

# El papel de la propiedad en el desarrollo departamental. Evidencias para el caso colombiano \*

## Catalina Trujillo-Osorio

Economista, Magíster en Estudios Amazónicos. Profesora Asistente Universidad del Quindío, Colombia  
ctrujillo@uniquindio.edu.co  <https://orcid.org/0000-0003-0154-1127>

## Carlos Iván Correa-Valencia

Especialista en Dirección de Instituciones de Educación Superior; Mgs en Educación y Docencia. Decano Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables Universidad del Quindío, Colombia  
Cicorrea@uniquindio.edu.co  <https://orcid.org/0000-0002-3169-6878>

## Paola Andrea Loaiza-Trejos

Estudiante de Economía, Universidad del Quindío, Colombia  
paloizat@uqvirtual.edu.co  <https://orcid.org/0000-0002-2431-1642>

## Francisco Wilfredo Eraso-Torres

Estudiante de Economía, Universidad del Quindío, Colombia  
fwerasot@uqvirtual.edu.co  <https://orcid.org/0000-0002-1083-5445>

## RESUMEN

Desde la Nueva Economía Institucional *NEI*, se analiza para Colombia la relación entre las formas de propiedad del territorio y las dinámicas de desarrollo de los departamentos, para identificar asociaciones, dependencias y restricciones, entre la representatividad de cada forma de propiedad y los niveles de desarrollo a nivel departamental. Para ello se parte de una revisión normativa de las formas de propiedad, y se recopila información estadística sobre las propiedades existentes en el país; se analizan las formas de propiedad privada individual, privada, colectiva y pública para conservación, y se estiman sus efectos sobre el desarrollo departamental desde un modelo econométrico Logit Multinomial Ordenado, tomando los indicadores de desarrollo humano (IDH), densidad empresarial (IDE), y competitividad global (ICG) como medida de las dimensiones del desarrollo en los departamentos. Se encontró que las formas de propiedad, influyen la probabilidad de desarrollo de los departamentos, donde los efectos de cada forma de propiedad sobre los indicadores de desarrollo dependerán del nivel de desarrollo que presente cada territorio; así, departamentos con niveles de desarrollo bajos, medios y altos, se verán influenciados de manera diferente por cada forma de propiedad presente en el departamento. Estos resultados señalan la pertinencia de incorporar los análisis de la estructura territorial en el ordenamiento territorial y la planeación de los departamentos, y soportan la urgente necesidad de reorganizar la composición departamental según las formas de propiedad.

## PALABRAS CLAVE

Propiedad, instituciones, sistema gobernanza, sistema socioecológico, desarrollo territorial.

## Códigos JEL

R52, R58

Recibido: 05/04/2017 Aceptado: 30/05/2017

\* Este artículo es producto del Proyecto de Investigación No 786: "Efectos de las formas y figuras de propiedad y uso del territorio colombiano sobre el desarrollo regional", financiado por la Vicerrectoría de Investigaciones de la Universidad del Quindío.

<http://dx.doi.org/10.18041/entramado.2017v13n2.26223> Este es un artículo Open Access bajo la licencia BY-NC-SA  
(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>)

**Cómo citar este artículo:** TRUJILLO-OSORIO, Catalina, *et al.* El papel de la propiedad en el desarrollo departamental. Evidencias para el caso colombiano. *En:* Entramado. Julio - Diciembre, 2017. vol. 13, no. 2, p. 32 - 59 <http://dx.doi.org/10.18041/entramado.2017v13n2.26223>



## The roll of property on the regional development. Evidence for colombian experience

### ABSTRACT

From the New Institutional Economics *NEI*, the relationship between the ownership land categories and the development dynamics at districts is analyzed for Colombia, this in order to identify associations, dependencies and constraints, between the size of different property types, and district development levels. A revision of the property categories by legal bases is taken, and from it the gather of statistical information for the country's property types: individual private property, collective private property, and conservation public property, and so, the effects on district's development are analyzed by econometric Logit Multinomial model, taking into account indicators of human development (HDI), business density (SDI), and Competitiveness (GCI) as a measure of the level of development at the districts. It was found that ownership categories influence the probability for district development, where the effects of every ownership category on development will depend on the development level of every district; thus, districts with low, medium and high levels of development will be influenced in different ways by each category of property land, exiting at districts. These results highlight the importance of taking into account the analysis of the land ownership structures, into land ordering and the development planning of districts, and support the requirement to reorganize the district administrative structure according to ownership categories.

### KEYWORDS

Property rights, institutions, governance system, socio-ecological system, territory development.

### JEL CLASSIFICATION

R52, R58

## O papel da propriedade no desenvolvimento departamental. Evidência para o caso colombiano

### RESUMO

A partir da Nova Economia Institucional *NEI*, a Colômbia analisa a relação entre as formas de propriedade da terra e a dinâmica de desenvolvimento dos departamentos, para identificar associações, dependências e restrições, entre a representatividade de cada forma de propriedade e os níveis de desenvolvimento no nível departamental. Para fazer isso, é realizada uma revisão normativa dos formulários de propriedade, e as informações estatísticas são coletadas sobre as propriedades existentes no país; As formas de propriedade individual, privada, coletiva e pública privada são analisadas para conservação, e seus efeitos no desenvolvimento departamental são estimados a partir de um modelo econométrico Logit Multinomial Ordenado, tomando os indicadores de desenvolvimento humano (IDH), densidade de negócios (IDE) e competitividade global (ICG) como uma medida das dimensões do desenvolvimento nos departamentos. Verificou-se que as formas de propriedade influenciam a probabilidade de desenvolvimento dos departamentos, onde os efeitos de cada forma de propriedade nos indicadores de desenvolvimento dependerão do nível de desenvolvimento que cada território apresenta; Assim, os departamentos com níveis baixos, médios e altos de desenvolvimento serão influenciados de forma diferente por cada forma de propriedade presente no departamento. Estes resultados indicam a pertinência de incorporar a análise da estrutura territorial no planejamento territorial e o planejamento dos departamentos e apoiar a necessidade urgente de reorganizar a composição departamental de acordo com as formas de propriedade.

### PALAVRAS-CHAVE

Propriedade, instituições, sistema de governança, sistema socio-ecológico, desenvolvimento territorial.

### CLASSIFICAÇÕES JEL

R52, R58

### Introducción

Desde hace algunos años, el ordenamiento territorial ha venido consolidándose en una estrategia técnica y administrativa para generar directrices para administrar el territorio acorde con sus capacidades, riesgos y requerimientos; para Colombia, la implementación de esta herramienta permitiría utilizar sus territorios de manera más eficiente y desarrollarse con sostenibilidad (Massiris Cabeza, 2012); sin embargo, para que este proceso sea viable y el ordenamiento territorial sea una realidad

administrativa, se requiere no solo de un gran conocimiento del medio biofísico, sino también de un panorama claro de la situación legal, jurídica y administrativa, que envuelve a la estructura territorial y de propiedad existente en el país, la cual condiciona los procesos de ordenamiento territorial, y las posibilidades administrativas y productivas de los diversos territorios y regiones (Trujillo O. & Escobar G., 2015).

En este sentido Gómez O. & Gómez V., (2014) exponen que en Colombia, la existencia de diversos derechos

de propiedad en manos de los grupos culturales, genera que cada uno de estos desencadene un sinnúmero de procesos y sinergias sociales y económicas, acorde con las características de la propiedad, a su función social y a los elementos culturales del grupo social que los habita; sin que se conozca ni tenga registro de los efectos y repercusiones sobre las estructuras socioeconómicas que desencadenan cada una de dichas formas.

Frente a esto, (Trujillo O. & Escobar G., 2015) exponen las principales restricciones que los diversos sistemas de propiedad del suelo generan sobre el naciente proceso de ordenamiento territorial en el país, y señalan la urgente necesidad de consolidar sistemas de información territorial, de base homogénea, que posibiliten el análisis de las relaciones bio-físicas, territoriales y socioeconómicas actuales.

Para Boisier (1998), esta información es esencial para la evolución social e institucional de la región, ya que consiste en el reconocimiento y el entendimiento de los factores que desencadenan, positiva o negativamente, procesos de crecimiento y desarrollo territorial y regional.

En este sentido, los sistemas de propiedad se consolidan como una expresión del sistema organizativo existente en cada territorio, el cual representa el sistema de gobernanza y constituye un factor determinante del proceso de desarrollo territorial según lo plantea el *Analysis of Institutions and Development* - IAD; de esta forma, se plantea que el desarrollo de una región debe ser analizado como un sistema integrado determinado por los subsistemas de gobernanza expresados en los sistemas organizativos regionales, las reglas de funcionamiento socioeconómico y los sistemas (formas y derechos) de propiedad (Ostrom & McGinnis, 2014).

A partir del enfoque del AID, este documento evalúa los efectos que las formas y derechos de propiedad tienen sobre las dinámicas de desarrollo de los departamentos, analizando tres dimensiones del desarrollo departamental: (i) la dimensión social, entendida como el mejoramiento de las capacidades sociales y las condiciones de vida del departamento, analizada mediante el índice de desarrollo humano (IDH); (ii) la dimensión económica, entendida como el crecimiento de la capacidad productiva del departamento, analizada mediante el índice de densidad empresarial; y (iii) la dimensión de la competitividad, entendida como el incremento de las capacidades de inserción del departamento en el mercado internacional, y analizada mediante el Índice de Competitividad Global (ICG).

Adicionalmente, y según la normatividad del país sobre la propiedad de la tierra, se caracterizaron las formas de propiedad existentes en Colombia y se consolidaron las

estadísticas y variables necesarias para su cuantificación en cada uno de los departamentos del país. A partir de esta información, se consolida un modelo econométrico tipo *Logit Multimodal*, que explica los niveles de desarrollo departamental como resultado de la interacción de los sistemas de gobernanza, expresados en las diversas formas y figuras de propiedad presentes en cada departamento.

Como resultado de los análisis estadísticos, podemos presentar tres conclusiones contundentes para la gestión territorial; la primera señala una relación inversa entre la propiedad privada y la competitividad de los departamentos; en segundo lugar se encontró una relación directa entre la propiedad de conservación ambiental y el desarrollo económico, así como entre la propiedad de conservación ambiental y el desarrollo social; y como tercer hallazgo una relación inversa entre la propiedad colectiva y el desarrollo económico y social, que nos señala la urgente necesidad de reorganizar la composición departamental de las formas de propiedad acorde con la función social y ecológica para la cual fueron creadas y que define su vocación dentro de ordenamiento territorial y administrativo del país.

El trabajo comprende cinco secciones que recoge los resultados de un proceso de dos años de investigación. La primera parte presenta los aspectos teóricos y conceptuales que soportan el desarrollo del trabajo; la sección dos describe en detalle la metodología aplicada para la recopilación y análisis de la información; la tercera parte caracteriza y describe las formas de propiedad existentes en el país a la luz de la normatividad que la genera; la cuarta sección analiza los efectos de las formas de propiedad sobre los indicadores de desarrollo mediante un modelo econométrico de corte transversal para los departamentos del país; finalmente la sección cinco presenta las conclusiones y resultados del estudio, y las recomendaciones que se desprenden del proceso.

## **I. Sistemas de propiedad y gobernanza en la literatura económica; un enfoque institucional**

Existe una relación directa entre sistemas de propiedad y sistemas de desarrollo, identificada desde tiempos remotos en la historia y reportada en la literatura a nivel tanto teórico como empírico (Silva Herzog, 1953).

Desde la edad antigua, Aristóteles en el siglo IV a.c. planteaba que la propiedad era equivalente a la riqueza cuando esta era usada y aprovechada por su propietario, ya fuere para su beneficio personal o colectivo, explicando que la riqueza no tenía otro sentido que el uso de los bienes. Con este planteamiento, las posesiones y propiedades individuales

solo serían útiles a su tenedor cuando eran usadas para su bienestar; pero por el contrario, los bienes colectivos serían siempre de utilidad para la comunidad. En este contexto, la riqueza sería concebida como la utilización de la propiedad, mas no como su concentración (Rodríguez Zoya, 2009).

Posteriormente, en el siglo VXIII d.c, Adam Smith (2011) presenta un análisis a las funciones y derechos a la propiedad, abordándolo desde dos perspectivas. Primero, explica que para garantizar una libertad política se requiere alcanzar una libertad económica, la cual se logra garantizando los derechos de propiedad; así la propiedad y las formas que estas tomen constituyen la base para la organización o control social y político. Segundo, Smith explica el derecho a la propiedad como un derecho natural, el cual reposa en la capacidad que tiene el hombre de disponer voluntariamente de sus bienes (Yustas, 1994). A partir de la obra de Adam Smith<sup>1</sup>, se evidenció que los diferentes modelos de apropiación y posesión de la tierra generaban una diversidad de procesos de organización social, institucional, productiva y económica, que posteriormente influenciaron la estructuración de las naciones y sus territorios (Weber, 2014).

En la actualidad y desde las diferentes disciplinas, se continúa observando cómo los procesos organizativos institucionales, (como lo son los sistemas de propiedad sobre la tierra) influyen las dinámicas sociales, productivas, políticas y administrativas de los territorios, ya sea a niveles microregionales, como son provincias o departamentos, o al nivel de las naciones.

Desde la perspectiva teórica, estos fenómenos fueron estudiados paralelamente por la ecología y la economía; la ecología estudió el comportamiento económico humano en ausencia de formas y derechos de propiedad, mientras que la economía, desde la escuela institucional, fundamentó su teoría en el rol que tienen las instituciones sociales en el funcionamiento económico, llegando en la actualidad a una convergencia de planteamientos entre la ecología y la nueva economía institucional.

Desde la ecología humana, Garrett Hardin desarrolló la teoría de la tragedia de los bienes comunes: “*The tragedy of commons*” (Hardin, 1968), donde traza una relación directa entre las formas de propiedad y las formas de uso de los recursos, explicando cómo los bienes de acceso público o de acceso no restringido promueven formas de aprovechamiento ineficientes, inequitativas e insostenibles en el tiempo, incidiendo en la capacidad de desarrollo de las sociedades. Estos planteamientos fueron retomados posteriormente por la escuela de la economía institucional (bajo la corriente de la Nueva Economía Institucional –NEI) para estudiar la manera en que las propiedades colectivas y los bienes públicos podrían conducir a procesos de desarrollo

eficientes, acorde con los sistemas de gobernanza implementados en cada uno de ellos, convirtiendo la tragedia de los comunes en una situación particular de ciertas formas organizativas, sin que constituya una regla generalizable (Ostrom E., 1990).

En este contexto, la Nueva Economía Institucional (NEI), plantea que las instituciones son centrales porque constituyen la estructura de incentivos de las economías y del desarrollo. Instituciones como los derechos de propiedad, las formas de organización económica, el sistema de transacciones y los contratos, entre otros, proporcionan a la sociedad una infraestructura intangible (denominada sistema de gobernanza), que crea orden y direcciona la vida de los seres humanos y sus procesos sociales colectivos (North, 1990).

### La Nueva Economía Institucional (NEI) como marco analítico de la gobernanza y la propiedad

La NEI aparece como un nuevo paradigma que fundamenta su propuesta teórica en la organización de las instituciones en función de su relación sistémica con las organizaciones sociales, los sistemas de gobernanza y las estructuras económicas existentes a nivel tanto de sociedad como de empresa. Entre sus exponentes se encuentran Ronald Coase, quien acuñó la noción de los costes de transacción; Douglass North, quien direccionó el análisis de las instituciones como reglas de juego de la sociedad; Oliver Williamson, creador del modelo de la gobernanza de la empresa; y Elinor Ostrom<sup>2</sup> quien profundizó en la importancia de los sistemas de gobernanza de las sociedades (Libecap, 2011).

Este conjunto de pensamientos y herramientas, han conducido la NEI al estudio del funcionamiento de la economía real<sup>3</sup> a partir de conceptos y relaciones entre las instituciones, la gobernanza y las organizaciones. En este contexto la gobernanza económica se define como

la estructura y el funcionamiento de las instituciones legales y sociales que sustentan la actividad económica y las transacciones económicas por medio de la protección de derechos de propiedad, el cumplimiento de contratos y la realización de la acción colectiva para proveer infraestructura organizativa y física (Dixit, 2009).

