



Unión Europea

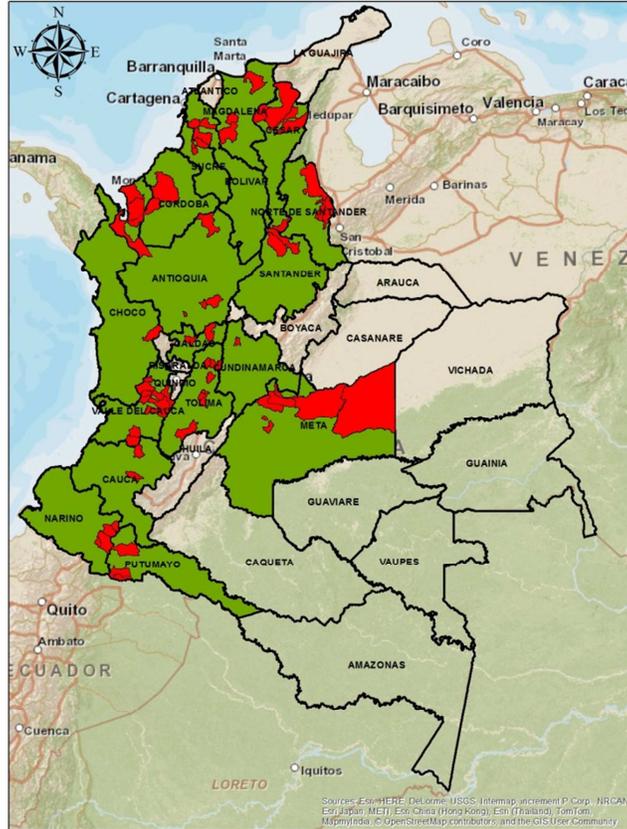


• Premio Nacional de Paz 2012 •



PRO&CON

ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS RESTITUIDOS EN VIGENCIA DE LA LEY 1448 DE 2011 A TRAVÉS DE LOS FALLOS DE RESTITUCIÓN A NIVEL NACIONAL, A PARTIR DE LA INFORMACIÓN REGISTRADA EN MIL (1.000) SENTENCIAS DE RESTITUCIÓN EMITIDAS POR LOS JUECES Y MAGISTRADOS CIVILES ESPECIALIZADOS EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS A LO LARGO DEL TERRITORIO COLOMBIANO



**SOLICITADO POR:
FUNDACIÓN FORJANDO FUTUROS
OXFAM INTERMON**

**ELABORADO POR:
PROYECTOS Y CONSULTORIAS UHR SAS – PRO&CON SAS**

ABRIL 30 DE 2015

FUNDACIÓN FORJANDO FUTUROS
Calle 33 No. 78 – 45 Of 302, (4) 4143572
Medellín, Antioquia, Colombia

PRO&CON SAS
emailproycon@gmail.com, 310-2389866
Bogotá D.C., Colombia



Unión Europea



TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
OBJETIVOS	4
<i>GENERAL</i>	4
<i>ESPECIFICOS</i>	4
MARCO ESPACIAL	5
ANÁLISIS BASE DE DATOS	6
<i>PREDIOS RURALES</i>	6
<i>PREDIOS URBANOS</i>	9
<i>RESGUARDO INDÍGENA</i>	11
<i>ANÁLISIS DE LAS SENTENCIAS</i>	14
HIPÓTESIS DE TRABAJO.....	18
METODOLOGÍA.....	22
ESTUDIO DE MERCADO	27
MEMORIA DE CÁLCULOS	29
RESULTADOS.....	30
CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES	35
ANEXOS	36



Unión Europea



INTRODUCCIÓN

La ley 1448 de 2011, conocida como Ley de Víctimas y Restitución de Tierras, en su título IV capítulo II, crea un procedimiento legal para restituir y formalizar la tierra de las víctimas del despojo y abandono forzoso que se hubieren presentado desde el 1 de enero de 1991 con ocasión del conflicto armado interno. El procedimiento es mixto en cuanto se compone de una etapa administrativa (inscripción en el registro de tierras despojadas) y de un recurso judicial (acción de restitución). (Unidad de Restitución de Tierras, 2015)

Entre tanto, la Fundación Forjando Futuros cuyo objetivo general es: “Contribuir con la construcción, fortalecimiento y consolidación de procesos sociales que apunten al desarrollo económico, social, cultural y político de los colombianos dentro de un marco pacífico y democrático.” (Fundación Forjando Futuros, 2010), ha realizado una serie de publicaciones en su sitio web www.forjandofuturos.org en las cuales analiza el estado de la Restitución de Tierras en Colombia.

Con la finalidad de analizar el proceso de Restitución de Tierras a las mil (1.000) sentencias de restitución emitidas por los jueces y magistrados civiles especializados en restitución de tierras a lo largo del territorio colombiano, hemos realizado el presente estudio técnico para estimar el valor comercial de los predios que se han solicitado en restitución para estas mil (1.000) sentencias.

PRO&CON SAS es una empresa colombiana con amplia experiencia en el sector valuatorio, quien puso a disposición de este proyecto su grupo de profesionales de la Ingeniería Catastral y Geodesia con Especialización en Avalúos, para la estimación del valor comercial de los predios solicitados en restitución, siendo este un trabajo sin antecedentes en el país.

En el presente informe se documenta la metodología diseñada, procesamiento y análisis de la información y resultados obtenidos sobre el valor comercial estimado de los predios solicitados en restitución, siendo una herramienta de gran utilidad para la evaluación de la restitución de tierras en Colombia.



Unión Europea



OBJETIVOS

GENERAL

Estimar el valor comercial de los terrenos restituidos en vigencia de la ley 1448 de 2011 a través de los fallos de restitución a nivel nacional, a partir de la información registrada en mil (1.000) sentencias de restitución emitidas por los jueces y magistrados civiles especializados en restitución de tierras a lo largo del territorio colombiano.

ESPECIFICOS

- ✚ Estructurar la información predial de mil (1.000) sentencias de restitución mediante la implementación de una base de datos confiable.
- ✚ Diseñar una metodología para la estimación del valor comercial de este tipo de predios a partir de información secundaria.
- ✚ Calcular el valor estimado de los bienes inmuebles solicitados en las mil (1.000) sentencias de restitución a nivel nacional.



Unión Europea



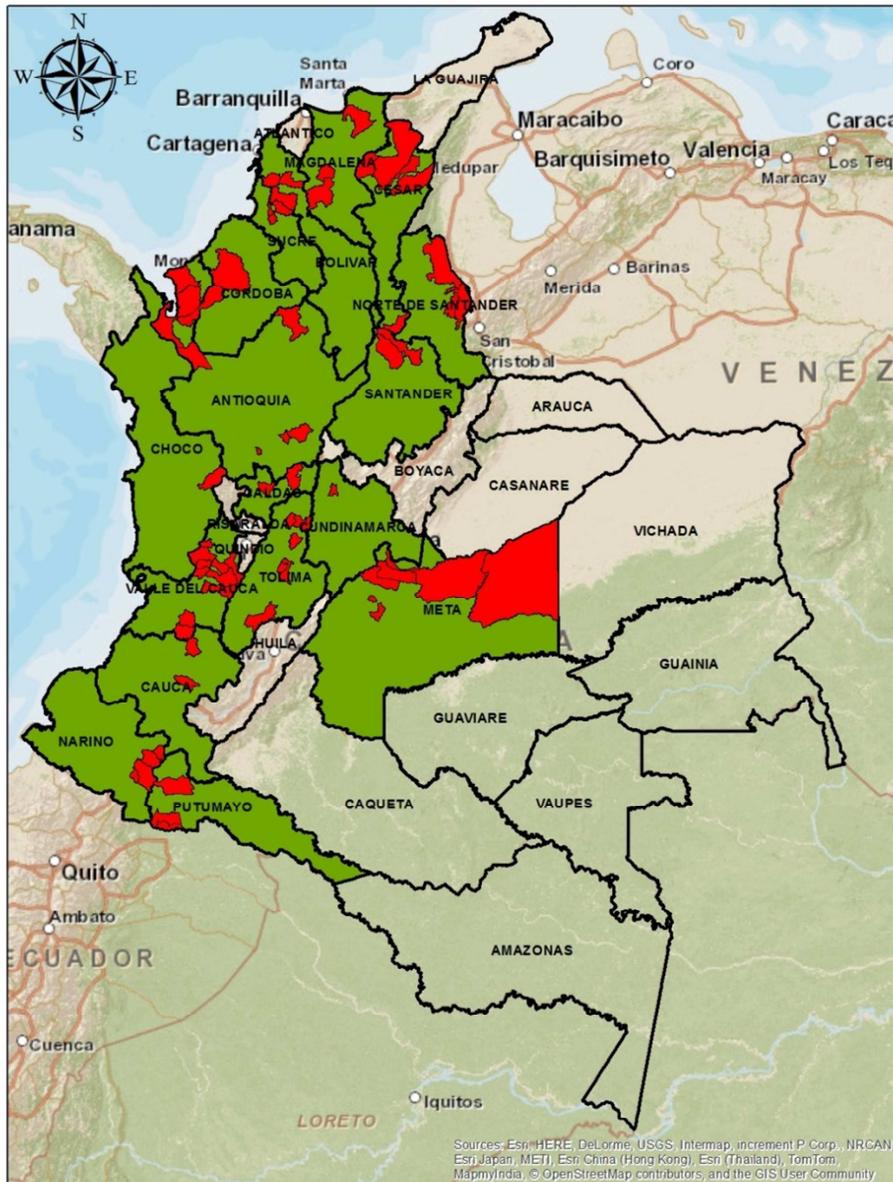
• Premio Nacional de Paz 2012 •



MARCO ESPACIAL

Conforme a la información de las mil (1.000) sentencias de restitución, los predios se encuentran ubicados en los siguientes Departamentos:

Plano 1. Marco Espacial



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

FUNDACIÓN FORJANDO FUTUROS
Calle 33 No. 78 – 45 Of 302, (4) 4143572
Medellín, Antioquia, Colombia

