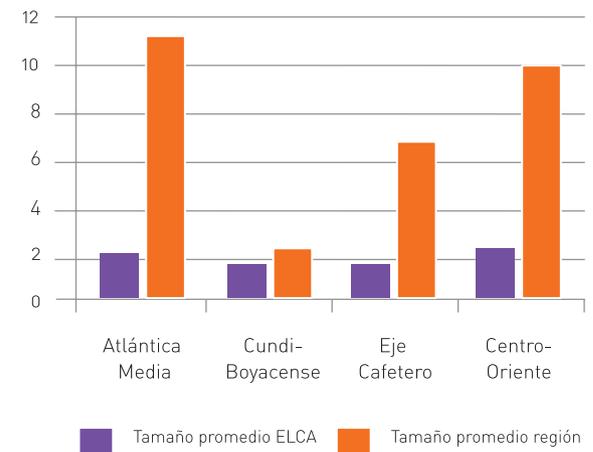


7.2. LOS MERCADOS DE TIERRAS Y LOS USOS PRODUCTIVOS DE LA TIERRA

Antes de analizar los mercados y la tenencia de la tierra en las áreas rurales utilizando la ELCA es importante describir el contexto nacional. En el año 2010 el número de hectáreas bajo propiedad privada y de destinación agropecuaria en Colombia ascendió a 39,2 millones de hectáreas (ha), lo cual equivale a un 31% del territorio nacional. La estructura de la propiedad se concentra en propiedades grandes y medianas: 42% de esta área está compuesta por propiedades de más de 200 ha, 40% por propiedades medianas entre 20 y 200 ha, y un 18% corresponde a propiedades con extensiones de menos de 20 hectáreas. Pese a la concentración de la distribución de la tierra en propiedades grandes y medianas, el grueso de los propietarios son pequeños. Así, el tamaño promedio de los predios en Colombia es de 16,11 hectáreas y el índice Gini de concentración de la tierra alcanzó en 2009 un valor de 0,863. La alta concentración de la tierra se suma en algunas regiones a la incertidumbre sobre los derechos de propiedad. Una medición aproximada de la informalidad de la propiedad rural, con base en datos catastrales, muestra que, en promedio, 18,3% de los predios rurales parecen estar bajo arreglos informales de propiedad¹.

La ELCA se aplica a pequeños propietarios rurales que habitan en sus predios. La Gráfica 7.1 muestra el tamaño promedio de los predios para los hogares de la ELCA y la región. La presencia simultánea de pequeñas y grandes propiedades es evidente en las regiones Atlántica Media, Eje Cafetero y Centro-Oriente. El tamaño de los predios de los hogares de la encuesta oscila entre 1,84 (Cundiboyacense) y 2,13 ha (Atlántica Media), mientras que el predio promedio en esas regiones está en un rango entre 11,1 (Atlántica Media) y 7,1 (Eje Cafetero). La coincidencia entre el tamaño promedio de los predios de la ELCA y la región Cundiboyacense muestra la predominancia de pequeños agricultores en esta región del país.

GRÁFICA 7.1.
TAMAÑO PROMEDIO DE LOS PREDIOS POR REGIÓN Y ELCA



Fuente: cálculos propios a partir de Gran atlas de la propiedad rural (2011) y ELCA – Cuestionario de hogares.

.....→

1. La informalidad de la propiedad se calcula con base en la información catastral del IGAC. La ficha catastral del IGAC recoge la información del número de matrícula inmobiliaria para cada uno de los predios. Se asumió que los predios sin matrícula inmobiliaria tienen derechos informales de propiedad.

La concentración y la informalidad en la tenencia privada de la tierra se presentan en la Tabla 7.1. Pese a que la concentración de la tierra en las cuatro regiones es menor que en el país, los índices Gini son altos, a excepción de la región Cundiboyacense que exhibe una distribución bastante equitativa en contraste con el resto del país. Los índices de informalidad de la tierra son inferiores al promedio nacional para tres regiones y superior en la región Centro-Oriente donde asciende a 19,2%.



↑ María Abigail Solano y su nieta Mayerli. Simijaca (Cundinamarca).