En este sentido dentro de los postulados de la nueva economía institucional se afirma que una buena gobernanza económica requiere de claridad sobre la forma y el alcance de los derechos de propiedad, los cuales deben ser estables y completos para garantizar la existencia de contratos o reglas que regulen el comportamiento de los individuos. Según North (1990), en un escenario donde exista ausencia

de derechos de propiedad no hay ganancias derivadas del comportamiento social (comercio, reciprocidad, redistribución, arreglos sociales, etc.) mientras que en uno con derechos de propiedad completos esas ganancias se maximizan; y propone definir la naturaleza y los alcances de las formas y derechos de propiedad para alcanzar el máximo beneficio social (Ostrom & Schlager, 2008).

**El modelo socio-ecológico de la NEI como unidad de análisis de la gobernanza y la propiedad**

Dentro del marco de la NEI, Elinor Ostrom analiza la estructura de gobernanza en las diferentes organizaciones sociales e identifica diversos tipos y sistemas de gobernanza, con el fin de identificar los arreglos institucionales requeridos en cada uno de ellos para optimizar los resultados sociales y económicos del sistema (Ostrom & Schlager, 2008). Como resultado de los estudios empíricos, Elinor Ostrom desarrolló una nueva teoría que cambió la forma de analizar y entender la relación entre las instituciones sociales, las instituciones económicas, y los resultados socioeconómicos de las interacciones entre las dos anteriores. Así, surge la Teoría del Gobierno de los Bienes Comunes (Ostrom, 1990), que explica cómo a partir de la consolidación de instituciones (formas y tipo de organización social y formas y tipos de derechos de uso o propiedad), las comunidades pueden gestionar de manera sostenible y organizada sus recursos, y expone en qué condiciones las formas de organización y las reglas establecidas por la sociedad conducen a sistemas sostenibles en el largo plazo; y en qué condiciones, las sociedades conducen al sistema hacia el agotamiento de los recursos, la exclusión y la pobreza, como lo predecía

la teoría de la tragedia de los bienes comunes (Ostrom E., 2009).

Dentro de la teoría NEI se plantea la existencia de un único sistema que envuelve al sistema social, económico y ambiental en una unidad de análisis integrada denominada sistema socio-ecológico (SSEs), dentro del cual se desarrollan los hechos y eventos que envuelven a la sociedad de un territorio determinado. Al interior del sistema socio-ecológico es donde emergen los arreglos institucionales que dirigen las relaciones entre los componentes de los sistemas sociales, económicos y los recursos; estas relaciones son las que determinan la ganancia social y el desarrollo del territorio, acorde con la concepción de desarrollo de cada sociedad (Ostrom E., 2009).

El sistema socio-ecológico está integrado por cuatro subsistemas (Figura 1): el sistema ambiental, el sistema de gobernanza, los usuarios del sistema (del territorio) y el sistema de recursos productivos, donde las interacciones que se dan entre los diferentes actores determinan los resultados del sistema, entre ellos la forma y el nivel del desarrollo.

Dentro de esta propuesta teórica se estableció el Análisis y Desarrollo Institucional (IAD por sus siglas en inglés), el cual a partir del estudio del sistema socio-ecológico, introduce el análisis de la importancia que tienen las formas de propiedad, entre otros determinantes institucionales, en el desarrollo del sistema; haciendo énfasis en la importancia de la acción colectiva de las sociedades y la gobernabilidad sobre el uso y la administración de los recursos existentes. Con este fin, el IAD desarrolló un sistema de variables para

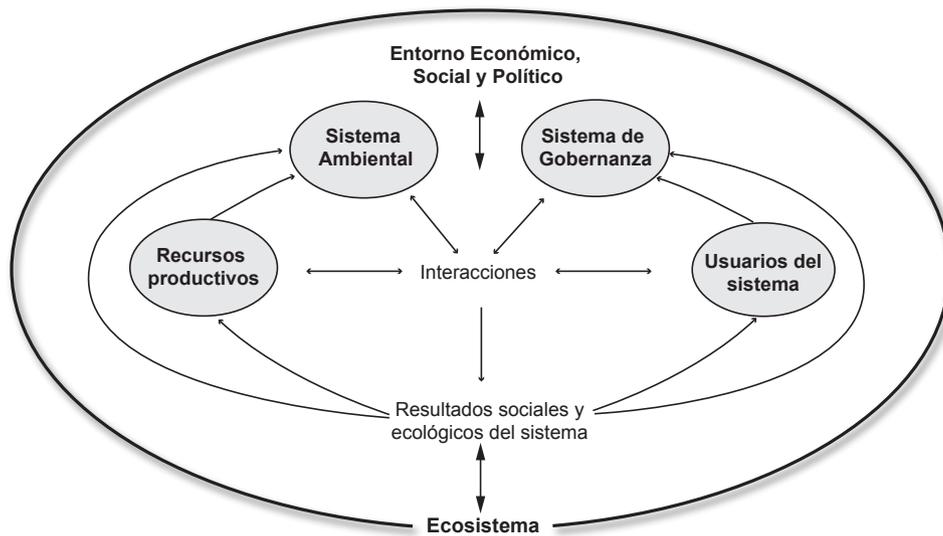


Figura 1. Esquema multinivel para el análisis del sistema socioecológico

Fuente: Adaptado de Ostrom E., A General Framework for Analyzing Sustainability of Social-Ecological Systems, 2009, pág. 420.

el estudio de las dinámicas que ocurren en el sistema socioecológico; el análisis se consolida en una matriz de variables interdependientes que capturan el comportamiento de los componentes que integran cada sistema (el sistema ambiental, el sistema de gobernanza, el sistema de recursos productivos y los usuarios del sistema), y que deben ser utilizados para realizar un análisis holístico del papel de las instituciones en el desarrollo de la sociedad (Ostrom & McGinnis, 2014).

La matriz de variables identificadas por el AID se estructura en función de tres dimensiones: la primera define las variables que expresan el contexto en el que opera el sistema y su entorno social, político y económico; la segunda describe las variables que componen los subsistemas que integran los SSEs; y la última sección las variables de salida que representan los resultados y el desempeño social y ecológico del sistema, definidos como outputs o salidas del sistema (Ostrom E., 2011). El esquema de variables que componen el análisis institucional del sistema socioecológico se detalla en Ostrom & McGinnis 2014 (pág. 5).

## 2. Aspectos metodológicos para el análisis de los sistemas de propiedad

Para analizar el efecto que tienen las formas de propiedad sobre el desarrollo regional, se parte del modelo de gobernanza elaborado por Ostrom (Ostrom E., 2011) y se analiza la incidencia que tiene el sistema de gobernanza, expresado en los sistemas de propiedad territorial, sobre las relaciones sociales, productivas y económicas que se generan en un territorio, y que terminan reflejándose en los indicadores de desarrollo regional (Ostrom, 2009).

Para ello se hace uso de variables con información real tomando como unidad de análisis a los departamentos del país. Para estructurar esta información fue necesario definir previamente los tipos de propiedad existentes en Colombia, las dimensiones de desarrollo a evaluar y los indicadores más pertinentes para realizar esta evaluación. Así mismo, se planteó un modelo econométrico para el análisis de las relaciones entre las formas de propiedad y el desarrollo, y a partir de este estimar sus efectos sobre los indicadores de desarrollo regional.

Para el análisis de las formas de propiedad se utilizó la descripción de los tipos de propiedad, planteada en la Constitución Política de Colombia artículo 63 (Asamblea Nacional Constituyente, 1991, y la delimitación realizada por el IGAG para la propiedad rural del país (IGAC, 2012, pp. 104-105). Adicionalmente se emplea la clasificación realizada por Trujillo O. & Escobar G., (2015) donde organiza la propiedad según su naturaleza, en propiedades de dominio público y de derecho privado; a partir de estas dos categorías se

generan las propiedades privadas de derecho individual y colectivo, y las propiedades públicas de uso público y de uso fiscal (Trujillo O. & Escobar G., 2015, p. 24-25).

Para los objetivos de este trabajo, estas categorías se reagruparon y se identificaron en tres tipos de propiedad que representan los diversos sistemas de gobernanza existentes en el país, además de la estructura territorial presente en cada departamento: propiedad privada individual (Urbana y rural), propiedad colectiva (minorías étnicas y otras comunidades), y propiedad pública de conservación (Parques Nacionales Naturales (PNN) excluyendo otras áreas protegidas del SINAP).

Acorde con el IGAC (2012), la **propiedad privada individual** se define como aquella constituida por los predios del área rural y urbana de todos los departamentos del país, registrados en la base catastral hasta el año 2009, y se cuantifica mediante su área reportada y su representatividad respecto al área total de cada departamento. Dicha área está medida en hectáreas y su representatividad en porcentaje (%) sobre el área departamental, según la información reportada en el Atlas de distribución de la propiedad rural en Colombia (IGAC, 2012, p. 526).

La **propiedad privada colectiva** está constituida por los predios de las minorías étnicas conformadas por los resguardos indígenas (Congreso de la República, ley 89/1890), los territorios colectivos afrodescendientes (Congreso de la República, ley 70/1993), y por los predios de otras comunidades conformados por las reservas campesinas, artículo 80 (Colombia. Congreso de la República, ley 160/1994). Para cuantificar esta forma de propiedad se consolidaron los diversos predios de propiedad colectiva existentes en cada departamento, así como su representatividad dentro del departamento. El área total departamental en propiedad colectiva es medida en hectáreas y su representatividad en el porcentaje (%) sobre el área departamental, según la información reportada en la Agencia Nacional de Tierras ANT (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2015).

La **propiedad pública de conservación** está constituida por las áreas bajo la figura de los Parques Nacionales Naturales (PNN) según artículo 329 (Congreso de la República, decreto 2811/1974) sin incluir las demás áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), y demás figuras de conservación pública definidas por el Congreso de la República, (decreto 2372/2010); esta diferenciación se aplica a raíz de las diferencias normativas sobre restricciones de uso, acceso y propiedad, que existen para estas áreas de conservación en relación con los PNN. Para cuantificar esta forma de propiedad se consolidaron las áreas de los PNN existentes en cada departamento, adjudicadas a la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales

(UAESPNN), así como su representatividad dentro del área total departamental. Dicha área está cuantificada en hectáreas, a partir de la información suministrada por el Sistema de Información Ambiental de Colombia (SIAC, 2015).

Para analizar la influencia que tiene cada forma de propiedad sobre los niveles de desarrollo se analizaron indicadores de desarrollo territorial que evalúan el desarrollo del departamento a partir de tres dimensiones: la dimensión económica y la dimensión social planteadas por Jiménez Herrero (2002), y la dimensión de competitividad propuesta por Konvitz (2000, p. 657). La dimensión social se analizó según el índice de desarrollo humano (IDH), la dimensión económica a partir del índice de densidad empresarial (IDE) y la valoración de la dimensión de competitividad se hizo según el índice global de competitividad (IGC).

Como **indicador de desarrollo social** se tomó el índice de desarrollo humano (IDH) que permite medir las condiciones de vida del departamento a partir de la integración de tres parámetros: la expectativa de vida, el nivel educativo global del departamento y el nivel de ingreso del hogar promedio del departamento, según los valores presentados para Colombia en el 2011 y reportados por él PNUD (2011).

Como **indicador de desarrollo económico** se tomó el índice de densidad empresarial, que mide el número de empresas existentes en el departamento por cada 1000 habitantes estimados y reportados por Confecámaras. Para el estudio se utilizó la densidad empresarial promediada para tres años desde 2011-2013, según la metodología aplicada y reportada por CEPAL (2014, p. 12).

Como **indicador de desarrollo competitivo** se utilizó el

escalafón de competitividad de los departamentos de Colombia, diseñado por la CEPAL, el cual captura el conjunto de condiciones que determinan el crecimiento económico y las potencialidades productivas de los departamentos a partir de seis factores; la fortaleza de la economía, el capital humano, la infraestructura, el nivel de ciencia y tecnología, la gestión y finanzas públicas y finalmente el nivel de seguridad presente en el departamento; para su análisis se utilizaron los resultados del índice promedio para los años 2012-2013, del informe anual del Escalafón de Competitividad de los departamentos de Colombia realizado por CEPAL (2014, p. 15).

Para identificar los diferentes niveles de desarrollo que presenta cada departamento del país se utilizaron escalas de clasificación en cuatro niveles para cada dimensión del desarrollo, según establecen las instituciones responsables de la información; así cada indicador se clasificó en alto, medio, bajo y muy bajo, según una escala de clasificación específica aplicada para cada uno de ellos (Tabla 1). De esta forma, el desarrollo social se categorizó a partir de la distribución de frecuencia presentada por los departamentos según cuartiles del indicador; el desarrollo económico según la clasificación realizada por Confecámaras, (2014), y el desarrollo competitivo a partir de la categorización del índice de competitividad global (CEPAL, 2014, p. 10). Los resultados de estos indicadores se representan en la cartografía temática (Figuras 4.1, 4.2, 4.3).

Para analizar la relación entre las formas de propiedad y las dimensiones del desarrollo se estimaron los niveles de dependencia entre las formas de propiedad y cada indicador de desarrollo analizado, utilizando el estadístico de correlaciones por rango de Spearman ( $\rho_s$ )<sup>4</sup> que permite cuantificar

Tabla 1.  
Clasificación de los niveles de desarrollo

Indicador	Desarrollo Económico	Desarrollo Social	Desarrollo Competitivo
Categoría	Índice de densidad empresarial (IDE)	Índice de desarrollo humano (IDH)	Índice de competitividad global (ICG)
<b>Muy Alto</b>	n.a.	>82	n.a.
<b>Alto</b>	> 220	77 – 81%	> 50%
<b>Medio</b>	110 – 220	<76	30 - 50%
<b>Bajo</b>	50 – 110	n.a.	10 - 30%
<b>Muy bajo</b>	< 50	n.a.	< 10%
<b>Fuentes</b>	Confecámaras 2014	Cuartiles de Frecuencia	CEPAL 2014

n.a : No aplica para valores del indicador

Fuente: Elaboración de los autores a partir de información recopilada

la asociación o interdependencia no lineal entre dos variables Gujarati (1997, p. 365).

Para estimar los efectos de las formas de propiedad sobre los indicadores de desarrollo se aplicó un modelo *Logit Multinomial Ordenado (LMO)* que permite estimar la contribución que hace cada forma de propiedad (si hubiese) a la probabilidad de que el departamento incremente o disminuya el nivel de desarrollo, o tome algún nivel de desarrollo dentro de las categorías preestablecidas por cada indicador (Wooldrige, 2002).

Según este modelo el valor del parámetro beta ( $\beta$ ) carece de relevancia al no representar el efecto de las variables explicativas  $x_i$  sobre la variable de análisis, por lo que se requiere de la estimación del efecto marginal que cada variable del modelo genera sobre las categorías preestablecidas de la variable de análisis. De esta forma se estimó la contribución marginal que hace cada forma de propiedad, a la probabilidad de que el departamento se ubique en cada categoría de desarrollo definida (Wooldrige 2002, p. 504). En este caso el parámetro ( $\beta$ ) estimado desde el efecto marginal representará la probabilidad que tiene cada departamento de alcanzar un nivel de desarrollo dado (bajo, medio, alto) ante un incremento de una unidad porcentual en el área de sus respectivas formas de propiedad, partiendo de la estructura territorial presente en cada departamento. Finalmente, los resultados de la estimación y los efectos de las formas de propiedad sobre los tres indicadores de desarrollo analizados se expresan mediante cartografía temática elaborada para Colombia a nivel departamental, a escala 1:100000 con resolución final de 3200 x 4585 píxeles.

### 3. Sistemas de propiedad en el territorio colombiano

En Colombia, las formas de propiedad sobre el suelo y el territorio, representan una de las variables determinantes de los procesos territoriales, las cuales no han sido tenidas en cuenta en la planeación del desarrollo a nivel local, regional o departamental (Trujillo O. & Escobar G., 2015), (Massiris Cabeza, 2012). Colombia está constituida y se reconoce como un Estado de Derecho, Artículos 1 y 4 de la Constitución Política (Asamblea Nacional Constituyente, 1991) y por lo tanto el manejo que se dé a su territorio, suelos, subsuelos y demás recursos estará supeditado a lo estipulado en su sistema normativo, regido en primera instancia por la Carta política, el Código Civil Colombiano y demás leyes del país.

