

# LOS SISTEMAS DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS COMO SALVAGUARDA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

## El caso de la provincia de Soto Norte en el Departamento de Santander - Colombia\*

*Ricardo Lozano Botache<sup>1</sup>  
José María González Afanador<sup>2</sup>*

### Resumen

Los sistemas de administración de tierras son importantes en la preservación de los derechos de propiedad porque coadyuvan en el mantenimiento de la convivencia y el respeto a las reglas institucionales, no obstante, ellos deben ser adecuados tecnológicamente de manera que suministren información legal pertinente, oportuna y veraz, pues un sistema sin esos atributos promoverá el efecto contrario al esperado. Aquí se analiza el caso de una provincia de Santander, Colombia y a partir de lo encontrado se sugiere alternativas para la optimización de la información predial, que apegadas al marco legal aseguren los derechos de propiedad y sus efectos benéficos sobre los mercados de tierras al garantizar la transparencia de las transacciones, certidumbre en la dimensión física de la propiedad y permanencia en el tiempo de las referencias de límites, lo mismo que el valor real de la propiedad.

### Palabras clave:

Derechos de propiedad, desarrollo rural, administración de tierras.

### Abstract

The land administration systems are very important in the property rights conservation because they contribute to the maintenance of coexistence and respect to institutional rules however they must be technologically adapted to supply relevant legal, timely and truthful information because a system without these attributes will promote the opposite effect than those expected. Here we analyze the case of a province of Santander, Colombia, and from these findings some alternatives are suggested for the optimization of property information, which are attached to the legal framework to ensure property rights and its beneficial effects on land markets to ensure transaction transparency, certainty in the physical dimension of ownership and permanence in time references of limits, the same as the real value of the property.

### Key words:

Property rights, rural development, land administration.

\* Proyecto de Investigación de los grupos USTAGRI y Economía Social. USTA.

1 Magister en Desarrollo Rural y en Administración de Empresas. Docente investigador Facultad de Administración de Empresas Agropecuarias, Universidad Santo Tomás. Correo electrónico: ricardolozanobotache@gmail.com

2 Magister en Economía y en Administración de Empresas. Docente investigador Facultad de Economía, Universidad Santo Tomás. Correo Electrónico: jsmgon@gmail.com

## 1. Introducción

La existencia de los derechos de propiedad sobre la tierra y su pleno ejercicio son esenciales para la convivencia, en el caso colombiano es notable que desde la independencia de la corona española cada circunstancia socioeconómica de la Nación ha estado referida a la tierra, en unos casos como un activo productivo que ha sido el impulsor de la mayoría de la creación de la riqueza y el desarrollo de los sectores económicos y, en otros casos, como una señal social de prestigio y puntal del poder político.

El Estado, por precepto constitucional, ha asumido la responsabilidad de salvaguardar la propiedad privada, incluida la de la tierra y ha desarrollado leyes para el cumplimiento de tal función, pero la actitud pasiva de mero oficiante de una tarea lo ha enfrentado con expresiones llevadas hasta el grado de conflicto por el acceso equitativo a la propiedad de la tierra. Tener derecho de igual acceso a la propiedad sobre la tierra ha sido una aspiración y una razón de expresión social, algunas veces manifestada hasta en forma violenta por grupos sociales marginados del crecimiento económico. A la vez, asegurar los derechos y en ciertos casos aumentarlos ha sido el objetivo de grupos históricamente dueños de grandes extensiones y señores del poder político formal o gamonal.

Los dos siglos de vida republicana en Colombia han transcurrido entre la búsqueda intermitente del desarrollo, múltiples intentos de convivencia sustentada en políticas que marginalmente han intentado resolver la concentración de la propiedad de la tierra en pocas personas, y un conflicto social que aún en el 2010 tiene como trasfondo la pugna entre ideologías, intereses económicos o de hegemonía política<sup>3</sup> y estructuras delincuenciales que se enfrentan por la propiedad sobre la tierra, como bien productivo, y como signo de poder que suele trascender hasta la noción de territorios: mafiosos, paramilitares, guerrilleros, constructos sociales complejos que sirven de argumento a los conflictos que escalonadamente pueden llevar a las naciones incluso a guerras entre Estados.

Hacer respetar y garantizar a los miembros de una sociedad los derechos sobre el activo tierra, originados para algunos como derecho natural, requiere de un sistema legal aceptado por todos por su inherente noción de equidad y la capacidad de hacerlos cumplir o sancionar la violación de las normas establecidas a su respecto.

---

3 Marco Romero, director de la organización Consultoría para los Derechos Humanos (Codhes) y miembro de la Comisión de Seguimiento a la Política para el Desplazamiento Forzado, en entrevista concedida a la Revista Semana el 25 de Noviembre de 2010, expuso que la tenencia de la tierra en Colombia ha sido el problema central del conflicto armado, por ello el proyecto de ley de víctimas que se debate en 2011 en el Congreso de Colombia, con su capítulo de devolución de tierras, es de suma importancia para el acceso a la verdad, la justicia y la reparación de quienes han sufrido por el conflicto armado y para el logro del desarrollo rural; sin ser el insumo único y suficiente para lograr la paz.

Colombia tiene un sistema de catastro de tierras y registro de la tradición de la propiedad, pero ese sistema no ofrece la suficiente garantía a la transferencia o conservación plena de los derechos de propiedad<sup>4</sup>, porque la información que esos sistemas aportan no coinciden con la realidad física. Las transacciones de tierra en su mayoría son formales y legales en cuanto se dan y se acuerdan dentro de un marco jurídico, pero hay diferencia entre el bien cuyos derechos se establece que se transfieren y el bien mismo.

La situación problemática sobre la cual se elabora este trabajo es la carencia de un sistema de información sobre los atributos reales de la propiedad que sea suficientemente solvente para coadyuvar con los instrumentos formales en la salvaguarda de los derechos de propiedad, pues hay incertidumbre en la correspondencia entre el bien jurídicamente determinado y su realidad física. Los efectos del problema son: inseguridad en el ejercicio pleno del derecho de propiedad, la exposición a la pérdida o disminución de los derechos de propiedad en el caso de una ausencia temporal del dueño o el riesgo social que ocasiona el conflicto de intereses por derechos mal establecidos.

El objetivo de este trabajo es determinar cómo funcionan los sistemas de información de tierras, al tomar como referente de análisis una provincia santandereana, establecer el origen e impacto de las probables inconsistencias encontradas, proponer opciones de procedimiento para la captura y gestión de la información de tierras y, finalmente, establecer que procesos pueden aportar al aseguramiento de los derechos de propiedad, como soporte a los procesos de consolidación de los mercados de tierras y el desarrollo rural.

---

4 La inseguridad en los derechos de propiedad ha permeado el sistema legal, que hasta han sido emitidas sentencias como la 34740 del 15 de septiembre de 2010 de la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia, la cual estableció que los magistrados de Control de Garantías de Justicia y Paz podrán devolver tierras a las víctimas despojadas por grupos armados ilegales en Colombia, al decidir en segunda instancia una apelación interpuesta por la Fiscalía 48 de la Unidad Nacional de Justicia y Paz y varios abogados representantes de víctimas contra Álvaro Cerón Coral, Magistrado con funciones de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Medellín, quien en una audiencia el 4 de agosto de 2010 se negaba a ordenar la cancelación de 15 títulos de propiedad fraudulentos, pero que surtieron efectos en notariado y registro, de predios ubicados en el Urabá antioqueño que fueron robados por hombres las Autodefensas Campesinas de Córdoba y Urabá (ACCU). El caso se presentó porque unos campesinos reclamaban unas tierras que fueron ofrecidas en versión libre por el ex paramilitar Fredy Rendón Herrera, alias 'el Alemán', para el Fondo de Reparación de las Víctimas, pero antes de ese ofrecimiento, ocho de los doce propietarios ya habían denunciado ante la Justicia el despojo de sus predios, ubicados en el corregimiento Tulapas, en Turbo, Antioquia.

