

Comparación del Valor del Suelo de Lotes Rurales Comercializados Bajo la Modalidad de Común y Proindiviso Vs Lotes Rurales Ubicados Dentro de Parcelaciones Urbanizadas en la Vereda Lejos del Nido y Zonas Aledañas, del Municipio de “El Retiro, Antioquia”

Diego Alexander Castro Cardona

Juan Camilo Ramírez Buitrago

Universidad Esumer En Convenio Con La Lonja De Propiedad Raíz De Medellín

Especialización En Valoración Inmobiliaria

Ing. Catastral y Geodesta Carolina Venegas

Medellín, Julio de 2022

Tabla de Contenido

1. Tema	5
2. Idea.....	5
2.1 Marco Jurídico - Legal:.....	6
2.2 Marco Conceptual – Técnico:	6
2.3 Marco Contextual:	7
3. Objeto de estudio	7
4. Antecedentes	8
5. Planteamiento Del Problema	11
6. Objetivos.....	14
6.1 Objetivo General.....	14
6.2 Objetivos Específicos.	14
7. Justificación.....	14
8. Alcances	15
9. Marco de referencia	15
9.1 Marco Jurídico - Legal:.....	15
9.2 Normatividad Urbanística.	23
9.3 Lineamientos ambientales:.....	28
9.4 Acceso a vivienda y servicios públicos.	28
9.5 Marco Contextual – Método de valoración.	29

10. Metodología.....	29
10.1 Recolección De Las Muestras	29
<i>Muestra Inicial Lotes Rurales En Común Y Proindiviso</i>	<i>30</i>
<i>Muestra inicial lotes rurales en parcelaciones.....</i>	<i>30</i>
10.2 Aplicación de Factores de Homogenización	31
<i>Factor de negociación</i>	<i>31</i>
<i>Factor tamaño</i>	<i>32</i>
10.3 Aplicación Técnica Valuatorias	33
Resultados	36
11.1 Muestra de Lotes Rurales en Común y Proindiviso	36
11.2 Muestra de Lotes Rurales en Parcelación	36
11. Análisis de los resultados	37
12.1 Análisis de la muestra para lotes rurales en común y proindiviso	37
12.1.2 Análisis de la muestra para lotes rurales en común y proindiviso	38
12. Conclusiones.....	42
13. Recomendaciones.....	45
14. Bibliografía.....	47
15. Anexos.....	50

Lista de Tablas

Tabla 1	18
Tabla 2	23
Tabla 3	24
Tabla 4	30
Tabla 5	31
Tabla 6	32
Tabla 7	33
Tabla 8	34
Tabla 9	35
Tabla 10	35
Tabla 11	36
Tabla 12	36
Tabla 13	38
Tabla 14.	38
Tabla 15.	40
Tabla 16.	41
Tabla 17.	42

1. Tema

Esta investigación está enfocada principalmente a entender una problemática y analizar el impacto en el valor del suelo de los lotes rurales que se han venido comercializando bajo la modalidad de común y proindiviso vs lotes rurales ubicados dentro de parcelaciones ya urbanizadas, por medio de los conocimientos aprendidos durante la especialización de valoración inmobiliaria. Para llevar a cabo esta investigación hemos tomado como objeto de estudio la Vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, ubicadas en el municipio de El Retiro al oriente del departamento de Antioquia, donde este efecto se ha caracterizado por su crecimiento en gran medida.

2. Idea

En la zona rural de El Retiro Antioquia, en la vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, se aprecia un aumento en el desarrollo de viviendas rurales, donde gran cantidad de ellas fueron comercializadas bajo la figura del común y proindiviso, por lo que sus propietarios actuales cuentan con un derecho parcial sobre la propiedad y el 100% de la titularidad es compartido con los demás propietarios, adicionalmente, hemos notado que este tipo de proyectos, son comercializados a través de redes sociales como Facebook, Instagram, entre otras y también con un papel fundamental de la especulación y el voz a voz de las personas interesadas.

Basados en lo anterior, esta figura nos generó bastantes inquietudes, en las ventajas y/o desventajas que se puedan derivar al respecto y nos generan los siguientes cuestionamientos: cuál es el atractivo para los posibles compradores o inversionistas de este tipo de propiedades, bajo qué marco legal normativo está sustentado esta forma de adquirir la propiedad, este tipo de comercialización trae consigo posibles impactos sociales, ambientales y legales y el tema fundamental a desarrollar en este trabajo, cuál es el impacto en el valor del suelo de lotes rurales

comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso vs lotes ubicados dentro de parcelaciones ya urbanizadas.

Con base en lo anterior y para dar un desarrollo ordenado de esta temática, hemos elegido los siguientes ejes fundamentales que, según nuestro criterio podrían explicar el tema a desarrollar a lo largo de este trabajo y así dar una visión general, que puedan dar al lector, herramientas y ampliar conceptos, de manera clara y ordenada:

2.1 Marco Jurídico - Legal:

El marco jurídico – legal, es el conjunto de normas o leyes generales existentes en Colombia que establecen la figura de común y proindiviso, como una forma de adquirir derechos de propiedad de manera legal y como desde dicha área de conocimiento se pueden argumentar temas tales como, las limitaciones al dominio.

2.2 Marco Conceptual – Técnico:

Este apartado contempla el marco conceptual técnico, es decir, que denota lo referente a la norma urbanística, desde su concepción en la Ley 388 de 1997 (Disposiciones sobre el ordenamiento territorial en Colombia), pasando por los requisitos y/o tramites propios de la solicitud de licenciamientos de proyectos inmobiliarios, hasta pasar las infracciones urbanísticas y sus respectivas sanciones.

Igualmente, se contemplarán las disposiciones en cuanto a los lineamientos ambientales para garantizar el acceso a vivienda digna y servicios públicos por parte de todos los habitantes del territorio.

2.3 Marco Contextual:

En este aspecto, se contempla revisar la normatividad urbanística particular y propia del sector a estudiar, de acuerdo con lo promulgado por el P.B.O.T del municipio de El Retiro, en cuanto a su modelo de desarrollo territorial. Y por último en este apartado se busca también, presentar el método valuatorio a emplear para llevar a cabo la comparación del valor de los lotes rurales comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso vs lotes rurales ubicados dentro de parcelaciones ya urbanizadas.

3. Objeto de estudio

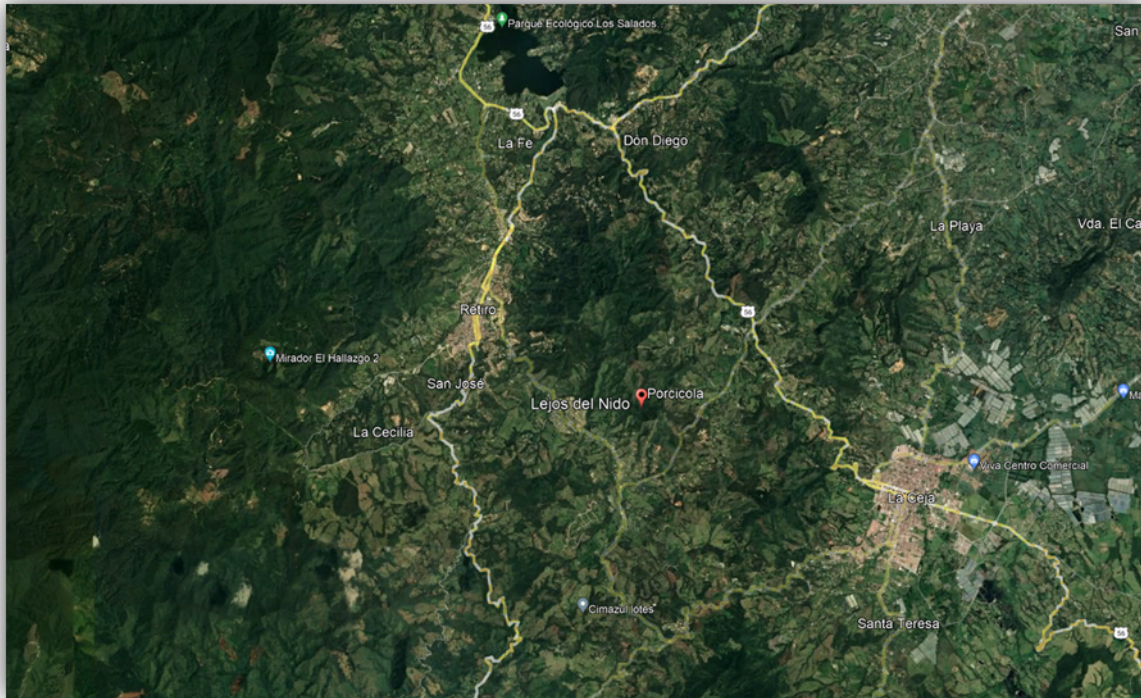
El presente trabajo se desarrolla, sobre el área geográfica ubicada en el municipio de El Retiro Antioquia y delimitada en la vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, como las que se mencionan a continuación: limita al norte con la vereda el Chuscal y al sur con la vereda el Pantanillo. Adicionalmente, se encuentra a 20 minutos aproximadamente en vehículo del área urbana del Retiro.

Por otra parte, su fuente principal de economía inicialmente era la agricultura y la lechería, sin embargo, en los últimos años esta zona ha presentado una transformación y un aumento considerable en su población, lo que se traduce en un alto índice de construcciones en la zona, como se mencionó anteriormente con las características a estudiar.

A continuación se anexa una foto satelital, donde se muestra la ubicación espacial general de la vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, en el municipio de El Retiro, Antioquia:

Ilustración 1

Vista General Vereda Lejos del Nido y Zonas Aledañas



Nota: Imagen Satelital de la zona sujeto de estudio (Maxar Technologies, 2020)

4. Antecedentes

De los ejes fundamentales, establecidos en el numeral 2 del presente trabajo, respecto a los antecedentes tenemos los siguientes comentarios:

Respecto al marco jurídico – legal, con relación al tema de la venta de derechos en común y proindiviso, la información es escasa, a pesar de ser una figura legamente constituida y reconocida bajo los preceptos establecidos en el Código Civil Colombiano, en sus artículos 2334 al 2338.