De esto se desprende que en Colombia la “propiedad” constituya un derecho constitucional (Asamblea Nacional Constituyente, artículo 58/1991) y civil, establecido desde

el Código Civil Colombiano (Artículo 669/1873), donde se plasma el concepto de dominio como el derecho de uso y explotación de la tierra, así “El Dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente<sup>5</sup>, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”. Código Civil Colombiano (1873, p. 209).

En la actualidad, el derecho constitucional establece el concepto de propiedad y estipula el derecho de dominio sobre el suelo, dando vía al propietario para la realización de cualquier actividad económica de orden legal y sin sopesar con el bien común artículo 58 de la constitución política (Asamblea Nacional Constituyente, 1991); también define el derecho de la Nación de poseer el dominio sobre el territorio y los bienes públicos (CN. Artículo 102/1991), y las características de transabilidad, durabilidad y ejecución de los diversos tipos de bienes allí establecidos (artículo 63, Asamblea Nacional Constituyente, 1991). De este derecho se desprenden varios tipos de propiedad sobre el suelo y el territorio según la naturaleza del poseedor, las características del bien y la función social del uso del suelo y el territorio.

Revisando la naturaleza del concepto de propiedad y su evolución histórica, la primera clasificación sobre la propiedad del suelo se da según si esta es ejercida por el Estado o la sociedad, configurando las dos principales formas de propiedad del suelo: *la forma de propiedad privada* donde el derecho de propiedad o dominio es ejercido por la sociedad civil bajo diferentes formas individuales o asociativas; y *la forma de propiedad pública* donde el dominio sobre el suelo es ejercido por el Estado (Cordero Q & Aldunate L., 2008).

En Colombia, la forma de propiedad privada se establece según el origen del derecho y la función social del territorio, formando diversos tipos de propiedad privada: (i) La propiedad privada individual (CC Artículo 669/1873), (ii) la propiedad privada colectiva de los territorios ancestrales (Congreso de la República, Ley 89/1890), (iii) la propiedad privada colectiva de afrodescendientes o Tierras de las Comunidades Negras (Congreso de la República, Ley 70/1993), (iii) la propiedad comunitaria o de reservas campesinas (Art 80 ley 160/1994), y otras de menor representatividad (Trujillo O. & Escobar G., 2015).

De igual manera para el país, la forma de propiedad pública está fundamentada en el Código Civil Colombiano y la Constitución Política Nacional, que define a las tierras y bienes públicos (como calles, vías, parques, reservas, recursos minerales, y demás) como bienes que pertenecen al Estado, artículo 102 (Asamblea Nacional Constituyente, 1991), y cuyo uso se debe a los habitantes del territorio y la

nación, según la función social que cada tipo de bien público presta dentro del territorio (Guio Camargo, 2009). Así, el Código Civil, en su artículo 674 divide los bienes del Estado en uso público y bienes fiscales; los bienes de uso público representa todos aquellos predios y territorios cuyo dominio pertenece a la nación y su uso es un derecho de todos los habitantes del territorio; a diferencia, los bienes fiscales pertenecen a un ente público, y en lo relativo a la propiedad están regidos por el Código Civil y por lo tal actúan como bienes privados del Estado. (Azuelo Olgún, *et al*, 2001).

Dentro de este marco, el IGAC clasificó las propiedades y bienes territoriales del país a partir de la función social y el tipo de uso de los predios existentes, estableciendo el predio como unidad de análisis y generando ocho tipos de territorios: (i) predios rurales de propiedad privada, (ii) predios del Estado, (iii) predios de minorías étnicas, (iv) predios de comunidades religiosas, (v) predios de otras comunidades, (vi) áreas protegidas, (vii) predios en áreas urbanas y (viii) predios con área menor a un metro cuadrado (IGAC, 2012).

Estas categorías son analizadas por Trujillo O. & Escobar G. (2015) y agrupadas según la naturaleza del dominio sobre el territorio, en propiedades de dominio público y de derecho privado, a partir de las cuales se generan las propiedades privadas de derecho individual y colectivo, y las propiedades públicas según sean de uso público o de uso fiscal, en bienes para conservación, protección ambiental, defensa, desarrollo institucional y de infraestructura, principalmente (Trujillo O. & Escobar G., 2015, pp. 24-25). Cabe aclarar que las

formas de propiedad no representan entidades territoriales, aunque para el caso de las propiedades colectivas estas sí constituyen entidades territoriales autónomas<sup>6</sup>.

La figura 2 presenta la estructura y clasificación de las formas de propiedad existentes en el territorio colombiano.

### 3.1. Forma de propiedad privada

La propiedad privada es un derecho respaldado por el Código Civil Colombiano (Código Civil de Colombia, 1873) y por el artículo 58 de la Carta Política del país (Asamblea Nacional Constituyente, 1991) que otorgan a las personas o colectividades, -naturales o jurídicas- el derecho de posesión y dominio sobre un bien o territorio, para su uso autónomo, dentro de los límites legales preestablecidos. En Colombia los derechos a la propiedad privada se conciben desde el ámbito individual, asociativo, y colectivo artículo 58 (Asamblea Nacional Constituyente, 1991); y en caso de las formas colectivas étnicas el derecho de la propiedad es irrevocable, exclusivo y perpetuo (Guio Camargo, 2009). Bajo este marco, y a partir de la función social y ecológica de la propiedad, la propiedad privada se debe clasificar en dos tipos: Las formas de propiedad privada Individual, de carácter social excluyente; y la forma de Propiedad Colectiva y comunitaria, de carácter social incluyente, aunque excluyente para los ajenos a la entidad colectiva.

Adicionalmente, bajo el marco legal colombiano, el derecho a la propiedad privada, individual o colectiva requiere dos condiciones: el “título” y el “modo”; el primero es la ley que

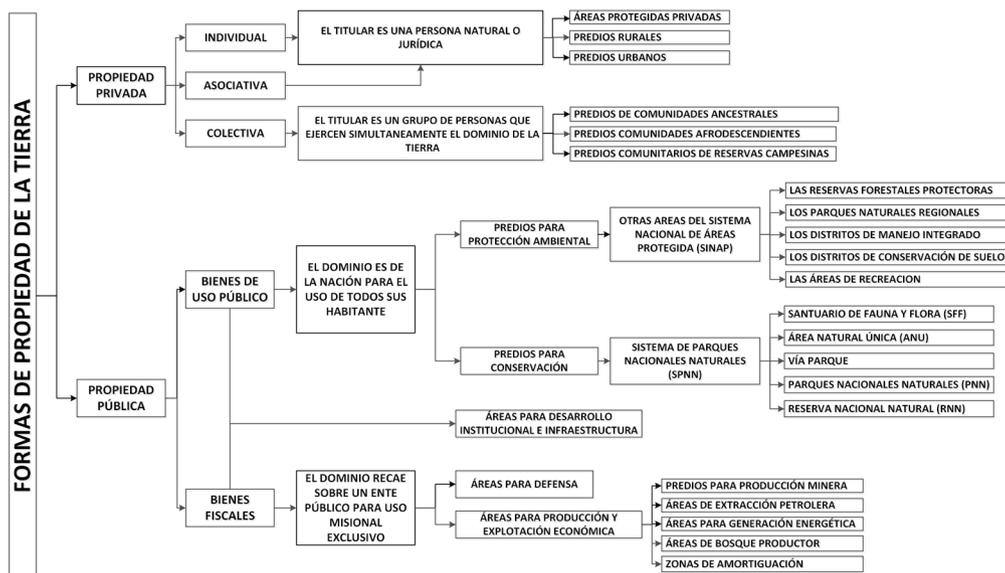


Figura 2. Formas de propiedad de la tierra  
Fuente: Adaptado de Trujillo O. & Escobar G., 2015, p. 25

faculta al poseedor(es) “*para adquirir el derecho de manera directa*” y el segundo “*es la forma establecida en la ley, para que se constituya en un derecho real*”. (Maldonado-Colmenares Gabriela, 2009, p. 90-91)

La **Forma de Propiedad Privada Individual** se concibe como el dominio privado que ejerce el pueblo, de manera particular natural o jurídica, individual o asociativa, sobre los bienes y predios al interior de la nación, de forma que dichas propiedades quedan sujetas al estatuto dominical de Derecho Privado de cada Estado (Cordero Q & Aldunate L., 2008, p. 353). Pertenece a esta clase de cosas el suelo y los recursos naturales renovables, sujeto a las disposiciones del artículo 4 del Código de los Recursos Naturales renovables y de protección al Medio Ambiente (Congreso de la República, decreto 2811/1974).

Dentro de la forma de propiedad privada individual se contemplan predios de diversa naturaleza, desde los predios en áreas urbanas y metropolitanas (Congreso de la República, ley 388/ 1997) de las cuales no se cuenta con información precisa; las reservas naturales de la sociedad civil, reguladas por el SINAP pero de propiedad privada individual (Art 18 decreto 2372/2010), que cuentan con 96.285 hectáreas en el país correspondientes a 468 reservas tituladas; y propiedades especiales como es el caso de los Territorios Eclesiásticos de la Iglesia Católica y otras de las no se cuenta con información específica sobre sus territorios, ubicación, uso o distribución.

Por su parte la Forma de Propiedad Privada Colectiva establece la propiedad del territorio en tenencia de una “sociedad”, donde la colectividad representa un todo del cual cada individuo es una parte con derechos y obligaciones dentro de la entidad, haciendo que la propiedad sea de todos en general pero de nadie en particular (Olsen, 2008). Esta forma de propiedad expresa los sistemas organizativos de los grupos y minorías étnicas pero también se presenta en sectores rurales y otros grupos sociales que buscan nuevos sistemas de gobernanza territorial con miras a la sostenibilidad social y del entorno<sup>7</sup>.

En Colombia se presentan tres formas de propiedad colectiva:

- i. **Los Territorios Ancestrales**, también denominados Resguardos Indígenas, creados por la ley 89 de 1890, ratificados Constitución Política Nacional (CN, artículo 63 / 1991) y definido por el artículo 21 de Decreto 2164 de 1995. Consolidan una institución especial de comunidades indígenas que gozan de propiedad, garantías y autonomía sobre el territorio (Olsen, 2008). Para 2017, Colombia cuenta con 719 resguardos (Ministerio

de Agricultura y Desarrollo Rural, 2015), para una población de 839.014 habitantes (DANE, 2014).

- ii. **Los Territorios Colectivos Afrodescendientes**, son territorios ocupados históricamente por las comunidades Afrodescendientes que habitan las zonas rurales riverseñas de la Cuenca del Pacífico. Fueron creados mediante Ley 70 (1993), y son adjudicados exclusivamente a una entidad colectiva organizada mediante un concejo comunitario, constituyendo una propiedad de naturaleza comunitaria con claridad de derechos sobre el uso de territorio. En Colombia actualmente existen 188 consejos comunitarios, con una población de 395.820 habitantes ubicados en su mayoría en la región del Pacífico del país según el censo nacional agropecuario (DANE, 2016), algunos de ellos colindando o traslapados con Resguardos Indígenas, Parques Nacionales de la región y zonas de concesión minero energética lo que dificulta la estimación precisa de su área a nivel nacional (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2015).
- iii. **Las Zonas de Reservas Campesinas**: Son territorios creados por la Ley 160 (1994), y entregados a una colectividad campesina congregada con el fin de hacer un aprovechamiento comunitario de los recursos de un territorio (Reyes 2013); Bajo esta entidad, el dominio sobre el territorio es adjudicado a una comunidad campesina, empresa comunitaria, o cooperativa campesina que lo solicite, a la cual se le otorgan derechos sobre la explotación agrícola y uso del territorio; una vez realizada la adjudicación, la comunidad campesina adquiere el derecho de propiedad privada sobre el territorio que venían ocupando, pero bajo una reglamentación especial. (Maldonado-Colmenares Gabriela, 2009, p. 95)

Según la información reportada por CGR, a febrero de 2015 se contaba con 6 reservas campesinas constituidas legalmente, 6 solicitudes en trámite con resolución de estudio, y 13 radicadas con un primer estudio de viabilidad; las reservas constituidas cuentan con 893.265 hectáreas y 94.810 habitantes, y las reservas en proceso de constitución con una extensión de 998.928 hectáreas (Contraloría General de la República, 2015).

### 3.2. Forma de Propiedad Pública

La propiedad pública, también llamada, de bienes de la unión o de bienes públicos del territorio (artículo 674 del Código Civil Colombiano, 1873), son aquellos bienes o territorios que pertenecen a la República, y que su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos.

De lo anterior se desprende que este tipo de propiedad se caracteriza por no pertenecer a una persona particular sino a la nación, y por tanto los bienes que se designan de propiedad pública son de propiedad colectiva y deben estar destinados al servicio público, o al fomento de la riqueza nacional (Silva Ruíz, 2012).

Adicionalmente, en Colombia los bienes públicos se dividen en bienes de uso público y bienes fiscales. Los primeros representa todos aquellos predios y territorios cuyo dominio pertenece a la nación y su uso de debe a todos los habitantes del territorio, como es el caso de las vías públicas, los predios de recreación y conservación; los segundos denominados bienes fiscales, pertenecen a un ente público y son exclusivos para su uso misional, y en lo relativo a la propiedad están regidos por el código civil y por lo tal actúan como bienes privados del estado (CC artículo 674/1873).

Acorde con este concepto, en Colombia encontramos diversos tipos de propiedad pública según su función social: Predios o áreas para conservación, para protección ambiental, para producción y explotación económica, para defensa, para el desarrollo institucional y de infraestructura, entre otros (IGAC (2012).

En la Figura 3 se puede observar la Estructura territorial en Colombia

### *Propiedad pública para conservación y protección ambiental*

En Colombia, la propiedad pública para conservación y protección ambiental es conocida como las áreas del “Sistema Nacional Ambiental (SINA)”. En la actualidad, la superficie global del SINAP es de 15’653.876 hectáreas, que corresponden a 13,7% del territorio nacional emergido (Contraloría General de la República, 2016, p. 97). Dentro del sistema de áreas protegidas, y acorde con su objetivo de protección y conservación, se identifican dos tipos de propiedad pública: Los Parques Nacionales Naturales, y las demás áreas del SINA (Unidad Administrativa del Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, 2017)

- i. **Los Parques Nacionales Naturales (PNN)**, son áreas o zonas del territorio nacional que cuentan con las condiciones necesarias para permitir la evolución natural y los procesos biológicos propios del ecosistema. Por su misma naturaleza, son territorios protegidos creados con el objetivo de conservar la riqueza natural de las regiones del país, garantizando el desarrollo de los procesos ecológicos requerido y la conservación de la estructura ecológica principal<sup>8</sup> (Presidencia de la República, decreto 622/1977).

Nacieron como propiedad pública mediante el decreto 2811 de 1994 y en el 2011 mediante el decreto 3572/2011, fueron dotados de una unidad administrativa propia con el propósito de generar riqueza biológica y natural como parte del patrimonio nacional, y con ello aportar al desarrollo del país (Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales, 2001). En la actualidad el país cuenta con 59 parques con 14.268.224 hectáreas que representan el 12,5% del territorio (SIAC, 2017).

- ii. **Las otras áreas del SINAP.** Las áreas del SINAP se constituyen bajo el decreto 2372 del 2010, en el que se configura el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, el cual se configura por cinco formas de propiedad de uso público correspondientes a: i-las reservas forestales protectoras, ii-los parques regionales naturales, iii-los distritos de manejo integrado, iv- los distritos de conservación de suelo y v- las áreas de recreación. Estas figuras alcanzan un total de 296 áreas públicas protegidas, correspondientes a 9.459.780 hectáreas que representan el 8.2% de la superficie territorial del país (Ministerio del Medio Ambiente ). La administración del SINAP está regulada por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y se encuentra bajo el control del Sistema Nacional de Parques Nacionales Naturales SPNN ( Art. 7, decreto 2372/2010).