## 2. Los derechos de propiedad

Los derechos de propiedad sobre la tierra son entendidos de forma general en Colombia así: desde el marco constitucional los derechos referidos al límite territorial, al derecho, a la propiedad y a la función social de la propiedad; desde el marco de política pública referidos a la distribución y redistribución mediante la adopción de programas de reforma agraria establecidos por Leyes y Decretos, y por fuera del marco regulador agrario, como un bien objeto de transacciones, con costumbres generalmente aceptadas en la forma de intercambiar, como hacer permutas de tierra por otros bienes, con costumbres comerciales específicas, como el pago a plazos cortos y ante un notario, y con unas normas de catastro y registro que son referentes como defensa del interés general y de los derechos de propiedad, a partir de la publicidad de los actos de transferencia del dominio y de la limitación que sobre él se impongan o se acepten, hipotecas o embargos.

Demsetz (1967) expone que los derechos de propiedad son un instrumento creado por la sociedad y que su importancia se fundamenta en el hecho de ayudar a formar las expectativas que pueden sustentarse razonablemente en las relaciones con otros, expresa el autor citado que las expectativas encuentran su manifestación en leyes, hábitos y costumbres de una sociedad, por lo que el propietario de derechos de propiedad posee el consentimiento de sus pares para permitirle actuar de determinadas maneras y, por eso mismo, un propietario espera que la sociedad a través de sus instituciones impida que otros interfieran en sus propias acciones a partir de que tales acciones no están prohibidas en la especificidad de sus derechos.

Usaquen (2008) se acoge a postulados sobre los derechos de propiedad de la nueva economía institucional, al señalar que los derechos de propiedad subyacen a las posibilidades del intercambio y ya no se consideran un elemento exógeno, como sí lo son para los neoclásicos desde el supuesto de un intercambio libre y voluntario entre los agentes del mercado, aquí en cambio, desde el abordaje institucional se convierten en el mecanismo que coordina las diferentes relaciones entre agentes económicos condicionantes de la calidad de vida, presentándose los derechos como una institución estratégica que por su grado de impacto no puede ser ignorada.

El reconocimiento de los derechos de propiedad asegura al dueño la opción de beneficiarse por el ejercicio del derecho potestativo de dominio sobre algo, pero no exime de la posibilidad de generarse a sí mismo, al dueño, un efecto perverso no esperado o efectos perversos o benéficos por el ejercicio del derecho, comúnmente llamados externalidades a otros. Las externalidades suelen incidir principalmente sobre terceros no involucrados en un intercambio de derechos. Esencialmente desde la exposición de Demsetz (Op. Cit.), una externalidad se manifiesta cuando una de las personas que interviene en un intercambio considera muy alto para sus intereses el costo de la decisión que debería tomar para evitarla.

Entonces, una función primaria de los derechos de propiedad es la de promover incentivos para alcanzar una mayor internalización de las externalidades y se comprende así que el costo de una transacción de derechos entre partes o la internalización de efectos externos, probablemente perversos, debe exceder razonablemente la ganancia de su internalización, o expresado en otra forma: los derechos de propiedad se desarrollan o institucionalizan para internalizar externalidades cuando las ganancias de esa decisión superan sus costos.

Vogelgesang (2003) afirma que los derechos de propiedad ganan interés social cuando incentivan el uso eficiente de la tierra y las inversiones, reducen las asimetrías de la información y facilitan las transacciones de tierras con mercados financieros.

De Janvry y Sadoulet, (2005) expresan que el acceso a la tierra y las condiciones en que ocurre, juegan un papel fundamental en el desarrollo, desde su origen como política pública hasta su aplicación como instrumento de política; que poder acceder a los derechos de la tierra puede aumentar la producción agrícola y el crecimiento del ingreso agregado, lo que ayuda a reducir la pobreza rural y la desigualdad, a mejorar el medio ambiente, la sostenibilidad y a proporcionar las bases para un buen gobierno y la convivencia en paz. Pero, la tierra no es sólo un factor de producción agrícola e ingresos, también es un activo y, por lo tanto, una fuente de riqueza, prestigio y poder. Por tales razones, el vínculo entre el acceso a la tierra y el desarrollo rural es multidimensional y complejo; sobre todo en una economía de mercado, complementan, a su vez, los autores de este artículo.

Ante lo expuesto, los derechos de propiedad se encuentran en una doble comprensión, o son una institución económica o son una institución del derecho o, tal vez, la frontera entre lo que es lícito intercambiar y la obligación de cumplir en el intercambio se hace difusa al punto que, como lo expresara Bejarano (1999),

“el derecho de propiedad es el instrumento de constitución del mercado, el contrato, su mecanismo de facilitación y en la responsabilidad civil el sustituto que garantiza su cumplimiento”;

por lo que, para Bejarano el sistema jurídico puede llegar a ser un metamercado institucional, con la función precisa de ser un instrumento de asignación y distribución de recursos de acuerdo con las exigencias de la eficiencia económica y, por ello, las sanciones son como los precios, por eso las personas o entes económicos responden a las sanciones como se responde a los precios, consumiendo menos del bien más caro. Ante la actividad más sancionada se está menos propenso a incurrir en su violación. En relación con los derechos de propiedad sobre la tierra, desde esta perspectiva, una dura sanción o un alto impuesto, pueden ser la partida para respectivamente evitar el desplazamiento forzado, la elusión fiscal o el acaparamiento especulativo o la acumulación latifundista.

La tierra es un bien clave para algunos de los sectores pobres del medio rural y todavía puede ser la base para el desarrollo económico y social. Deininger (2003) expone que es muy importante que los países usen el recurso tierra de la manera más efectiva, centrándose en las instituciones que dan forma a la evolución de los derechos sobre la tierra, en la prevención de posibles fuentes de inseguridad sobre la tenencia y en las formas en que la acción de la comunidad o del gobierno pueden ayudar a reducir esa inseguridad y a crear una base para un uso más efectivo de la tierra, lo que promovería el crecimiento y también la reducción de la pobreza.

Los derechos de propiedad sobre la tierra para Deininger, son normas sociales que regulan la distribución de los beneficios acumulados gracias a los usos específicos dados a una cierta parcela de tierra. Desde su perspectiva varios argumentos respaldan que la estipulación de tales derechos sea de carácter público: a) el alto costo fijo de la infraestructura institucional necesaria para establecer y mantener los derechos de propiedad sobre la tierra obliga a que ella así lo sea o, por lo menos, la reglamentación pública de los mismos. b) los beneficios derivados de la posibilidad de transferir los derechos de propiedad sobre la tierra sólo se consiguen cuando tales derechos están reglamentados por leyes y pueden ser fácil e independientemente verificados y c) porque de no estar lo derechos amparados por un poder de gobierno dispuesto a hacerlos respetar, los propietarios y los empresarios estarán forzados a gastar recursos para defender sus reclamos de propiedad, por ejemplo, con vigilancia particular, muros, cercas o vallados, que no sólo son ruinosos socialmente, sino que también representan una desventaja desproporcionada para los pobres, que cuentan con menos posibilidades de enfrentar tales gastos.