Adicionalmente, sobre el marco conceptual – técnico, respecto la normatividad urbanística, se cuenta con información de la reglamentación urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de El Retiro, Antioquia reglamentado por el (Acuerdo No. 14 - Plan Básico de

Ordenamiento Territorial , 2013), adicionalmente se realizó una solicitud ante la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial del municipio de El Retiro, con el fin de obtener una respuesta oficial sobre el tema a desarrollar en el presente trabajo, tal como se muestra en los Anexos. Adicionalmente, como fuente de información bibliográfica del tema principal, se encontraron dos trabajos de grado recientes, el primero se denomina: *“Impacto De La Proliferación De Construcción De Viviendas Rurales De Propietarios En Comunidad Por Venta De Porcentajes Legalizados En Notaria, En Restrepo Meta”* (Garcia, 2019) y el segundo: *“La Figura Del Proindiviso En El Caso De Marinilla, Antioquia: Tensiones En La Ocupación Rural Y Su Relación Con Los Mecanismos De Planificación Y Ordenamiento Territorial Municipal”* (Castaño & Robledo, 2021) de la Universidad Autónoma Latinoamérica y la Fundación Universidad de América, respectivamente, donde se aborda el tema del común y proindiviso, se analizan sus impactos en cuanto a su relación con los mecanismos de ocupación y desarrollo territorial y la proliferación de construcción de viviendas rurales de propietarios en comunidad por venta de porcentajes legalizados en notaria; ambos trabajos plantean interesantes posturas y se muestran a continuación:

-...La proliferación de construcción sin licencia, ni legalización se ha desarrollado en consecuencia de la necesidad de eliminar gastos y esfuerzos, en donde los propietarios de tierras han adoptado esta forma sobrepasando las normas legales de construcción generando un impacto, tanto en el uso del suelo, como en el plan ordenamiento territorial, incumpliendo los parámetros que rigen el plan de ordenamiento a nivel nacional como municipal. (Garcia, 2019)

Para garantizar la existencia de una norma que abarque a cabalidad la problemática existente, se requiere la existencia de unos inventarios que correspondan con la realidad,

para lograr esto las administraciones públicas vienen a ser determinantes, principalmente por el tremendo juego político y lastimosamente politiquero que implica la delimitación normativa del ordenamiento territorial. Se debe contar con un administrador ético, en capacidad de garantizar la selección de un equipo profesional, académico y con experiencia, que pueda delimitar la inmensa cantidad de aspectos que vienen a estar en juego. Además de lo anterior se debe contar con una población que participe y vigile, que esté dispuesta y consciente de lo trascendental que terminan por ser los ejercicios de planificación territorial, porque es de reconocer que nuestro país no es reconocido por su pulcritud política, más bien resalta por índices de corrupción. (Castaño & Robledo, 2021)

“Las dificultades para individualizar y formalizar los predios indivisos son sin duda un aspecto importante a considerar en las discusiones sobre la pertinencia o no de mantener la figura” (Camaho & Robledo , 2020)

Por otra parte en el aspecto de normatividad urbanística, en consecuencia con toda la información anterior y en la misma línea de identificar el estado de arte de la situación (actualidad del momento), en la vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, municipio de El Retiro, y posterior a una entrevista desarrollada con un funcionario de CORNARE, (Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare), se logró concluir que frente a la proliferación de esta figura (comercialización de lotes rurales bajo este modelo), hay poca accesibilidad a la información o en su defecto hermetismo de los mismos comuneros y autoridades frente al fenómeno.

Respecto al ámbito ambiental, como conclusión general para este apartado, la información de estudios similares es escasa y la proliferación de la figura de venta de derechos en

común y proindiviso, es alta, lo que está conllevando a problemáticas sociales y ambientales en las zonas donde se presentan estas comercializaciones de lotes rurales.

Finalmente, en lo referente al ámbito de la **Valoración Inmobiliaria**, la literatura, cibergrafía, e información en general, es escasa, por no decir insuficiente y esta falta de información trae consigo un reto para el presente trabajo, que busca aportar biografía de calidad que permita a los lectores una base información para futuras consultas.

5. Planteamiento Del Problema

Principalmente el crecimiento de población en los últimos años en el oriente antioqueño, el desarrollo y el traslado de grandes industrias a la zona, ha conllevado a un aumento de demográfico el cual se ha ubicado en zona rural, optando fuertemente por la compra y venta de derechos en común y proindiviso de lotes rurales. Es importante mencionar que los municipios más cercanos al aeropuerto José María Córdova, son los que más población han recibido desde otros lugares del departamento.

El municipio de El Retiro, es uno de los lugares en el oriente antioqueño, donde el valor por m² de terreno se ha venido incrementando de manera considerable y la comercialización bajo la figura de común y proindiviso en la zona, es una forma común de comercializar donde las ventas se realizan sin tener en cuenta las exigencias urbanísticas exigidas por las autoridades competentes, en cuanto a urbanismos, área mínima permitida, legalidad al momento de construir, servicios públicos, entre otras, lo anterior es explicado porque al momento de comprar el terreno quien vende sólo tiene la plena intención de salir de su cuota parte, bajo la legalidad reglamentada por el Código Civil de Colombia.

En consideración con lo anterior, la acelerada proliferación y comercialización de estos derechos (en común y proindiviso), además de que no cuentan con los licenciamientos formales emitidos por las autoridades competentes, supondrían una problemática para:

- Entidades del orden municipal, porque sumado a la falta de verificación y control, no existirían o serían insuficientes las herramientas o mecanismos claros y contundentes de resarcimiento al municipio por el no acatamiento de la normatividad.
- La comunidad en general, porque ante el crecimiento de estos desarrollos inmobiliarios, no existirían garantías ambientales y sanitarias, que estén en vía de unas condiciones mínimas de calidad de vida, en cuanto a los servicios públicos y de tratamiento aguas, por ejemplo.
- Igualmente supondría una problemática social, en cuanto a las condiciones y reglas de convivencia que puedan o no definirse entre los habitantes y que para efectos de su cumplimiento, existieran o no, modelos y/o manuales de respeto y convivencia ciudadana.

La investigación entonces busca entregar información a nivel normativo, jurídico – legal, ambiental sobre esta problemática y cómo estas líneas de trabajo influyen junto con las herramientas valuatorias, en el mercado inmobiliario, puntualmente en el valor del suelo, comparado lotes rurales en parcelaciones urbanizadas en la vereda Lejos del Nido y zonas aledañas.

Igualmente el trabajo de investigación basará su proceso de análisis en torno a resolver el siguiente cuestionamiento:

¿Cuál es la diferencia en el valor del suelo, cuando se trata de tasaciones de lotes rurales comercializados bajo la figura de común y proindiviso vs los lotes rurales ubicados en parcelaciones urbanizadas?

Adicionalmente existe el deseo explícito por cambiar el estado de desconocimiento que se tiene frente a la comercialización de derechos en común y proindiviso, al buscar entregar conceptos al momento de tomar decisiones de compra y venta de estos “proyectos” y su relación con la disponibilidad de los servicios públicos básicos, entre ellos la disponibilidad de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.

Para un mayor entendimiento desde el punto de vista gráfico, en la Ilustración 2 se muestra una fotografía tomada con un dron en marzo del presente año, donde se puede apreciar la zona objeto de estudio, con la finalidad de que los lectores puedan observar la cercanía que presentan los predios rurales comercializados bajo la modalidad en común y proindiviso vs los lotes rurales ubicados en parcelaciones, tal como se puede observar a continuación:

Ilustración 2.

Vereda Lejos del Nido, Zonas en Común y Proindiviso vs Zona de Parcelación



Nota: Fotografía propia de la zona sujeto de estudio

6. Objetivos

6.1 Objetivo General.

Comparar el valor del suelo de los lotes rurales comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso vs lotes rurales ubicados dentro de parcelaciones urbanizadas, mediante el análisis de los elementos normativos, jurídicos, y ambientales, con el fin de brindar herramientas para la toma de decisiones a los Avaluadores e interesados en la compra de lotes rurales, en la vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, de El municipio de El Retiro, Antioquia.

6.2 Objetivos Específicos.

1. Comprender los principales conceptos jurídico-legales y modelos de actuación que envuelven la figura de común y proindiviso.
2. Analizar y desglosar la normatividad vigente que permiten entender los modelos de ocupación territorial a nivel nacional y municipal.
3. Aplicar los conocimientos de Valoración aprendidas durante el desarrollo de la especialización.

7. Justificación

La investigación se desarrolla siguiendo un proceso secuencial encaminado a comparar y determinar los impactos del valor del suelo de los lotes rurales comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso vs lotes rurales ubicados dentro de parcelaciones urbanizadas en la vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, municipio de El Retiro, Antioquia; soportados en tres disciplinas consideradas cruciales, para que el trabajo de grado, generé el suficiente valor a todos los interesados, ellas serían: desde el marco jurídico – legal, Marco Conceptual – Técnico y marco contextual – normativo y valuatorio.

8. Alcances

En línea con lo anterior, la investigación busca entender esta figura de comercialización y así concluir diferencias, similitudes, ventajas, desventajas y sus respectivos impactos, que permita entender la determinación del valor del suelo de los lotes rurales comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso vs los lotes rurales en parcelaciones urbanizadas.

9. Marco de referencia

Como se mencionó a lo largo de este documento y con el fin de dar un desarrollo ordenado de esta temática, hemos determinado tres ejes o marcos fundamentales, que buscan, que los interesados, estén alineados con el propósito del estudio, tengan un espectro de información más clara y comprensible de los temas abordados, que a la postre sirven de sustento para abordar las conclusiones del trabajo.