PRO&CON SAS
emailproycon@gmail.com, 310-2389866
Bogotá D.C., Colombia



Unión Europea



• Premio Nacional de Paz 2012 •



ANÁLISIS BASE DE DATOS

Para el objeto del presente estudio es indispensable crear una base de datos con la información de los predios relacionados en las mil (1.000) sentencias de restitución, encontrando algunas sentencias en las cuales se describe un predio relacionado en otra y por lo cual se relacionaron en la Base de Datos definitiva un total de 995 sentencias, con la siguiente distribución:

 Predios Rurales	93,7%
 Predios Urbanos	6,2%
 Resguardo Indígena	0,1%

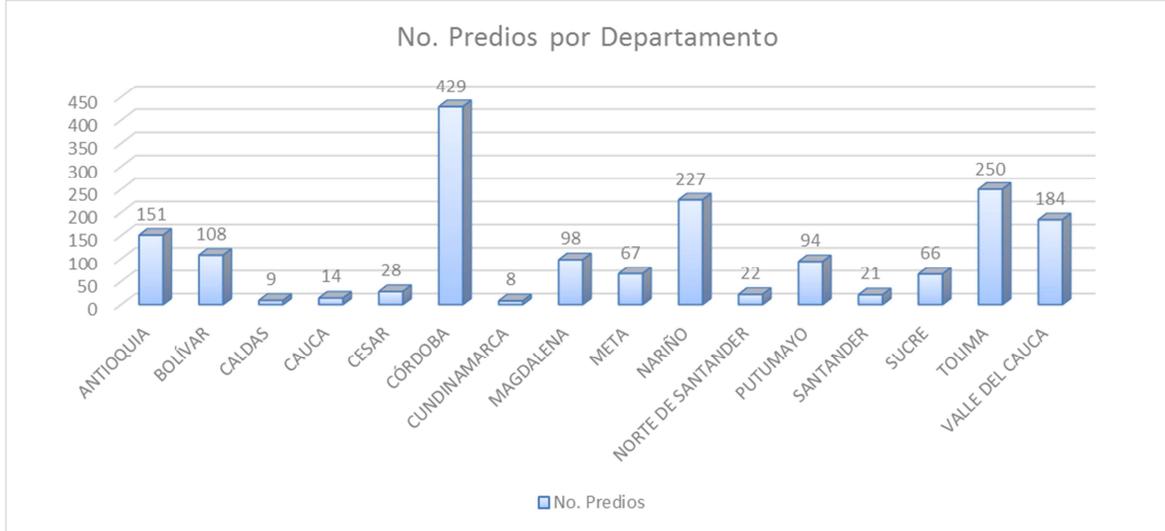
PREDIOS RURALES

Los predios rurales relacionados en las sentencias se distribuyen espacialmente de la siguiente manera:

Tabla 1. Distribución Espacial PREDIOS RURALES

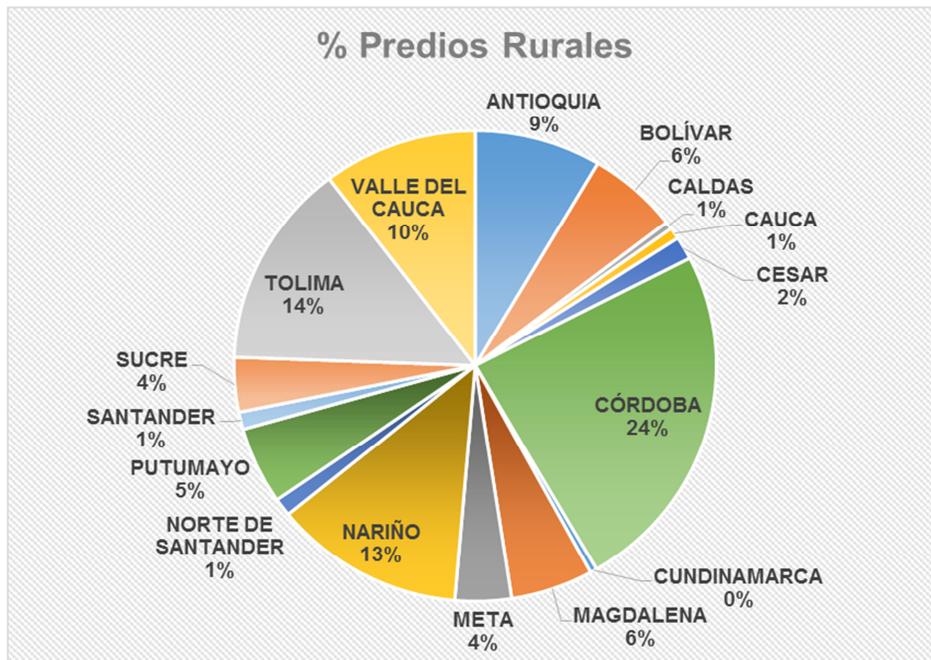
Departamento	No. Sentencias	No. Predios
ANTIOQUIA	99	151
BOLÍVAR	32	108
CALDAS	6	9
CAUCA	12	14
CESAR	24	28
CÓRDOBA	46	429
CUNDINAMARCA	5	8
MAGDALENA	48	98
META	45	67
NARIÑO	172	227
NORTE DE SANTANDER	15	22
PUTUMAYO	88	94
SANTANDER	20	21
SUCRE	41	66
TOLIMA	150	250
VALLE DEL CAUCA	129	184
TOTAL	932	1.776

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

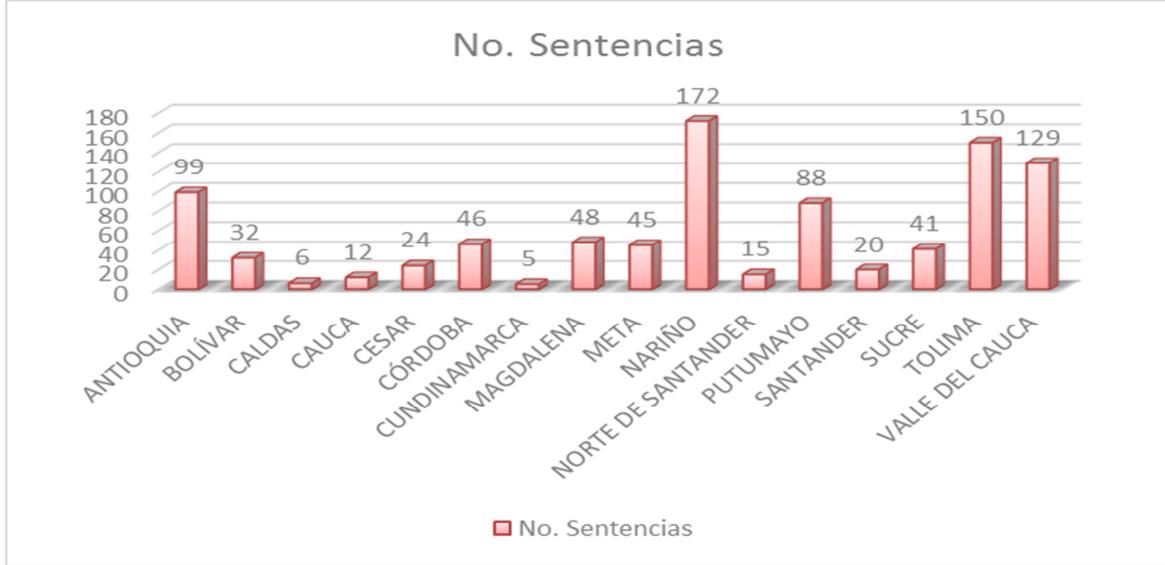


Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

Se determinó que el Departamento con mayor número de predios es Córdoba con el 24% del total de predios, seguido de Tolima con el 14%, Nariño con el 13%, Valle del Cauca con el 10% y Antioquia con el 9%. Los demás Departamentos cuentan con una participación inferior al 6% cada uno.

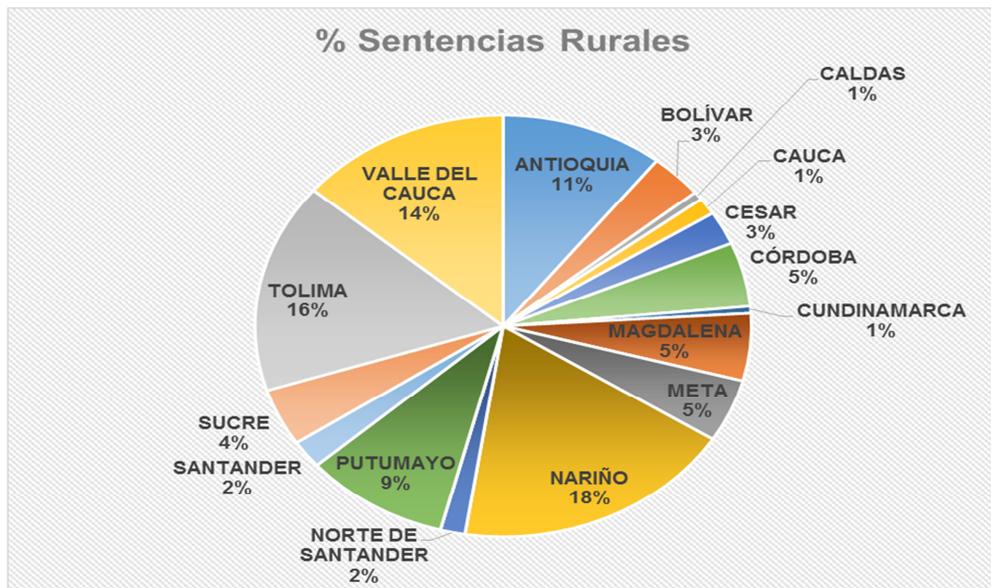


Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

En relación a la distribución de las sentencias, se determinó que el Departamento con más sentencias es Nariño con el 18%, seguido por Tolima con el 16%, Valle del Cauca con el 14%, Antioquia con el 11% y Putumayo con el 9%. Los demás Departamentos se encuentran representados en menos del 5% cada uno.