Confluye la literatura de las cuestiones agrarias en que un motivo que llevó a la evolución de los derechos de propiedad fue la respuesta a mayores retornos sobre la inversión en usos más intensivos de la tierra debidos al crecimiento de la población o a oportunidades que surgieron de una mayor integración del mercado y de los avances técnicos. A la vez, los derechos de propiedad sobre la tierra no son muy importantes cuando hay abundancia de tierras. En el camino hacia el desarrollo rural de una nación, la necesidad de sostener una gran población exigirá inversiones en la tierra que los productores estarán más dispuestos a realizar si sus derechos de propiedad están asegurados (Boserup, 1965, citado por Deininger, 2003). Las innovaciones institucionales apropiadas pueden generar un círculo virtuoso de más población y más inversión en la tierra, crecimiento económico y mayor bienestar (Hayami y Ruttan, 1985); al mismo tiempo que si las instituciones no administran los derechos de propiedad sobre la tierra, en respuesta a estas demandas, se puede generar un conflicto y socavar el potencial productivo y económico de las sociedades.

### **3. La realidad física y el derecho de propiedad**

La tierra es un objeto de la realidad física que por sus características y relación con hechos culturales y sociales se configura en territorio, una construcción social que involucra de acuerdo con Montañés (2001), vínculos de dominio, de poder, de pertenencia, o de apropiación entre una porción o la totalidad del espacio geográfico y un determinado sujeto individual o colectivo, relaciones que no excluyen, según el citado autor, identidad y afecto entre el sujeto y el territorio, ni el ánimo transformador del sujeto desde la perspectiva política.

El territorio es un continuo dentro del cual suceden múltiples interacciones sucesivas y no limitadas sino por acuerdos, el límite del territorio es un hecho cultural que establece fronteras y se sustenta en la noción del derecho. Sobre el territorio suceden actos, hechos territoriales que llegan a ser reconocidos y por consenso aceptados, que construyen derechos sobre porciones del territorio, haciéndolo discreto, segregándolo en parcelas cuyos límites reconfiguran internamente la percepción de la construcción social inicial y reconfiguran nuevas interacciones. El derecho y el límite físico del discreto recién creado requieren reconocimiento, pero reconocerlos crea la necesidad de describirlos.

García (2009) explica que en los derechos territoriales, mientras no se delimite la porción de territorio a la que se refiere un acto jurídico, no estarán plenamente establecidos, es decir, mientras no se materialice el discreto sobre el que se dan y ejercen derechos, el contenido objetivo del derecho será indeterminado; que sin delimitación, el contenido objetivo del derecho territorial se confunde con el territorio, y que así, propiamente no se sale de la abstracción que lo creó, que el derecho sólo existiría en la mente humana y probablemente en los documentos que lo sustentan jurídicamente, pero que su soporte esencial, su materia prima: la porción de territorio sobre la cual es ejercido está indeterminada.

Así, complementa García (Op. Cit), el derecho tiene un sustrato psíquico social, que es la representación intelectual que cada sociedad tiene de las relaciones entre los hombres, y también un sentido, que está dado por un juicio de valor eminentemente relativo que cada sociedad se forma de esas relaciones, y entonces, todo límite territorial es creado por la voluntad humana, y la ley que establece el límite, que lo hace límite jurídico es la fuente formal del derecho que complementa la voluntad humana, la materialización del límite es también la materialización de la relación entre el discreto territorial y la protección que se hace de los derechos sobre él.

La dimensión espacial del territorio va desde el ocupado por una nación, expresado como territorio nacional, hasta el ocupado por una familia, su unidad mínima, que se reconoce como la parcela. Y la apropiación se entiende de interés y derecho colectivo sobre algunos discretos territoriales como parques nacionales por ejemplo, y de interés y uso privado en otros como la parcela o la unidad de vivienda.

Dice el código civil colombiano que el derecho de propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno y que la propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad; sobre la posesión dice que es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. Es evidente, en ambos casos, la necesidad de reconocer, de determinar el objeto sobre el que se ejerce la propiedad o la posesión, la vaguedad en la determinación del objeto crea incertidumbre en la extensión del derecho, en el límite del discreto territorial, y riesgo social porque expone a la sociedad a que se ejerzan actos posesorios o de dominación sobre un bien que no es el que el derecho, expresado en el título de propiedad, ampara o refiere.

La preservación de los derechos se ha apoyado en Colombia con el servicio de catastro, el registro de la tradición inmueble y la titulación de tierras baldías. El sistema catastral, es el conjunto de subsistemas, que permiten la obtención de datos e información tanto espacial como descriptiva para la evaluación inmobiliaria catastral de naturaleza urbana o rural de un determinado territorio, (FAO, 2003). Para ampliar el concepto, el inventario de tierras o catastro tiene tres funciones básicas: la fiscal que gestiona para el Estado y para los particulares las tarifas impositivas por ejercer el derecho de propiedad u ocupación, la jurídica que aporta los elementos básicos para clasificar o identificar la propiedad pública o privada, y la física que informa sobre el inventario de tierras desde su condición material de topografía y área. El Decreto Ley 1250 de 1970, desde el que se han desprendido decretos y resoluciones reglamentarias, expresa:

“Artículo 72.- El catastro estará constituido por un conjunto de documentos de los cuales se obtenga una relación de los elementos de la propiedad inmueble del país, su descripción física, su valor económico y su situación jurídica.”

El servicio de Registro de Instrumentos Públicos y Privados, es el encargado de certificar a nombre del Estado Colombiano

“todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario” (Decreto Ley 1250 de 1970).

## **Método y materiales**

Se consultó la base de datos prediales<sup>5</sup> del Departamento de Santander que opera el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, y verificado el total de los registros, se calculó una muestra para analizar las propiedades rurales de la Provincia de Soto Norte, Departamento de Santander, conformada por los municipios de California, Charta, El Playón, Matanza, Suratá, Tona y Vetás, en la zona donde los proyectos mineros, ambientales y de infraestructura generan un mercado muy dinámico de tierras agrícolas que cambian de uso, situación evidenciada en los indicadores de minería y producción agropecuaria que señalan los boletines de actualidad económica de la Cámara de Comercio de Bucaramanga (2009) y el estudio de Cuentas Económicas de Santander (2005) elaborado por la Gobernación de Santander y la Universidad Santo Tomás. Para el mismo grupo de predios de la muestra calculada también se adquirió la información de notariado y registro de la propiedad inmueble, se efectuaron levantamientos de mensura topográfica con equipos de posicionamiento satelital GPS Topcon GRS-1 de precisión sub-métrica, previo permiso solicitado a los propietarios u ocupantes, y se tabularon los datos de campo relativos a áreas reales, propietarios actuales, precios del mercado de tierras y usos actuales, para su comparación con la información oficial de catastro, notariado y registro.