TABLA 7.1.
TAMAÑO DE PREDIOS, CONCENTRACIÓN E INFORMALIDAD

Variable	Atlántica Media	Cundiboyacense	Eje Cafetero	Centro-Oriente
Tamaño promedio de predios (hectáreas)	11,1	2,49	7,09	10,1
Índice Gini	0,72	0,55	0,67	0,74
Índice de informalidad - % predios rurales	7,9%	4,3%	6,1%	19,2%

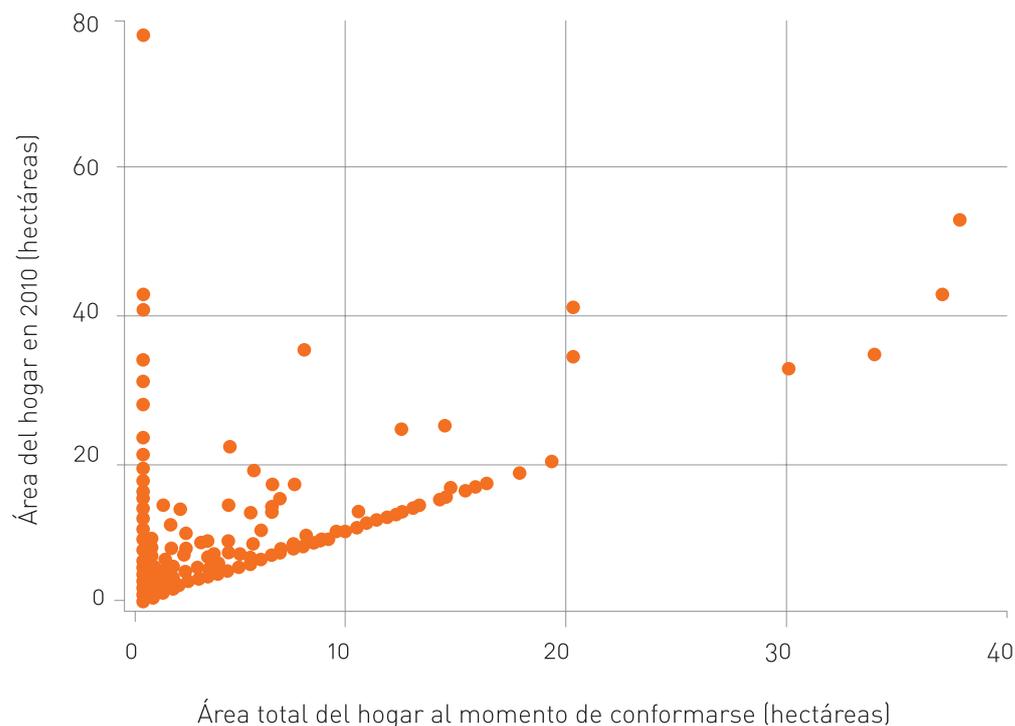
Fuente: cálculos propios a partir de Gran Atlas de la Propiedad Rural (2011).

La alta concentración de la tierra y la informalidad en los derechos de propiedad parecen no ser un obstáculo para unos mercados de tierras dinámicos en las regiones de la ELCA. Con el fin de identificar la movilidad de los hogares y su acceso al mercado de tierras, la encuesta indaga sobre la cantidad de tierras que poseían en el momento de su conformación y en el año 2010. La adquisición y la expansión de predios desde la conformación del hogar hasta el momento de la aplicación de la ELCA se presentan en la Gráfica 7.2. La gráfica evidencia el dinamismo de los mercados de tierras en las áreas rurales: un 72,1% adquirieron tierras tras la conformación del hogar y un 27,9% poseían tierras en el momento de la conformación. De estos últimos, 77,8% aumentaron sus predios tras la conformación del hogar, un 22,2% permanecieron con la misma cantidad de tierras y ningún hogar tuvo una contracción de sus predios. Sin embargo, muy pocos hogares logran comprar propiedades

medianas, es decir entre 20 y 200 hectáreas. La adquisición de propiedades se concentra en predios, en su mayoría, menores de 20 hectáreas y unos cuantos hogares logran acumular predios medianos tras la conformación del hogar. Otros hogares con predios medianos contaban con estas propiedades en el momento de conformación del hogar.

GRÁFICA 7.2.

EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DEL PREDIO DEL HOGAR



Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de hogares.

La adquisición de predios se lleva a cabo primordialmente por medio de compra directa (46,3%) y herencias (45,3%). La presencia de programas de reforma agraria u otros programas de adjudicación de predios en las regiones de la ELCA es limitada, pues sólo un 3,4% de los hogares adquirieron sus predios por estos mecanismos. El dinamismo en el

mercado de tierras varía entre regiones. La compra directa de tierra es más extendida en la región Cundiboyacense, donde un 61,2% de los hogares adquieren sus predios mediante este mecanismo, mientras que la región Atlántica Media es la menos dinámica, pues uno de cada dos hogares obtuvo la tierra a través de una herencia.