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Unión Europea



• Premio Nacional de Paz 2012 •



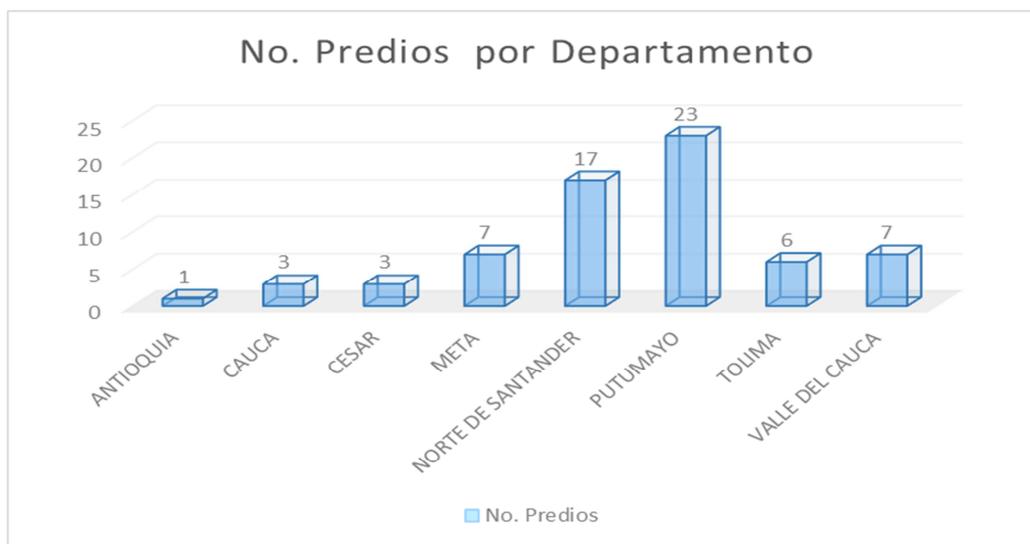
PREDIOS URBANOS

Los predios urbanos relacionados en las sentencias se distribuyen espacialmente de la siguiente manera:

Tabla 2. Distribución Espacial PREDIOS URBANOS

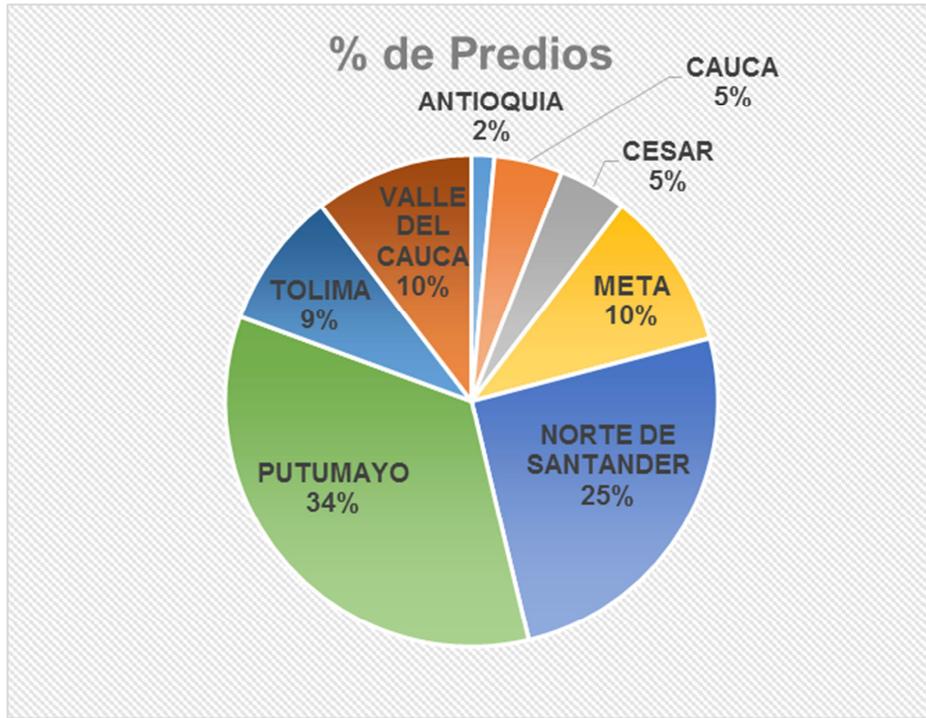
Departamento	No. Sentencias	No. Predios
ANTIOQUIA	1	1
CAUCA	3	3
CESAR	3	3
META	6	7
NORTE DE SANTANDER	17	17
PUTUMAYO	23	23
TOLIMA	3	6
VALLE DEL CAUCA	6	7
TOTAL	62	67

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

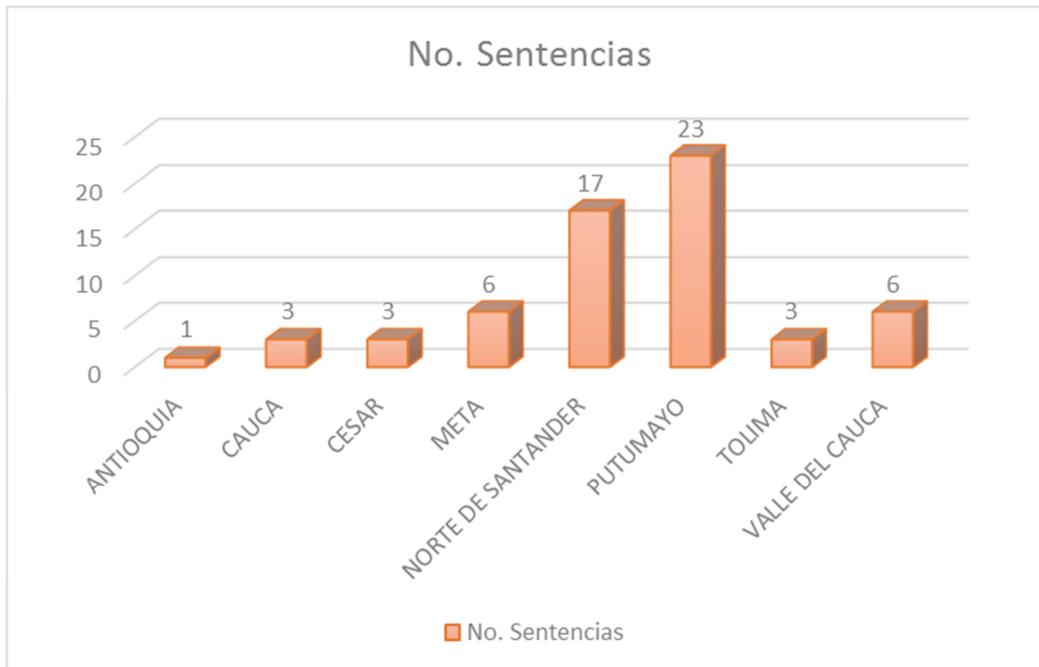


Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

El Departamento que cuenta con mas número de predios urbanos dentro de las sentencias analizadas es Putumayo con un porcentaje del 34%, seguido por Norte de Santander con 25%, Valle del Cauca y Meta con el 10% y Tolima con el 9%. Los demás Departamentos cuentan con una representación de menos del 5% cada uno.



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



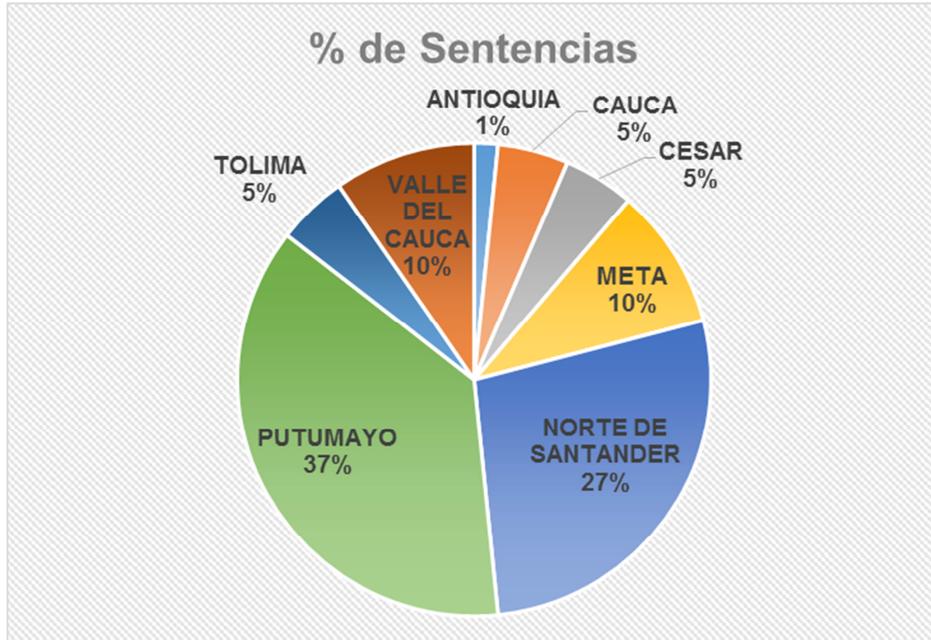
Unión Europea



• Premio Nacional de Paz 2012 •



Con respecto al número de sentencias urbanas el Departamento de Putumayo se encontró el mayor número de sentencias con el 37%, seguido por Norte de Santander con el 27%, Meta y Valle del Cauca 10%. Los demás Departamentos cuentan con una representacion de menos del 5% cada uno.



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

RESGUARDO INDÍGENA

Se encuentra una (1) sentencia referente a un Resguardo indígena de la comunidad Embera Katio del Alto Andaguada en el departamento del Choco, con una extensión de 50.000 Ha, la cual no se incluye en el presente análisis considerando que por la naturaleza jurídica del predio no es un inmueble comercializable.