9.1 Marco Jurídico - Legal:

El derecho de común y proindiviso, es también conocido como cuota parte, es una conjunción jurídica parcialmente reglamentada, que se entiende como un derecho parcial de una persona sobre una propiedad por medio de un porcentaje y la titularidad completa del bien de mayor de extensión a la que hace parte, se comparte con dos o más personas sin tener claridad sobre el lugar donde le corresponde ejercer dicha titularidad.

Esta figura de reglamenta en el artículo 2334 del (Código Civil Colombiano, 1873) la cual establece lo siguiente: “Derecho De División”, que habla sobre el derecho que tienen una persona sobre parte de la propiedad y le permite dividirla o repartirla y legalmente esta figura surgió pensando en una liquidación de relación matrimonial, bajo régimen de gananciales, por herencia, o por voluntad de las partes.

Sin embargo, en la actualidad esta figura ha incrementado y es común verla en la comercialización de terrenos especialmente los ubicados en suelo rural, donde quien hace el papel de vendedor comercializa un área que le exhibe al comprador de acuerdo a su posesión material, sin embargo al momento de legalizar mediante documentos y así determinar el lugar exacto de venta, no es posible puesto que como ya se mencionó el comprador estaría adquiriendo los derechos que recaen sobre una propiedad, más no una propiedad legalmente constituida.

Otro aspecto importante para mencionar sobre la figura de en común y proindiviso, es la manera de escrituración, esta se realiza por medio de una escritura pública sobre el lote de mayor extensión, que está legalmente constituido con identificación única y sobre este se empieza a identificar el porcentaje de cuota aparte perteneciente a cada uno de los dueños de derechos sobre el lote. por lo tanto no es posible fijar linderos concretos del área a vender o comprar, para cada uno.

Sin embargo, en el caso que se decida realizar una división material de manera justa y equitativa este trámite se debe desarrollar por medio de un proceso judicial, donde el ente encargado de acuerdo con sus investigaciones y las normas de desarrollo urbanístico vigente será el encargado de emitir una sentencia a favor de todas las personas que demuestren derecho sobre el bien.

Una vez se conozca esta decisión, existen dos posibilidades la primera corresponde a que todos los comuneros decidan vender su participación del lote de mayor extensión a un único propietario y la segunda posibilidad es la realización del desenglobe a partir del resultado de la sentencia administrativa y /o judicial, administrativa, cuando una alcaldía a través de su secretaría de planeación o quien tenga la competencia, expida una resolución que permita el desenglobe de la propiedad si cumple con unos criterios y requisitos reglamentados mediante el respectivo plan

básico de ordenamiento territorial y judicial cuando se inicia un proceso divisorio o de deslinde y amojonamiento ante un juez que permita dividirle a cada comunero su porción de área.

Es importante mencionar que esta división material, se realiza de acuerdo con el porcentaje de participación demostrado por cada uno de los dueños de derechos y en el caso que el área resultante sea inferior a lo que cada municipio requiera como área mínima para construcción, podría afectar la ejecución de un proyecto constructivo bajo la legalidad y muchas de estas personas al ver esta situación podrían realizar desarrollos constructivos contrarios a los requerimientos urbanísticos, esta actuación podría acarrear sanciones de diferentes tipos económicas, legales, convivencia hasta llegar a la demolición de las mejoras, impuestas por las entidades correspondientes.

Por otra parte, para los temas de préstamos e hipotecas, hay que tener en cuenta que no todas las personas y/o entidades están de acuerdo en aceptar esta figura como respaldo de una obligación, pues saben que su garantía es sobre un porcentaje de una propiedad de mayor extensión y es compartida con otras personas, por lo que no tendrían un derecho completo sobre la propiedad en garantía.

Sin embargo, no todo es malo, pues de este tipo de desarrollos pueden surgir proyectos exitosos, donde su comunidad al contar con buenas prácticas de convivencia, visión y mediante acuerdos pueden generar reglamentos de propiedad horizontal, que permitan asumir las diferentes obligaciones ante entidades gubernamentales, gastos de mantenimiento y el financiamiento de las mejoras que la propiedad pueda tener a futuro, que haría un proyecto llamativo a futuro.

Adicionalmente y con el fin de contar con un análisis claro y consolidado respecto a la normatividad reglamentaria sobre la figura de sobre la figura de común y proindiviso, hemos

realizado una tabla con normatividad que a nuestro criterio podría explicar esta problemática, su sustentación y un comparativo de los aspectos positivos y negativos de la figura mencionada:

Tabla 1

Tabla normativa y comparativa de aspectos positivos y negativos de la figura del común y proindiviso

Aplicación normativa	Sustentación	Aspectos positivos	Aspectos negativos
Ley 57 de 1987	“Código Civil Colombiano” Artículo 2334: establece el derecho de división que tiene cada uno de los comuneros para que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.	Al existir un terreno común, puede ser más sencillo intervenir sobre él si todas las partes se ponen de acuerdo para llevar a cabo un proyecto, o un negocio jurídico, lo que lograría que se incrementa el valor comercial de dicho predio	Si las partes no se ponen de acuerdo sobre la porción, el lugar y la comunidad que tienen sobre dicho terreno, tendrían que entrar a verificar si el predio puede deslindarse fácilmente o por el contrario tienen que acudir a instancias legales para resolver el conflicto, lo que crea un impacto en el precio de la cosa común.
Constitución Política de Colombia 1991	Norma de normas: Artículo 288: Es la que regula la aplicación legal que debe existir para dar orden al territorio a través	A través de La se garantiza que no exista vulneración en los derechos de cada uno de los comuneros, por lo tanto, es necesario	Debido a la cantidad de predios en indivisión, se les ha dificultado a las autoridades ejercer control y vigilancia sobre estos terrenos, de ahí que se puedan

	de sus diferentes competencias y entidades territoriales, basados en los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.	un seguimiento por parte de las entidades territoriales para evitar que los derechos en común y proindiviso se conviertan en una problemática y afecten así el valor final de la cosa.	resolver solo ciertos casos que sean demandados por sus comuneros o por las mismas autoridades cuando no cumplen con las normas de copropiedad y /o de ordenamiento territorial
Ley 99 de 1993	Ley ambiental: Establece los parámetros para la eficiente prestación de los servicios y recursos renovables, y los elementos para determinar el buen desarrollo territorial	Un terreno en Proindiviso conlleva que se realice un estudio de suelos minucioso para determinar si en él existe zonas de especial protección, con el fin de verificar que parte de dicho terreno queda apto para ser usado por los comuneros y que no se afecten tanto los paisajes, como el ambiente natural o artificial de dicho terreno	Al no ejercerse constantemente vigilancia y control se puede originar que sobre el terreno se realicen actividades no autorizadas que lleven a desastres materia del interés colectivo, por lo que mitigar los efectos de ocurrencia de estos genera un detrimento monetario a la hora de entrar en una negociación sobre estos predios.

<p>Ley 142 de 1994</p>	<p>Servicios públicos: Esta ley es aplicable para los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas, telefonía entre otras</p>	<p>Un terreno que cuenta con servicios domiciliarios eficientes puede tener un costo más elevado en el mercado, ya que este es un factor importante a la hora de comprar o vender ya que se trata de una necesidad básica.</p>	<p>En caso de que el terreno tenga intervenciones que no estén avaladas por el PBOT, debido a disposiciones legales, los servicios públicos no se les podrá instalar y esto hace que su valor comercial se reduzca significativamente.</p>
<p>Ley 388 de 1997</p>	<p>Es la que se encarga de formular y ejecutar planes municipales y distritales en el marco del plan de ordenamiento territorial</p>	<p>Para realizar cualquier clase de partición sobre un terreno, esta ley es de gran ayuda ya que establece los parámetros que se deben acoger para que el predio no pierda su valor ya que estos lineamientos aportan para que el predio se desarrolle de acuerdo con el marco legal del municipio</p>	<p>El no acogerse a la normatividad, implica sanciones por parte de las diferentes autoridades mediante procedimientos urbanísticos.</p>

<p>Ley 810 del 2003</p>	<p>Esta ley se encarga de regular algunas actuaciones en materia de sanciones urbanísticas debido a las infracciones cometidas sobre un predio</p>	<p>Es claro que cuando existe diferentes comuneros cada uno de ellos debe encargarse de solicitar su autorización para poder intervenir su área, de ahí que la secretaría luego de un proceso le otorgue dicho aval mediante licencia de construcción o intervención.</p>	<p>En caso de que los comuneros no se pongan de acuerdo, si uno de ellos interviene el terreno, sin autorización, esto genera una problemática para los demás comuneros ya que se le puede iniciar un proceso de infracción urbanística lo que implica que, se le disminuya el valor a la propiedad y se aumenten los costos a cada comunero debido a las multas y ordenes que impartan las autoridades competentes.</p>
<p>Ley 1801 de 2016</p>	<p>“Código Nacional de Policía y Convivencia ciudadana” Artículos 135, y 223: tener en cuenta a la hora de intervenir, construir, parcelar, urbanizar y</p>	<p>Los terrenos pueden ser intervenidos siempre y cuando se les haya realizado una valoración total, es decir, se determine qué lugar es apto o no para construir,</p>	<p>En caso de que se decida intervenir sin permisos, el artículo 223 establece el procedimiento por el cual se le inicia una investigación y posterior sanción, el inconveniente radica en que si bien, la sanción</p>

	<p>demoler, en caso de que no se cumpla con la normatividad para ello, Esta ley establece los procedimientos que se deben aplicar y permite imponer sanciones a través de un inspector de policía</p>	<p>entonces los comuneros en proindiviso pueden perfectamente subdividir la propiedad y solicitar de acuerdo con el área intervenir este predio lo cual no puede ser negado por las autoridades si cumple con los parámetros legales.</p>	<p>va dirigida sobre la persona que realizó la intervención, es el terreno el que sufre las consecuencias de esta decisión, ya que el inmueble queda comprometido en su totalidad, lo que significa que los demás comuneros pueden responder solidariamente por los pagos de estas multas y si se ordena demoler, por los costos que asuma la administración municipal en caso de que no lo realice quien intervino sin licencia, lo que lleva a un detrimento en el valor del predio.</p>
--	---	---	--

Nota: Consolidado Realizado por los Autores

9.2 Normatividad Urbanística.

En el país, existe la Ley 388 de 1997, la cual promulga las disposiciones del Ordenamiento Territorial en Colombia y establece los lineamientos para que cada municipio pueda estructurar y disponer de un desarrollo organizado y controlado de su territorio, mediante la implementación de herramientas e instrumentos, para el caso de El Retiro Antioquia este desarrollo es reglamentado según las disposiciones del P.B.O.T (Plan Básico de Ordenamiento Territorial) del municipio, según lo establece el Acuerdo No. 14 año 2013.