La dinámica de los mercados de tierra en cada una de las veredas se presenta en la Tabla 7.2. En las cuatro regiones de la ELCA se observa la división de la tierra en predios cada vez más pequeños. En un poco más de 56,1% de las veredas se encuentra una contracción en el tamaño de los predios, comparado con la situación diez años atrás. Dicha contracción se reporta con más frecuencia en las veredas de la región Cundiboyacense (68,8%).

Al igual que en los datos de hogares, las respuestas a la encuesta de comunidades muestran la existencia de mercados dinámicos de tierras rurales. Más de la mitad de las veredas reportan que la venta de tierras es igual o mayor frente a la situación hace diez años. El Eje Cafetero es particularmente dinámico: un 43,9% de las veredas presenta una mayor venta de tierras que hace diez años. Por su parte, la región Centro-Oriente exhibe una estructura bastante estática de los mercados de tierras: 15,9% de las veredas considera que hoy se venden más tierras que en el año 2000. Aunque los mercados son dinámicos, parecieran estar segmentados; es decir, las transacciones se llevan a cabo entre pequeños propietarios o grandes propietarios y son pocas las ventas entre grupos. Cerca de un 65% de las ventas de tierras se realizan a pequeños propietarios de tierras, ya sea residentes de la vereda o de otro lugar. Este patrón no se percibe, sin embargo, en la región Atlántica Media, donde tres cuartas partes de las ventas se hacen a grandes propietarios de otros lugares.

TABLA 7.2.

LA DINÁMICA DE LOS MERCADOS DE TIERRAS EN LAS VEREDAS

Variable	Total	Atlántica Media	Cundiboyacense	Eje Cafetero	Centro-Oriente
Tamaños de predios hoy y hace 10 años					
Más grandes hoy	9,8%	16,1%	4,2%	10,5%	6,8%
Más pequeños hoy	56,1%	48,2%	68,8%	50,9%	59,1%
Iguals hoy	34,2%	35,7%	27,1%	38,6%	34,1%
Venta de tierras hoy y hace 10 años					
Más venta	26,8%	26,8%	16,7%	43,9%	15,9%
Igual	27,8%	16,1%	31,3%	14,0%	56,8%
Menos venta	45,4%	57,1%	52,1%	42,1%	27,3%
Compradores de tierras					
Pequeños propietarios - vereda	31,7%	5,4%	37,5%	14,0%	81,8%
Grandes propietarios - vereda	6,8%	3,6%	2,1%	15,8%	4,6%
Pequeños propietarios - otros lugares	32,7%	16,1%	37,5%	59,7%	13,6%
Grandes propietarios - otros lugares	28,8%	75,0%	22,9%	10,5%	0,0%

Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de comunidad.



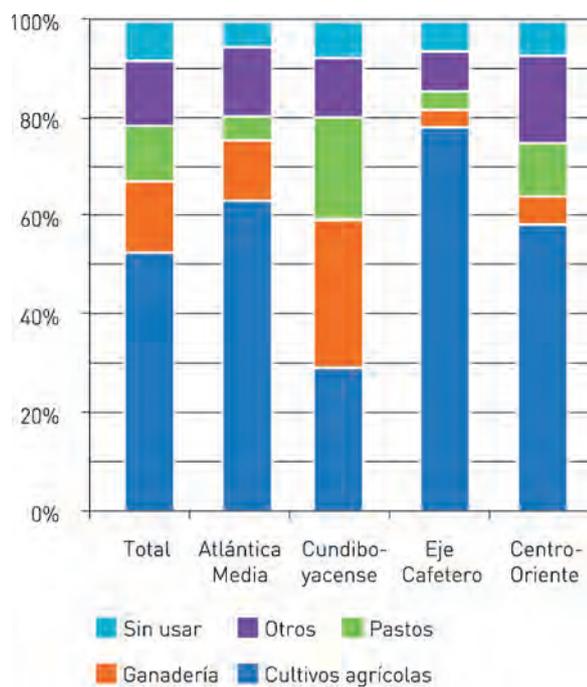
↑ Plaza Mayorista de Armenia (Quindío)

El uso de la tierra en las distintas actividades productivas se presenta en la Gráfica 7.3. Los productores de las regiones de la ELCA asignan la tierra primordialmente a la producción agrícola, con un 53,7% del predio destinado a agricultura, un 13,1% a ganadería,

un 10,7% a pastos y un 7% del predio inactivo. La producción ganadera es más común en la región Cundiboyacense, debido a una reciente transición de los pequeños productores de la agricultura a la ganadería. La variabilidad en los precios de los productos

agrícolas, el deterioro de la calidad de la tierra y el alto costo de los insumos han reducido los beneficios de la producción agrícola en la región, mientras que la posibilidad de percibir ingresos diarios aumenta el atractivo de la ganadería (Arias *et al.*, 2010).