A continuación se presenta la legislación colombiana en la cual se establecen los derechos de dominio para los territorios de resguardos indígenas:



Unión Europea



Constitución Política de Colombia:

ARTÍCULO 63. Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Ley 160 de 1994:

ARTÍCULO 69: No podrán hacerse adjudicaciones de baldíos donde estén establecidas comunidades indígenas o que constituyan su hábitat, sino únicamente y con destino a la constitución de resguardos indígenas.

ARTÍCULO 85: El Instituto estudiará las necesidades de tierras, de las comunidades indígenas, para el efecto de dotarlas de las superficies indispensables que faciliten su adecuado asentamiento y desarrollo, y además llevará a cabo el estudio de los títulos que aquellas presenten con el fin de establecer la existencia legal de los resguardos.

Con tal objeto constituirá o ampliará resguardos de tierras y procederá al saneamiento de aquellos que estuvieren ocupados por personas que no pertenezcan a la respectiva parcialidad.

Así mismo, reestructurará y ampliará los resguardos de origen colonial previa clarificación sobre la vigencia legal de los respectivos títulos, con las tierras poseídas por los miembros de la parcialidad a título individual o colectivo, y los predios adquiridos o donados en favor de la comunidad por el INCORA u otras entidades.

PARÁGRAFO 1o. Los predios y mejoras que se adquieran para la ejecución de los programas de constitución, reestructuración, ampliación y saneamiento de resguardos y dotación de tierras a las Comunidades Indígenas, serán entregados a título gratuito a los Cabildos o autoridades tradicionales de aquéllas para que, de conformidad con las normas que las rigen, las administren y distribuyan de manera equitativa entre todas las familias que las conforman.

PARÁGRAFO 6o. Los territorios tradicionalmente utilizados por pueblos indígenas nómadas, seminómadas o agricultores itinerantes para la caza, recolección u horticultura, que se hallaren situados en zonas de reserva forestal a la vigencia de esta Ley, sólo podrán destinarse a la constitución de resguardos indígenas, pero la ocupación y aprovechamiento deberán someterse además, a las prescripciones que establezca el Ministerio del Medio Ambiente y las disposiciones vigentes sobre recursos naturales renovables.



Unión Europea



Decreto 2164 de 1995:

ARTÍCULO 2o. DEFINICIONES

Reserva indígena. Es un globo de terreno baldío ocupado por una o varias comunidades indígenas que fue delimitado y legalmente asignado por el Incora a aquellas para que ejerzan en él los derechos de uso y usufructo con exclusión de terceros. Las reservas indígenas constituyen tierras comunales de grupos étnicos, para los fines previstos en el artículo 63 de la Constitución Política y la Ley 21 de 1991.

ARTICULO 3o. PROTECCION DE LOS DERECHOS Y BIENES DE LAS COMUNIDADES. Los territorios tradicionalmente utilizados por pueblos indígenas nómadas, seminómadas o agricultores itinerantes para la caza, recolección u horticultura, que se hallaren situados en zonas de reserva forestal a la vigencia de la Ley 160 de 1994, sólo podrán destinarse a la constitución de resguardos indígenas.

Las reservas indígenas, las demás tierras comunales indígenas y las tierras donde estuvieren establecidas las comunidades indígenas o que constituyan su hábitat, sólo podrán adjudicarse a dichas comunidades y en calidad de resguardos.

CONCLUSIÓN

La valoración de un inmueble se realiza desde varios puntos de vista, entre los que se encuentra la vocación normativa y la condición jurídica. El establecer un valor depende del derecho de propiedad y la jurisprudencia que en el sector exista, pues de esta manera se establecen los usos y la posible explotación económica de los predios. De esta manera y como se evidencia en la legislación colombiana, los predios declarados resguardos indígenas, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo tanto no se encuentran disponibles en el mercado inmobiliario. No tienen valor comercial, su valor se encuentra en las condiciones y concepciones ancestrales del territorio según las costumbres de la comunidad indígena. El valor que las comunidades indígenas le dan al territorio se construye desde el respeto y la veneración que se le profesa a la naturaleza y la concepción de su espacio ancestral para la articulación de la comunidad, el territorio y la tradición

De esta forma, no se asignara un posible valor comercial del resguardo indígena, pues este no cuenta con valor comercial, su concepción de valor nace en fundamentos distintos que el valor comercial inmobiliario.



Unión Europea



• Premio Nacional de Paz 2012 •



ANÁLISIS DE LAS SENTENCIAS

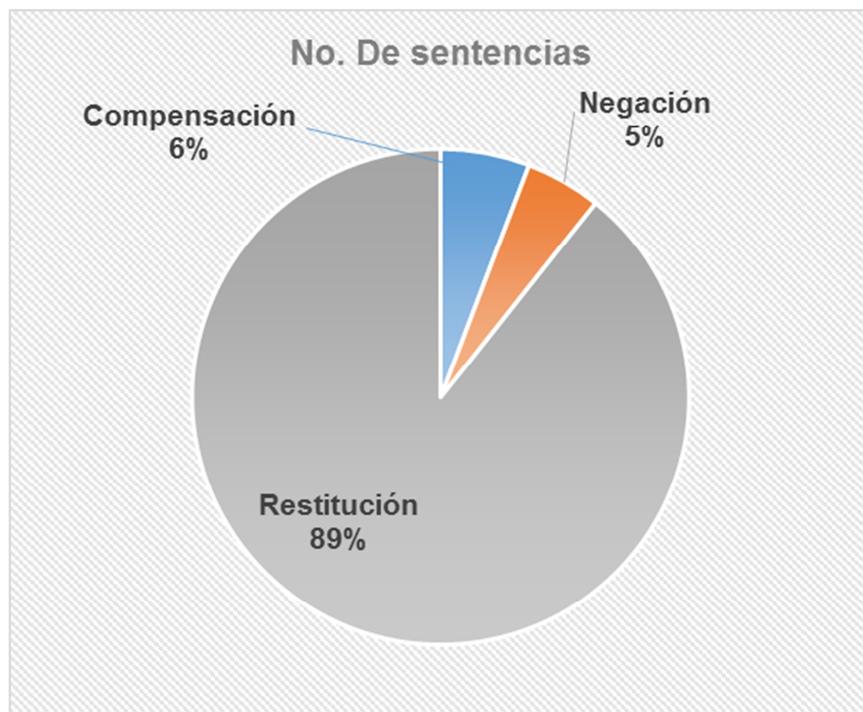
A partir de la Base de Datos se infieren las siguientes estadísticas:

PREDIOS RURALES:

Decisión	No. Predios	No. de sentencias	Área (Ha)
Compensación	72	54	1.034,34
Negación	71	46	9.579,81
Restitución	1.633	832	43.942,68
TOTAL	1.776	932	54.556,83

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

Se encuentra que de las 932 sentencias de restitución, las decisiones se establecen de la siguiente manera: El 89% cuentan con decisión de restitución, el 6% de Compensación y el 5% de Negación, con lo cual se puede concluir que el 95% de los casos tuvieron decisión favorable para los solicitantes.

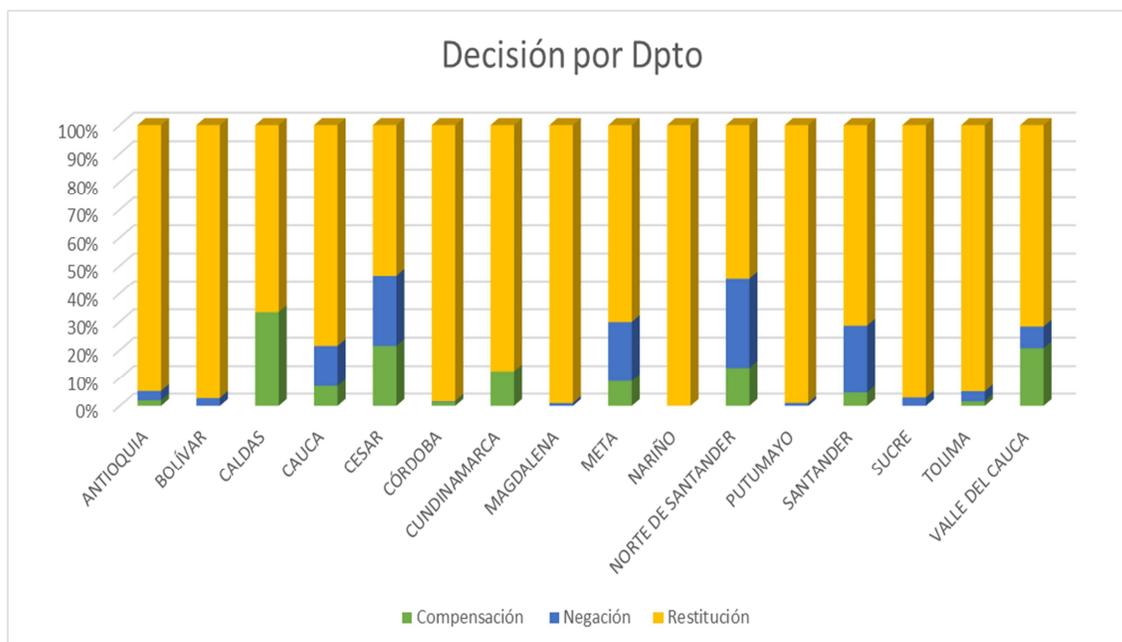


Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Departamento	Restitución	Compensación	Negación	Total
ANTIOQUIA	143	3	5	151
BOLÍVAR	105	0	3	108
CALDAS	6	3	0	9
CAUCA	11	1	2	14
CESAR	15	6	7	28
CÓRDOBA	422	6	1	429
CUNDINAMARCA	7	1	0	8
MAGDALENA	97	0	1	98
META	47	6	14	67
NARIÑO	227	0	0	227
NORTE DE SANTANDER	12	3	7	22
PUTUMAYO	93	0	1	94
SANTANDER	15	1	5	21
SUCRE	64	0	2	66
TOLIMA	237	4	9	250
VALLE DEL CAUCA	132	38	14	184
TOTAL	1.633	72	71	1.776