Los valores catastrales fueron indexados para cada caso de la muestra hasta agosto de 2009 y se compararon con los avalúos comerciales efectuados en campo según la metodología del Registro Nacional de Avaluadores RNA que, a su vez, es homologada por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz FEDELONJAS. Se aplicó el método de comparación o de mercado que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, como lo estipula la resolución 620 de 2008 del IGAC; la mencionada técnica es generalmente la aceptada para la determinación del valor intrínseco de los terrenos. Otras técnicas mencionadas en la citada Resolución se aplican específicamente a cultivos, maquinaria o equipos, instalaciones o construcciones urbanas.

El avalúo comercial de un predio rural tienen tres componentes: El valor de la tierra por sus propiedades intrínsecas o naturales, el valor de los cultivos o coberturas del suelo y el valor de las construcciones o maquinaria fija instalada; los

---

5 La información catastral certificada está protegida en Colombia por el derecho de Habeas Data, derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales relacionadas con la recolección, tratamiento y circulación de datos personales a que se refiere la Constitución Política, así como el derecho a la información, particularmente en relación con la información financiera y crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países. (Ley Estatutaria 1266 de 2008). La información aquí analizada la adquirió el Departamento de Investigaciones de la Universidad Santo Tomás, previa garantía de protección de la información y para uso solamente con fines académicos.

valores componentes del precio final se logran mediante las técnicas establecidas por el IGAC. El investigador encargado de efectuar los avalúos de este estudio es perito evaluador con licencia vigente del RNA No. 1278, registrado ante la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia y miembro del cuerpo de peritos evaluadores auxiliares de la justicia colombiana inscrito en la sala administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, sala administrativa de Bucaramanga, Col.

Sobre una aplicación de software se creó un modelo de sistema de información geográfica, con los datos alfanuméricos y espaciales obtenidos hasta ese momento en desarrollo del proyecto y se compararon los datos por tipo de atributo.

Los atributos de cada objeto territorial comparado fueron: área catastral, área predial, avalúo catastral, avalúo predial, titular del derecho de dominio, identificación predial, registro de la propiedad y tipo de descripción de la propiedad en los instrumentos públicos o documentos de certificación de la propiedad, tradición y libertad de los derechos de propiedad.

## **Definiciones de las variables**

**Área catastral:** área oficialmente certificada por la entidad del gobierno colombiano para fines jurídicos, tributarios y de identificación predial, referida a un sistema de coordenadas y a los límites administrativos territoriales. Se obtuvo la información catastral concerniente a esta variable.

**Área predial:** es el área predial determinada a través de tecnología de posicionamiento satelital GPS, calculada por la generación de vectores entre puntos de los límites que se recorren para formar un polígono. Es el reconocimiento físico de la propiedad. Se efectuaron mensuras de campo.

**Avalúo catastral:** valor oficialmente determinado para una propiedad con fines tributarios y con reconocimiento legal, es establecido por la administración de gobierno y correspondiente al registro catastral de los atributos físicos y jurídicos de una propiedad. Se obtuvo la información catastral concerniente a esta variable.

**Avalúo predial:** es el valor de las tierras, calculado a precios de mercado normal y en libre concurrencia. Se determina por peritos evaluadores según técnicas especiales y basados en transacciones del último año o de los tres últimos años traídos a valor presente. Aquí se compararon los avalúos catastrales con los cálculos de campo.

**Titular del derecho de dominio:** Es la persona natural o jurídica que tiene la posibilidad de ejercer la propiedad y sus atribuciones sobre un bien, entendido el libre goce sin que sea prohibido o restringido por la ley u otros derechos concurrentes. La mención de titularidad de derecho de dominio se espera expresa e indubitada en un sistema de administración de tierras correctamente definido y funcional. Se comparó la información de campo con la titularidad de los derechos de dominio inscritos.

Descripción e identificación predial: código del sistema de identificación que hace único un predio o terreno dentro del sistema catastral, es el identificador correspondiente a cada propiedad y se opera básicamente desde la ficha predial o carpeta física que contiene los datos alfanuméricos y algunos atributos geométricos, el plano catastral que describe la información espacial, la carta predial o mapa del sector que contextualiza espacialmente un predio y el registro predial, una base de datos de operación digital o computarizada. Se comparó la información catastral con los datos de campo.

Registro de la propiedad: es el estado de inscripción legal de los derechos y limitaciones sobre una propiedad. Certifica públicamente y es el documento legal idóneo para hacer valer el derecho real de dominio o propiedad. El sistema de registro se compone por el libro donde cada predio tiene su folio que guarda sus hechos jurídicos, un código de matrícula o inscripción y el código predial de identificación catastral. Aquí se verificó la correspondencia de la información de registro con los datos de campo.

Forma de descripción de la propiedad: La descripción de los atributos físicos de la propiedad para su individualización se hace en relación con su ubicación respecto de los vecinos se acude a objetos del paisaje como referentes o se da a cada punto de los límites de la propiedad un valor referido a un sistema coordinado preestablecido y con aceptación dentro del marco normativo nacional, a su vez, consistente con los tratados de límites internacionales. En este estudio se caracterizaron las formas de descripción de la propiedad.

**Cálculo de la muestra:** Para un tamaño de población con valor  $N = 480$  el tamaño de la muestra fue calculado como  $n = 59$ .

Los materiales específicamente usados fueron:

- Cartografía IGAC 1.25.000 planchas No. 110-1-C, 110-1-A, 98-III-C, 109-II-B.
- 56 Registros catastrales tipo 1 y 2 adquiridos en el IGAC
- 56 Certificados catastrales
- 56 Certificados de Registro Inmobiliario
- 12 Copias de escrituras de compra venta
- 3 Fotografías aéreas digitalizadas de la zona, tomadas por IGAC
- 2 Equipos de posicionamiento satelital GPS Tipo Garmin SRV II (submétrico)
- Software de proceso de datos geográficos Arc-Info
- Software de proceso de datos GPS

## Estructura de la base de datos

Se presenta la estructura de la base de datos que se operó para el análisis de los atributos prediales. Se adquirió la información en formato digital en el IGAC con los datos predeterminados por el sistema catastral y cuyos atributos se informan en las tablas 1 y 2. Los datos espaciales y la información alfanumérica comprada y levantada en campo se operaron en el sistema de información geográfico Arc-Info.

Tabla 1. Campos de la información predial – IGAC Registro 1

DESCRIPCIÓN DEL REGISTRO TIPO 1 (UNO): LONGITUD 149 BYTES				
CAMPO	TIPO	POSICIONES	DE LA	A LA
DEPARTAMENTO	NUMÉRICO	2	001	002
MUNICIPIO	NUMÉRICO	3	003	005
NÚMERO DEL PREDIO	NUMÉRICO	15	006	020
TIPO DE REGISTRO	NUMÉRICO	1	021	021
NÚMERO DE ORDEN	NUMÉRICO	3	022	024
TOTAL DE REGISTROS	NUMÉRICO	3	025	027
NOMBRE	ALFANUMÉRICO	33	028	060
ESTADO CIVIL	ALFANUMÉRICO	1	061	061
TIPO DOCUMENTO	ALFANUMÉRICO	1	062	062
NÚMERO DOCUMENTO	ALFANUMÉRICO	12	063	074
DIRECCIÓN	ALFANUMÉRICO	34	075	108
COMUNA	ALFANUMÉRICO	1	109	109
DESTINO ECONÓMICO	ALFANUMÉRICO	1	110	110
ÁREA TERRENO	NUMÉRICO	12	111	122
ÁREA CONSTRUIDA	NUMÉRICO	6	123	128
AVALÚO	NUMÉRICO	12	129	140
ESPACIOS	ALFANUMÉRICO	1	141	141
VIGENCIA	NUMÉRICO	8	142	149