GRÁFICA 7.3.
USO DE LA TIERRA EN ACTIVIDADES
PRODUCTIVAS



Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de hogares.

7.3. TENENCIA DE LA TIERRA: ESTRUCTURA DE TENENCIA

La informalidad en los derechos de la propiedad ha sido un tema largamente debatido en Colombia. Sin embargo, la evidencia estadística ha sido escasa. La ELCA diseñó un módulo novedoso cuyo objetivo es medir la informalidad en la propiedad rural, entender algunas de sus causas e identificar sus impactos económicos. El módulo recoge, además, información sobre el arrendamiento y los contratos que lo rigen. Esta sección describe los resultados de la línea de base y lleva a cabo una primera exploración sobre sus posibles consecuencias económicas.

La encuesta permite construir dos índices de informalidad. Primero, se construye un índice que recoge la informalidad reportada directamente por los propietarios. Segundo, se incluye un conjunto detallado de preguntas que permite identificar si, en efecto, los propietarios son formales. Para esto, se indaga si los hogares cumplen con todos los requisitos requeridos para contar con un título formal de propiedad: (i) una escritura pública, una sentencia judicial de adjudicación o una resolución estatal, cuando es beneficiario de los programas estatales de adjudicación de tierras; y (ii) un registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Los resultados revelan que un alto porcentaje de hogares ignora tener derechos de propiedad informales sobre sus predios (Tabla 7.3). Cerca de un 65,8% de

los hogares se identifica como propietario formal de su predio, pero sólo un 39,9% es, en efecto, un propietario formal. Ello implica que una cuarta parte de los hogares tienen derechos informales de propiedad y lo ignoran. La informalidad total asciende entonces a 32,8%. Un poco más de una cuarta parte de los hogares son tenedores², de los cuales la mitad están en usufructo, empeño, anticresis o comodato, y un 28,2% son arrendatarios o aparceros. La informalidad no se limita a los derechos de propiedad. El usufructo, o explotación de la tierra, reviste de una alta incertidumbre para los arrendatarios o aparceros: un 92,8% de los arrendamientos carecen de contratos formales.

El tipo de acceso a la tierra tiene una alta heterogeneidad regional. La región con una menor formalidad y, por ende, certidumbre de los derechos de la propiedad es la Atlántica Media, mientras que en la región Cundiboyacense la propiedad formal es bastante común (64,4%). La informalidad inadvertida es alta en las regiones Atlántica Media y Centro-Oriente: 30,6 y 37,8%, respectivamente. Si bien un alto porcentaje de la informalidad en Colombia no es deliberada, la encuesta indaga a los hogares con conocimiento de su informalidad por las razones para no formalizar los derechos de propiedad. La falta de recursos (40,7%), la percepción de no considerar necesario contar con derechos formales de propiedad (21,5%) y el desconocimiento o falta

.....→

2. Tenedores incluye a hogares con acceso a la tierra, pero sin un derecho de propiedad formal o informal sobre la misma. Por ejemplo, arrendatarios, aparceros, usufructuarios, etcétera.

de información (10,3%) son las principales causas aducidas. Las causas de la informalidad difieren entre regiones. Poseer derechos de propiedad formal no es percibido en la región Atlántica Media como algo fundamental. Dicho resultado llama la

atención, dado el pasado reciente de violencia y usurpación de tierras en la región. Por su parte, en la región Centro-Oriente, uno de cada dos hogares alega falta de recursos para proceder con la formalización de sus títulos de propiedad.

TABLA 7.3.

ACCESO A LA TIERRA Y DERECHOS DE PROPIEDAD

Variable	Total	Atlántica Media	Cundiboyacense	Eje Cafetero	Centro-Oriente
Tipo de tenencia					
Propiedad formal	39,9%	27,0%	64,4%	48,0%	32,0%
Propiedad informal (inadvertida)	25,9%	30,6%	8,7%	14,8%	37,8%
Propiedad informal (autorreportada)	6,9%	6,6%	7,9%	5,0%	7,0%
Tenedor	27,3%	35,8%	19,0%	32,1%	23,2%
Tipo de acceso para tenedores					
Arriendo	20,9%	16,4%	26,5%	12,6%	27,2%
Aparcería	7,2%	8,2%	4,2%	10,2%	6,7%
Usufructo, empeño, anticresis o comodato	51,7%	59,8%	39,9%	63,7%	42,8%
Posesión/ocupación	1,5%	1,2%	1,3%	0,9%	2,4%
Herencia sin legalizar	15,5%	10,8%	26,3%	6,0%	19,0%
Otra	3,1%	3,6%	1,8%	6,7%	1,9%
Tipo de contrato para tenedores					
Formal	7,2%	3,3%	14,0%	9,3%	8,1%
Informal	92,8%	96,7%	86,0%	90,7%	91,9%

Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de hogares.