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Unión Europea



• Premio Nacional de Paz 2012 •



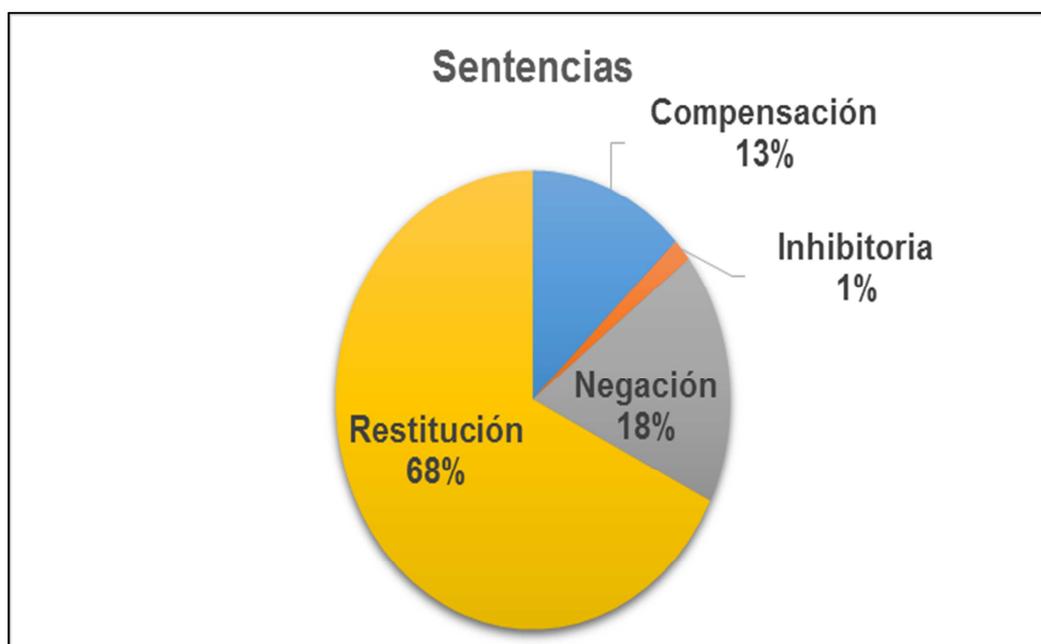
Se establece entonces que los Departamentos con el menor número de predios con decisión favorable son Norte de Santander con un 68%, Santander con un 76% y Cesar con un 75%. Los demás Departamentos cuentan con decisiones favorables superiores al 79%, hallando departamentos como Caldas, Córdoba, Cundinamarca y Nariño con la totalidad de los predios reclamados con decisión de restitución.

PREDIOS URBANOS

Decisión	Sentencias	Predios	Área (m2)
Compensación	8	8	1.277,13
Inhibitoria	1	1	95,16
Negación	11	12	6.041,80
Restitución	42	46	20.691,66

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

De las sentencias de predios urbanos, las decisiones se establecen de la siguiente manera: Sentencias con decisión de restitución 68%, compensación 13%, Negación 18% e inhibitoria 1%. De esta forma, se encuentra que el porcentaje de decisión de sentencias favorables es del 81% en el área urbana.

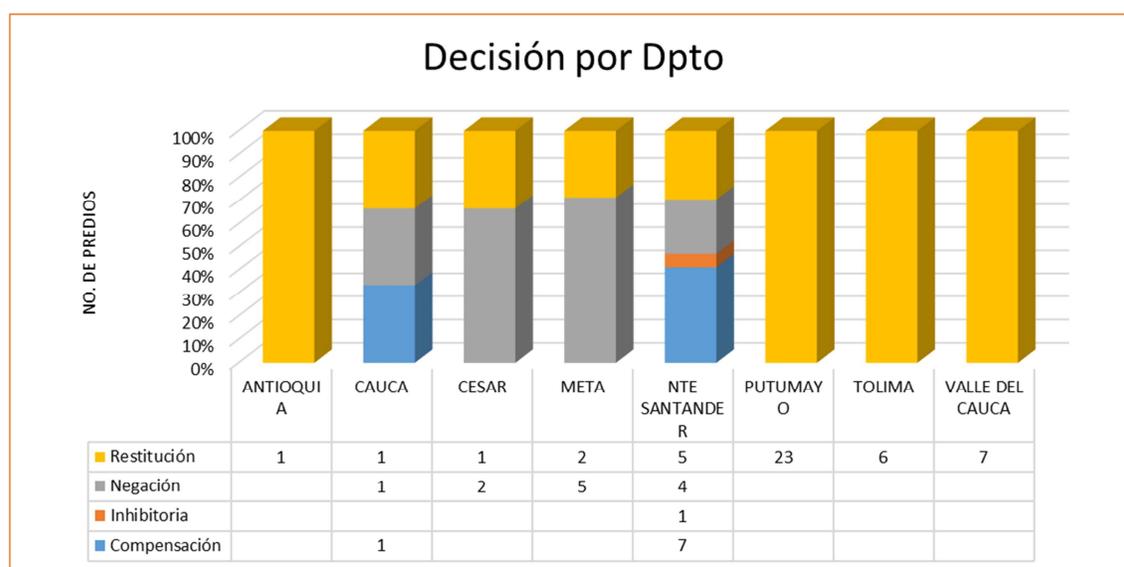


Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Departamento	Restitución	Compensación	Negación	Inhibitoria	Total
ANTIOQUIA	1	0	0	0	1
CAUCA	1	1	1	0	3
CESAR	1	0	2	0	3
META	2	0	5	0	7
NORTE DE SANTANDER	5	7	4	1	17
PUTUMAYO	23	0	0	0	23
TOLIMA	6	0	0	0	6
VALLE DEL CAUCA	7	0	0	0	7
TOTAL	46	8	12	1	67

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

En la gráfica anterior se observa que los Departamentos con mayor porcentaje de decisión favorable son Antioquia, Putumayo, Tolima y Valle del Cauca, donde se restituyeron el 100% de los predios reclamados. Por el contrario los municipios con un porcentaje de negación mayor son Cesar con 67% y Meta 71%.



Unión Europea



HIPÓTESIS DE TRABAJO

Hecho: Los predios objeto de estudio se encuentran en procesos de restitución de tierras, lo cual muestra una tradición irregular, debido al traspaso forzoso o abandono de los propietarios por condiciones de violencia en la zona de la cual hacen parte. Algunos de estos inmuebles fueron ocupados por grupos armados al margen de la ley y utilizados en sus acciones delictivas, razón por la cual cuentan con antecedentes de violencia.

Bajo este análisis se genera la hipótesis de que estos predios cuentan con un estigma en la sociedad. A continuación se describe el término estigma inmobiliario.

Estigma: No es muy frecuente hablar de estigma inmobiliario, es más, no existe mucha literatura al respecto, sin embargo hay estudiosos del mundo inmobiliario que han comenzado con gran aceptación a escribir sobre el tema. El estigma es “La pérdida residual de valor después de que se han hecho reparaciones, deterioro (blight) o deshonor (taint): este problema es bastante complejo, dado que no todos los defectos conllevan a tal pérdida residual de valor”¹.

El estigma se define como la pérdida de valor de los inmuebles debido a un impacto psicológico intangible, en el cual se refleja el aumento de la incertidumbre de que el daño o pérdida de reputación se repetirá en el futuro.

El profesor Francisco Ochoa, evaluador de la ciudad de Medellín, ha estudiado el estigma inmobiliario pudiendo describir esquemáticamente el problema, de la siguiente manera:

¹ Castrillon Ricardo: Disminución del valor de las propiedades después de la reparación de daños causados por problemas geotécnicos. Artículo publicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.



Fuente: Profesor Francisco Ochoa O

De esta forma, se evidencia como esta pérdida de valor o estigma, se ve reflejado en la percepción del mercado. Aunque el fenómeno que causó inicialmente la pérdida de valor se haya terminado o reparado, por diversos factores, esta incertidumbre imaginaria, en algunos casos seguirá percibiéndose por un tiempo indeterminado.

El profesor Francisco Ochoa², esquematiza los factores que afectan el estigma de la siguiente manera:

² Francisco Ochoa es un evaluador de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín quien ha investigado el tema de los efectos inmobiliarios de fallas geotécnicas, problemas ambientales y causas que perjudican a los inmuebles. Hemos tomado como fuente varios artículos elaborados por el Profesor Francisco Ochoa así como el material de sus conferencias.



Como se evidencia en la gráfica anterior, existen cuatro condiciones cruciales para la persistencia de un estigma en un inmueble.

La primera hace referencia a la severidad del problema, esto significa que entre más difícil sea de resolver o erradicar el problema que afecta el predio, la pérdida de valor de los inmuebles será más fuerte.

La segunda define el tiempo, en el cual es inversamente proporcional a la pérdida de valor, es decir, entre más tiempo haya transcurrido desde el último incidente que provocó el estigma la disminución en el valor del inmueble es menor.

La tercera hace referencia a las condiciones de mercado, esto significa que entre más predios salgan a la venta en el momento en el que ocurre el hecho generador más fuerte se percibirá la disminución del valor de los mismos. Esto debido a que en el imaginario colectivo, se percibe como un escape de una situación no deseada. Por el contrario, si en el momento y un tiempo después no existen gran cantidad de operaciones inmobiliarias, se percibirá como un mercado normal en el que se transan predios por las fuerzas normales de la oferta y la demanda.



El cuarto factor obedece al despliegue publicitario, es decir a la cobertura y despliegue que realicen los medios de comunicación del hecho generador. Cuanta más cobertura noticiosa reciba el hecho generador, más difícil es eliminar de la memoria del público y más fuerte se vuelve el estigma

A continuación se muestra el modelo de condiciones perjudiciales en la construcción de valores en un inmueble.