En primer lugar, se aclara que la vereda en estudio, según el P.B.O.T del municipio, es considerada como un centro poblado rural, y de acuerdo con lo anterior, se entiende como centro poblado lo siguiente: “Los centros poblados rurales son los asentamientos rurales nucleados, con vivienda concentrada, que albergan servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia” (Acuerdo No. 14 - Plan Básico de Ordenamiento Territorial , 2013)

A continuación se presenta un consolidado de los usos establecidos en los centros poblados (para este caso en la vereda Lejos del Nido)

Tabla 2

Usos establecidos en centros poblados, vereda Lejos del Nido

Uso Principal	Uso Complementario	Uso Condicionado o Restringido	Uso Prohibido
Residencial	1. Comercio de índole cotidiana 2. Servicios turísticos 3. Equipamientos comunitarios 4. Equipamientos 5. Recreativo y turístico	1. Uso industrial 2. Parcelación de recreo 3. Servicios	1. La ganadería extensiva 2. Mataderos 3. Plazas de mercado 4. Lavadero de carros 5. Cementerios 6. Rellenos sanitarios

De acuerdo con el artículo 181, del P.B.O.T la normatividad permitida comprende las siguientes especificaciones:

...Se permite la parcelación, la subdivisión y la construcción de vivienda nueva en tanto no sobrepase una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea, un índice de ocupación del 40% del área neta del lote. La altura podrá ser hasta diez metros con cincuenta centímetros (10.50 mts) y tres (3) pisos. (Acuerdo No. 14 - Plan Básico de Ordenamiento Territorial , 2013)

Adicionalmente la zona y el P.B.O.T, permiten el desarrollo de proyectos de parcelaciones para vivienda campestre y de condominios campestres. De acuerdo con el artículo 184, de dicho plan de ordenamiento en su parágrafo 2, expresa para proyectos de parcelación que:

...El área mínima de predio será de quince mil metros cuadrados (15.000 mts²), con un Índice de ocupación: 30% sobre área neta del lote; tendrá el setenta por ciento (70%) del área del lote en copropiedad y los retiros mínimos entre colindantes serán de 3 metros. La altura podrá ser hasta diez metros con cincuenta centímetros (10.50 mts) y tres (3) pisos. (Acuerdo No. 14 - Plan Básico de Ordenamiento Territorial , 2013)

Igualmente se presenta un consolidado de los usos establecidos para las áreas de parcelación en la zona estudiada:

Tabla 3

Usos establecidos áreas de parcelación

Uso Principal	Uso Complementario	Uso Condicionado o Restringido	Uso Prohibido
Residencial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Comercio de índole cotidiana 2. Servicios turísticos 3. Equipamientos comunitarios 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Almacenes por departamentos 2. Grandes superficies hasta 5.000 m² de áreas construida 3. Los floricultivos 	<ol style="list-style-type: none"> 1. La gran industria 2. Las actividades que no estén en capacidad de controlar sus impactos urbanísticos y ambientales y los que afecten la calidad del paisaje

En cuestión de densidad habitacional, la norma promulga una densidad para las parcelaciones de 2 viv/ha, y de 4 viv/ha para los condominios campestres.

Es importante resaltar que en el artículo 188 del P.B.O.T, se definen las obligaciones a cumplir en los desarrollos de parcelaciones, comercios y servicios, y dichas obligaciones son catalogadas, como Tipo 1 (las relacionadas con la accesibilidad, la conectividad y la continuidad del espacio público), Tipo 2 (las relacionadas con la creación de suelo de protección) y la Tipo 3 (las relacionadas con los equipamientos). (Acuerdo No. 14 - Plan Básico de Ordenamiento Territorial , 2013)

Destacamos que durante el desarrollo del trabajo de investigación, logramos radicar y obtener respuesta sobre un derecho de petición, escalado a la Secretaria de Hábitat y Desarrollo Territorial del municipio de El Retiro, consultado aspectos clave sobre la normatividad y el modelo de actuación urbanística frente al desarrollo de proyectos inmobiliarios en la zona, particularmente, con el fenómeno de predios rurales bajo la figura de común y proindiviso; la información relacionada con este derecho de petición, puede ser consultada en los anexos del presente trabajo.

En consecuencia con lo anterior, se hace vital detallar que dice la normatividad frente al otorgamiento de las licencias para el desarrollo de parcelaciones en las zonas rurales:

Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas

otorgadas por las autoridades competentes. También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre. Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes. (Decreto 1077, 2015, art 2.2.6.1.1.5)

Sobre la licencia de subdivisión y sus modalidades:

Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

1. Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. (Decreto 1077, 2015, 2.2.6.1.1.6)

- Posterior a identificar las normas sobre las directrices urbanísticas (Ordenamiento Territorial y Licenciamientos), es pertinente identificar lo referente a la norma frente al tema de las infracciones urbanísticas:

Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores”

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida. (Ley 810, 2003, art. 103)

y sus respectivas sanciones:

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. (Ley 810, 2003, art. 104)

9.3 Lineamientos ambientales:

Los cuales dictaminan las políticas referentes al uso del suelo, y las directrices para el cuidado y sostenibilidad del medio ambiente, donde se expresa que todo proyecto de desarrollo, independiente de la actividad, requerirá de una licencia ambiental, en el caso que se puedan ver impactados los recursos naturales o por el contrario se puedan presentar impactos en el paisajismo de una zona. Igualmente la autoridad competente en la región o municipio será la encargada de otorgar dicha licencia los cuales llevará los respectivos vistos buenos. (Ley 9993, 1993)

Para el municipio de El Retiro, la autoridad competente en esta materia es CORNARE, “Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare”

9.4 Acceso a vivienda y servicios públicos.

La ley expresa que claramente que se deben respetar los derechos constitucionales en cuanto a la habitabilidad y el acceso a los servicios públicos domiciliarios; y lo anterior lo expresa igualmente la Carta Magna de Colombia,

donde menciona el derecho a vivienda digna para todos los colombianos e igualmente, promulga que el estado debe asegurar la prestación eficientemente de los servicios públicos. (Ley 2079, 2021) (Constitución Política de Colombia, 1991)

9.5 Marco Contextual – Método de valoración.

De acuerdo con metodología de investigación seleccionada y de acuerdo con los conceptos académicos estudiados y aprendidos, el método elegido para aplicar en la investigación es el método de comparación o mercado:

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (Resolución 620, 2008)

10. Metodología

10.1 Recolección De Las Muestras

Inicialmente se inició con un reconocimiento en campo y el levantamiento de información en cuanto a ofertas de terreno disponibles para la venta que se encuentran en la zona sujeto de estudio, una vez depurada esta información de acuerdo con los objetivos del presente trabajo, se han seleccionado dos tipos de muestras, la primera corresponde a terrenos ofrecidos en venta bajo las condiciones de común y proindiviso y la segunda muestra contempla lotes ubicados dentro de parcelaciones constituidas ubicadas en la vereda Lejos del Nido y la vereda Chuscal, una zona aledaña con características similares de conformación social, económica y física, como se muestra a continuación:

Muestra Inicial Lotes Rurales En Común Y Proindiviso

En la tabla 4 se consolidan las seis muestras iniciales recolectadas y analizadas, para los lotes ofrecidos en venta bajo la modalidad de común y proindiviso, recolectadas en campo, adicionalmente, se evidenció que en esta zona no es común encontrar lotes comercializados bajo esta figura en diferentes medios de comunicación o plataformas digitales, pues las personas que tienen dichos predios son temerosas al pensar que si los ofrecen y/o venden en esta condición, pueden ser sujetos de posibles sanciones por parte de la administración municipal, quien es el ente encargado del control contra la expansión ilegal del municipio, por lo que al momento de ofrecerlos, e incluso venderlos, suelen ser muy reservados ya que quieren evitar problemas a futuro.