### *Propiedad pública para desarrollo institucional e infraestructura*

Constituyen los espacios de la nación, destinados a la prestación de un servicio público, para garantizar o contribuir a la calidad de vida de los habitantes del país. Para Colombia, a diferencia de otros países, no se encontró legislación específica que defina y regule estas formas de propiedad, sin embargo su concepto puede entenderse como el espacio público, definido por la ley 9ª de 1989, como el

conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza y por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Este concepto, a pesar de referirse exclusivamente a lo urbano, puede extenderse al ámbito rural para definir la propiedad pública para desarrollo institucional. Adicionalmente a lo anterior, esta categoría de propiedad, en algunos casos es representada por los bienes fiscales o bienes privados del Estado.

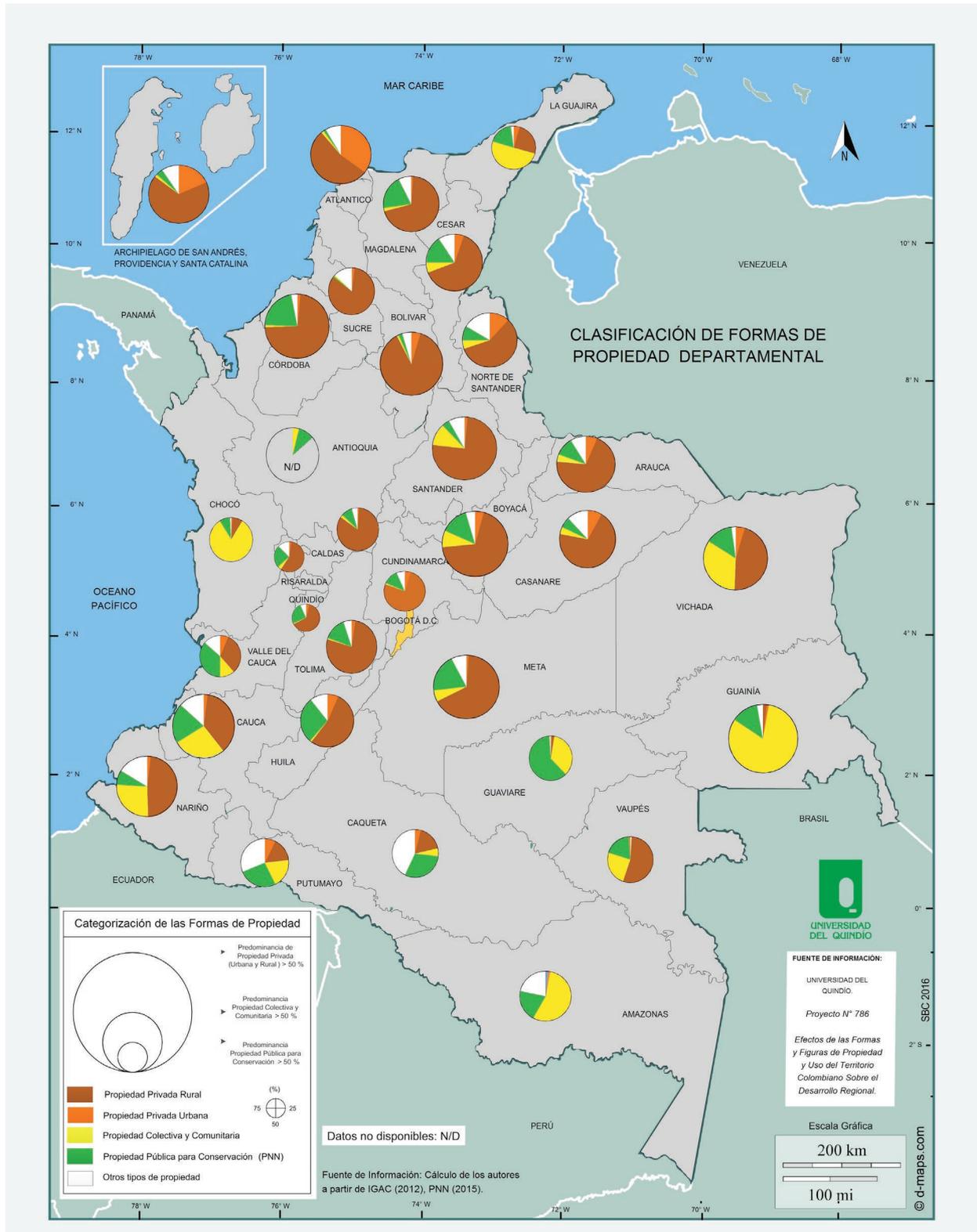


Figura 3. Estructura territorial en Colombia. Composición de las formas de propiedad en los departamentos en Colombia.

Fuente: Elaboración de los autores a partir de información reportada en: Contraloría General de la República (2015), IGAC (2012), SIAC (2015).

Acorde con Nieto Loaiza (2000), dentro de esta dispersa clasificación se encuentran: los espacios viales públicos y los diversos tipos de conexión terrestre entre comunidades al interior del país; las áreas para la recreación pública; las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías y demás espacios peatonales; las áreas necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos; las áreas para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje; los elementos naturales de los entornos urbanos; las infraestructuras requeridas para la preservación y conservación de las playas marinas y espacios fluviales; y en general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan zonas para el uso o el disfrute colectivo y el desarrollo de la nación. (Nieto Loaiza, 2000, p. 16).

#### *Propiedad pública para producción y explotación económica*

En Colombia los recursos naturales y minerales del suelo y el subsuelo, y demás recursos no renovables, son bienes que pertenecen al Estado (Artículo 332). Según el artículo 674 del Código Civil, estos bienes corresponden a los bienes fiscales del Estado (Azüero Olguín, Barrios Alvarado, Buegos de la Espriella, Canon Dorado, Gomes Higuera, & Paez Pinilla, 2001). Según esto, la producción y explotación de estos se desarrolla mediante concesiones sobre la propiedad del bien, para su uso, producción y explotación dentro de un área específica. En estos bienes se encuentran las áreas concesionadas para explotación petrolera, minera y gasífera; las áreas para generación energética, junto con las cuencas abastecedoras de los embalses; las zonas de bosque protector-productor; y las zonas de amortiguación de las diversas explotaciones productivas, entre otras.

#### *Propiedad pública para defensa y protección nacional*

La defensa y protección del territorio nacional recaen en manos de las fuerzas militares de la república de Colombia, establecidas como las organizaciones conformadas y constitucionalmente destinadas a la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio nacional y del orden constitucional. Están constituidas por el ejército, la armada y la fuerza aérea (Constitución Política, Art. 217). En este marco, se establecen las instalaciones militares como los predios o áreas en cabeza de las fuerzas militares “de ubicación fija o relativamente fija” junto con sus edificios, equipos e instalaciones subsidiarias tales como muelles, desvíos ferroviarios, caminos de acceso y balizas<sup>9</sup> (Ministerio de Defensa nacional. Art. 1 Decreto 1428/ 2007).

Adicionalmente, en este apartado se ubican los predios del Estado adjudicados a las diversas fuerzas públicas del país, para mantener la seguridad al interior de los diferentes entes territoriales, dentro de los cuales se encuentran las zonas del ejército, las fuerzas armadas militares, la marina, la fuerza aérea colombiana y la policía nacional. Sin embargo, a pesar de ser bienes de propiedad pública que representan un espacio en el territorio nacional, estos predios no reportan información de carácter territorial por lo que no se cuenta con un valor consolidado sobre áreas, ubicación o distribución en el país, y así mismo, por disposición legal, se encuentra exentos del impuesto predial unificado (Congreso de la República, Ley 55/1985).

Finalmente, y a partir de la caracterización de la propiedad del país, se evidencia que las formas de propiedad con naturaleza jurídica presentes en Colombia, son variables activas dentro de la administración del territorio, las cuales deben ser analizadas y reconocidas como insumos para los procesos de ordenamiento territorial y planificación del desarrollo, a escala departamental, regional y nacional.

No obstante su importancia, en Colombia no existe una normatividad específica sobre la propiedad del territorio y el espacio, y solo se tienen algunas normas desagregadas en diversos instrumentos jurídicos desarticulados, sin que exista realmente una política clara y completa que regule y administre los territorios del país y permita construir un ordenamiento territorial verdadero, así como procesos de desarrollo acertados a la realidad territorial y social de cada departamento.

### **4. Sistemas de propiedad y desarrollo territorial, análisis empírico para los departamentos de Colombia**

Esta sección busca identificar y describir los efectos y dinámicas que las formas de propiedad descritas en la sección anterior generan en el desarrollo departamental, analizando las tres dimensiones que determinan el desarrollo como sistema (Jiménez Herrero, 2002).

#### **4.1. Las dimensiones del desarrollo a nivel departamental**

Antes de evaluar la influencia que tiene cada forma de propiedad sobre los niveles de desarrollo departamental, se examina el comportamiento departamental de las tres dimensiones del desarrollo analizadas en el estudio: la dimensión económica y social, planteadas por Jiménez Herrero (2002) y la dimensión de competitividad propuesta por Konvitz (2000, p. 657).

La dimensión de desarrollo social se evalúa a partir del concepto de desarrollo humano, el cual surge como una herramienta para la evaluación social y la calidad de vida de los países (Sen, 2000). A partir de este concepto se diseñó el índice de desarrollo humano (IDH) para medir el grado en que los individuos de una sociedad son capaces de insertarse en el sistema económico y social establecido a partir del empleo de sus propias capacidades; es por ello que el índice está orientado a medir las capacidades sociales, laborales y competitivas que generan autonomía social y económica, y las posibilidades de vivir una vida prolongada, saludable y creativa dentro de un sistema capitalista bien establecido (PNUD, 2010).

Según esta concepción de desarrollo, el IDH se compone de tres dimensiones que representan el desarrollo humano. La primera dimensión fundamenta la posibilidad de tener una vida larga y saludable, la cual se estima a partir de la esperanza de vida al nacer. La segunda dimensión señala que cada individuo debe emplear sus capacidades físicas e intelectuales para adquirir conocimientos que garanticen su bienestar humano a futuro; tal capacidad está expresada en el nivel de formación del individuo, y estimada en los años de escolaridad presentes y esperados. La tercera dimensión corresponde a la capacidad que tiene cada individuo para lograr un nivel de vida digno, el cual es adquirido mediante un ingreso básico (PNUD, 2015).

La dimensión económica del desarrollo se evalúa mediante el concepto de capacidad productiva y empresarial, del índice de densidad empresarial, el cual se evalúa a través del concepto sistémico de competitividad multifactorial desarrollado por la CEPAL, el cual surge con el objetivo de evaluar la cantidad de empresas que forman parte del sector productivo de una región o territorio, por cada 1.000 habitantes. En Colombia este indicador es estimado por Confecámaras y sus resultados son presentados anualmente en el escalafón de competitividad de los departamentos elaborado por la CEPAL para todos los países de América Latina (CEPAL, 2014, p. 12).

En este marco, la creación de nuevas empresas se deriva de procesos de modernización socioeconómica y territorial, a partir del emprendimiento de sus habitantes. De esta forma, los emprendedores son entendidos como agentes de cambio y crecimiento, que aprovechan ideas innovadoras para la creación de riqueza y desarrollo (Szenberg, & Ramrattan, 2004), que generan nuevos procesos de innovación y fortalecen la economía regional. Sin embargo, es necesario aclarar que el índice de densidad empresarial solo mide la formalidad de la constitución de empresas, por lo que el indicador solo dará cuenta de las empresas legalmente constituidas (Camacol Medellín, 2011, p. 4).

La dimensión de desarrollo como competitividad se expresa de manera integrada mediante el Índice Multifactorial del Competitividad Global ICG, diseñado por la CEPAL (2013), el cual evalúa las potencialidades de los países en materia productiva, económica, social e institucional, y establece su grado de competitividad frente a los demás países, además de los factores que determinan los términos de competitividad, a nivel departamental, regional o nacional.

El ICG identifica y evalúa las competencias que presenta un territorio a través del análisis de cinco variables: (i)-Fortaleza de la economía, (ii)-Infraestructura, (iii)- Capital humano, (iv)- Ciencia y tecnología, (v)-Gestión y finanzas; y para el caso colombiano se incluye una sexta variable de seguridad pública. A partir de la integración de los resultados de estos componentes, el ICG busca orientar la formulación de políticas públicas locales y diferenciadas, y estimular decisiones privadas que mejoren los niveles de desarrollo en los territorios (CEPAL, 2013).

Para analizar las dimensiones del desarrollo en los departamentos del país, a partir de los índices IDH, IDE, e ICG, y sus asociaciones con la estructura de propiedad presente al interior de cada departamento, se presenta mediante cartografía temática los niveles de desarrollo reportados para cada indicador. Las Figuras 4.1, 4.2, 4.3 muestra la distribución departamental de los niveles de desarrollo según sus dimensiones.

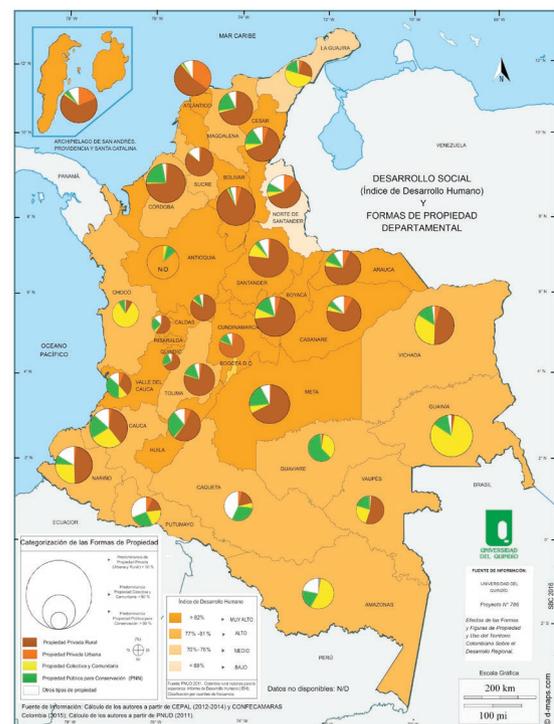


Figura 4.1.

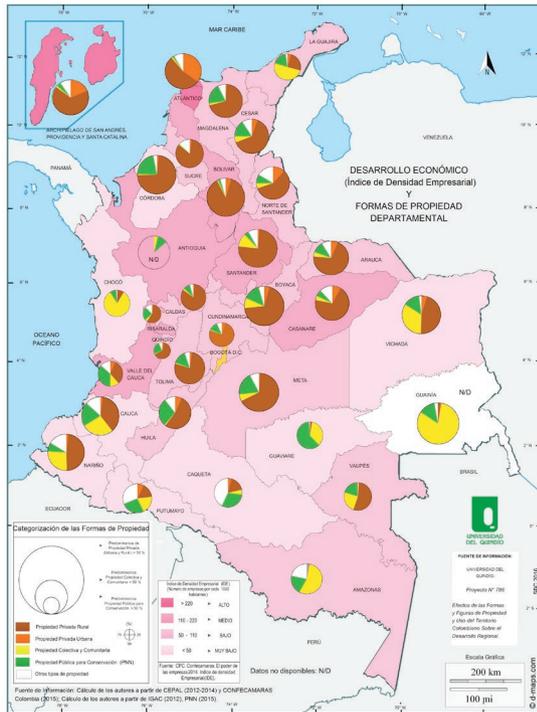


Figura 4.2.