MODELO DE CONDICIONES PERJUDICIALES

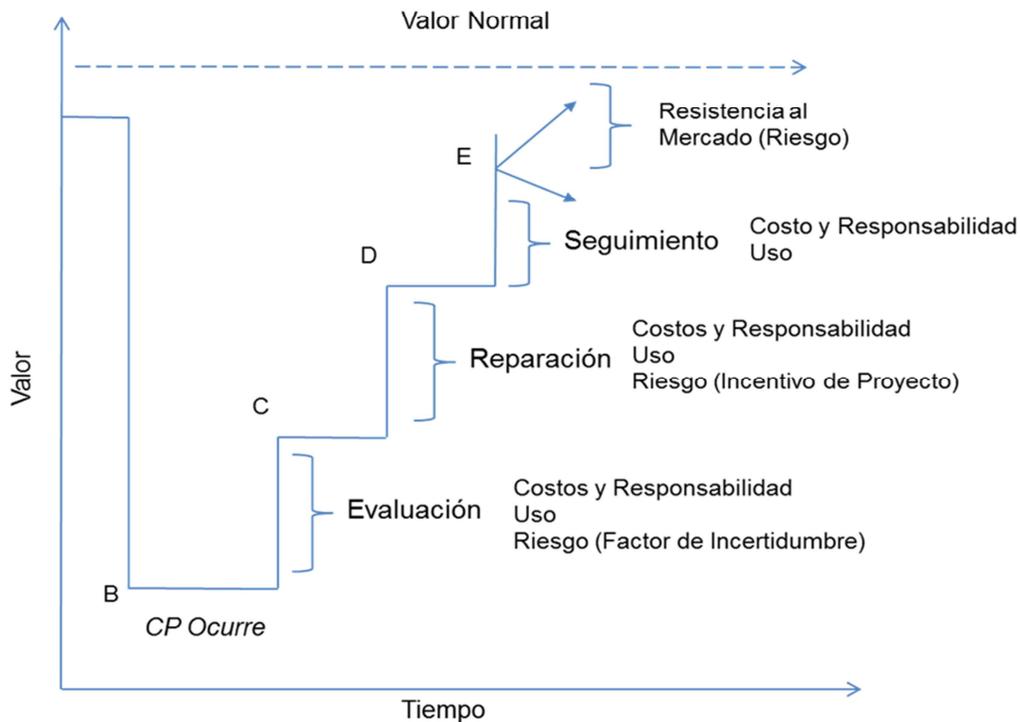


Gráfico de Bell (Enciclopedia de la Propiedad Raíz).

De esta forma, como se evidencia en la explicación del estigma inmobiliario, los predios objeto de estudio cuentan con condiciones para que sean catalogados como predios con estigma. Razón por la cual, la hipótesis de trabajo se basa en que la condición de predios restituidos, hacen que estos puedan tener condiciones desfavorables de venta, es decir, tener valores bajos para una posible transacción. Esto es como se evidencia en el ciclo esquemático, es temporal, desde que no ocurran más hechos violentos asociados a los inmuebles.



Unión Europea



METODOLOGÍA

Teniendo en cuenta el objetivo principal del presente estudio, así como el hecho de que no existen antecedentes del mismo, se debe emplear un procedimiento metodológico, en el cual se puedan inferir valores de mercado en cada uno de los municipios en los cuales se hallen predios dentro del proceso de restitución de tierras. De esta forma, se establece el procedimiento metodológico para la estimación del posible valor comercial de los inmuebles, el cual se discrimina en las siguientes actividades:

1. Estructuración de la información

En esta actividad inicialmente se renombran y almacenan ordenadamente los archivos PDF de las sentencias de restitución para facilitar la ubicación de las mismas.

Posteriormente, se almacena la información en una Base de Datos relacionando la información extraída de la sentencia, especialmente los identificadores prediales:

- + Número de sentencia
- + Departamento
- + Municipio
- + Corregimiento
- + Vereda
- + Nombre del predio
- + Área de Terreno del predio
- + Cédula Catastral
- + Folio de matrícula inmobiliaria

Así mismo, información complementaria como identificación del solicitante, fechas del proceso, Decisión de la sentencia (**Restitución, Negación, Compensación**).

2. Investigación de mercado

Considerando que se trata de una investigación para la estimación del valor comercial de los inmuebles y que no se realizó visita técnica a los mismos, si no que se utilizó la información relacionada en la sentencia, se procede a realizar por cada uno de los municipios, la investigación de ofertas de mercado en internet, como marco de referencia general del comportamiento



Unión Europea



del valor unitario de terreno por municipio, bajo la hipótesis que en la posible comercialización de estos inmuebles, entrarían al mismo mercado donde los predios en oferta se están comercializando.

La investigación se realiza de manera ordenada y estructurada, en un formato para recolección de información de mercado.

“En la posible comercialización de estos inmuebles, entrarían al mismo mercado donde los predios en oferta se están comercializando”.

3. Depuración de la investigación de mercado

Recolectada la información de mercado, se procede a calcular el Valor Unitario de Terreno (\$/Ha en el área rural y \$/m² en el área urbana) aplicando los siguientes criterios:

- ✚ Al valor pedido por el inmueble en oferta, se le aplica un Factor de Negociación propio del mercado inmobiliario, para llegar a un Valor Total del predio más real en la negociación del predio.
- ✚ Al Valor Total depurado, se le descuenta el valor estimado de las construcciones para así determinar el valor del terreno, partiendo del hecho que:

$$\text{Valor Inmueble} = \text{Valor Terreno} + \text{Valor Construcción}$$

$$\text{Valor Terreno} = \text{Valor Inmueble} - \text{Valor Construcción}$$

- ✚ Finalmente, se divide el valor de terreno calculado en el área de terreno del inmueble para así obtener el **Valor Unitario de Terreno**.

4. Análisis estadístico

Conforme a lo establecido en resoluciones y manuales técnicos para la determinación de valores de bienes inmuebles, como los expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se determina que el análisis del mercado puede realizarse al aplicar estadística tradicional, con la cual se establecen parámetros, se depura y homogeniza la información obtenida en dicho mercado. Por lo cual, aunque el valor determinado en este estudio no corresponde al avalúo comercial de los predios, el objetivo principal es acercarnos a un valor comercial a una estimación de valor a partir del



Unión Europea



• Premio Nacional de Paz 2012 •



mercado inmobiliario hallado en cada una de las regiones en las cuales se encuentran predios en procesos de restitución de tierras. De esta manera, se aplicaran las siguientes estadísticas:

1. Media Aritmética: (\bar{X})

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

- \bar{X} = indica media aritmética
- \sum = signo que indica suma
- N = número de casos estudiados
- X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

- \bar{X} = media aritmética
- X_i = dato de la encuesta
- N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.



Unión Europea



3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

\bar{X} = media aritmética.

5. Valor Unitario de Terreno

Con el análisis estadístico se calculan los siguientes valores:

- ± **Límite Inferior (Promedio – Desviación Estándar)**
- ± Promedio
- ± Límite Superior (Promedio + Desviación Estándar)

Siendo estas variables las determinantes del valor estimado de los predios.

Considerando lo establecido en el Capítulo de Hipótesis de trabajo, se determinó como parámetro de decisión para el valor estimado de los predios objeto de estudio, asumir el límite inferior de las estadísticas de los estudios de mercado. En la posible comercialización del predio, el comprador tiene una gama de predios en oferta con condiciones de mercado normales y sin antecedentes (estigma inmobiliario), por lo cual, este comprador preferiría un predio sin asociaciones a conflictos armados, lo que llevará a bajar el valor de los inmuebles restituidos en relación al mercado inmobiliario, para ser competitivos.

“En la posible comercialización de estos inmuebles, un comprador ofertaría por mucho el valor mínimo del mercado inmobiliario por el estigma asociado al predio”.



Unión Europea



Cabe anotar, que como se ve en el esquema de generación de estigma, este problema de valor residual se verá claramente en el primer periodo de tiempo, sin embargo tiende a desaparecer, si las condiciones que lo generaron se disminuyen notablemente o desaparecen definitivamente.

Ahora bien, una vez establecidos los valores de mercado y el criterio de decisión se procede a irradiar los valores de mercado a los predios objeto de estudio. Se irradiará por municipio el límite inferior a todos los inmuebles hallados en las sentencias estudiadas, debido a que no se conocen condiciones particulares de cada inmueble, para aplicar factores de homogenización diferenciadores, sin embargo se consideran valores de mercado estándar.



Unión Europea



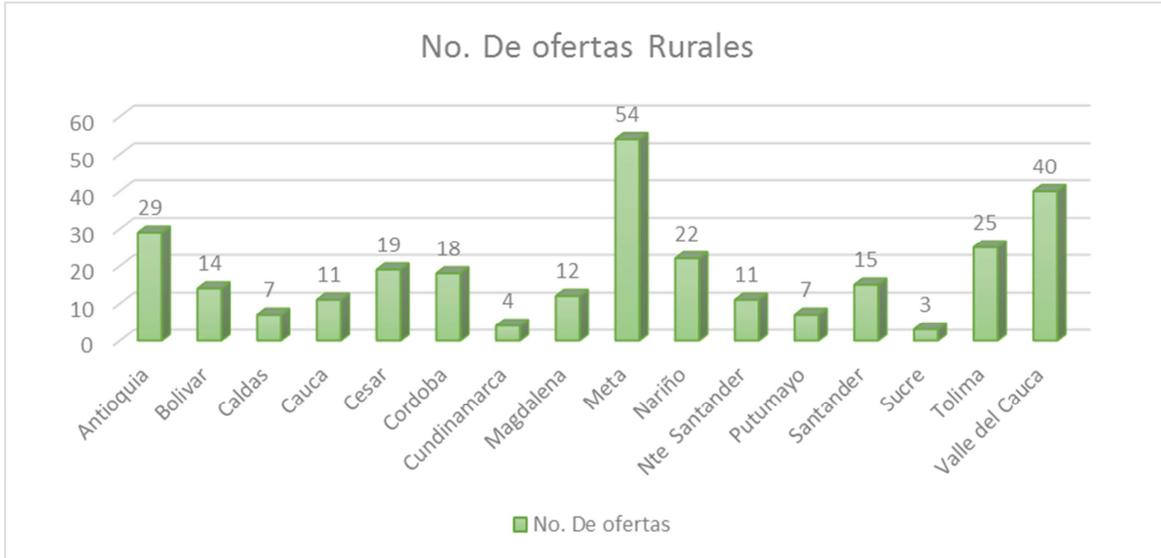
• Premio Nacional de Paz 2012 •



ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado busca estimar el posible valor comercial de los bienes objeto de estudio, a partir de la investigación de ofertas de bienes semejantes. Esta investigación se realiza con un proceso indirecto de consecución de valores, a partir de una fuente secundaria como páginas y portales WEB especializados en la comercialización de inmuebles en diferentes lugares del país. En la actividad valuatoria, esta fuente se considera confiable, razón por la cual es uno de los principales vehículos de captura de información en este tipo de trabajos.