Tabla 4

Muestra Inicial Lotes Rurales en Común Y Proindiviso

# Muestra	Ubicación	Nombre fuente	# Contacto	Fecha oferta	Precio de venta \$	Área (m2)
1	Vereda lejos del Nido El Retiro	Beatriz Quintero	3176423063	10/06/22	\$ 350.000.000,00	3.500
2	Vereda lejos del Nido El Retiro	Oscar Jaramillo	3002040788	10/06/22	\$ 550.000.000,00	2.500
3	Vereda El Chuscal El Retiro	Solano Restrepo	3147632389	20/06/22	\$ 350.000.000,00	2.500
4	Vereda El Chuscal El Retiro	Jesús Salvador Sanchez	3137489581	20/06/22	\$ 300.000.000,00	2.800
5	Vereda lejos del Nido El Retiro	Santiago Jaramillo	3504513060	20/06/22	\$ 600.000.000,00	2.500
6	Vereda El Chuscal El Retiro	Manuel José Tabares	3188417741	23/06/22	\$ 360.000.000,00	2.400

Muestra inicial lotes rurales en parcelaciones

Por otra parte, tenemos la muestra correspondiente a los terrenos ofrecidos en venta ubicados dentro de parcelaciones, la fuente principal de consulta fue portales web inmobiliarios, pues en la en la zona estudiada existen ofertas de mercado suficientes y representativas con características similares. Inicialmente, se recolectaron 9 muestras, que se presentan en la tabla 5.:

Tabla 5

Muestra inicial lotes rurales en parcelaciones

# Muestra	Ubicación	Fuente	Fecha oferta	Precio de venta \$	Área
1	Vereda Lejos del Nido	https://casas.mitu	20/06/22	\$ 468.000.000,00	1.736
2	Senderos de Jerez - Lejos del Nido	https://www.finca	20/06/22	\$ 501.975.000,00	1.773
3	Senderos de Compostela - Lejos del Nido	https://www.finca	20/06/22	\$ 670.000.000,00	5.237
4	Senderos de Jerez - Lejos del Nido	https://www.finca	20/06/22	\$ 650.000.000,00	2.313
5	Vereda Pantanillo	https://www.adolf	20/06/22	\$ 870.000.000,00	4.289
6	Senderos de Compostela - Lejos del Nido	https://www.laha	20/06/22	\$ 600.000.000,00	3.596
7	Senderos de Jerez - Lejos del Nido	https://casas.mitu	20/06/22	\$ 500.000.000,00	1.904
8	Vereda Don diego	https://www.cienc	20/06/22	\$ 580.000.000,00	2.500
9	Vereda Lejos del Nido	https://www.prop	20/06/22	\$ 540.000.000,00	2.263

10.2 Aplicación de Factores de Homogenización

Al analizar las muestras iniciales notamos cierta dispersión en cuanto a precios y áreas, por lo que para efectos de esta investigación, decidimos aplicar factores de homogenización, así:

Factor de negociación

A los datos recolectados para las dos muestras mencionadas anteriormente, se les realizó homologación por negociación del 5%, como respuesta de las condiciones del mercado en el momento de realizar la recolección de los datos y sustentados en el estudio de factores de negociación realizado en octubre de 2020 por el Ing. Daniel D'mato B., adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, basado en la teoría económica, el cual, a grandes rasgos indica, que en un mercado donde exista equilibrio entre la oferta y la demanda; el porcentaje que un vendedor incrementaría a su producto sería aproximadamente del 5%, con el fin de que durante la negociación con un posible comprador, tenga margen de hacer un descuento y esto se vuelva atractivo para el cliente interesado.

Tabla 6

Relación entre Factor de Negociación y Teoría Económica

Fct Ng	Rango	Relacion
Bajo	2,0 a 2,9	Dda >> Ofta
Medio Bajo	3,0 a 4,0	Dda > Ofta
Medio	4,1 a 5,9	Equilibrio
Medio Alto	6,0 a 9,0	Dda < Ofta
Alto	9,1 a 15	Dda << Ofta

Nota: Mercados de oferta y demanda, (D'Amato, 2020)

Factor tamaño

Para homogenizar los terrenos comparables, por medio del factor tamaño, se es necesario la identificación de un área tipo en cada tipología de las muestras a estudiar, dicha área tipo se obtuvo del promedio de las áreas de cada una de las muestras dentro de su tipología, así:

- 2800 m² para lotes ofrecidos bajo la modalidad de común y proindiviso.
- 2000 m² para lotes ofrecidos en parcelación

A continuación exponemos la fórmula aplicada para el factor corresponde a la formulada por IBAPE (Instituto Brasileño de Valuaciones y Pericias de Ingeniería de Sao Paulo), donde:

Ecuación 1

Fórmula para hallar el factor tamaño, según IBAPE

$$Factor(Tamaño) = \left(0,25 * \frac{Area Muestra}{Area Objeto} \right) + 0,75$$

Nota: Instituto Brasileño de Valuaciones y Pericias de Ingeniería de Sao Paulo, IBAPE

Adicionalmente, se contempló la idea de homogenizar por otros factores, tales como: topografía, adecuaciones e infraestructura, disponibilidad de aguas y vías de acceso, no obstante encontramos que el tipo de predios objeto de comparación (lotes en común y proindiviso vs lotes en parcelación), compartían características similares en cuanto a estos factores se trata, en consecuencia, no se tienen en cuenta para generar procesos adicionales de homogenización.

10.3 Aplicación Técnica Valuorias

Luego de la recolección de muestras y su posterior homologación por factores de negociación y tamaño (área), procedimos con la aplicación de la técnica valuatoria definida en la Resolución 620 del 2008, emitida por el IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), la cual fue descrita en el marco contextual del presente trabajo de investigación, denominada “**Método de comparación o de Mercado**”, para esto, se procedió con la aplicación de los estadísticos correspondientes, expuestos es su artículo número 11, de la siguiente manera:

Tabla 7

Cálculos Matemáticos y Estadísticos Preliminares, para Comparables en Venta de Terrenos en Común y Proindiviso

# Muestra	Ubicación	Precio de venta \$	Factor de Negociación	Valor corregido	Área (m2)	Factor Área Área tipo = 2.700	Valor m2 de terreno \$
1	Vereda lejos del Nido El Retiro	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	3.500	1,07	\$ 102.037,04
2	Vereda lejos del Nido El Retiro	\$ 550.000.000,00	5%	\$ 522.500.000,00	2.500	0,98	\$ 205.129,63
3	Vereda El Chuscal El Retiro	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	2.500	0,98	\$ 130.537,04
4	Vereda El Chuscal El Retiro	\$ 300.000.000,00	5%	\$ 285.000.000,00	2.800	1,01	\$ 102.728,17
5	Vereda lejos del Nido El Retiro	\$ 600.000.000,00	5%	\$ 570.000.000,00	2.500	0,98	\$ 223.777,78
6	Vereda El Chuscal El Retiro	\$ 360.000.000,00	5%	\$ 342.000.000,00	2.400	0,97	\$ 138.541,67
PROMEDIO							\$ 150.458,55
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$ 52.012,20
COEFICIENTE VARIACIÓN							34,57%
VALOR MÍNIMO							\$ 102.037,04
VALOR MÁXIMO							\$ 223.777,78
COEFICIENTE ASIMETRÍA							0,69

Tabla 8

Cálculos Matemáticos y Estadísticos para Comparables en Venta De Terrenos En Parcelación

# Muestra	Ubicación	Precio de venta \$	Factor de Negociación	Valor corregido	Área	Factor Área Área tipo = 2.846	Valor m2
1	Vereda Lejos del Nido	\$ 468.000.000	5%	\$ 444.600.000,00	1.736	0,90	\$ 231.138,88
2	Senderos de Jerez - Lejos del Nido	\$ 501.975.000	5%	\$ 476.876.250,00	1.773	0,91	\$ 243.619,25
3	Senderos de Compostela - Lejos del Nido	\$ 670.000.000	5%	\$ 636.500.000,00	5.237	1,21	\$ 147.072,64
4	Senderos de Jerez - Lejos del Nido	\$ 650.000.000	5%	\$ 617.500.000,00	2.313	0,95	\$ 254.476,13
5	Vereda Pantanillo	\$ 870.000.000	5%	\$ 826.500.000,00	4.289	1,13	\$ 217.137,10
6	Senderos de Compostela - Lejos del Nido	\$ 600.000.000	5%	\$ 570.000.000,00	3.596	1,07	\$ 168.958,23
7	Senderos de Jerez - Lejos del Nido	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000,00	1.904	0,92	\$ 228.836,21
8	Vereda Don diego	\$580.000.000	5%	\$ 551.000.000,00	2.500	0,97	\$ 213.706,93
9	Vereda Lejos del Nido	\$ 540.000.000	5%	\$ 513.000.000,00	2.263	0,95	\$ 215.086,20
PROMEDIO							\$ 213.336,84
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$ 34.541,01
COEFICIENTE VARIACIÓN							16,19%
VALOR MÍNIMO							\$ 147.072,64
VALOR MÁXIMO							\$ 254.476,13
COEFICIENTE ASIMETRÍA							-0,97

Analizando, los datos obtenidos en las tablas anteriores y basados en que lo que indica la normatividad, denominado **De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores** se debe garantizar que al aplicar en cada una de las muestras las medidas estadísticas reglamentadas como media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de variación, como un factor que explica la dispersión existente en los datos en cada una de las muestras, este último no debe superar un valor del 7.5%, con la finalidad de que las muestras sean consideradas como representativas para adoptar un valor de mercado justo tanto para el demandante como el oferente del terreno. De acuerdo con lo anterior, se obtuvieron preliminarmente los siguientes resultados para los dos tipos de muestras empleadas:

En la tabla 7, se muestra un coeficiente de variación, muy superior al establecido por el IGAC en su Resolución 620 del 2008, por lo que con el ánimo de homogenizar más la muestra de lotes rurales ofrecidos en venta bajo la modalidad de común y proindiviso, se tomó la decisión de no contemplar dentro del ejercicio estadístico las muestras número dos (2) y cinco (5), pues estas presentan un valor por m² valor considerablemente alejado del resto de muestras, explicado en

gran medida, porque estas ofertas a pesar de comercializarse bajo la figura de común y proindiviso, presentan algún tipo de urbanismo y servicios públicos básicos completos, mientras que las demás muestras de terrenos en venta en común y proindiviso, no contaban con dichas características.

En igual medida, al analizar la tabla 8, procedimos a mayor grado de homogenización de las muestras y hemos decidido depurar las siguientes: tres (3), seis (5), seis (6) y ocho (8), basados en la eliminación de los valores extremos en cuanto el área ofrecida en venta y los valores por m².