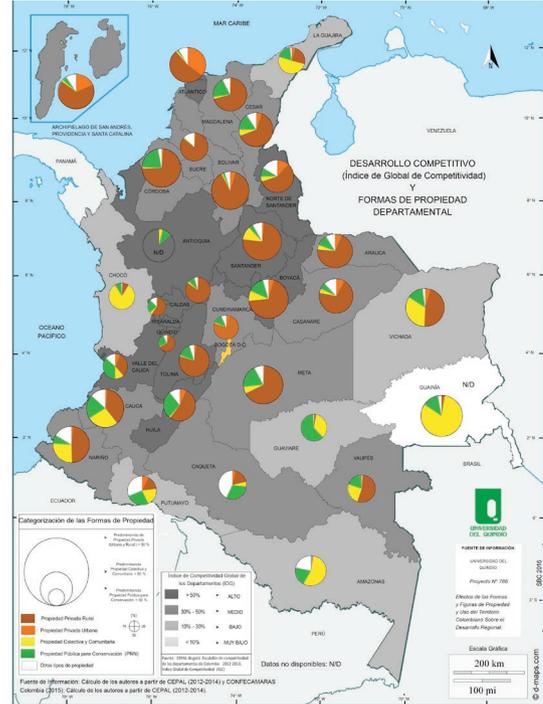


Figura 4.3.

Figura 4. Efectos de las formas de propiedad sobre el desarrollo departamental en Colombia  
Fuente: Los autores

Al analizar las estadísticas reportadas por los indicadores, se observa que para **Índice de Desarrollo Humano (IDH)**, Colombia presenta un promedio departamental de 0.795, con desviación estándar de 4.11 y RIC de 7, que lo ubica en la posición 14 en América Latina y 97 en el mundo, de entre 20 y 194 países respectivamente (El Tiempo, 2014); Para este indicador el departamento que presenta el nivel más bajo es la Guajira, con 0.69, mientras que Santander ocupa el primer lugar en el indicador con 0.87 puntos. Adicionalmente, según la clasificación aplicada, ningún departamento se ubica en el nivel bajo de desarrollo, nueve departamentos (29.05%) en el nivel medio, diez departamentos (32.25%) se ubican en el nivel alto y doce departamentos (38.7%) en un nivel muy alto de desarrollo (IDH).

En cuanto al **Índice de Densidad Empresarial (IDE)** se observa un valor promedio de 95.46%, con desviación estándar de 56.89 y RIC de 235.5. El departamento que presenta el nivel más bajo de IDE es Caquetá con 26.6 empresas por cada mil habitantes, mientras que el de mayor nivel empresarial es San Andrés, con 262.1 empresas formalmente constituidas por cada mil habitantes. En cuanto al nivel de clasificación, seis departamentos (22.2%) presentan un nivel deficitario de densidad empresarial, catorce un nivel bajo (51.8%), cinco un nivel medio (18.5 %) y dos un nivel alto (7.4%).

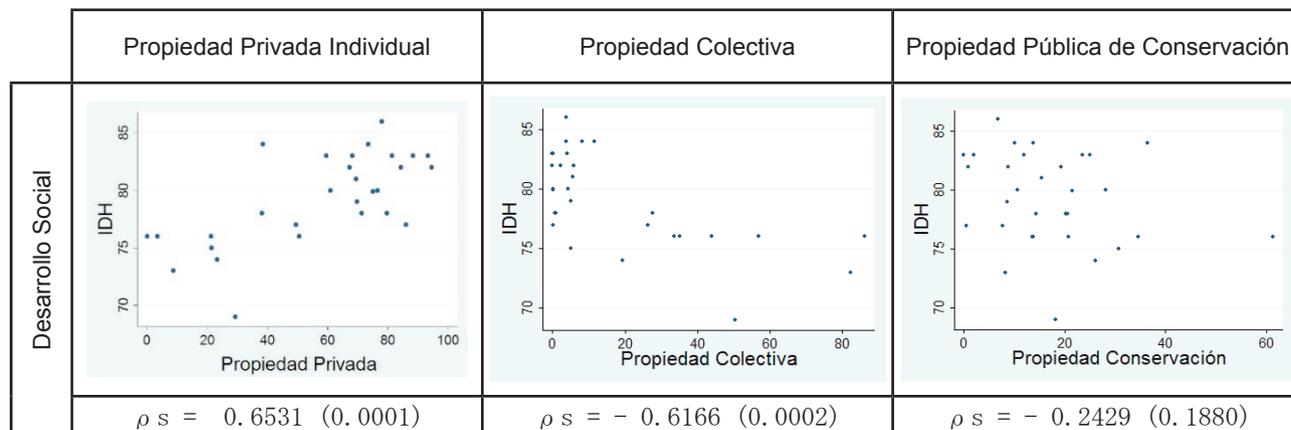
Para el caso del **Índice de Competitividad (ICG)**, se encontró que Colombia presenta un (ICG) promedio departamental de 45.31 puntos, con desviación estándar de 15.30 y RIC de 15.1, que lo ubica en la posición 5 en América Latina y 61 en el mundo, de entre 20 y 140 países, respectivamente (CEPAL, 2014). El departamento del país que presenta el más bajo ICG es Choco con 18.5 puntos, mientras que el mayor nivel del indicador se ubica en Antioquia con 79 puntos. Según la clasificación de la CEPAL, ningún departamento se ubica en el nivel deficitario, cinco departamentos (17.9%) en el nivel bajo, trece departamentos (46.4%) se ubican en el nivel medio y diez (35.7%) en un nivel alto de desarrollo.

#### 4.2. La propiedad en el índice de desarrollo humano

Al analizar la relación entre el IDH y cada una de las formas de propiedad, se encontró que de manera parcial, la propiedad privada individual y la propiedad privada colectiva presentan una dependencia estadística significativa con el IDH, mientras que la propiedad pública de conservación no. Así, a partir del coeficiente de correlación por rangos de Spearman se identificó que el IDH muestra una relación positiva ( $\rho_s = 0.6531$ ) con la propiedad privada, y por el contrario una asociación negativa con la propiedad colectiva ( $\rho_s = -0.6166$ ). (Tabla 2).

Tabla 2.

Relación entre IDH y formas de propiedad de los departamentos



Fuente: Elaboración de los autores a partir de PNUD 2011 y IGAC 2010

La estimación del modelo *Logit Multinomial Ordenado (LMO)* expresa que la estructura territorial generada por las formas de propiedad presentes en cada departamento, guarda relación con los niveles del indicador de desarrollo humano IDH, reportado en 2011 para cada departamento (PNUD, 2011). La Tabla 3 revela los resultados de la estimación del modelo, donde acorde con el test de Wald10 (24.64), y al estimado chi2 (0.0000) el modelo es estadísticamente significativo y las formas de propiedad influyen la probabilidad de direccionar el nivel de desarrollo de los departamentos. Adicionalmente, el modelo presenta un R2 de (0.4369), lo que indica la capacidad predictiva del modelo y permite su selección de entre otros modelos analíticos.

Tabla 3.

Efecto de las formas de propiedad sobre el IDH

Modelo Logit Multinomial Ordenado (LMO): Efecto Global	
Variable Dependiente:	IDH
Variables Explicativas:	Formas de Propiedad
Privada Individual	10.2
Privada Colectiva	-3.3
Pública de Conservación	6.02

Fuente: Los autores

De acuerdo con el modelo LMO, los coeficientes de dependencia Beta (b) expresan la variación en la probabilidad de que los departamentos alcancen un nivel dado de desarrollo (IDH medio, alto o muy alto) acorde según su estructura territorial. Es decir, como se afecta la probabilidad de que el departamento reduzca, conserve, o incremente su nivel de desarrollo, ante un incremento de una unidad porcentual en el área existente de alguna de las formas de propiedad pre-

sentes en el departamento, aunque sin establecer la magnitud del efecto.

Los resultados del modelo permiten concluir que, dada la estructura territorial de Colombia, las formas de propiedad privada individual y pública de conservación aumentan la posibilidad de mejorar los niveles de IDH en los departamentos, siendo la propiedad privada la que más contribuye con este incremento; por el contrario, la propiedad privada colectiva reduce la posibilidad de que el departamento alcance niveles altos del indicador.

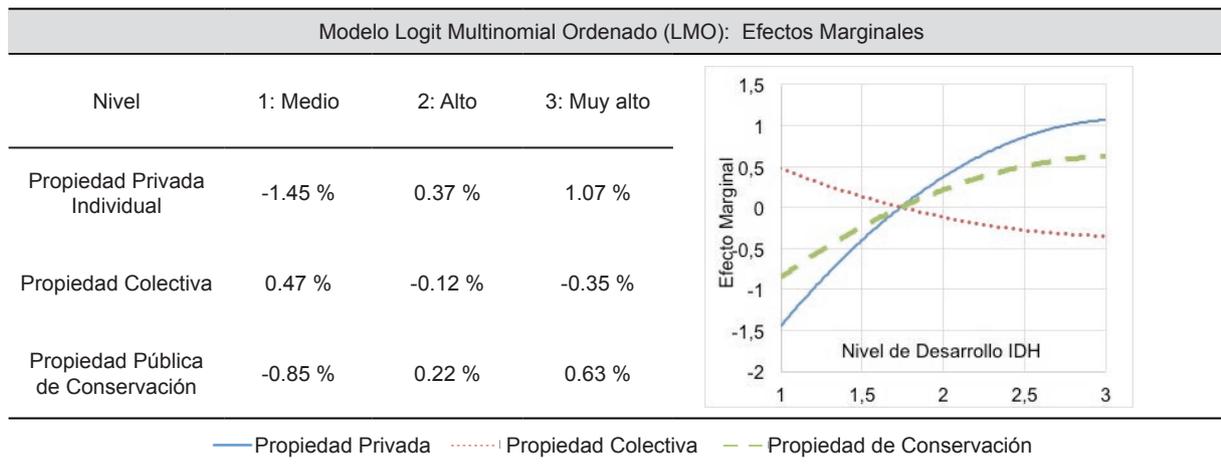
Dado que se busca determinar el efecto de la estructura territorial en el nivel de IDH de cada departamento, se analiza el efecto marginal que cada forma de propiedad tiene sobre la probabilidad de que un determinado departamento se ubique en alguno de los niveles o categorías de desarrollo preestablecido. Los efectos marginales de cada forma de propiedad sobre cada nivel IDH de los departamentos se presenta en la Tabla 4.

**Resultados de la propiedad privada:** Acorde con los resultados de la estimación, y dada la estructura territorial de los departamentos, el incremento de una unidad porcentual en el área de la propiedad privada tendría un efecto positivo sobre los niveles altos de desarrollo, incrementando en 0.37% y 1.07% la probabilidad de que el departamento presente un nivel alto (2) y muy alto (3) de IDH respectivamente; de la misma forma, un incremento porcentual en el área privatizada, reduciría en 1.45% la probabilidad de que el departamento se ubique en el nivel medio de desarrollo, siendo este el nivel más bajo existente en el país.

Finalmente, el tamaño del área bajo propiedad privada presenta un efecto marginal creciente respecto al nivel de IDH

Tabla 4.

Efecto marginal de las formas de propiedad sobre el IDH de los departamentos, establecido por LMO



Fuente: Los autores

departamental, lo que indica que el incremento en el área bajo propiedad privada tendrá un efecto cada vez mayor a niveles más altos de IDH. Esto implica que la propiedad privada no solo impacta el IDH de manera positiva, sino que este efecto es exponencial frente al nivel de desarrollo existente, ya que niveles altos de desarrollo (IDH) reflejan la existencia de mercados constituidos que ante un incremento en la propiedad privada acrecentarán la demanda de capital humano; por el contrario, niveles bajos de desarrollo (IDH) presentan mercados limitados con baja capacidad de absorción de capital humano, haciendo que el efecto del incremento en la propiedad privada tenga poco impacto en el desarrollo.

**Resultados de la propiedad colectiva:** Respecto a la propiedad colectiva, esta genera restricciones sobre el nivel de IDH departamental, reduciendo en -0.12% y -0.35% las posibilidades de que el departamento presente niveles altos (2) y muy altos (3) de IDH, respectivamente, ante un aumento porcentual en el área del departamento bajo propiedades colectivas; de igual forma, este incremento en el área aumenta en 0.47% la probabilidad de que el departamento se ubique en el nivel de IDH más bajo del país. Así mismo, el tamaño del área bajo propiedad colectiva presenta un efecto marginal cóncavo negativo y decreciente en cuanto al nivel de IDH departamental, lo que indica que el incremento en el área bajo propiedad colectiva tendrá dos efectos diferentes según el nivel de IDH en que se encuentre el departamento.

Así, para los departamentos con bajo IDH, el incremento en las áreas colectivas tendrá un efecto significativo y positivo sobre el nivel de IDH departamental, pero para el caso de aquellos con mayores niveles de IDH, el efecto de un incremento porcentual en esta forma de propiedad será ne-

gativo y cada vez menor sobre el IDH departamental. Esto se deriva de que para los departamentos con niveles altos de desarrollo (IDH), el incremento de las áreas colectivas significaría un trade-off en el uso de las áreas para fines económicos, restringiendo la demanda de capital humano ya consolidada.

**Resultados de la propiedad pública en conservación:** Esta forma de propiedad presenta resultados con comportamiento similar a los de las demás formas de propiedad analizadas, con tendencias diferentes en efecto y magnitud en cada uno de los niveles de desarrollo establecidos; así, para el nivel medio (1) de desarrollo, el incremento en una unidad porcentual en las áreas de conservación del departamento tendrá un efecto negativo, disminuyendo en 0.85% la probabilidad de que el departamento se encuentre en un nivel medio de IDH, esto a su vez implica que el incremento de esta forma de propiedad aumenta la posibilidad de ubicarse en niveles más altos de desarrollo; así mismo, para el nivel de desarrollo alto (2) y muy alto (3) el efecto de la propiedad en conservación tiene un impacto positivo en el nivel de IDH, incrementando en 0.22% y 0.63% respectivamente la probabilidad de ubicarse en estos niveles de desarrollo, ante el aumento en las áreas de conservación de los departamentos que se ubiquen en estos niveles.

Es así como se refleja la importancia de las áreas de conservación para el desarrollo y se muestra el potencial de estas como determinantes de los procesos de desarrollo de los departamentos, dado que para aquellos con menores niveles de desarrollo, el incremento en las áreas de conservación reduce la posibilidad de ubicarse en el nivel más bajo, proyectándolos hacia mejores niveles, y para los departamentos con mayores niveles de desarrollo el incremento

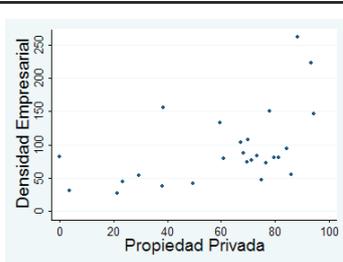
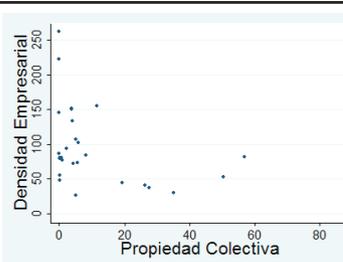
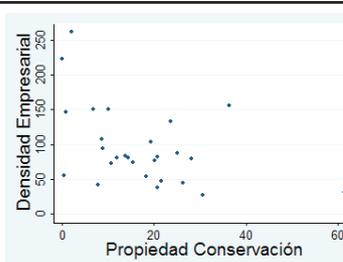
en sus áreas de conservación mejora la probabilidad de ubicarse en los niveles más altos.

Estos resultados se presentan por dos factores: (i) departamentos con mayores niveles de desarrollo cuentan con mayor capacidad de aprovechamiento de los servicios eco-sistémicos, las actividades eco-turísticas, y la oferta ambiental, así como una mayor formación de capital humano y gestión ambiental que posibilitan el aprovechamiento económico de la oferta ambiental existente en las áreas de conservación (ii) la existencia de áreas de conservación en los departamentos mejora la provisión de servicios ambientales, lo que facilita la provisión de los servicios para la realización de otras actividades económicas, especialmente hídricas; corroborando los hallazgos del estudio titulado “Importancia económica del aprovisionamiento hídrico de los parques nacionales naturales de Colombia para los sectores productivos del país”, el cual demuestra que la existencia de áreas de conservación en los departamentos, tiene impacto positivo en la productividad del suelo y afecta de manera positiva la productividad agrícola, industrial y económica del departamento (Reyes Bonilla, Diaz, & Tamayo, 2014).