En el presente estudio se realizó un estudio de mercado por cada municipio donde existan predios solicitados en restitución dentro de las mil (1.000) sentencias revisadas. En dicha investigación se encontraron 291 ofertas para predios rurales en venta y 76 ofertas urbanas para un total de 367 ofertas, obteniendo un promedio aritmético de 5 ofertas por municipio. A dichas ofertas se indagó municipio de ubicación, año de la oferta, área de terreno, mejoras y valor pedido.



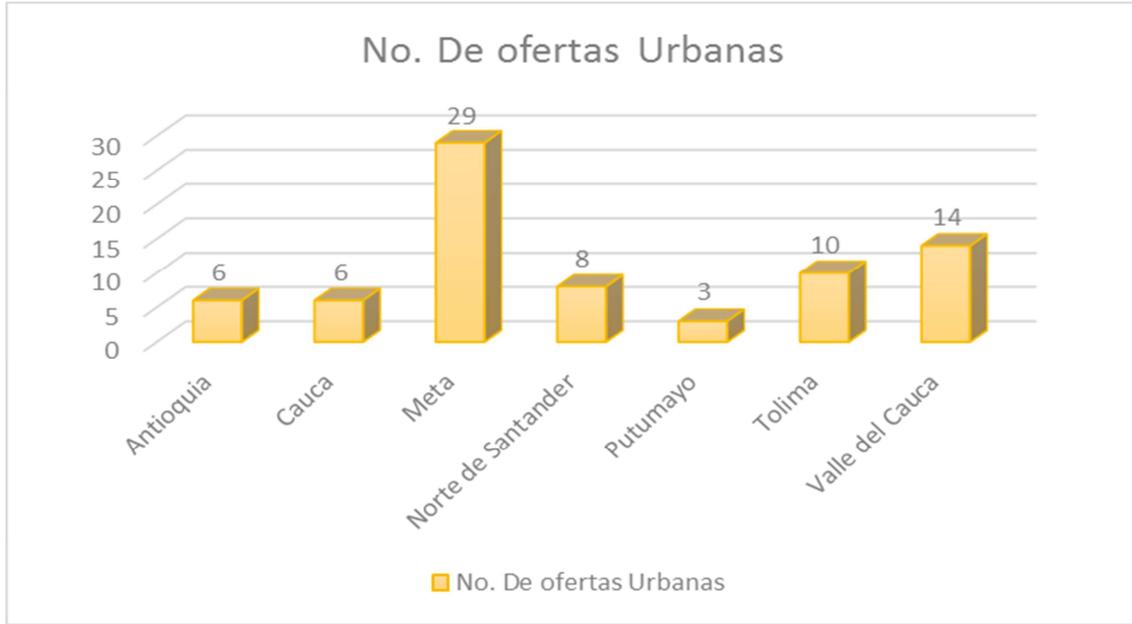
Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Unión Europea



• Premio Nacional de Paz 2012 •



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (factor de negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación. Como procedimiento metodológico para homogenizar el tipo de análisis realizado a la investigación de mercado, se aplica un factor de negociación del 15% a las ofertas rurales y de 10% para las ofertas urbanas, puesto que se tiene como hipótesis de trabajo, que un predio rural presenta índices de rotación o tiempo esperado de comercialización más amplio que el de los predios urbanos, es decir, que en el mercado inmobiliario el tiempo que transcurre entre la oferta y la venta efectiva de un inmueble es más corta en los predios urbanos que en los rurales.

Casos especiales: En municipios donde la comercialización de inmuebles es más lenta y su dinámica escasa, no se encuentran ofertas o estas no son representativas. En este escenario, se realiza un estudio de mercado reflejo, es decir, se toman ofertas de municipios colindantes con condiciones económicas similares.



Unión Europea



• Premio Nacional de Paz 2012 •



MEMORIA DE CÁLCULOS

Realizados los estudios de mercado para cada uno de los municipios, se procede a aplicar las estadísticas descritas en el Capítulo de metodología, determinando el valor promedio, límite superior y límite inferior del mercado inmobiliario por municipio. El coeficiente de variación se evidencia alto para la mayoría de estudios de mercado, lo que refleja que existe una gama de valores amplia en la mayoría de estos municipios, debido a las diversas condiciones físicas de las ofertas, en relación a la ubicación, vías de acceso, topografía, aguas, capacidad del suelo, explotación económica y estado de conservación y mantenimiento, entre otros. Sin embargo, al no haber realizado visitas a los predios objeto de estudio, no se pueden determinar las condiciones de ubicación y acceso dentro del municipio, por lo cual, se tomaron todas las ofertas halladas en el municipio, sin excluir alguna por ubicación. Esto muestra un panorama amplio y diverso en cada región.

A continuación se presenta la depuración de mercado de uno de los municipios investigados a modo de ejemplo concreto.

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	AÑO	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Ha	VALOR TERRENO Ha	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Descanso	\$ 195.000.000	15%	\$ 165.750.000	2,125	\$ 59.076.471	\$ 40.212.500
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Descanso	\$ 85.000.000	15%	\$ 72.250.000	0,95	\$ 23.315.789	\$ 50.100.000
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Agricultura	\$ 455.000.000	15%	\$ 386.750.000	35,2	\$ 9.403.409	\$ 55.750.000
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Agricultura	\$ 300.000.000	15%	\$ 255.000.000	2,5	\$ 48.000.000	\$ 135.000.000
CAUCA	Santander de Quilichao	2014	Descanso	\$ 46.000.000	15%	\$ 39.100.000	0,4682	\$ 23.707.817	\$ 28.000.000
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Agricultura	\$ 160.000.000	15%	\$ 136.000.000	2	\$ 50.500.000	\$ 35.000.000
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Agricultura	\$ 1.200.000.000	15%	\$ 1.020.000.000	22,4	\$ 41.517.857	\$ 90.000.000
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Agricultura	\$ 53.000.000	15%	\$ 45.050.000	0,2154	\$ 46.657.382	\$ 35.000.000
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Agricultura	\$ 750.000.000	15%	\$ 637.500.000	9,6	\$ 61.406.250	\$ 48.000.000
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Agricultura	\$ 300.000.000	15%	\$ 255.000.000	20,4	\$ 11.617.647	\$ 18.000.000
CAUCA	Santander de Quilichao	2015	Agricultura	\$ 8.100.000.000	15%	\$ 6.885.000.000	576	\$ 11.824.514	\$ 74.080.000

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

Promedio	\$ 35.184.285
Desviación estándar	\$ 18.750.217
Coeficiente de variación	53,29%
Límite superior	\$ 53.934.502
Límite inferior	\$ 16.434.068

Los estudios de mercado por municipio se anexan al presente informe y hacen parte integral del mismo, considerando que los valores estimados por municipio dependen de esta investigación.



RESULTADOS

El cálculo del valor estimado de los predios objeto de estudio, corresponde a:

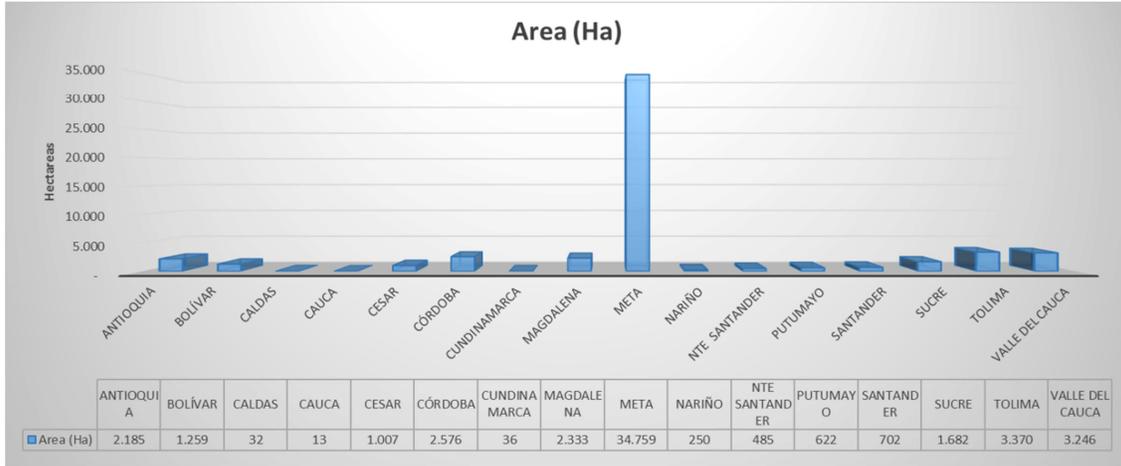
$$\text{Valor Estimado Predio} = \text{Área Predio} * \text{Valor Unitario de Terreno Adoptado}$$

Siento el Valor Unitario de Terreno Adoptado, los valores por Hectárea (*predios rurales*) y por Metro Cuadrado (*predios urbanos*) determinados con el límite inferior de los estudios de mercado. Del cálculo de los valores estimados se obtienen los siguientes resultados:

PREDIOS RURALES

Departamento	Predios	Valor estimado	Área (Ha)
ANTIOQUIA	151	\$ 11.600.258.173	2.185
BOLÍVAR	108	\$ 4.881.728.590	1.259
CALDAS	9	\$ 99.688.640	32
CAUCA	14	\$ 216.390.075	13
CESAR	28	\$ 5.518.999.880	1.007
CÓRDOBA	429	\$ 25.762.408.783	2.576
CUNDINAMARCA	8	\$ 187.260.840	36
MAGDALENA	98	\$ 7.353.295.540	2.333
META	67	\$ 184.559.580.660	34.759
NARIÑO	227	\$ 1.899.541.720	250
NORTE DE SANTANDER	22	\$ 762.052.302	485
PUTUMAYO	94	\$ 1.132.008.120	622
SANTANDER	21	\$ 4.948.510.264	702
SUCRE	66	\$ 18.503.093.455	1.682
TOLIMA	250	\$ 14.199.765.424	3.370
VALLE DEL CAUCA	184	\$ 25.849.892.180	3.246
TOTAL	1.776	\$ 307.474.474.645	54.557

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

En el análisis de las mil (1.000) sentencias del proceso de restitución de tierras, se encuentra que el Departamento con la mayor cantidad de Hectáreas es el Meta con 34.759 Ha, lo cual equivale al 63,7% del total del área de dichas sentencias.