Las comparables eliminados de cada una de las muestras se muestran a continuación:

Tabla 9

Muestras Eliminadas de Comparables en Venta de Terrenos en Común y Proindiviso

# Muestra	Ubicación	Precio de venta \$	Área	Valor m2 sin homogenizar
2	Vereda lejos del Nido El Retiro	\$ 550.000.000,00	2.500	\$ 220.000,00
5	Vereda lejos del Nido El Retiro	\$ 600.000.000,00	2.500	\$ 240.000,00

Tabla 10

Muestras Eliminadas de Terrenos en Venta en Parcelaciones

# Muestra	Ubicación	Precio de venta \$	Área	Valor m2 sin homogenizar
3	Senderos de Compostela	\$ 670.000.000	5.237	\$ 127.935,84
5	Vereda Pantanillo	\$ 870.000.000	4.289	\$ 202.844,49
6	Senderos de Compostela	\$ 600.000.000	3.596	\$ 166.852,06
8	Vereda Don diego	\$ 580.000.000	2.500	\$ 232.000,00

Resultados

Finalmente y de acuerdo con los análisis mencionados, presentamos las muestras definitivas resultantes de la depuración mencionada en los capítulos anteriores, junto con sus cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores para cada una de las categorías de mercado, empleadas en el análisis de conclusiones del presente trabajo:

11.1 Muestra de Lotes Rurales en Común y Proindiviso

Tabla 11

Cálculos Matemáticos y Estadísticos Definitivos para las Muestras Depuradas de Comparables en Venta de Terrenos en Común y Proindiviso

# Muestra	Ubicación	Precio de venta \$	Factor de Negociación	Valor corregido	Área (m2)	Factor Área Área tipo = 2.800	Valor m2 de terreno \$
1	Vereda lejos del Nido El Retiro	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	3500	1,06	\$ 100.937,50
3	Vereda El Chuscal El Retiro	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	2500	0,97	\$ 129.437,50
4	Vereda El Chuscal El Retiro	\$ 300.000.000,00	5%	\$ 285.000.000,00	2800	1,00	\$ 101.785,71
6	Vereda El Chuscal El Retiro	\$ 360.000.000,00	5%	\$ 342.000.000,00	2400	0,96	\$ 137.410,71
PROMEDIO							\$ 117.392,86
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$ 18.798,49
COEFICIENTE VARIACIÓN							16,01%
VALOR MÍNIMO							\$ 100.937,50
VALOR MÁXIMO							\$ 137.410,71
COEFICIENTE ASIMETRÍA							0,15
VALOR ADOPTADO							\$ 117.000,00

11.2 Muestra de Lotes Rurales en Parcelación

Tabla 12

Cálculos Matemáticos y Estadísticos Definitivos para las Muestras Depuradas de Comparables en Venta de Terrenos en Parcelación

# Muestra	Ubicación	Precio de venta \$	Factor de Negociación	Valor corregido	Área (m2)	Factor Área Área tipo = 1.998	Valor m2 de terreno \$
1	Vereda Lejos del Nido	\$ 468.000.000	5%	\$ 444.600.000,00	1.736	0,97	\$ 247.715,69
2	Senderos de Jerez - Lejos del Nido	\$ 501.975.000	5%	\$ 476.876.250,00	1.773	0,97	\$ 261.399,48
4	Senderos de Jerez - Lejos del Nido	\$ 650.000.000	5%	\$ 617.500.000,00	2.313	1,04	\$ 277.499,48
7	Senderos de Jerez - Lejos del Nido	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000,00	1.904	0,99	\$ 246.546,48
9	Vereda Lejos del Nido	\$ 540.000.000	5%	\$ 513.000.000,00	2.263	1,03	\$ 234.213,29
PROMEDIO							\$ 253.474,88
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$ 16.523,92
COEFICIENTE VARIACIÓN							6,52%
VALOR MÍNIMO							\$ 246.546,48
VALOR MÁXIMO							\$ 277.499,48
COEFICIENTE ASIMETRÍA							0,95
VALOR ADOPTADO							\$ 253.000,00

11. Análisis de los resultados

De acuerdo con objetivo principal de esta investigación, que busca entender y analizar el impacto en el valor del suelo de los lotes rurales que se han venido comercializando bajo la modalidad de común y proindiviso vs lotes rurales ubicados dentro de parcelaciones ya urbanizadas, en la Vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, ubicadas en el municipio de El Retiro al oriente del departamento de Antioquia y según lo establecido en las Tablas 11 y 12, llegamos al siguiente análisis:

12.1 Análisis de la muestra para lotes rurales en común y proindiviso

De acuerdo con el análisis de la tabla 11, conformada por una muestra de cuatro (4) comparables de lotes rurales ofrecidos en venta bajo la modalidad de común y proindiviso en la zona a estudiar, que a pesar de las depuraciones realizadas durante la ejecución de la presente investigación para esta categoría de mercado, el coeficiente de variación se sigue manteniendo por encima del valor máximo permitido del 7.5% y por ende esta muestra no representa de manera adecuada este mercado, adicionalmente basados en conversaciones con personas activas en el mercado de la zona, concluimos que este tipo de predios no cumplen con la normatividad urbana, es decir que incurren en infracciones urbanísticas, sumado a que son predios que se comercializan por fuera del mercado bajo condiciones normales de oferta y demanda (sin el cumplimiento documental requerido) y que adicionalmente, para obtener información se hace complejo por la reserva que se maneja en torno a esta figura.

De acuerdo con lo anterior, el valor adoptado para los lotes bajo esta modalidad es explicado por lotes rurales ubicados en la zona de estudio, que cuentan con la normatividad pero no presentan ningún tipo de urbanismo, por lo que hemos decidido hacer un nuevo levantamiento

de lotes bajo estas características y aplicando los factores de homogenización de precio y tamaño, con un área tipo de 5700 m² explicado anteriormente, llegamos a la siguiente conclusión:

Tabla 13

Cálculos Matemáticos y Estadísticos Finales para los Comparables en Venta de Terrenos en Común y Proindiviso

# Muestra	Ubicación	Precio de venta \$	Factor de Negociación	Valor corregido	Área (m2)	Factor Área Área tipo = 5.700	Valor m2 de terreno \$
1	Vereda El Chuscal	\$ 799.000.000	5%	\$ 759.050.000,00	6400	1,03	\$ 122.242,84
2	Vereda El Chuscal	\$ 840.000.000	5%	\$ 798.000.000,00	6400	1,03	\$ 128.515,63
4	Vía Don Diego El Retiro	\$ 590.000.000	5%	\$ 560.500.000,00	5000	0,97	\$ 108.658,33
6	Vereda Don Diego	\$ 650.000.000	5%	\$ 617.500.000,00	5000	0,97	\$ 119.708,33
PROMEDIO							\$ 119.781,28
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$ 8.288,01
COEFICIENTE VARIACIÓN							6,92%
VALOR MÍNIMO							\$ 108.658,33
VALOR MÁXIMO							\$ 128.515,63
COEFICIENTE ASIMETRÍA							-0,81
VALOR ADOPTADO							\$ 117.000,00

De acuerdo con los datos analizados de la tabla 13, asumimos que para efectos de esta investigación el valor adoptado de mercado para lotes comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso en la zona a estudiar es \$117.000/m.

12.1.2 Análisis de la muestra para lotes rurales en común y proindiviso

Por otra parte, al analizar la muestra de la tabla 12, conformada por cinco (5) comparables de lotes en venta ubicados en parcelaciones consolidadas, representa de manera adecuada esta categoría de mercado, pues el coeficiente se encuentra por debajo del exigido en la normatividad (7.5%), por lo que concluimos un valor adoptado de \$253.000/m².

Tabla 14.

Valores por m2 de lotes rurales comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso

Valor Final /m² Lotes Rurales Zona de Estudio	
Lote en común y proindiviso	\$ 117.000

Adicionalmente, frente al valor adoptado para los comparables en venta de terrenos en parcelación, se hace importante explicar que dicho valor contempla y/o tiene un valor inmerso del urbanismo, es decir que los lotes ubicados dentro de parcelaciones incrementan su valor por metro cuadrado, luego de ser sometidos a ciertas mejoras tales como: explanaciones, cerramientos, adecuación de zonas comunes, portería, vías internas, instalaciones (eléctricas, telefónicas, gas natural, hidrosanitarias), acueducto, alcantarillado, paisajismo, entre otras.

De acuerdo con lo anterior y con el objetivo de descontar este mayor valor y así permitir la comparabilidad con la otra tipología de mercado definido anteriormente, hemos decidido aplicar un ejercicio desarrollado en la asignatura denominada “**Método de Técnica Residual**”, cursada en la especialización de Valoración Inmobiliaria en abril 2022, donde se desarrolló como trabajo final, una valoración de un lote de terreno ubicado en el municipio del Carmen de Viboral, municipio aledaño a El Retiro, Antioquia, con características similares, que busca un desarrollo hipotético de un proyecto de parcelación, con unos gastos y costos definidos, es importante aclarar que estos rublos pueden variar de acuerdo con la estructuración del proyecto y no aplican en todos los casos, sin embargo para efectos de este análisis estos costos los hemos asumido como ciertos y se muestran a continuación.

Tabla 15.

Componentes y porcentajes del costo sobre las ventas atribuibles al urbanismo de una parcelación en zona rural del municipio de El Retiro, Antioquia

EGRESOS	
1. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION	
Zonas comunes y portería	
TOTAL COSTOS	0,87%
2. COSTO URBANISMO LOTE	
Urbanismo: Vías internas + redes	
TOTAL LOTE URBANIZADO	15,20%
3. INDIRECTOS	
2,1 HONORARIOS	
Loteo	0,18%
Construcción	1,14%
Estructurales	0,02%
Suelos	0,60%
Ventas	3,00%
Publicidad	2,50%
Gerencia	2,50%
Promoción	1,00%
Fiducia	0,60%
TOTAL HONORARIOS	11,54%
2,2 OTROS INDIRECTOS	
Impuesto urbanismo	0,58%
Impuesto construcción	0,04%
Obligaciones urbanísticas Tipo A: Suelo (retiro a vía	0,00%
Obligaciones urbanísticas Tipo B: Suelo	0,00%
Obligaciones urbanísticas Tipo C: Suelo	0,00%
Obligaciones urbanísticas Tipo C: Equipamento	2,25%
Industria y comercio	0,70%
Gastos legales	1,50%
Seguros	2,50%
Imprevistos	2,00%
TOTAL OTROS INDIRECTOS	9,53%
TOTAL INDIRECTOS	21,07%
TOTAL EGRESOS	37,14%

Fuente: Tabla suministrada en la asignatura “Método Técnica Residual”. (Esp.