Fuente: IGAC 2009

Tabla 2. Campos de la información predial – IGAC Registro 2

DESCRIPCIÓN DEL REGISTRO TIPO 2 (DOS): LONGITUD 149 BYTES				
CAMPO	TIPO	POSICIONES	D E LA	A LA
DEPARTAMENTO	NUMÉRICO	2	001	002
MUNICIPIO	NUMÉRICO	3	003	005
NÚMERO DEL PREDIO	NUMÉRICO	15	006	020
TIPO DE REGISTRO	NUMÉRICO	1	021	021
NÚMERO DE ORDEN	NUMÉRICO	3	022	024
TOTAL DE REGISTROS	NUMÉRICO	3	025	027
ESPACIOS	ALFANUMÉRICO	2	028	029
MATRÍCULA INMOBL.	ALFANUMÉRICO	18	030	047
ZONA HOMOGÉNEA-1				
ZONA FÍSICA 1	NUMÉRICO	2	048	049
ZONA ECONÓMICA 1	NUMÉRICO	2	050	051
ÁREA TERRENO 1	NUMÉRICO	10	052	061
ZONA HOMOGÉNEA-2				
ZONA FÍSICA 2	NUMÉRICO	2	062	063
ZONA ECONÓMICA 2	NUMÉRICO	2	064	065
ÁREA TERRENO 2	NUMÉRICO	10	066	075
CONSTRUCCIÓN 1				
HABITACIONES 1	NUMÉRICO	2	076	077
BANOS 1	NUMÉRICO	2	078	079
LOCALES 1	NUMÉRICO	2	080	081
PISOS 1	NUMÉRICO	2	082	083
ESTRATO 1	NUMÉRICO	1	084	084
DESTINO 1	NUMÉRICO	2	085	086
ÁREA CONSTRUIDA 1	NUMÉRICO	6	089	094
ESPACIOS	ALFANUMÉRICO	9	095	103
CONSTRUCCIÓN 2				
HABITACIONES 2	NUMÉRICO	2	104	105
BANOS 2	NUMÉRICO	2	106	107
LOCALES 2	NUMÉRICO	2	108	109
PISOS 2	NUMÉRICO	2	110	111
ESTRATO 2	NUMÉRICO	1	112	112
DESTINO 2	NUMÉRICO	2	113	114
PUNTAJE 2	NUMÉRICO	2	115	116
ÁREA COSNTRUIDA 2	NUMÉRICO	6	117	122
CONSTRUCCIÓN 3				
HABITACIONES 3	NUMÉRICO	2	123	124
BANOS 3	NUMÉRICO	2	125	126
LOCALES 3	NUMÉRICO	2	127	128
PISOS 3	NUMÉRICO	2	129	130
ESTRATO 3	NUMÉRICO	1	131	131
DESTINO 3	NUMÉRICO	2	132	133
PUNTAJE 3	NUMÉRICO	2	134	135
ÁREA CONSTRUIDA 3	NUMÉRICO	6	136	141
VIGENCIA	NUMÉRICO	8	142	149

Fuente: IGAC 2009

Los campos de la base datos y la tipología de datos referidos en las Tablas anteriores dicen al lector cuál es la información catastral de la que se dispone por cada predio cuando se accede a los registros a través de un medio de consulta tipo PC o estación de trabajo. Esta información es básica en el cobro de impuesto predial municipal y se entiende oficialmente como dato catastral, por ser consolidada y administrada por el IGAC y es la comparada con los datos encontrados en el terreno durante el trabajo de investigación.

## 5. Resultados encontrados

### *Comparación entre las áreas*

Las áreas catastrales certificadas se compararon con las áreas reales determinadas mediante levantamiento topográfico con GPS, la información se procesó con el software Map Source, mediante polígonos prediales y se encontraron diferencias extremas de hasta el 112%, el promedio fue 12%. La configuración geométrica no es congruente entre áreas y como se comprende no hay coincidencia entre las longitudes de límites entre predios.

El Mapa 1 elaborado sobre la carta catastral 110- I – C del IGAC muestra, a manera de ejemplo, la configuración geométrica de los predios como dato catastral, en los polígonos prediales levantados en campo, se observa que los polígonos de las propiedades 00 01 0011 0026 000 y 00 01 0011 0027 000 en la realidad están en una ubicación y forma diferentes a los certificados por la cartografía catastral. En este ejemplo hay superposición entre los predios analizados y sus vecinos hacia el este y oeste. No hubo correcto levantamiento topográfico o de fotocontrol por parte de la administración de catastro.

Mapa 1



Fuente: Mapa elaborado por los autores con base en información IGAC y datos GPS.

## Relación entre los avalúos catastrales

La relación entre el avalúo catastral y el avalúo a precios de mercado se efectuó mediante los certificados catastrales y la tabla de precios por zona geoeconómica del IGAC. Se observó que en los municipios de la provincia las tablas no están actualizadas y su fecha de elaboración oscila entre el año 1991 y 1999. Por la circunstancia expuesta se actualizaron los precios hasta agosto de 2009 y se tomó como referente el índice de precios al consumidor certificada por el DANE, calculado a precios constantes del 2008.

Por el atraso encontrado en la información catastral la diferencia entre los avalúos dejó por fuera de cualquier consideración estadística la comparación, pues hay diferencias hasta del 700% que exigen un tratamiento muy específico del fenómeno y, tal vez, la misma reconstrucción de las tablas de valores de zonas geoeconómicas.

La Tabla 1 ilustra los datos procesados para uno de los municipios, la Tabla 2 expone los cálculos resumen de un avalúo comercial a precios corrientes del mercado.

Tabla 1

FORMACION CATASTRO		VIGENCIA		VALOR		CONVERSION		INCREMENTO LEGAL					
EDIFICIO	CONSTRUCCION	AREA	VALOR	%	VALOR	CONVERSION	CONVERSION	1991	1992	1993	1994	1995	1996
1	1.2.1	192	3750	4%	400.000								
2	1.2.2	225	2500	1%	300.000								
3	1	100	2000	3%	400.000								
4	1.2	300	10000	7%	200.000								
5	1.2	300	1000	3%	100.000								
6	1.2.3	700	10000	4%	100.000								
7	1.2	200	10000	4%	100.000								
8	1.2.4	1000	10000	3%	100.000								
9	1.2.5	100	10000	3%	25.000								
10	1.2	100	10000	3%	10.000								
11	1.2	100	10000	3%	5.000								
TOTAL		316	10000	100%									

Fuente: IGAC 2009

Tabla 2

**VALOR DEL TERRENO POR SUS PROPIEDADES INTRÍNECAS**

Detalle	Zona Geoeconómica	Valor presente de la Zona Homógena IGAC	Factor de ajuste de comercialización	Valor ajustado por Ha.	Área en Ha.	Valor intrínseco de la tierra
TIERRAS CON SUELO DE LA CLASE VII	5	\$ 247.580	2	\$ 495.160	75,0156	\$ 37.144.742
					<b>75,0156</b>	<b>\$ 37.144.742</b>