↑ La producción agrícola prima en las zonas rurales colombianas.

La debilidad de las instituciones, las dinámicas históricas, el conflicto armado y los altos costos de transacción son factores nacionales y locales que determinan los altos índices de informalidad de la tierra en Colombia. Empero, las restricciones de presupuesto de los hogares, sus preferencias y su posesión de activos, entre otros, pueden también influenciar las decisiones de los hogares de permanecer con derechos informales de propiedad.

Una primera aproximación para entender quiénes son los propietarios formales se presenta en la Gráfica 7.4, que ilustra el porcentaje de propietarios formales por quintil de riqueza. Tal como es de esperar, el porcentaje de propiedad formal aumenta en los quintiles más altos. Es así como el porcentaje de hogares con propiedad formal en el quintil 1 es un poco menos del 30%, mientras que para el

quintil 5 este porcentaje asciende a un 46,4%. Cabe anotar que esta gráfica no pretende establecer una relación de causalidad entre la riqueza y la formalidad. Por un lado, es posible que los hogares con más riqueza formalicen con mayor frecuencia sus derechos de propiedad. Por otro, la formalización de la propiedad puede contribuir a incrementar la riqueza de los hogares rurales.

GRÁFICA 7.4.

FORMALIDAD EN LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y QUINTILES DE RIQUEZA



Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de hogares.

7.4. POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA INFORMALIDAD: CRÉDITOS, INVERSIONES, PRODUCCIÓN Y DISPUTAS DE TIERRAS

Con el fin de explorar los posibles impactos de la informalidad sobre la producción económica de los hogares, esta sección explora las divergencias en el tiempo dedicado a la producción agrícola, los créditos y la inversión para los propietarios formales, informales, y los tenedores. El análisis se concentra en los propietarios conscientes de su informalidad o informales autorreportados, debido a que un alto porcentaje de hogares ignoran ser propietarios informales y no modifican su comportamiento para reducir los riesgos que conlleva la informalidad de los derechos de propiedad.

El uso del tiempo y los indicadores de mercados laborales formales para los jefes del hogar se presentan en la Tabla 7.4. Los jefes de hogar con propiedad formal de la tierra invierten más tiempo en cultivar sus tierras, en contraste con los propietarios informales y los tenedores. Por ejemplo,

los jefes del hogar con propiedad formal dedican un 26,1% de su tiempo a las labores de la finca, mientras que los informales y tenedores dedican un 18,3% y 18,4%, respectivamente. Más aún, los tenedores y los informales destinan un mayor porcentaje de su tiempo a trabajar en predios diferen-

tes a los suyos. Las actividades por fuera del hogar para los propietarios informales y tenedores parecieran estar destinadas a trabajos como jornaleros en otras fincas de la región. Cerca de una tercera parte de los propietarios informales y tenedores están vinculados al mercado laboral formal.

Además de destinar más tiempo a las labores en sus predios, el acceso a los mercados formales de créditos y la inversión son superiores para los propietarios formales. Los datos de la ELCA muestran que el acceso potencial y real a créditos para realizar inversiones en los predios difiere para los tres grupos de hogares. Los propietarios formales solicitan créditos con más frecuencia (23,9%), y el éxito en la aprobación del crédito es bastante más alto (92,9%). La solicitud de crédito para los informales y los tenedores alcanza un 14% y 11%, respectivamente, y el porcentaje de aprobación es 74,1% y 82%.

Los hogares rurales invierten poco en sus parcelas. Las inversiones son, además, menos frecuentes para los hogares con incertidumbre en los derechos de propiedad. La Tabla 7.5 presenta la inversión y las razones para no invertir para los tres grupos de hogares. Un poco menos de un 30% de los hogares con propiedad formal invierten en sus predios, mientras que este porcentaje oscila entre 15% y 20% para los tenedores y los informales. La incertidumbre de apropiar los retornos de la inversión en el corto y mediano plazo, debido a la informalidad en los derechos de propiedad, puede ser la causa de la menor inversión para los propietarios informales y los tenedores. Resulta sin embargo paradójico que los propietarios formales reporten una mayor insatisfacción con la cantidad invertida en sus predios. Por tanto, pese a invertir en mayores proporciones, las restricciones de presupuesto, debido a la falta de recursos y el limitado acceso al crédito, impiden que los propie-