Valoración Inmobiliaria)

Por lo tanto y antes de avanzar con los valores comparativos que concluyen el presente estudio, debemos indicar primero, que al valor adoptado para los lotes en venta de terrenos en parcelación \$253.000/m², explicado por el urbanismo existente en las diferentes parcelaciones ubicadas en la vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, de El Retiro, Antioquia, hay que descontarles un 37%, que corresponde al valor del urbanismo recibido durante el proceso de

desarrollo. Lo anterior nos lleva entonces a concluir en este caso que el nuevo valor adoptado redondeado para este tipo de predios en la zona estudiada es del orden de:

Tabla 16.

Nuevo valor adoptado por m2 de terrenos en venta en parcelación sin urbanismo

Valor/m2 Lotes en parcelación	
Lote en Parcelación con Urbanismo	\$ 253.000
Porcentaje Adoptado de Costos Totales de Urbanismo	37%
Valor adoptado Lote en Parcelación sin Urbanismo	\$ 159.000

12. Conclusiones

De acuerdo con objetivo principal de esta investigación, en comparar el valor del suelo de los lotes rurales comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso vs lotes rurales ubicados dentro de parcelaciones urbanizadas, mediante el análisis de los elementos normativos, jurídicos, y ambientales, con el fin de brindar herramientas para la toma de decisiones a los Avaluadores e interesados en la compra de lotes rurales, en la vereda Lejos del Nido y zonas aledañas, de El municipio de El Retiro, Antioquia, llegamos a las siguientes conclusiones:

- Una vez realizado los procesos matemáticos y estadísticos correspondientes a cada una de las categorías de mercado definidas en los capítulos anteriores, se logró encontrar las muestras de mercado definitivas, que permiten describir de manera adecuada los valores por metro cuadrado de lotes de terrenos ubicados en el sector de la “Vereda Lejos del Nido y zonas aledañas del municipio de El Retiro, Antioquia, como se muestra en la tabla XX

Tabla 17.

Valores por m² de lotes rurales en venta

Valor Final /m ² Lotes Rurales	
Lote en común y proindiviso	\$ 117.000
Lote en Parcelación con Urbanismo	\$ 253.000
Lote en Parcelación sin Urbanismo	\$ 159.000

Fuente: Creación propia

- De acuerdo con la tabla anterior, se pudo concluir que los lotes rurales ubicados en la zona de estudio comercializados bajo la figura de común y proindiviso (\$117.000/m²), en comparación con los lotes ubicados dentro de parcelaciones sin urbanismo (\$159.000/m²), presentan una diferencia del 36% ó \$42.000/m², lo que podría explicar el atractivo de esta

figura de común y proindiviso, pues estos lotes presentan un valor de mercado inferior, sin tener en cuenta las demás consideraciones.

- Se observó durante la investigación, que los lotes rurales ofrecidos en venta bajo la figura de común y proindiviso, se comercializan a valores similares de lotes rurales por fuera de parcelaciones, que cuenten con norma que permite desarrollar viviendas campestres, pero no presentan hasta el momento ningún tipo de desarrollo.
- Encontrar ofertas de mercado de lotes en venta comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso, se encuentra limitada, ya que estos lotes no se publican con frecuencia, puesto que las personas que tienen lotes bajo esta modalidad, son temerosas al pensar que si los ofrecen y/o venden en esta condición, debido al vacío reglamentario con la que cuenta esta figura, pueden ser sujetos de posibles sanciones por parte de la administración municipal, quien es el ente encargado del control contra la expansión ilegal del municipio, por lo que al momento de ofrecerlos, e incluso venderlos, suelen ser muy reservados ya que quieren evitar problemas a futuro.
- La zona a analizar cuenta con vías de acceso por carretera destapada, es altamente agrícola, la topografía es quebrada; se beneficia por tener un corredor nacional que comunica el municipio de La Ceja con el municipio de El Retiro, y éste, con el Municipio de Medellín; esto ayuda obtener una serie de beneficios para la comunidad entre estos el transporte público, además, esta zona cuenta con una serie de dotacionales esto con el fin de brindarle oportunidades educativas, deportivas y culturales a las personas que habitan el sector.
- Consideramos que las autoridades municipales de El Retiro Antioquia, no cuenta con los mecanismos necesarios y legales para hacer cumplir las normas urbanísticas en cuanto a las infracciones por desarrollos no permitidos, pues la modalidad de común y proindiviso,

se encuentra reglamentada por una normatividad de jerarquía superior al Plan Básico de ordenamiento Territorial (P.B.O.T).

- El Derecho de Común y Proinviso, es una figura legalmente constituida y respaldada en lo estipulado en el Código civil colombiano, se caracteriza por la entrega de un porcentaje de derechos sobre el dominio completo de una propiedad, sin tener certeza sobre el lugar geográfico exacto para ejercer su derecho de propietario.
- En los últimos años, la compra de propiedad raíz en zona rural se ha venido incrementando debido a factores sociales, económicos, poblacionales, entre otros, pues existen personas que buscan un lugar tranquilo para vivir por lo que prefieren este tipo de zonas por todos los beneficios que trae el campo.
- De acuerdo con el fenómeno explicado anteriormente, notamos que al existir la necesidad de compra, las personas que cuentan con derechos de común y proindiviso sobre lotes rurales, encuentran una oportunidad de comercializarlos y esta figura se ha mantenido debido al nivel de desinformación y vacíos jurídicos existentes, entorno a esta.
- De acuerdo con nuestra investigación logramos concluir que los lotes comercializados bajo la modalidad de común y proindiviso, por lo regular se comercializan con un valor inferior de mercado y como lo vimos a lo largo de este documento, porque una persona que demuestra un derecho sobre un bien compartido, no puede tomar decisiones sobre el bien por sí solo, sino tendría que contar con el consentimiento de cada uno de los copartícipes para desarrollar algún proyecto en la propiedad, porque la persona al comprar, realmente no está comprando un lote legamente constituido, sino un porcentaje de derecho de una propiedad de mayor extensión.

13. Recomendaciones

De acuerdo con el desarrollo de la presente investigación y el análisis realizado en el desarrollo de este documento, se establecieron las siguientes recomendaciones:

- Es necesario por parte de las autoridades competentes, el pronunciamiento sobre la existencia de un reglamentación clara y específica que regule esta modalidad de adquirir derechos sobre una propiedad, denominada común y proindiviso, pues existe necesidad de conocimiento claro tanto para vendedores como compradores, que les den herramientas para tomar decisiones sobre las implicaciones sociales, sanitarias, económicas y legales que pueden conllevar este tipo de negociaciones de los predios rurales.
- Debería existir una coherencia entre las normas reglamentarias sin importar su jerarquía de mandato dentro de un territorio, pues en este caso existe una contrariedad jurídica en lo que establece el derecho civil y la normatividad o PBOT de El Retiro – Antioquia.
- En el momento de compra o venta, es importante tener pleno conocimiento de la propiedad a comercializar, pues al tratarse de un predio bajo condiciones de común y proindiviso, no se tendría claridad sobre el lugar geográfico del terreno y las diferentes mejoras que puedan existir. Adicionalmente, si sobre estos lotes se quisiera dividir dicho predio de manera justa y equitativa conforme al derecho que tiene cada copropietario, esto se debe realizar por medio de un proceso judicial y este proceso debe ir en línea con las normas que regulan el desarrollo urbanístico vigentes.
- Es esencial verificar con los demás copropietarios, si tienen la misma idea y perspectiva frente a la compra y venta de estos predios, ya que en ocasiones, los negocios y o las intervenciones a futuro se estancan porque uno o varios de no están de acuerdo en con

alguna postura y esto hace que los futuros proyectos no se puedan desarrollar con posterioridad a la inversión realizada.

- Sería importante y muy valioso que se revisará la posibilidad, que desde algún observatorio inmobiliario o desde alguna entidad adscrita al gobierno territorial, se asumieran tareas de investigación y recolección de datos para contar con información recolectada de los predios en la modalidad de común y proindiviso, para futuras investigaciones y decisiones gubernamentales.

14. Bibliografía

Acuerdo No. 14 - Plan Básico de Ordenamiento Territorial . (2013). Plan Básico de Ordenamiento Territorial . El Retiro, Antioquia, Colombia.

Camaho, J., & Robledo , N. (22 de 04 de 2020). Revistas Uniandes. Obtenido de Indivisos, esquema colectivo y prácticas de propiedad campesina en Colombia:

<https://doi.org/10.7440/antipoda40.2020.02>

Castaño, M., & Robledo, S. (2021). Obtenido de LA FIGURA DEL PROINDIVISO EN EL CASO DE MARINILLA, ANTIOQUIA: TENSIONES EN LA OCUPACIÓN RURAL Y SU RELACIÓN CON LOS MECANISMOS DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.:

http://repository.unaula.edu.co:8080/bitstream/123456789/1466/1/unaula_rep_pre_Der_2021_figura_proindiviso_caso_Marinilla.pdf

Código Civil Colombiano. (1873, 24 de mayo). Obtenido de

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html

CompraRenta S.A.S. (28 de 09 de 2021). CompraRenta. Obtenido de Proindiviso una Ventaja para tener una Propiedad: <https://comprarenta.com.co/proindiviso-una-ventaja-para-tener-una-propiedad/>

Constitución Política de Colombia. (1991). Constitución Política de Colombia. Colombia, Colombia: Función Pública.

D'Amato, D. (octubre de 2020). El Factor de Negociación. Prueba rápida para el Análisis Inmobiliario. Colombia, Colombia.

Daros, W. (2002). ¿Qué es un marco teórico? Revista Enfoques, 73-112.