### 4.3. La propiedad en el índice de densidad empresarial

Al analizar la relación entre el Índice de Densidad Empresarial y cada una de las formas de propiedad, se encontró que los tres tipos de propiedad estudiados presentan una dependencia estadística significativa con el IDE. A partir del coeficiente de correlación por rangos de Spearman se identificó que el IDE muestra una relación positiva ( $\rho_s = 0.5227$ ) con la propiedad privada, y por el contrario una asociación negativa con la propiedad colectiva ( $\rho_s = -0.4448$ ) y con la propiedad en conservación ( $\rho_s = -0.4200$ ). (Tabla 5).

Tabla 5. Relación entre IDE y formas de propiedad de los departamentos

	Propiedad Privada Individual	Propiedad Colectiva	Propiedad Pública de Conservación
Desarrollo Empresarial			
	$\rho_s = 0.5227(0.0061)$	$\rho_s = -0.4448(0.0201)$	$\rho_s = -0.4200(0.0292)$

Fuente: Elaboración de los autores a partir de Confecámaras 2014

La estimación del modelo *Logit Multinomial Ordenado (LMO)* muestra que la estructura territorial generada por las formas de propiedad presentes en cada departamento, guarda relación con los niveles del indicador de densidad empresarial reportado en 2014 para cada departamento. La Tabla 6 revela los resultados de la estimación del modelo, donde acorde con el test de Wald<sup>11</sup> (6,52), y al estimado  $\chi^2$  (0.08) el modelo es estadísticamente significativo y las formas de propiedad efectivamente influyen la probabilidad de direccionar el nivel de desarrollo de los departamentos. Adicionalmente, el modelo presenta un  $R^2$  de 0.16, que indica su capacidad predictiva y permite su selección entre otros modelos analíticos; es necesario aclarar que este modelo es significativo al 10%.

Tabla 6. Efecto de las formas de propiedad sobre el IDE

Modelo Logit Multinomial Ordenado (LMO): Efecto Global	
Variable Dependiente: IDE	
Variables Explicativas: Formas de Propiedad	
Privada Individual	6.5
Privada Colectiva	4.2
Pública de Conservación	1.3

Fuente: Los autores

Los resultados del modelo permiten concluir que, dada la estructura territorial de Colombia, todas las figuras de propiedad estudiadas influyen de manera positiva la probabilidad de tener altos niveles del indicador, siendo la propiedad individual la que más impacto tiene y la propiedad pública en conservación la que menos contribuye a incrementar la densidad empresarial de los departamentos.

Dado que se busca determinar el efecto de la estructura territorial en el nivel de (IDE) de cada departamento, se analiza el efecto marginal que cada forma de propiedad tiene sobre la probabilidad de que un determinado departamento se ubique en alguno de los niveles o categorías de desarrollo preestablecidos. Los efectos marginales de cada forma de propiedad sobre cada nivel IDE de los departamentos se presentan en la Tabla 7.

**Resultados de la propiedad privada:** Teniendo en cuenta los resultados del modelo estimado, la propiedad privada presenta un comportamiento parabólico de U invertida, es decir, un comportamiento ascendente hasta el nivel 3 y descendente para el nivel 4. Así, un incremento en una unidad porcentual en el área de propiedad privada tiene un efecto marginal positivo sobre el nivel de densidad empresarial, reduciendo en 0.97% la probabilidad de que el departamento se ubique en el nivel empresarial más bajo, e incrementando la probabilidad de pasar a los niveles más altos del indicador; en 0.63% de ubicarse en el nivel medio y 0.27% en el nivel más alto. Cabe señalar que cuando el departamento se encuentra en el nivel medio de desarrollo el incremento en la propiedad privada genera impactos en el nivel empresarial cada vez menores.

Esto implica que, para los departamentos ubicados en un nivel deficitario de densidad empresarial, el incremento en el área de propiedad privada incrementará las posibilidades de mejorar el nivel de desarrollo, dado que la estructura económica predominante en aquellos departamentos se fundamenta en la producción y comercialización informal de bienes agrícolas, y por ello al incrementar la propiedad privada se incrementa la probabilidad de obtener un nivel

más alto de densidad empresarial y de ubicarse en el nivel alto de desarrollo, siendo el nivel bajo el que genera la menor probabilidad y el nivel medio el que ofrece la probabilidad más alta. Por otro lado, aquellos departamentos situados en el nivel deficitario (Nivel 1) orientan sus actividades económicas a la producción primaria, la cual se comercializa informalmente, ya sea por medio de trueque o de mercados agrícolas, careciendo de la formalización de la actividad empresarial, mientras que en aquellos departamentos de nivel alto, las actividades económicas predominantes se derivan de la prestación de servicios como actividades profesionales u otros, las cuales tampoco requieren de un registro para poder funcionar.

Por el contrario, los departamentos que se ubican en el nivel bajo y medio de desarrollo reaccionan positivamente ante incrementos en el área de propiedad privada, puesto que su estructura económica se enfoca en el sector secundario, es decir, en la transformación y comercialización de productos, lo cual necesita de mercados constituidos que permitan fortalecer las relaciones comerciales de tal manera que las dinámicas requeridas en el buen funcionamiento del sistema estén acompañadas de la presencia estatal, la formalidad empresarial y el acceso a los mercados; lo anterior crea una relación directa entre la finalidad económica y el nivel de desarrollo de IDE, ya que este indicador mide la capacidad de formalización de la actividad económica.

**Resultados de la propiedad colectiva:** Para la propiedad colectiva, el modelo también presenta resultados con un comportamiento parabólico de U invertida, en donde un incremento en una unidad porcentual en el área del departamento bajo propiedades colectivas tiene un efecto

Tabla 7.

Efecto marginal de las formas de propiedad sobre el IDE de los departamentos, establecido por LMO

Modelo Logit Multinomial Ordenado (LMO): Efectos Marginales				
Nivel	1: Deficitario	2: Bajo	3: Medio	4: Alto
Propiedad Privada Individual	-0.97%	0.07%	0.63%	0.27%
Propiedad Colectiva	-0.63%	0.04%	0.41%	0.17%
Propiedad Pública de Conservación	0.20%	-0.01%	-0.13%	-0.05%

— Propiedad Privada   
 - - - Propiedad Colectiva   
 - - - Propiedad de Conservación

Fuente: Los autores

marginal positivo sobre el nivel de densidad empresarial, reduciendo en 0.63% la probabilidad de que el departamento muestre un nivel bajo de densidad empresarial, mientras que para los niveles bajo, medio y alto un incremento en la propiedad colectiva incrementa en 0.04%, 0.41% y 0.17% respectivamente, la probabilidad de que los departamentos se ubiquen en estos niveles, como también incrementa la probabilidad de pasar a los niveles más altos del indicador.

Las áreas bajo propiedad colectiva tienen una característica que las diferencia de la propiedad privada y de la propiedad pública en conservación, la cual radica en el funcionamiento y las dinámicas que se generan al interior de la misma, ya que funciona de manera independiente, es decir su estructura económica y productiva no depende de la formalización ni del capital empresarial, por lo que el incremento en el área en propiedad colectiva no dinamiza el desarrollo empresarial departamental.

**Resultados de la propiedad pública en conservación:** Por el contrario, en el modelo estimado, el área bajo propiedad en conservación presenta un comportamiento parabólico de U, en donde el incremento en una unidad porcentual en el área del departamento bajo propiedad en conservación tiene un efecto marginal positivo sobre el nivel de densidad empresarial, incrementando en 0.20% la probabilidad de que el departamento se ubique en este nivel de IDE, mientras que para los niveles bajo, medio y alto un incremento en una unidad porcentual en el área de propiedad en conservación reduce en 0.11%, 0.13% y 0.05% respectivamente, la probabilidad de que el departamento pase de nivel y se ubique en cada uno de ellos. Lo cual indica que la propiedad en conservación contribuye en el desarrollo de

la densidad empresarial en un nivel bajo y alto ya que da paso al uso o generación de empresas derivados de procesos de ecoturismo.

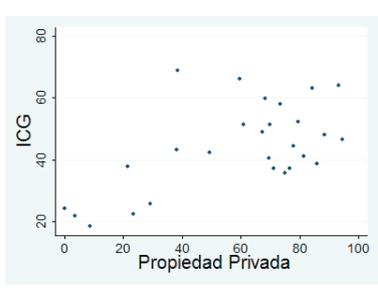
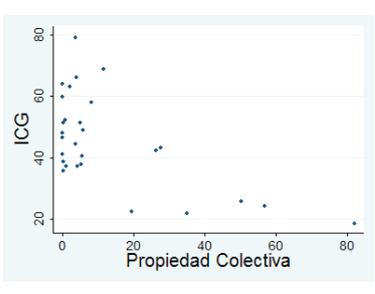
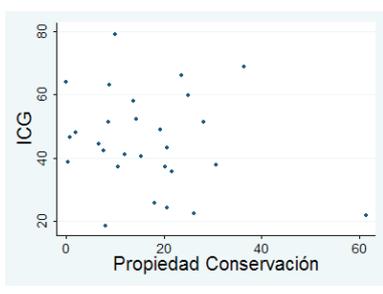
Esto revela que la propiedad pública en conservación se comporta de manera opuesta a las formas de propiedad estudiadas anteriormente, ya que para el nivel alto, un incremento en el área en conservación creará oportunidades de desarrollo derivadas del uso óptimo de los recursos con fines de ecoturismo, ya que existe un capital suficiente para aprovechar los bienes y servicios eco-sistémicos que el área que se está conservando puede brindar, es decir, dada la estructura económica constituida se genera una formalización empresarial; mientras que para los niveles bajo y medio un incremento en el área pública en conservación no garantiza un incremento en el desarrollo de la región ya que estos niveles no tienen las condiciones de capital empresarial que permitan usar el capital natural con fines de aprovechamiento económico.

#### 4.4. La propiedad en el índice de competitividad global

Al analizar la relación entre el ICG y cada una de las formas de propiedad, se encontró que, al igual que el IDH, la propiedad privada individual y la propiedad privada colectiva muestran una dependencia estadística significativa con el ICG, mientras que la propiedad pública de conservación no. Así, a partir del coeficiente de correlación por rangos de Spearman se identificó que el ICG presenta una relación positiva ( $\rho_s = 0.4360$ ) con la propiedad privada, y por el contrario, una asociación negativa con la propiedad colectiva ( $\rho_s = -0.4386$ ). (Tabla 8).

Tabla 8.

Relación entre ICG y formas de propiedad de los departamentos

	Propiedad Privada Individual	Propiedad Colectiva	Propiedad Pública de Conservación
Competitividad			
	$\rho_s = 0.4360 (0.0230)$	$\rho_s = -0.4386 (0.0195)$	$\rho_s = -0.1459 (0.4588)$

Fuente: Elaboración de los autores a partir de Escalafón de Competitividad 2013 y IGAC 2010

La estimación del modelo *Logit Multinomial Ordenado (LMO)* expresa que la estructura territorial generada por las formas de propiedad presentes en cada departamento, guarda relación con los niveles del índice de competitividad global para cada departamento. La Tabla 9 indica los resultados de la estimación del modelo, donde acorde con el test de Wald (21.43), y al estimador chi2 (0.0001) el modelo es estadísticamente significativo y las formas de propiedad influyen la probabilidad de direccionar el nivel de desarrollo de los departamentos. Adicionalmente, el modelo presenta un R2 de (0.3379), que indica su capacidad predictiva y permite su selección entre otros modelos analíticos.

Tabla 9.

Efecto de las formas de propiedad sobre el ICG

Modelo Logit Multinomial Ordenado (LMO): Efecto Global	
Variable Dependiente: ICG	
Variables Explicativas: Formas de Propiedad	
Privada Individual	3.7
Privada Colectiva	-10.59
Pública de Conservación	4.6

Fuente: Los autores

Los resultados del modelo permiten concluir que, dada la estructura territorial de Colombia, las formas de propiedad privada individual y pública de conservación aumentan la

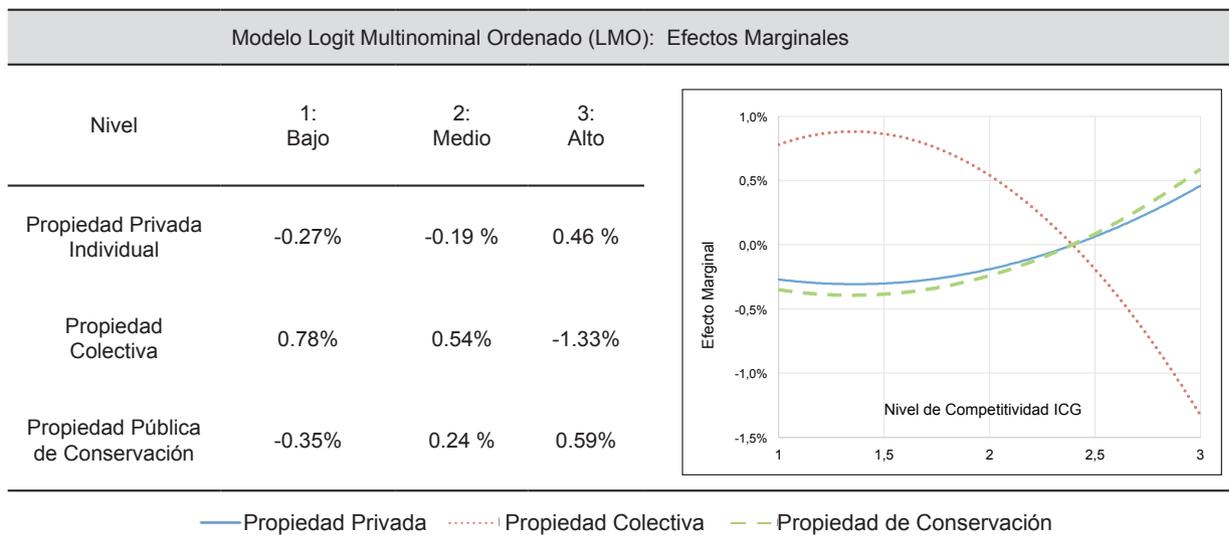
posibilidad de mejorar los niveles de ICG en los departamentos, siendo la propiedad en conservación la que más contribuye a este incremento; por el contrario, la propiedad privada colectiva reduce la posibilidad de que el departamento alcance niveles altos del indicador.

Dado que se busca determinar el efecto de la estructura territorial en el nivel de (ICG) de cada departamento, se analiza el efecto marginal que cada forma de propiedad tiene sobre la probabilidad de que un determinado departamento se ubique en alguno de los niveles o categorías de desarrollo preestablecidos. Los efectos marginales de cada forma de propiedad sobre cada nivel ICG de los departamentos se presentan en la Tabla 10.

**Resultados de la propiedad privada:** Acorde con los resultados de la estimación del modelo, la propiedad privada reduce la posibilidad de presentar niveles bajos de competitividad, e incrementa la posibilidad de alcanzar los niveles más altos del indicador. Así, el incremento de una unidad porcentual en el área de propiedad privada tendría un efecto positivo sobre el nivel más alto de competitividad, incrementando en 0.54% la probabilidad de que el departamento se ubique en este nivel. Por el contrario, un incremento porcentual en el área privatizada, reduciría en 0.39% y 0.14% la probabilidad de que el departamento se ubique en los niveles bajo y medio de competitividad. Esto implica que, para los departamentos que se encuentran en un nivel bajo de competitividad, el incremento en el área de propiedad privada generará mayores posibilidades de mejorar el nivel y pasar de niveles bajos a niveles más altos de competitividad.

Tabla 10.

Efecto marginal de las formas de propiedad sobre el ICG de los departamentos, establecido por LMO



Fuente: Los autores

Finalmente, el tamaño del área bajo propiedad privada presenta un efecto marginal creciente respecto al nivel de competitividad departamental, lo que indica que el incremento en el área bajo propiedad privada tendrá un efecto cada vez mayor a niveles más altos de desarrollo. Estos resultados muestran que la propiedad privada no solo impacta la competitividad de manera positiva, sino que presenta un efecto cada vez mayor sobre el nivel de competitividad departamental. Explicando cómo un nivel alto de desarrollo sería influenciado positivamente por el incremento en la propiedad privada, ya que en este nivel, la población se halla atomizada, generando mercados consolidados que dinamizan la demanda, la economía y el empleo, e impulsan el desempeño industrial, formando una mayor fortaleza económica que confluye en mayores niveles de competitividad y presiona el indicador hacia niveles cada vez mayores. Por el contrario, este efecto se torna menor para pasar de un nivel medio a un nivel alto.