TABLA 7.4.
USO DEL TIEMPO Y MERCADOS LABORALES FORMALES: PROPIETARIOS FORMALES, INFORMALES AUTORREPORTADOS Y TENEDORES

VARIABLES	Propietarios legales	Propietarios informales autorreportados	Tenedores
% del tiempo del jefe del hogar dedicado a			
Trabajos agropecuarios fincas del hogar	26,1% (26,2%)	18,3% (23,3%)	18,4% (24,1%)
Trabajos no agropecuarios fincas del hogar	3,0% (11,0%)	3,5% (11,8%)	2,6% (10,6%)
Trabajos agropecuarios en otras fincas	9,1% (19,3%)	16,5% (23,7%)	21,6% (26,1%)
Trabajos no agropecuarios en otras fincas	3,2% (12,5%)	3,7% (13,2%)	3,7% (13,5%)
Mercados laborales formales			
Trabajo asalariado en últimos 12 meses	19,9%	34,8%	33,6%
Trabajo jornalero en últimos 12 meses	34,3%	51,4%	51,9%
Buscó trabajo en últimos 12 meses	15,9%	19,6%	21,5%

Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de hogares.

tarios formales inviertan las cantidades óptimas en sus predios. Es así como un 96,9% de los propietarios formales aducen que la falta de recursos y de créditos impide realizar las inversiones óptimas. La falta de recursos es también la causa preponderante para las

bajas inversiones de los propietarios informales y los tenedores, pero la incertidumbre en los derechos de propiedad emerge como la segunda causa para los informales (7,8%), y para los tenedores, las restricciones impuestas por los propietarios de las tierras.

TABLA 7.5.

INVERSIONES EN PREDIOS: PROPIETARIOS LEGALES, INFORMALES AUTORREPORTADOS Y TENEDORES

Variables	Propietarios legales	Propietarios informales autorreportados	Tenedores
No realizó inversiones	71,6%	81,4%	85,2%
Considera inversiones suficientes	59,9%	68,2%	80,4%
Razones para no invertir más			
Falta de recursos	96,9%	93,8%	92,2%
Incertidumbre sobre la propiedad de la tierra	0,4%	7,8%	4,9%
Mala calidad de la tierra y/o escasez de agua	3,3%	0,0%	2,5%
Dificultad para acceder a créditos	9,4%	6,9%	1,2%
Los dueños no permiten hacer inversiones	0,2%	3,2%	5,8%
Otro motivo	2,5%	1,6%	2,2%

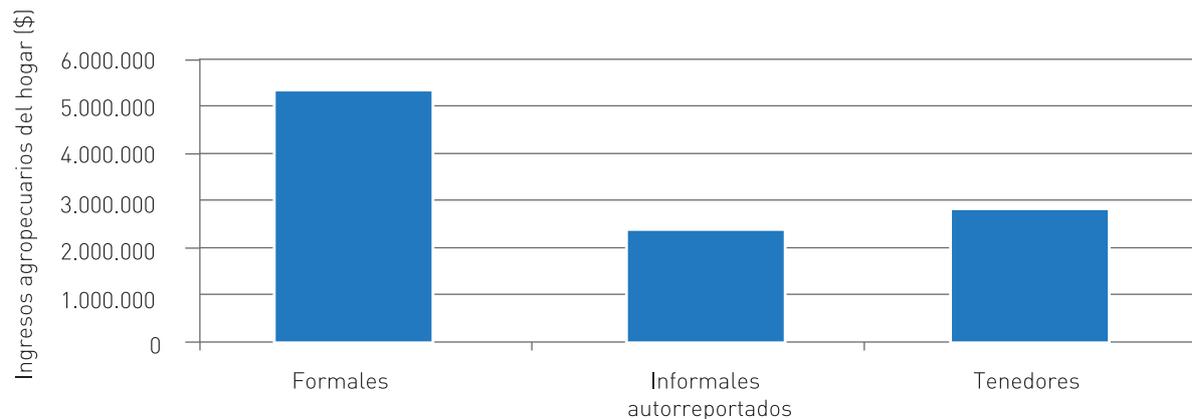
Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de hogares.