**VALOR DE LOS CULTIVOS, ZONAS DE BOSQUE, ZONAS DE RESERVA Y OTROS USOS**

Detalle	Unidades			Área ha.	Valores de Cobertura del suelo
	Unidades	Valor del CIF de conservación	Valor presente CIF con tasa de actualización FINAGRO descontada a 10 años DTF+6 (5,35+6)	Área ha.	Valores de Cobertura del suelo
BOSQUE NATURAL	Ha	\$ 3.478.300	\$ 2.018.733	5,0000	\$ 10.093.663
PASTOS NATURALES	Ha.	Valor unitario =	\$ 251.000	39,0000	\$ 9.789.000
ZONA DE ROCAS AFLORANTES	Ha	Valor unitario =	\$ -	30,0000	\$ -
ÁREA INDIRECTAMENTE PRODUCTIVA: Vivienda, Caminos	Ha.	Valor unitario =	\$ 500.000	1,0156	\$ 507.800
				<b>75,0156</b>	<b>20.390.463</b>

**CONSTRUCCIONES Y ANEXOS**

Detalle	Unidades	Cantidad	Valor Unitario	Valor Construcciones
CASA PRINCIPAL	Casa	1	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000
CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS	Km	0,5	\$ 1.800.000	\$ 900.000
				<b>\$ 5.900.000</b>

**RESUMEN**

VALOR DEL TERRENO	<b>\$ 37.144.742</b>
VALOR DE LOS CULTIVOS	<b>\$ 20.390.463</b>
VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	<b>\$ 5.900.000</b>
VALOR TOTAL DEL PREDIO	<b>\$ 63.435.205</b>

Fuente: Tabla elaborada por los autores, que ilustra el tratamiento numérico para calcular valores de la tierra y mejoras en los predios objeto de este estudio.

## **Titularidad del derecho de dominio**

En el 16% de los casos de la muestra analizada quienes ejercen la posesión del predio no son los mismos titulares del derecho de dominio, a su vez, el 97% de esta fracción poseedora pero no titular está en esa condición por fallecimiento y no liquidación de los derechos sucesorales del titular registrado y el 3% de la misma fracción porque están posesionados en terrenos cuya transacción de compraventa no se ha legalizado y se sustenta en acuerdos familiares o documentos informales, se entiende que en el 84% de la muestra analizada es correspondiente el derecho inscrito con el ejercicio pleno del dominio.

## **Descripción e identificación predial**

Al verificar la correspondencia entre el certificado catastral, la identificación cartográfica y la identidad del poseedor, se encontró coincidencia en un 95% de la identificación del poseedor, el dato cartográfico y el número predial, pero no son reales en un 69% el área predial, en un 72% no se reportan las áreas construidas en cada predio y los avalúos catastrales en su totalidad tienen más de 10 años de calculados, lo que hace inferir su atraso. El facsímile de un certificado catastral identificado como Gráfica 1 tomado de la muestra para ser señalado como ejemplo, permite comparar los siguientes datos de campo con los certificados:

Datos de campo:

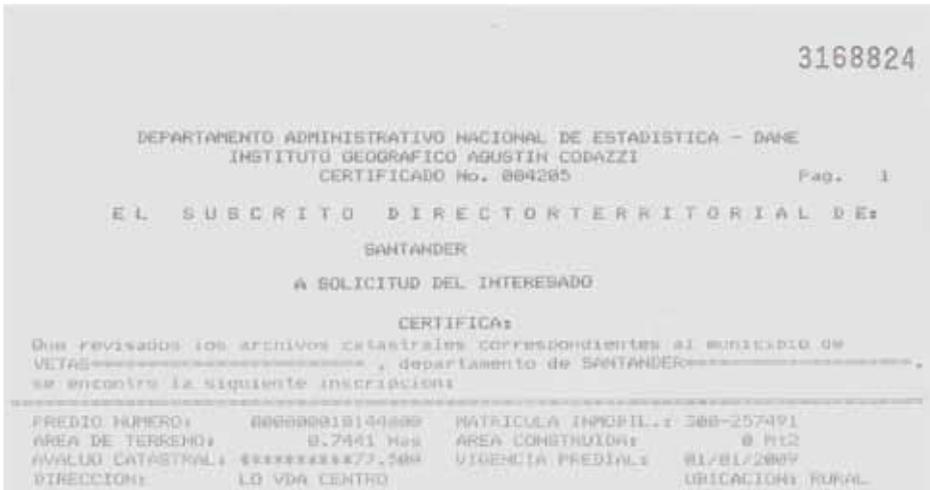
Área real del terreno determinada con GPS: 0,6297 Has

Área construida: 75m<sup>2</sup>

Avalúo del predio en 2009: 8'272.394

Datos certificados son:

Grafica 1



## Registro de la propiedad

En el 83% de la muestra el certificado de tradición no informa su correspondencia con el número predial o catastral, el ítem “Código Catastral” expresa: Sin Información.

En el 46% de la muestra el certificado de tradición en el ítem dirección expresa: Sin Información.

Ver facsimile de un certificado de tradición tomado como ejemplo de la situación descrita, indicado como Gráfica 2.

Grafica 2

<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>
<b>Nro Matrícula: 00-12526</b>
Impreso el 22 de Octubre de 2009 a las 10:14:03 am No tiene validez sin la firma del registrador en la última página
CÍRCULO REGISTRAL: 300 BUCARAMANGA    DEPTO: SANTANDER    MUNICIPIO: SURATA    VEREDA: SURATA
FECHA APERTURA: 21/10/1965    RADICACIÓN: 16816 CON ESCRITURA DE 14/5/1984
ESTADO DEL FOLIO: <b>ACTIVO</b>
COD CATASTRAL:    COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
<b>DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:</b> LOTE DE TERRENO. AREA APROXIMADA: 40 HECTAREAS. LINDEROS: SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 2197 DE FECHA 14-05-84 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA
<b>COMPLEMENTACIÓN:</b> RODRIGUEZ ESTEBAN VICTOR BONIFACIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE MENDOZA DE RODRIGUEZ SEBASTIANA, DECIDIDO EN EL JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SURATA, MEDIANTE SENTENCIA DEL 9 DE JUNIO DE 1983, REGISTRADA EL 14 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO.- RODRIGUEZ VICTOR BONIFACIO, ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, DECRETADA POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, MEDIANTE SENTENCIA DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 1956, REGISTRADA EL 19 DE JULIO DE 1957, Y PROTOCOLIZADA EN LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, BAJO ESCRITURA NUMERO 2216 DEL 9 DE AGOSTO DE 1957, REGISTRADA EL 26 IBIDEM.
<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: SIN INFORMACION</b> 1) SIN DIRECCION

En un 4% de los casos se encontró que la oficina de registro de instrumentos públicos y el IGAC, certifican dos áreas diferentes entre sí y ellas, a su vez, diferentes con el área real determinada a través del levantamiento topográfico con tecnologías GPS, en el caso que señalan las Gráficas 3 y 4 se evidencia lo expuesto: Área registrada en instrumentos públicos 196 Has; área en catastro 238,0500 Has; área real 317 Has. 4963 m<sup>2</sup>.