**Resultados de la propiedad colectiva:** Respecto a la propiedad colectiva, esta genera resultados decrecientes sobre el nivel de ICG departamental, ya que ante el incremento en una unidad porcentual en el área del departamento bajo propiedades colectivas, la probabilidad de que el departamento muestre un nivel alto (3) de competitividad se reduce en 1.04 %. De igual forma, este mismo incremento en las áreas colectivas aumenta en 0.70% la probabilidad de que el departamento se ubique en un nivel de ICG bajo, y en 0.28% la probabilidad de un nivel medio de ICG.

Así mismo, el tamaño del área bajo propiedad colectiva presenta un efecto marginal cóncavo negativo y decreciente, respecto al nivel de ICG departamental, lo que indica que el incremento en el área bajo propiedad colectiva tendrá dos efectos diferentes según el nivel de IDH del departamento, así para aquellos con un bajo nivel de ICG, el incremento en las áreas colectivas tiene un efecto significativo y positivo sobre el nivel de ICG departamental, mientras que para los que presentan altos niveles de desarrollo el incremento en el área colectiva tendrá un impacto negativo sobre su competitividad.

**Resultados de la propiedad pública en conservación:** Los resultados de esta investigación revelan que la propiedad en conservación y la propiedad privada presentan tendencias semejantes, cada una de ellas expresa una forma de capital (natural y económico, respectivamente) y por ello funcionan bajo los mismos principios en torno de las dinámicas económicas territoriales (Pearce, Atkinson, & Hamilton, 1998).

Así, al igual que la forma de propiedad privada, el área bajo propiedad de conservación reduce la posibilidad de presentar niveles bajos de competitividad, e incrementa la posibi-

lidad de alcanzar los niveles más altos del indicador. Este resultado indica que cada incremento de una unidad porcentual en el área de conservación, tendría un efecto positivo sobre el nivel más alto de competitividad, incrementando en 4.6% la probabilidad de que el departamento se ubique en este nivel. Igualmente, un incremento porcentual en las áreas de conservación, puede reducir la probabilidad de que el departamento se ubique en los niveles bajo y medio de competitividad, en 0.35% y 0.24% respectivamente.

Siguiendo la tendencia de la propiedad privada, para los departamentos ubicados en un nivel bajo de competitividad, el incremento en el área de conservación generará mayores posibilidades de mejorar el nivel y pasar de niveles bajos a niveles más altos de competitividad. En adición, los efectos de la propiedad en conservación sobre la competitividad son similares a los generados sobre el IDH, aunque en menor magnitud.

De este modo, se evidencia la importancia que tienen las áreas de conservación para el desarrollo y la competitividad, y muestran el potencial de los Parques Nacionales Naturales (PNN) en los procesos productivos, económicos y competitivos, así como en la calidad de vida de los departamentos (Reyes Bonilla, Diaz, & Tamayo, 2012). Estos resultados se presentan por tres factores:

- (i) Las áreas públicas en conservación afectan positivamente la dimensión de fortaleza económica del ICG, ya que mejoran la productividad del suelo y los ecosistemas al optimizar la disponibilidad de recursos productivos tanto agrícolas como insumos industriales, contribuyendo al nivel de exportaciones de commodities y a la estructura industrial que dependen de un continuo abastecimiento hídrico. Adicionalmente, la existencia de áreas en conservación presiona el crecimiento urbano y la consolidación de sus mercados, afectando positivamente el nivel del ICG
- (ii) Por otro lado, las áreas en conservación afectan positivamente la dimensión que promueve el desarrollo de infraestructura para el ecoturismo, desarrollando capital físico y capital humano para la gestión ambiental y el aprovechamiento de los servicios eco-sistémicos.
- (ii) Como tercer factor, las propiedades en conservación afectan positivamente el componente de finanzas públicas del indicador ICG, ya que contribuyen a la valorización de los predios por acción del ecoturismo y la infraestructura generada para ello, mejorando las posibilidades de generación de ingresos propios de los departamentos; Así mismo la pre-

sencia de esta forma de propiedad genera fuentes adicionales de ingreso provenientes del SINA para la administración de las áreas de conservación del país, liberando al departamento del uso de recursos públicos para su administración; de igual forma también posibilita la recepción de recursos externos provenientes de ONGs y otras fuentes.

#### 4.5. Efectos de la propiedad en el desarrollo

A continuación se resumen todos los resultados descritos en la sección 4, en donde se presentan las principales variables que se afectan por la presencia o el incremento de las formas de propiedad analizadas, la construcción de los mismos está fundamentada en los resultados de diversos estudios como el escalafón de competitividad de los departamentos, el estudio nacional de aguas y el informe sobre el estado de los recursos naturales y el medio ambiente, encontrando gran consistencia y coincidencia entre el comportamiento de las variables que se analizaron en dichos estudios y los resultados encontrados en este documento, lo que permite identificar los efectos que genera la presencia de las diversas formas de propiedad en el país y las variables que participan en las dinámicas que las formas de propiedad propician.

Teniendo en cuenta la Tabla 11 y el desarrollo de la sección 4, es posible observar el impacto de las formas de propiedad

sobre el desarrollo, estudiado a partir del comportamiento del IDH, IDE e ICG. La propiedad privada tiene un impacto positivo en cuanto a la formalización empresarial, la formación de capital humano, e incrementa la competitividad departamental, sin embargo muestra una relación negativa frente al uso de recursos naturales; la propiedad colectiva presenta un comportamiento opuesto a la privada, ya que dada su estructura territorial, económica y social, limita la formalización empresarial, la constitución de mercados y por ende restringe la competitividad departamental, aunque contribuye a la preservación del medio ambiente; y finalmente la propiedad en conservación aporta al desarrollo del departamento, a partir de la provisión de recursos ambientales, hídricos, la formación de capital humano para la gestión ambiental, y el fortalecimiento del sector empresarial con fines eco-turísticos, lo que a su vez contribuye en la generación de ingresos fiscales y crea ambientes propicios para el aprovechamiento de los recursos con fines productivos y de conservación.

Estos resultados concuerdan con el estudio de diagnóstico y valoración del capital territorial que muestra que el capital institucional representado en la importancia y representatividad de la propiedad privada dentro del territorio nacional, es el capital que presenta un mayor riesgo de caer en una tendencia de insostenibilidad o el más insostenible dentro del sistema.

Tabla 11. Efectos de las formas de propiedad en las dimensiones del desarrollo.

Efectos	Variable	Formas de propiedad		
		Propiedad Privada	Propiedad Colectiva	Propiedad Conservación
Económico	Tamaño del mercado	+	-	-
	Acceso al mercado	+	-	-
	Producción económica	+	-	-
	Ingresos privados	+	-	+ / -
	Ingresos fiscales	+	-	-
Social	Formación de capital humano	+	-	+
	Cultura empresarial	+	-	+
	Seguridad	-	+	0
Ambiental	Servicios eco-sistémicos	-	+	+
	Actividades eco-turísticas	-	+	+
	Productividad del suelo	-	+	+
	Provisión de agua	-	+	+

Fuente: Los autores

## 5. Conclusiones y recomendaciones

A continuación se presentan los resultados más relevantes de la investigación y sus principales conclusiones en materia de formas de propiedad, como insumos claves para la planeación del desarrollo territorial y departamental, a partir del reconocimiento de las estructuras de propiedad del país. Finalmente se elaboran algunas recomendaciones derivadas de los resultados obtenidos, que propenden por fortalecer la gestión territorial en el país, hacia la formación de un verdadero desarrollo sostenible territorial y regional.

### 5.1. Conclusiones

#### *Propiedad privada*

La propiedad privada tiene gran influencia en las dimensiones de desarrollo social y económico, al dar paso al desarrollo de actividades económicas como la extracción, la transformación y producción del sector privado, y la generación de ingresos fiscales para el sector público.

Bajo este marco, la propiedad privada contribuye al incremento del Indicador de Desarrollo Humano (IDH), debido a que permite forjar una presencia estatal sólida y permanente que da paso a la formación de una estructura social organizada y con incentivos para la creación de capital humano propio, dinamizando la actividad económica; a su vez la propiedad privada y la formación de derechos de propiedad completos, alimentan el aparato productivo privado que promueve la constante formación de capital humano y repercuten directa y positivamente sobre el desarrollo económico departamental.

#### *Propiedad colectiva*

La propiedad colectiva muestra una relación negativa respecto al Indicador de Desarrollo Humano (IDH) y al Desarrollo empresarial (IDE), derivado del modo de vida interior de estas propiedades, donde los componentes de desarrollo humano (educación formal, nivel de ingreso per cápita, expectativa de vida al nacer) no responden a la cosmovisión de desarrollo de las sociedades que ejercen el derecho sobre estas propiedades, el cual se asimila más a principios de buen vivir y solidaridad redistributiva, que de crecimiento económico y acumulación material.

Con esta concepción de desarrollo y dada la autonomía administrativa y cultural territorial otorgada a estas propiedades por mandato constitucional, la formación de capital humano bajo el marco de la teoría de desarrollo humano, no es pertinente como medida de desarrollo social para las comunidades que habitan las propiedades colectivas, como tampoco lo es la formalización de las actividades producti-

vas económicas privadas, ya que sus intereses están desligados de la producción masiva, el crecimiento económico y la acumulación de riqueza.

#### *Propiedad pública en conservación*

La propiedad pública en conservación, representada en las áreas de Parques Nacionales Naturales (PNN), presentó resultados positivos con la formación de capital humano (IDH) y con la competitividad departamental, lo cual refleja la importancia de las áreas de conservación y sus recursos eco-sistémicos como insumos que respaldan la actividad productiva, económica institucional y social de los departamentos.

Esto se origina por el efecto que tienen las zonas de conservación sobre las condiciones de productividad del suelo, la oferta hídrica y la estabilidad climática, impactando positivamente los procesos productivos circundantes de competitividad y la consolidación del eco-turismo como sector económico para el desarrollo departamental.

Adicionalmente, las ciudades y poblaciones del país dependen de la condición y el estado de los ecosistemas próximos para su aprovisionamiento de agua, tanto a nivel social como productivo, como sucede en el Distrito Capital cuyo acceso al agua para uso domiciliario e industrial depende de los páramos del parque Chingaza. Esta situación es generalizada y aplicable a todos los departamentos y zonas urbanas del país, donde existe una relación directa entre la presencia de parques nacionales naturales, la oferta hídrica y la presencia y capacidad industrial; como resultado de este proceso, la productividad y el dinamismo industrial generado por las zonas de conservación repercute directamente sobre las posibilidades de crecimiento económico y la generación de ingresos fiscales, que a su vez impactan positivamente el desarrollo social y la competitividad de los departamentos.

### 5.2. Recomendaciones

Tomando como referencia la estructura territorial colombiana, se identifican grandes restricciones respecto al ordenamiento territorial del país, puesto que hay una estructura territorial que no responde a las características sociodemográficas de cada departamento, lo que limita los alcances del ordenamiento territorial con repercusiones negativas sobre el desarrollo regional; por tal motivo, a continuación se presentan algunas recomendaciones importantes para la gestión territorial, la ordenación del territorio y para los procesos de planeación del desarrollo del país.

### *Recomendaciones para el ordenamiento territorial de los departamentos del país*

A partir de los resultados del estudio se evidenció la importancia que toman las formas de propiedad en los procesos de desarrollo de los departamentos y territorios, es por esta razón que se torna indispensable consolidar información completa sobre estas dinámicas; en este sentido se requiere de total claridad sobre la presencia, ubicación, y la representatividad de cada una de las formas de propiedad existentes en el país y en cada departamento, lo que configura la estructura territorial del país, no solo desde una perspectiva administrativa, sino también desde un enfoque de propiedad y función socioecológica del suelo. Por esta razón, es esencial consolidar información estadística actualizada, completa y de fácil acceso social, que permita el análisis de los territorios del país y sus dinámicas, desde diferentes perspectivas, para así planificar mejor su uso hacia un verdadero desarrollo sostenible.

A partir de este estudio se pudo identificar que las formas de propiedad colectivas presentan un funcionamiento social y económico diferente al sistema económico nacional de economía de mercado, lo cual distorsiona los indicadores globales del departamento y la información generada por estos, a partir de la cual se diseñan las políticas para el desarrollo departamental. Acorde con el artículo 287 de la Constitución política nacional, las entidades territoriales como las propiedades colectivas tienen el derecho de administrarse de manera autónoma, en función del bienestar social colectivo, y en virtud de esto es conveniente la independencia de estas propiedades de los territorios departamentales y la gobernanza autónoma de los mismos, tal como lo respalda el decreto 1954 de 2014 mediante el cual se están consolidando las condiciones jurídicas requeridas para que la independencia de los territorios colectivos entre en operación jurídica, administrativa y fiscal. Los resultados de esta investigación demuestran que la independencia de estos territorios tendría efectos positivos sobre los indicadores de desarrollo, tanto departamental como territorial.

Dada la administración requerida y la finalidad que tienen los Parques Nacionales Naturales PNN como forma de propiedad pública, estas figuras también deberían ser sustraídas de las áreas y jurisdicciones de los departamentos, y constituirse como entes territoriales propios e independientes, con un funcionamiento administrativo y social acordes con la función socioecológica del suelo que define su propiedad, de tal manera que actúan como entes territoriales con manejo administrativo autónomo desligado en su totalidad de los asuntos administrativos y fiscales de los departamentos. Esta medida, al igual que los territorios colectivos, tendría efectos positivos sobre los indicadores de desarrollo, tanto

a nivel departamental como territorial. Este planteamiento ya está siendo contemplado en la reforma al sistema nacional ambiental que se encuentra actualmente en procesos como parte de las reformas que adelanta el gobierno del presidente Juan Manuel Santos, dentro del marco del proyecto de reforma que plantea la intención de consolidar parques con gente y definir las leyes requeridas para su funcionamiento dentro del actual proceso de paz.

### *Recomendaciones para la administración pública*

Es pertinente consolidar un sistema de información unificado que recopile la información territorial para todo el país, ya que en la actualidad las diversas formas de propiedad son registradas y reportadas con diversos esquemas de medición, truncando el proceso de agregación de la información y generando valoraciones equivocadas de las áreas a nivel agregado. Como ejemplo de ello tenemos que las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas SINAP y las propiedades colectivas, son cuantificadas mediante un sistema de información geo referenciada, pero los títulos de propiedad privada se cuantifican a partir de las áreas físicas tituladas, siendo imposible la conciliación de las mismas. Es por esto que se requiere que el país consolide un sistema de información territorial único e integrado, que presente la información territorial en tiempo real; éstas son las intenciones del catastro multipropósito que se encuentra desarrollando el IGAG, pero que aún no se ha culminado y por ello no se cuenta con dicha información.

Las variables que capturan los indicadores de desarrollo utilizados en el país para el diseño de su política, no son aplicables a las lógicas y dinámicas con las cuales funciona cada forma de propiedad, por esta razón se recomienda el diseño de indicadores propios pertinentes y de aplicación real para, tanto para las diferentes dimensiones del desarrollo, como para cada una de las formas de propiedad del país; esto a raíz de que cada forma de propiedad responde a la función socioecológica de su propiedad y por tanto se generan procesos socioeconómicos diferenciados al interior de cada una de ellas.

Teniendo en cuenta estas características de la propiedad, se hace necesario el re-diseño de los planes de desarrollo, y su direccionamiento considerando las características jurídicas y sociales de cada territorio, sobre la base de que algunas de las formas de propiedad son a su vez entes territoriales con autonomía administrativa. De esto se desprende que los planes de desarrollo deban consolidarse de manera ascendente, partiendo de la función socioecológica de la propiedad y del suelo, y no desde las figuras administrativas de municipio y departamento, en donde se traslapan y coexisten diferentes formas de propiedad, sin considerar

las divergencias sustanciales de estas en los procesos de desarrollo. Ante esto, se torna necesaria la formulación de un modo de desarrollo propio para cada forma de propiedad acorde con su lógica, su naturaleza y su concepto de desarrollo.