Los resultados presentados en los párrafos anteriores revelan que, frente a los propietarios informales y tenedores de tierras, los propietarios formales destinan más tiempo a trabajar en sus predios, solicitan y obtienen créditos con más frecuencia e invierten en mayores proporciones en sus predios. Todo lo anterior parece conducir a que los propietarios formales obtengan ingresos agropecuarios superiores y, por ende, su consumo sea levemente más alto. La Gráfica 7.5 y la Gráfica 7.6 comparan los ingresos anuales agropecuarios y el consumo para los tres grupos de hogares. Los propietarios formales perciben ingresos agropecuarios 2,1 y 1,9 veces más altos que los informales y los tenedores, respectivamente. Los mayores ingresos se traducen en consumos más altos para el hogar. Tal como se observa en la Gráfica 7.6, el consumo anual de los hogares con propiedad formal es 1,2 veces superior a aquel de los informales y los tenedores. Derivar una relación de causalidad no es prudente. Los datos de la ELCA sugieren una correlación entre mejor desempeño económico y la formalidad en la propiedad de la tierra. Sin embargo, como se mencionó en párrafos anteriores, no es posible aún establecer si la formalidad en la propiedad de la tierra es el origen de los mayores ingresos o si los mayores ingresos son el origen de la formalidad en la propiedad de la tierra. Dicha pregunta se debe abordar con estudios econométricos que no son el objeto de este libro.

GRÁFICA 7.5.

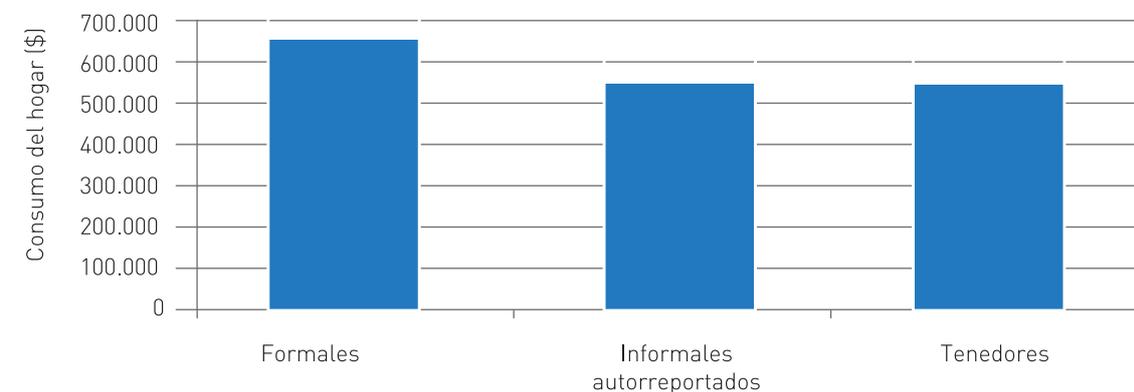
INGRESOS AGROPECUARIOS: PROPIETARIOS LEGALES, INFORMALES AUTORREPORTADOS Y TENEDORES



Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de hogares.

GRÁFICA 7.6.

CONSUMO DE LOS HOGARES: PROPIETARIOS LEGALES, INFORMALES AUTORREPORTADOS Y TENEDORES



Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de hogares.

La incidencia de las disputas y conflictos sobre la propiedad de la tierra es, asimismo, una consecuencia de la informalidad en los derechos de propiedad. Con el fin de indagar acerca de la incidencia de la disputa de tierras y los mecanismos de resolución adoptados en las comunidades, la ELCA incluye un conjunto de preguntas en la encuesta de comunidades y de hogares.

La incidencia, tipo, duración y resolución de las disputas de tierras se observa en la Tabla 7.6. La frecuencia de las disputas de tierras en las comunidades de la ELCA es reducida: en promedio, se presentaron 1,23 disputas durante los últimos cinco años. La incertidumbre sobre los derechos de propiedad y el incumplimiento por el pago de créditos son las principales causas de las disputas de tierras. Dicho patrón se repite en las cuatro regiones de la encuesta. Sin embargo,

surgen dos hechos interesantes. Primero, en el Eje Cafetero y el Centro-Oriente los problemas relacionados con el arrendamiento de predios son una causa importante de conflictos de tierras. Segundo, la usurpación de tierras es reportada con frecuencia en el Eje Cafetero, mientras que la región Atlántica Media y la Centro-Oriente no identifican usurpación de tierras. Ello llama la atención, pues ambas regiones han sufrido el desplazamiento forzoso de población y la usurpación de tierras durante las últimas dos décadas. Es posible que, en efecto, en los últimos años no se haya presentado usurpación de tierras o que exista una aprensión a reportar estos fenómenos.

La duración de las disputas de tierras y el tipo de solución adoptada parecieran estar relacionados con la presencia institucional en las regiones. Pese a que un alto porcentaje de disputas no se

resuelve, más de una tercera parte se resuelve en menos de un año. En un poco más de la mitad de los casos, los hogares afectados acuden a las instancias estatales, ya sea entidades judiciales o del poder ejecutivo, para resolver las disputas. Este comportamiento se replica en las regiones Atlántica Media, Cundiboyacense y Eje Cafetero. Sin embargo, en la región Centro-Oriente se observa que los conflictos tardan varios años en resolverse, y la resolución se logra, en mayor medida, con la mediación de instituciones estatales, más que judiciales. Ello puede estar relacionado con el hecho de que las disputas que más se reportan en esta región son de incertidumbre en los derechos de propiedad, que son situaciones que por lo general tardan varios años en resolverse mientras se sanean o se solicitan los títulos de propiedad o, en contraste, se demuestra posesión de la tierra.