Gráfica 3

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BUCARAMANGA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 300-223464

Impreso el 4 de Mayo de 2009 a las 10:08:57 am  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

CIRCULO REGISTRAL: 300 BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: CALIFORNIA VEREDA: CALIFORNIA  
FECHA APERTURA: 28/2/1995 RADICACIÓN: 1995-8635 CON: ESCRITURA DE 21/2/1995

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

---

DESCRIPCIÓN: CASIDA Y LINDEROS:  
CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 761 DE FECHA 21-02-95 EN NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA LOTE CON AREA DE 198HTAS (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/64).  
COMPLEMENTACIÓN:  
SEGUN SENTENCIA DEL 24 DE FEBRERO DE 1962 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA. EL 26 DE FEBRERO DE 1962. LIZCANO JULIO GONZALO ADJUDICO EN EL JUICIO DE SUCESION A DELGADO VIUDA DE LIZCANO BETSABE, LIZCANO GAMBOA ALIRIO, LIZCANO GAMBOA LANDELINO, LIZCANO GAMBOA ANA CELY, LIZCANO DELGADO ELDA, LIZCANO DELGADO JULIO CESAR, LIZCANO DELGADO JOSE UBALDO Y LIZCANO DELGADO ISIDORO. SENTENCIA PROTOCOLIZADA EN LA ESCRITURA 410 DEL 04 DE MARZO DE 1964. REGISTRADA. EL 12 DE MARZO DE 1964. SEGUN ESCRITURA 1054 DEL 23 DE AOSTO DE 1962 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 05 DE OCTUBRE DE 1962. DELGADO VIUDA DE LIZCANO BETSABE, LIZCANO GAMBOA LANDELINO, LIZCANO GAMBOA ANA CELY, LIZCANO DELGADO ELDA Y LIZCANO DELGADO ISIDORO VENDEN SUS CUOTAS PARTES A RANGEL JACOME ANGEL IGNACIO Y ARIAS ROJAS ARSENIÓ. SEGUN LA ESCRITURA 2545 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1963 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA.

Gráfica 4

3168826

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - DAHE  
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI  
CERTIFICADO No. 004287

Pag. 1

EL SUSCRITO DIRECTOR TERRITORIAL DE:  
SANTANDER  
A SOLICITUD DEL INTERESADO

**CERTIFICA:**

Que revisados los archivos catastrales correspondientes al municipio de VETAS, departamento de SANTANDER, se encontró la siguiente inscripción:

PREDIO NUMERO:	000000020010000	MATRÍCULA INMOBIL.:	300-223464
AREA DE TERRENO:	238,8088 Has	AREA CONSTRUIDA:	212 M2
IVALUO CATASTRAL:	8888815,676,888	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2009
DIRECCION:	EL SALADO	UBICACION:	RURAL

## Forma de descripción de la propiedad

En el 82% de la muestra la descripción de los linderos no se transcribió en el certificado de tradición, en el ítem “*Descripción: Cabida y linderos:*” se mencionó en algunos casos que los linderos son los mismos que los citados en la escritura de compraventa y se argumentó el Decreto 1711 de 1984.

Cuando se hizo la descripción, se verificó que ella es literal y referida a puntos naturales comúnmente llamados arcifinios, en ellos se citan objetos del paisaje reconocibles en el momento de la transacción o transferencia de derechos pero de difícil reconocimiento con el paso del tiempo. Los facsímiles expuestos a continuación como Gráficas 5 y 6 son ejemplo de lo encontrado.

Gráfica 5

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA	
Página: 1	
Nro Matrícula: 300-106737	
Impreso el 4 de Mayo de 2009 a las 10:04:56 am No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.	
CÍRCULO REGISTRAL: 300 BUCARAMANGA	DEPTO: SANTANDER
FECHA APERTURA: 10/5/1995	RADICACIÓN: CON: SENTENCIA DE 24/8/1972
MUNICIPIO: VETAS	VEREDA: VETAS
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	COD CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS: LOTE DE TERRENO JUNTO CON CASA. LINDEROS: SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA SENTENCIA DE 15-03-89 JUZG. 1. CIVIL DEL CTO. BUCARAMANGA. SEGUN ESCRITURA #3021 DE 05-09-89 NOTARIA 1. BUCARAMANGA. AREA: 4 HECTAREAS. COMPLEMENTACIÓN:	
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL 1) "EL JAQUI"	
MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de integración y cove)	
ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 4/12/1972 Radicación DOC: SENTENCIA 999999999 DEL: 24/8/1972 JUZG 4. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0	
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 180 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto)	
A: CONTRERAS DE RODRIGUEZ OTILA X	

Grafica 6

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA			
Nro Matricula: <b>300-101368</b>			
Ingreso el 22 de Octubre de 2009 a las 10:14:12 am No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.			
CIRCULO REGISTRAL: 300 BUCARAMANGA	DEPTO: SANTANDER	MUNICIPIO: SURATA	VEREDA: SURATA
FECHA APERTURA: 6/12/1982	RADICACIÓN: 82-19024 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 1/1/1982		
ESTADO DEL FOLIO: <b>ACTIVO</b>	COD CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION		
<b>DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:</b>			
UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA DEL MISMO NOMBRE, QUE MIDE APROXIMADAMENTE 20 HECTAREAS, UBICADO EN LA VEREDA DE MONSALVE PALCHAL, ALINDERADO ASI: "NORTE, CON PROPIEDADES DEL MISMO VENDEDOR, COGIENDO EL CHORRO DEL MEDIO ABAJO HASTA ENCONTRAR LA QUEBRADA QUE BAJA, COLINDANDO CON ALEJANDRINA DE TOLOZA, OCCIDENTE, SIGUE QUEBRADA ABAJO A DAR A UN ARBOL DE URUMO, SUR, DEL URUMO MENCIONADO LINEA RECTA A DAR A LA QUEBRADA DE PARAMILLO, POR ESTA ABAJO, LINDANDO CON PROPIEDADES DE JUAN DE DIOS RODRIGUEZ, Y POR EL ORIENTE, SIGUE QUEBRADA PARAMILLO ARRIBA UNOS CUATROCIENTOS METROS (400 MTS.) LINDANDO CON ALFONSO BAUTISTA Y DE AHI QUEBRADA ARRIBA LINDANDO CON EL MISMO VENDEDOR, COGIENDO UN CAMINO QUE BAJA PARA PEÑA DE ORO."			

## Conclusiones

Fue evidente que el material cartográfico, que informa sobre los atributos espaciales o geográficos de la propiedad, aunque formalmente legal es obsoleto, por lo que expone los derechos de propiedad a interpretaciones o especulaciones, creando riesgo social. Es urgente la formulación de planes de actualización catastral a partir de iniciativas regionales o provinciales y con gestión local, que apoyadas en los últimos desarrollos tecnológicos, trabajen para que en el menor tiempo posible aporten al propósito de integración entre catastro y registro, sobre la búsqueda del aseguramiento de los derechos sobre la tierra.

Reconocido que los recursos informáticos sobre la tierra obtenidos con métodos topográficos y tecnologías espaciales actuales específicamente llamados geomáticos son decisivos en la administración de la tierra para el desarrollo, como lo exponen Mckenna y Urban (2008) es evidente que se requiere con celeridad el levantamiento de los datos en el campo y que se consiga una correspondencia razonablemente cierta y por lo mismo respetable socialmente, entre la realidad física y la realidad jurídica.