### Recomendaciones para la academia

Ante este proceso, en las ciencias humanas, administrativas y ambientales, deben existir espacios académicos para la consolidación de un pensamiento territorial sistémico, donde la enseñanza de temas relacionados con la gestión del territorio, encuentre una cuna para su producción y reproducción, sirviendo de soporte para el diseño de las políticas necesarias para implementar un verdadero desarrollo territorial sostenible.

Estos espacios académicos deben incorporar la enseñanza de la legislación colombiana en temas territoriales, ambientales y sistémicos; la organización territorial del Estado y la legislación que las rige, así como los mecanismos de administración de cada una de sus formas; también se requiere un conocimiento amplio de los aspectos técnicos e históricos del ordenamiento territorial en el país:

- Consolidar programas académicos de pregrado y postgrado, orientado exclusivamente a la gestión territorial para el desarrollo sostenible, el cual se encargue de generar los lineamientos, directrices y principios requeridos para la gestión del territorio a partir del conocimiento de sus características, estructuras y requerimientos vocacionales.
- Integrar la administración pública con la academia, para crear sinergias que apoyen y direccionen a la administración pública desde principios teóricos y técnicos propios, que respondan a las realidades locales, y que permitan a la administración identificar y trabajar en pro de la consolidación de un verdadero desarrollo sostenible, para lo cual fue creada.

Finalmente, se recomienda profundizar en la investigación sobre las dinámicas propias que desencadena cada forma de propiedad, y sus efectos a escala territorial, local, departamental y regional; de tal manera que sea posible aportar soluciones acordes con la estructura territorial y la administración para cada territorio, en función de las dinámicas propias y las características de cada estructura territorial.

### Conflicto de intereses

Los autores declaran no tener ningún conflicto de intereses.

### Notas

1. El pensamiento de Smith Adam se recopila en su obra principal "Teoría sobre el origen y la causa de la riqueza y la pobreza de las naciones", publicada en Londres en 1776.
2. La autora Nuevo-Institucionalista fue reconocida como Premio Nóbel de Economía en 2009 por su análisis de gobernanza económica, especialmente de los bienes comunes.
3. Por economía real se entiende el análisis de los fenómenos económicos y comportamientos sociales a la luz de información empírica y no a partir del planteamiento de teorías basados en supuestos.
4. Ecuación del Coeficiente de correlación por rangos de Spearman  $\rho_s = 1 - \frac{6 \sum d^2}{n(n^2-1)}$
5. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-598 de 1999.
6. Por entidad territorial se denomina a las estructuras de la organización pública del Estado colombiano, creadas dentro del poder ejecutivo para administrar los asuntos locales, municipales o departamentales (Procuraduría General de la Nación, 2011).
7. Una ampliación de las disposiciones jurídicas nacionales e internacionales que respaldan las propiedades colectivas como propiedades de derecho privado se presenta en (Maldonado-Colmenares Gabriela, 2009, pp. 90-98)
8. La Estructura Ecológica Principal se define también como la base ambiental que soporta el territorio y que se requiere para garantizar el desarrollo socioeconómico de las poblaciones, dado que contiene los principales elementos naturales y construidos que determinan la oferta ambiental (Decreto 3600 de 2007, Modificado por el Decreto 1077 de 2015).
9. Una baliza es un objeto señalador utilizado para indicar una ubicación geográfico o peligro potencial
10. La prueba de Wald se utiliza para probar el significado común de un subconjunto de coeficientes, a saber, de este modo, el ratio Wald se propone para verificar la hipótesis nula  $H_0 (R\beta-r=0)$  donde R corresponde a la matriz  $n \times m$  que recoge las características que se establecen dentro de los parámetros del modelo.
11. La prueba de Wald se utiliza para probar el significado común de un subconjunto de coeficientes, a saber, de este modo, el ratio Wald se propone para verificar la hipótesis nula  $H_0 (R\beta-r=0)$  donde R corresponde a la matriz  $n \times m$  que recoge las características que se establecen dentro de los parámetros del modelo.

### Referencias bibliográficas

1. AZUERO HOLGUÍN, Fernando, *et al.* Algunos aspectos Jurídicos de la propiedad del subsuelo petrolífero frente a las minorías étnicas. Tesis de grado para optar al título de Abogado. - Bogotá: Universidad Javeriana, 2001. 300 p.
2. BOISIER Sergio. Teorías y metáforas sobre el desarrollo territorial. *En:* Revista Austral de Ciencias Sociales. 1998, no. 2, p. 5-18.
3. CAMACOL MEDELLÍN. Empresas sólidas, base de crecimiento sostenible. Medellín: Cámara de comercio de Antioquia; 2011. 35 p.
4. CEPAL. Escalafón de Competitividad Global 2012-2013. Santiago de Chile: Publicación de las Naciones Unidas, 2014. 70 p. ISBN: 16849469.
5. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 160. (3, agosto, 1994). Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se reforma el Instituto Colombiano de

- la Reforma Agraria. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1994. no. 41479. p. 1-62.
6. COLOMBIA. ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE. Constitución Política de Colombia 1991. (20, julio, 1991). Esta versión corresponde a la segunda edición corregida de la constitución política de Colombia, publicada en la gaceta constitucional no. 116 de 20 de julio de 1991. Bogotá D.C., 1991. p. 1-200.
  7. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. (26, mayo, 1873). Código Civil de los Estados Unidos de Colombia. Diario Oficial. Santa fé de Bogotá, 1873. no. 2867. p. 1-588.
  8. COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Decreto 2372. (1, julio, 2010). Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto Ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que conforman y demás disposiciones. Bogotá D.C.: El Ministerio, 2010. 23 p.
  9. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Decreto 2811. (18, diciembre, 1974). Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1974. no. 34243. p. 1-64.
  10. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 55. (18, junio, 1985). Por medio de la cual se dictan normas tendientes al ordenamiento de las finanzas del Estado y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1985. no. 37029. p. 1-9.
  11. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 70. (27, agosto, 1993). Por la cual se desarrolla el artículo transitorio 55 de la Constitución Política. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1993. no. 41013. p. 1-13.
  12. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 89. (25, noviembre, 1890). Por la cual se determina la manera como deben ser gobernados los salvajes que vayan reduciéndose a la vida civilizada. Bogotá D.C., 1890. p. 1-7.
  13. COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Decreto 622. (16, marzo, 1977). Por el cual se reglamenta parcialmente el capítulo V, título II, parte XIII, libro II del Decreto- Ley número 2811 de 1974 sobre «sistema de parques nacionales»; la Ley 23 de 1973 y la Ley 2a de 1959. Bogotá D.C., 1977. p. 1-12
  14. CONFECAMARAS. Informe de Coyuntura Empresarial en Colombia, Enero-junio 2014. Bogotá: Red de cámaras de comercio, 2014. 10 p.
  15. CONTRALORIA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Informe de Auditoría a Políticas Públicas (Actuación Especial); INCODER- Zonas de Reserva Campesina (ZRC) y Zonas de Desarrollo Empresarial (ZDE). Instrumentos de la Política de Desarrollo Rural. Bogotá: CGR-CDSA, 2015.
  16. CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Informe sobre el estado de los recursos naturales y del ambiente 2015-2016. Bogotá: Imprenta Nacional de Colombia, 2016. 244 p.
  17. CORDERO QUINZACARA, Eduardo y ALDUNATE LIZANA, Eduardo. Evolución histórica del concepto de propiedad. En: Revista de Estudios Jurídicos. 2008, no. 30, p. 345-385.
  18. DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Censo Nacional Agropecuario 2014, 2016. <<http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/censo-nacional-agropecuario-2014#5>> [citado en 5 de marzo de 2017]
  19. DIXIT, Avinash. Governance Institutions and Economic Activity. En: American Economic Review. Marzo, 2009, vol.99, no. 1, p.5-24.
  20. GOMÉZ OREA, Domingo. Ordenación Territorial. Madrid: Mundiprensa, 2014. 3ed. 545p. ISBN 9788484766605.
  21. GUÍO CAMARGO, Rosalba Elizabeth. Función social y ecológica de la propiedad; características y alcances. En: Estudios en derecho y gobierno. Junio, 2009. vol.2, no. 1. p 51-63.
  22. GUJARATI, Damodar N. y PORTER, Dawn C. Econometría Básica. México, D.F: McGRAW-HILL, 1997. 5ed. 946 p. ISBN 9789701039717
  23. HARDIN, Garrett. The Tragedy of the Commons. En: Science. December. 1968. vol. 162, p. 1243-1248.
  24. IGAC. Atlas de la distribución de la propiedad rural en Colombia. Bogotá D.C.: Imprenta Nacional de Colombia, 2012. 530 p. ISBN 7703476003287.
  25. JIMÉNEZ HERRERO Luis M. La sostenibilidad como proceso de equilibrio dinámico y adaptación al cambio. En: ICE. Junio-Julio, 2002. no. 800. p 65-84.
  26. KONVITZ, Josef W. Changing economies: The territorial dimension. En: Conferencia presentada en la III Conferencia del Instituto sobre Competitividad (4-6 de octubre: Glasgow, UK). OCDE, 2000.
  27. LIBECAP, Gary D. La economía política de los derechos de propiedad. En: EKONOMIAZ. Revista Vasca de Economía. Febrero, 2011. vol. 77. p. 52-63.
  28. MALDONADO COLMENARES, Gabriela y LÓPEZ MURCIA, Julián D. La protección de la propiedad de la tierra en la jurisprudencia de la corte interamericana de derechos humanos y su aplicación al caso de las comunidades campesinas en Colombia. En: Revista Colombiana de Derecho Internacional. Enero-Junio, 2009. vol.7, no.14. p. 71-105.
  29. MASSIRIS CABEZA, Ángel. Políticas latinoamericanas de ordenamiento territorial. Realidad y desafíos. En: Procesos de ordenamiento en América Latina y Colombia. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 2012. p. 13-30.
  30. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL. Agencia nacional de tierras – resguardos indígenas 2015. [En línea]. <<http://data-agenciadetierras.opendata.arcgis.com>> [citado en 1 de Marzo de 2017].
  31. NIETO LOAIZA, Pablo. El Espacio Público: Un Derecho hacia una política del espacio público. Tesis de Grado para optar al Título de Abogado. – Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Políticas, 2000. 196 p.
  32. NORTH, Douglass C. Instituciones, cambio institucional y desempeño económico. Washington: Cambridge University Press, 1990. ISBN 9780521397346.
  33. OLSEN, Vemund. Marco legal para los derechos de los pueblos indígenas en Colombia. Colombia: Human Rights Everywhere, 2008. 32 p.
  34. OSTROM, Elinor. Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. 280 p. ISBN 0521405998.
  35. OSTROM, Elinor y SCHLAGER, Edella. Property Rights, Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis. En: Land Economics. Agosto, 1992, vol.68, no. 3, p. 249-262.
  36. OSTROM, Elinor. A General Framework for Analyzing Sustainability of Social-Ecological Systems. En: Science. Julio, 2009, vol. 325, no. 5939, p. 419-422.
  37. OSTROM, Elinor. Background on the Institutional Analysis and Development Framework. En: The Policy Studies Journal. Febrero, 2011, vol.39, no. 1, p. 7-27.
  38. OSTROM, Elinor y MCGINNIS, Michael D. Social-ecological system framework: initial changes and continuing. En: Ecology and Society, Junio, 2014, vol. 19, no.2, art 30.
  39. PEARCE, David; ATKINSON Giles y HAMILTON, Kirk. The measurement of sustainable development. En: VAN DEN BERGH, Jeroen y HOFKES Maarjan W. Theory and implementation of Economic Models for sustainable Development. Londres: Kluwer Academic Publishers, 1998. p. 175-193.

40. PNUD. Informe sobre Desarrollo Humano 2010. La verdadera riqueza de las naciones: Caminos al desarrollo humano. Madrid: Mundi-prensa, 2010. 253 p. ISBN 9788484764038.
41. PNUD. Informe Nacional de Desarrollo Humano 2011; Colombia rural razones para la esperanza. Bogotá: PNUD, 2011. 120 p. ISBN 9789588447636.
42. PNUD Informe sobre Desarrollo Humano 2015; Trabajo al servicio del desarrollo humano. Estados Unidos: PBM Graphics, 2015. 290 p. ISBN 9789213260630.
43. PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN. Descentralización y entidades territoriales: Procuraduría delegada para la descentralización y las entidades territoriales. Bogotá: Imprenta Nacional de Colombia, 2011. 186 p.
44. REYES BOHÓRQUEZ, Andrea. Las zonas de reserva campesina como figura para el desarrollo rural colombiano. *En: Perspectivas Rurales*. Nueva época. Julio-diciembre, 2013, no. 22, p.109-120.
45. REYES BONILLA, Mauro A; DIAZ, Camilo y TAMAYO Carlos Mario. Importancia económica del aprovisionamiento hídrico de los parques nacionales naturales de Colombia para los sectores productivos del país. *En: In-Situ. Parques Nacionales Naturales de Colombia*. no.2, 2014. p. 79-87.
46. RODRÍGUEZ ZOYA, Leonardo G. Propiedad y esclavitud en el pensamiento económico de Aristóteles: génesis del bios-económico. *En: Revista científica UCES*. Otoño, 2009, vol.13, no.1. p. 67-91.
47. SEN, Amartya. Desarrollo y libertad. Buenos Aires: Editorial Planeta, 2000. 504 p.
48. SIAC. Sistema de información ambiental de Colombia – Biodiversidad - áreas protegidas. [En línea]. < [http://181.225.72.78/Portal-SIAC-web/faces/Dashboard/Biodiversidad2/areas\\_protegidas/respuestaEcoRepresentativo.xhtml#](http://181.225.72.78/Portal-SIAC-web/faces/Dashboard/Biodiversidad2/areas_protegidas/respuestaEcoRepresentativo.xhtml#)> [citado en 10 de marzo de 2017]
49. SILVA HERZOG, Jesús. Historia y Antología del pensamiento económico; antigüedad y edad media. México: Fondo de Cultura Económica, 1953. 209 p.
50. SILVA RUÍZ, José Plácido. Bienes públicos e intereses colectivos. La prestación del servicio público domiciliario de agua potable en Bogotá. Tesis de investigación para optar al título de doctor en Ciencias Económicas. - Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Ciencias Económicas, 2012. 205 p.
51. SMITH, Adam. Una Investigación sobre la naturaleza y causas de la riquezas de las naciones. España: Editorial Alianza, 2011. 1ed. 816 p.
52. SZENBERG, Michael; RAMRATTAN Lall y SAMUELSON, Paul (eds). *New Frontiers in economics*. UK: Cambridge University Press, 2004. 318 p. ISBN 0521836867.
53. TRUJILLO O, Catalina y ESCOBAR G. Angie Liset. Restricciones conceptuales del ordenamiento territorial colombiano; usos del territorio y formas de propiedad. *En: Entramado*. Julio-diciembre, 2015. vol. 11, no.2. p. 20-36.
54. UNESCO. La Educación para todos, 2000-2015; logros y desafíos. París: UNESCO, 2015. 524 p. ISBN 9789233000179.
55. UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES. Parques Nacionales Naturales de Colombia - Sistema Nacional de áreas protegidas SINAP. [En línea] <<http://www.parquesnacionales.gov.co/portal/es/sistema-nacional-de-areas-protegidas-sinap>> [citado en 3 de marzo de 2017]
56. UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES. Política de participación social en la conservación. Bogotá: Lito Camargo Ltda., 2001. 83 p. ISBN 958332891-x.
57. WEBER, Max. Economía y Sociedad. México: Fondo de Cultura Económica, 2014. 3 ed. 1425 p. ISBN 9786071618672.
58. WOOLDRIDGE, Jeffrey M. *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*. Londres: The MIT Press, 2002. 2ed. 1096 p. ISBN 9780262232586.
59. YUSTASALCÓN, María F. El pensamiento político y jurídico de Adam Smith: la idea del orden en el ámbito humano. Madrid: UPCo, 1994. 395p. ISBN 9788487840623.