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

El valor total estimado de los predios rurales es de \$ 307.474.474.645, en el cual el Departamento del Meta representa el 60%, seguido por Córdoba y Valle del Cauca con el 8,4% y Sucre con el 6%, los demás representan menos del 5% cada uno.



Unión Europea



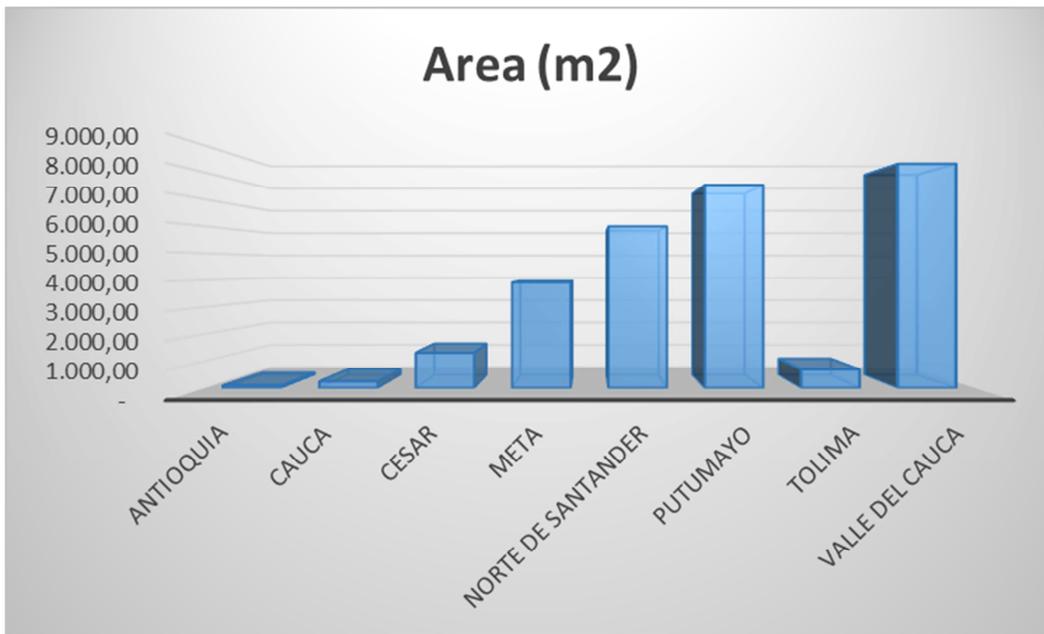
• Premio Nacional de Paz 2012 •



PREDIOS URBANOS

Departamento	Predios	Valor Estimado	Área (m ²)
ANTIOQUIA	1	\$ 75.090.000	102,00
CAUCA	3	\$ 88.835.000	247,00
CESAR	3	\$ 494.548.600	1.311,80
META	7	\$ 1.381.911.000	3.915,00
NTE DE SANTANDER	17	\$ 4.338.731.890	5.994,29
PUTUMAYO	23	\$ 742.880.000	7.531,00
TOLIMA	6	\$ 140.033.120	686,66
VALLE DEL CAUCA	7	\$ 1.306.892.000	8.318,00
TOTAL	67	\$ 8.568.921.610	28.105,75

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

Se encuentra que los Departamentos con la mayor cantidad de área en los predios urbanos analizados es el Valle del Cauca con el 30%, seguido de Putumayo con el 27%, Norte de Santander con el 21% y Meta con el 14%, los demás cuentan con un porcentaje de representación menor al 5%.



Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

El valor total estimado de los predios urbanos es de **\$ 8.568.921.610**, en el cual el Departamento de Norte de Santander representa el 51%, seguido por Meta con el 16%, Valle del Cauca con el 15% y Putumayo 9%, los demás departamentos cuentan con una representación menor al 6%.

ANÁLISIS DE VALORES POR DECISIÓN

Predios Rurales

Decisión	Predios	Valor estimado
Compensación	72	\$ 7.654.871.879
Negación	71	\$ 49.782.261.500
Restitución	1.633	\$ 249.981.146.740
TOTAL	1.776	\$ 307.418.280.119

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)

Predios Urbanos

Decisión	Predios	Valor estimado
Compensación	8	\$ 1.297.427.330
Inhibitoria	1	\$ 99.061.560
Negación	12	\$ 2.801.877.600
Restitución	46	\$ 4.370.555.120
TOTAL	67	\$ 8.568.921.610

Fuente: PRO&CON S.A.S. (Abril 2015)



Unión Europea



VALOR ESTIMADO TOTAL

Del análisis de las mil (1.000) sentencias consultadas, se determinó un total de **1.843 predios**, de los cuales el 96,4% se trata de predios rurales.

El cálculo del **VALOR ESTIMADO TOTAL (ABRIL 2.015)** es:

Decisión	Predios	Valor estimado
Compensación	80	\$ 8.952.299.209
Inhibitoria	1	\$ 99.061.560
Negación	83	\$ 52.584.139.100
Restitución	1.679	\$ 254.351.701.860
TOTAL	1.843	\$ 315.987.201.729
TOTAL ADOPTADO		\$ 316.000.000.000

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE LOS TERRENOS RESTITUIDOS EN VIGENCIA DE LA LEY 1448 DE 2011 A TRAVÉS DE LOS FALLOS DE RESTITUCIÓN A NIVEL NACIONAL, A PARTIR DE LA INFORMACIÓN REGISTRADA EN MIL (1.000) SENTENCIAS DE RESTITUCIÓN EMITIDAS POR LOS JUECES Y MAGISTRADOS CIVILES ESPECIALIZADOS EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS A LO LARGO DEL TERRITORIO COLOMBIANO ES DE TRESCIENTOS DIECISEIS MIL MILLONES DE PESOS (\$ 316.000.000.000)

Elaborado por,

Wilmar Alfredo Urrego Martínez
Director de Proyectos PRO&CON
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos

Diana Marcela Hilarión Ávila
Coordinadora de Proyecto
Ingeniera Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos



Unión Europea



CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES

- ✚ El presente estudio se realizó entre Marzo y Abril de 2.015 y los valores estimados corresponden a fecha Abril 2015, considerando que existen sentencias resueltas desde el año 2.012.
- ✚ En el presente estudio no se incluyó la sentencia referente al Resguardo indígena de la comunidad Embera Katio del Alto Andaguada en el departamento del Choco, con una extensión de 50.000 Ha, considerando que por la naturaleza jurídica del predio no es un inmueble comercializable (los resguardos indígenas son inalienables, imprescriptibles e inembargables).
- ✚ El cálculo del valor estimado de los predios se realizó de manera objetiva teniendo en cuenta los valores del mercado inmobiliario actuales, las áreas de terreno relacionadas en cada una de las sentencias, el concepto de valor comercial y estigma.
- ✚ El valor calculado no corresponde a un avalúo comercial puesto que no se realizaron visitas técnicas y no se conocen las características particulares de cada predio. Se trata de una estimación del valor comercial en el supuesto de la posible comercialización de los predios en el marco de la restitución de tierras.
- ✚ Se certifica que no se tiene ningún tipo de interés tanto en los predios estudiados como en el resultado del proyecto. Se trata de una consultoría para la estimación del valor comercial de estos predios a partir de la investigación del mercado inmobiliario.
- ✚ Para la estimación de valores urbanos se adoptan el promedio de los valores hallados en el estudio de mercado en cada municipio, asumiendo que la dinámica inmobiliaria en la zona urbana es activa y obedece a las leyes normales de oferta y demanda.
- ✚ De igual manera, se calculó el valor de los predios con el promedio de los estudios de mercado como un segundo escenario donde los inmuebles no tiene el estigma y su valor comercial es competitivo en el mercado inmobiliario, obteniendo un valor total de **\$ 520.000.000.000.**



Unión Europea



ANEXOS

✚ PLANOS DE INTERVENCIÓN EN 1000 SENTENCIAS

- ✓ NIVEL NACIONAL
- ✓ ANTIOQUIA
- ✓ BOLIVAR
- ✓ CALDAS
- ✓ CAUCA
- ✓ CESAR
- ✓ CHOCO
- ✓ CORDOBA
- ✓ CUNDINAMARCA
- ✓ MAGDALENA
- ✓ META
- ✓ NARIÑO
- ✓ NORTE DE SANTANDER
- ✓ PUTUMAYO
- ✓ SANTANDER
- ✓ SUCRE
- ✓ TOLIMA
- ✓ VALLE DEL CAUCA

✚ ESTUDIOS DE MERCADO

✚ INFORMACIÓN DIGITAL (USB)

- ✓ SENTENCIAS EN PDF ORDENADAS
- ✓ INFORME TÉCNICO EN FORMATO DIGITAL
- ✓ PLANOS DE INTERVENCIÓN EN 1000 SENTENCIAS
- ✓ ESTUDIOS DE MERCADO
- ✓ BASE DE DATOS EN EXCEL