Los certificados de registro inmobiliario, que tienen como propósito publicitar a la sociedad el alcance de la titularidad de un derecho, su tradición y sus probables limitaciones, no alcanzaron a ser suficientemente consistentes en la mayoría de los predios estudiados, porque no hacen referencia a qué inmueble catastralmente de refieren, esto significa que no se encontró correspondencia entre los derechos legales y el inventario o catastro de tierras, dándose lugar a interpretaciones que originan inseguridad en el alcance, titulares o extensión del derecho sobre la tierra.

Al encontrarse que la cartografía es obsoleta, que la determinación de áreas y linderos no es precisa, que los propietarios no están correctamente identificados y que no hay correspondencia entre el Registro y el Catastro inmobiliario, se afirma que el reto en Colombia es consolidar los derechos de propiedad sobre la tierra que, aunque abstractos, son una realidad jurídica y sociológica todavía en construcción y hacer que ellos sean una institución social que promueva mejores niveles de vida y de convivencia, porque han sido dados dentro del marco de la legitimidad y son correspondientes con la realidad física en la medida que son soportados por un sistema que garantiza su demarcación para el respeto del límite de la propiedad.

El reto de la cuestión es: ¿Cómo lograrlo? Wallace (2009) ayuda a la comprensión de las actuales cuestiones de la tierra, cuando afirma que actualmente la caja de herramientas tiene la ciencia del derecho y la topografía, y la tecnología geomática que, universalmente han facilitado los derechos de acceder a las potencialidades del recurso suelo, para un nuevo constructo, que se anticipe a la controversia de la propiedad en sí misma.

Los autores hacen un llamado a considerar la gestión del catastro desde una perspectiva descentralizada, llegar hasta el nivel municipal, a partir de la promoción de una política pública lo que UN-HABITAT (2008) ha encontrado: que los servicios formales de administración del suelo son más efectivos cuando se ofrecen a nivel local y que una opción es un establecimiento institucional local donde sólo sea necesario hacer una única solicitud para los servicios relacionados con la propiedad del suelo, lo mismo que la creación de concejos locales de tierras que representen y respondan a todos los intereses de las partes interesadas como las autoridades locales y consuetudinarias, los propietarios de tierras, los usuarios de suelo masculinos y femeninos y los miembros de la comunidad.

Los logros institucionales para la administración de la tierra se obtienen más fácilmente a través de una gestión descentralizada, porque se puede responder a prioridades locales en vez de concentrar esfuerzos en satisfacer trámites burocráticos altamente centralizados, de igual modo sucederá con los sistemas de información territorial amplios y actualizados que puedan captar la complejidad de la ocupación actual, su uso y reivindicaciones, incluido el conjunto de derechos que se sobreponen que es muy válido sobre todo en sociedades en situación postconflicto, como lo manifiesta Santfield (2006).

Los sistemas de información territorial construidos sobre plataformas manejadoras de bases de datos alfanuméricos y espaciales comúnmente denominados sistemas SIG y la descripción y demarcación topográfica con límites y áreas referidas a un sistema oficial de coordenadas geográficas, sustentados en políticas públicas que favorecen el acceso a las potencialidades de la tierra en forma de derechos de propiedad y derechos de uso, pueden hacer confluir los intereses públicos y privados en el camino hacia el desarrollo.

Resulta válido recordar las recomendaciones de la declaración de Aguas Calientes, FIG (2004) en el sentido que el mundo en desarrollo necesita fortalecer el talento humano en ordenamiento territorial, administración de tierras y topografía geomática, a través de programas de formación profesional específica, cuyas bondades ya son percibidas en países donde se han implementado.

El reconocimiento social del valor de los derechos de propiedad es argumento para la iniciativa de actualizar los valores catastrales conducentes a tasas de tributación razonables y con capacidad de mantener el sistema. El avalúo actualizado y la tasa de tributo razonable pueden contribuir a generar equidad en las co-responsabilidades entre el Estado y ciudadano, finalmente razón sustantiva del establecimiento de un derecho.

## Referencias Bibliográficas

- Bejarano, (1999). Análisis económico del derecho: Cometarios sobre textos básicos. En Revista de Economía Institucional, No. 001, ISSN 0124-5996 Bogotá – Col. Pág. 155-167
- Cámara de Comercio de Bucaramanga. Actualidad económica (2009) Boletín 72 - Sector agrícola en Santander.
- Actualidad económica (2009) Boletín 73 - Sector minero en Santander.
- De Janvry, Alain. Sadoulet, Elisabeth. (2005). Acceso a la Tierra y Desarrollo, Documento introductorio para el Nuevo Diccionario de Economía Palgrave, 2<sup>a</sup> edición, Palgrave Macmillan. Universidad de California, Berkeley.
- Decreto Ley 1250 de 1970. Por el cual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos
- Deininger, K. (2003). Land Policies for Growth and Poverty Reduction, World Bank. ISBN-13: 978-0-8213-5071-3
- Demstetz, Harold. (1967). Hacia una teoría de los derechos de propiedad, Traducido de American Economic Review, en recuperado en abril de 2009 del sitio web
- FAO (2003). Tesoro Plurilingue de Tierras, FAO, Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y La alimentación. ISBN 92-5-304283-4.

- FIG (2004). Declaración de Aguas Calientes, Foro interregional sobre desarrollo de políticas de información territorial en las Américas. Copenhague ISBN 87-9-090744- 2
- García, G. (2009). Introducción al Ordenamiento Territorial, [en línea] disponible en <http://www.elagrimensor.net/elearning/lecturas/congreso.pdf>
- Gobernación de Santander. USTA. (2005) Las cuentas económicas de Santander.
- Hayami, Yujiro and Vernon W, Ruttan. (1985). Agricultural Development. 2nd ed. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Mckenna, Jack and Urban-Karr, Jill. (2008). Secure Land Tenure, Land rights for women and the poor in GIM INTERNATIONAL. Volume 22, Issue 12. The Neerlands,ISSNN 1566-9076
- Montañez, G. Gustavo. (2001). Razón y pasión del espacio y el territorio, en Espacio y territorios, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá. ISBN 958701086-8
- Stanfield, David. Safar, M.Y. Leka, Edmond. y Manoku, Eltom. (2006). Reconstruction of Land Administration in Post Conflict Conditions, [on line ] Symposium on Innovative Technology for Land Administration [http://www.terrainstitute.org/pdf/rcon\\_Landadmin%20PstCnflct%20.pdf](http://www.terrainstitute.org/pdf/rcon_Landadmin%20PstCnflct%20.pdf) [documented in august 15 2009]
- UN-HABITAT (2008) Derechos Seguros al Suelo para todos, United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), Nairobi Kenya, ISBN:978-92-1-132015-2
- Usaquén Chía, Martha I. (2008). Externalidades: Más que un problema de derechos de propiedad. En Revista CIFE Universidad Santo Tomás, Año 10 No. 13. ISSN 0124-3551 Bogotá.
- Vogelgesang, Frank. (2003). Derechos de propiedad, costos de transacción, externalidades y mercados de tierras rurales en América Latina y el Caribe, en: Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, compilación de Pedro Tejo. Publicación de las Naciones Unidas ISBN: 92-1-322207-6 LC/G.2202-P. Impreso en Naciones Unidas, Santiago de Chile.
- Wallace, Judy. (2009). Making Land Markets Work for All, This paper was prepared and presented for the first time in session MKTI: Potential and Challenges for Land Markets at the FIG and World Bank Conference on Land Governance in Support of the MDGs: Responding to New Challenges, Washington DC.