TABLA 7.6.

INCIDENCIA DE DISPUTAS, TIPO, DURACIÓN Y SOLUCIÓN DE DISPUTAS EN LAS VEREDAS

Variable	Total	Atlántica Media	Cundiboyacense	Eje Cafetero	Centro-Oriente
Número de disputas en últimos cinco años	1,23 (1,21)	0,71 (0,99)	1,73 (1,30)	1,55 (1,20)	0,94 (1,06)
Tipo de disputa					
Arriendo: devolución tierras o pago arriendo	7,6%	5,4%	2,1%	12,1%	10,4%
Incertidumbre sobre derechos de propiedad	26,2%	17,9%	35,4%	19,0%	35,4%
Uso tierra: recursos naturales y linderos	3,8%	1,8%	6,3%	3,5%	4,2%
Usurpación de tierras	4,3%	0,0%	4,2%	12,1%	0,0%
Incumplimiento pago créditos	17,1%	12,5%	29,2%	20,7%	6,3%
Otros	1,9%	0,0%	2,1%	3,5%	2,7%
Duración de disputas - porcentaje de disputas que					
Se resolvieron en menos de un año	39,1%	47,5%	41,0%	45,6%	15,6%
Se resolvieron en varios años	17,1%	2,5%	25,3%	8,9%	31,1%
No se resolvieron	43,8%	50,0%	33,7%	45,6%	53,3%
Solución de disputas – porcentaje de disputas en que					
Acudieron a líderes o comités de la comunidad	7,6%	10,0%	1,8%	6,1%	23,8%
Acudieron a instancias judiciales	22,8%	35,0%	21,8%	24,5%	9,5%
Acudieron a instituciones del poder ejecutivo	31,7%	25,0%	47,3%	12,2%	42,9%
Acudieron a mecanismos informales	6,2%	0,0%	9,1%	8,2%	0,0%
Las partes lo resolvieron directamente	31,7%	30,0%	20,0%	49,0%	23,8%

Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de comunidades.

Aunque las disputas de tierras presentan una baja incidencia en la comunidad, el número de hogares afectados no es despreciable. En la Tabla 7.7, se observa que el porcentaje de hogares afectados por conflictos de tierras es cerca de un 12,5%, y en la región Cundiboyacense ascienden a un 19,8%. Las causas de las disputas se concentran en dos razones principalmente: las herencias y sucesiones, y los problemas con los títulos de propiedad. Al igual que los datos de comunidades, las causas de conflicto reportadas por los hogares presentan un patrón similar en las regiones. Los problemas relacionados con títulos de propiedad prevalecen en la región Atlántica Media, mientras que las herencias y sucesiones son particularmente problemáticas en la región Cundiboyacense.

TABLA 7.7.

INCIDENCIA DE DISPUTAS Y TIPO DE DISPUTAS DE TIERRAS

Variable	Total	Atlántica Media	Cundibo- yacense	Eje Cafetero	Centro- Oriente
Tiene algún tipo de conflicto	12,5%	5,3%	19,8%	8,8%	15,6%
Tipo de conflicto					
Herencias o sucesiones	62,1%	58,1%	72,9%	67,9%	51,9%
Los títulos de propiedad tienen problemas	27,9%	35,1%	18,2%	17,9%	36,6%
Alguien está reclamando el predio	5,8%	2,5%	4,6%	7,3%	7,8%
Linderos y servidumbres	5,6%	1,1%	5,1%	10,2%	6,8%
Otro	7,5%	9,6%	10,6%	10,7%	3,1%

Fuente: cálculos propios a partir de ELCA – Cuestionario de hogares.

REFERENCIAS

Arias, M. A, Bocarejo, D., Ibáñez, A. M, Jaramillo, C., Fernández, M. y Kisner, J. (2010). **Cuando el crecimiento viene de afuera: dinámicas territoriales en Susa y Simijaca**. Informe final presentado a RIMISP.

Besley, T. and M. Ghatak (2010). "Property Rights and Economic Development" en: Rodrick, D. and Rosenzweig, M. R., (eds.) **Handbook of Development Economics**. Handbooks in Economics, 5 . Elsevier, pp. 4525-4595.