Decreto 1077. (26 de mayo de 2015). Sector vivienda, Ciudad y Territorio. Colombia: Función Pública.

Duarte, L., & González, C. (2017). Metodología y Trabajo de Grado: Guía práctica para las ciencias empresariales. Medellín: Centro Editorial Esumer.

Esp. Valoración Inmobiliaria. (s.f.). Tabla suministrada en la asignatura “Método Técnica Residual”.

García, U. N. (2019). Obtenido de IMPACTO DE LA PROLIFERACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS RURALES DE PROPIETARIOS EN COMUNIDAD POR VENTA DE PORCENTAJES LEGALIZADOS EN NOTARIA, EN RESTREPO META:

<http://repository.uamerica.edu.co/bitstream/20.500.11839/7238/1/536893-2019-I-PT.pdf>

Gerencie. (16 de 02 de 2022). gerencie. Obtenido de Propiedades Proindiviso:

https://www.gerencie.com/propiedades-proindiviso.html#Caracteristicas_de_los_bienes_proindivisos

Ley 2079. (14 de enero de 2021). Disposiciones en materia de vivienda y hábitat . Colombia, Colombia: Función Pública.

Ley 810. (13 de junio de 2003). Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas. Colombia: Función Pública.

Ley 9993. (22 de diciembre de 1993). Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras. Colombia, Colombia: Función Pública.

Maxar Technologies. (1 de octubre de 2020). Google Earth [Imagén Satelital].

Resolución 620. (23 de septiembre de 2008). Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos. Colombia, Colombia: Instituto Geográfico Agustín Codazzi .

Sanchez, C. (24 de Enero de 2020). Estructura. Normas APA (7ma edición). Obtenido de <https://normas-apa.org/estructura/>

15. Anexos

Radicación de derecho de petición a la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial del municipio de El Retiro.

El Retiro Antioquia, 09 de febrero del 2022

Señor

ELKIN ALEXANDER HURTO GÓMEZ

SECRETARIO DE HABITAT Y DESARROLLO TERRITORIAL

Calle 20 # 20-40 Parque principal

Municipio de El Retiro, Antioquia

Asunto: Derecho de petición

Con fundamento en lo establecido en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, en concordancia con la Ley 1755 de 2015, elevamos ante ustedes Derecho de petición, basados en los siguientes

HECHOS

PRIMERO: Somos estudiantes de segundo semestre de la especialización Valoración Inmobiliaria de la Universidad ENSUMER en alianza con La LONJA propiedad Raíz.

SEGUNDO: Para poder obtener el título de Avaluadores, es necesario realizar trabajo de grado, para ello escogimos el siguiente tema: Determinar el impacto que tienen los derechos en proindiviso frente al mercado inmobiliario, en zona rural del Municipio de El Retiro, Antioquia; y para desarrollarlo de la mejor manera, se hace necesario contar con cierta información que solo reposa en La Administración Municipal del Retiro, Antioquia.

TERCERO: La información será exclusivamente para fines investigativos y educativos por lo que no requerimos de datos que gozan de reserva legal, sino genéricos con los que cuente la administración municipal.

En virtud de lo anterior elevamos la siguiente petición con el fin de que se respondan los siguientes interrogantes:

PETICIÓN.

1. Cuáles son los requisitos para construir sobre predio rural del Municipio de El Retiro, Antioquia.

2. Cuál es el área mínima que se requiere para construir sobre zona rural del Municipio de El Retiro.
3. Si se puede construir 4 casas por hectárea de acuerdo al PBOT, que ocurre con todas las construcciones si se construye 5 propiedades.
4. El artículo 172 del Acuerdo 014 de 2013, establece que "Para aquellos predios colindantes que no alcancen a conformar el área establecida como Unidad Mínima de Actuación, por encontrarse rodeados de predios desarrollados, con licencias de parcelación vigentes, o con limitaciones al dominio que impidan su integración a procesos de parcelación o construcción, y en consecuencia no puedan tramitar la licencia de parcelación, se permitirá la subdivisión, garantizando la densidad y las demás disposiciones normativas establecidas para la zona donde se ubique el predio
¿Podrían aclarar cuáles son esas normas establecidas, el área mínima y sobre qué áreas exactamente se podrían conceder estos beneficios?
5. Existe factibilidad para construir sobre predios en proindiviso, en caso de que sí, son los mismos requisitos que se exigen sobre uno que no sea en proindiviso o existen requisitos diferentes para estos.
6. Se presentan problemáticas detectadas por la Administración Municipal para otorgar licencia de construcción, cuándo el predio a construir está ubicado sobre un Derecho en proindiviso, en caso de que sí, por favor indicar cuales son.
7. ¿En la Administración Municipal, tienen casos donde se haya realizado construcciones ilegales sobre derechos en proindiviso, es decir, que las personas construyan sin poder obtener licencia ya que solo cuentan con promesa de compraventa por no cumplir con el área requerida para lotear y por ende ~~desenglobar~~ el predio? En caso de que sí, indicar cuántos casos existen y en que zonas del municipio de El Retiro, se presentan estos problemas.
8. Que consecuencias existen para las personas frente a la Administración Municipal por construir sobre predios en proindiviso.
9. Existe algún estudio que determine el precio del suelo en el municipio de EL Retiro, en caso de que sí, solicito se indique cuál es ese precio en zona rural y urbana y cuál es la fecha de dicho estudio.
10. Existe alguna desventaja económica sobre los propietarios que solo tienen un derecho en proindiviso frente a los propietarios que tienen el 100% de la titularidad del bien, en materia del PBOT?
11. Cuántas infracciones urbanísticas se han detectado por parte de su despacho en los últimos tres años y que se hayan reportado a la inspección municipal para que les inicien un proceso por infracción urbanística cuya causal sea construir sin licencia de construcción sobre suelos aptos y no aptos limitándose solo a los que se hayan construido sobre predios en pro indiviso.

12. El artículo 206 del PBOT, establece las normas transitorias, en su párrafo dice lo siguiente: La Secretaría de Planeación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la expedición del presente Acuerdo, expedirá una Circular en la que determina de manera precisa, las disposiciones de las normas urbanísticas anteriores que mantienen su vigencia hasta tanto se expida el Estatuto de Urbanismo y Construcción. ¿Podrían por favor referenciar cuál es dicha circular para basarnos en la investigación tanto en el PBOT como en dicha circular?

Agradecemos atentamente su amable colaboración, respondiendo cada una de las preguntas de acuerdo a la práctica que como autoridades ejercen sobre las diferentes zonas del municipio, además del control que ejercen para evitar que exista un problema con construcciones no aptas; esto, debido a que ya de nuestra parte se está profundizando el estudio sobre el PBOT y las preguntas aquí relacionadas, van más encaminadas a determinar los pro y los contra de los predios en pro indiviso y como su valor comercial puede variar significativamente frente a los predios que no están en pro indiviso.

El trabajo se desarrollará por Juan Camilo Ramírez Buitrago y Diego Alexander Castro Cardona

Recibimos notificaciones en los correos electrónicos: juancramirez07@gmail.com y estrategiasuno@gmail.com.

Atentamente,




DIEGO ALEXANDER CASTRO CARDONA

C.C 1.036.779.730
Celular: 3138386524

Elaboraron: Juan Camilo Ramírez Buitrago y Diego Alexander Castro Cardona

Respuesta al derecho de petición radicado a la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial del municipio de El Retiro.



Página: 1 de 3

SECRETARIA DE HABITAT Y DESARROLLO TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISTICO


OFICIO

MIPG Versión: 02
Aprobado: 2020-01-30
Código Archivístico:
3455.10.10

Oficio 497
El Retiro, 05 de abril de 2022.

Señor.
DIEGO ALEXANDER CASTRO CARDONA.
313 836 6524.
Juancramirez07@gmail.com
estrategiasuno@gmail.com
Medellín, Antioquia.

ALCALDÍA EL RETIRO
RADICADO No. 2022042231
CORRESPONDENCIA ENVIADA
FECHA: 2022-04-06 16:24:40
RADICÓ: **SEBASTIAN BEDOYA VASQUEZ**



Asunto: Respuesta a Derecho de Petición con radicado número 2022021091.

El día 09 de febrero de 2022 mediante radicado 2022021091, el señor Juan Camilo Ramírez Buitrago, presentó derecho de petición por medio del cual, se solicita de información con fines educativos. La Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial, a través de la Dirección de Desarrollo Territorial y Urbanístico, analizo su solicitud y responde de la siguiente manera frente a cada una de las peticiones:


Primera: los requisitos se encuentran consignados en el **FORMULARIO ÚNICO NACIONAL**, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015, y las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021.

Segunda: no se encuentra establecida el área mínima de un predio para construir en zona rural, como tampoco el área mínima para vivienda, sin embargo, es necesario tener en cuenta el índice de construcción e índice de ocupación establecido para el polígono que se pretenda desarrollar, la zonificación ambiental, entre otras condiciones.

Tercera: de conformidad con el artículo 184 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, establece para el desarrollo de **CONDOMINIOS** una densidad de hasta 4 viviendas por hectárea según se su zonificación ambiental, siempre y cuando este en uso múltiple; en desarrollos diferentes a condominios se tiene establecido una densidad máxima de tres unidades de vivienda y por ningún motivo se puede superar la densidad, por lo tanto no se puede otorgar licencia de construcción, y en caso de construir sin licencia de construcción, se estaría incurriendo en una infracción urbanística.

Cuarta: lo contenido en el artículo 172 del Acuerdo 14 de 2013, pertenece a la categoría de Desarrollo restringido en corredores suburbanos, para los predios que no alcancen a conformar el área mínima establecida como unidad de actuación, podrá solicitar la subdivisión del predio conforme a lo establecido en el artículo 188.

requisitos especiales para la partición de lotes: toda partición o subdivisión de un predio original hasta en cuatro (4) lotes, deberá tramitar la licencia de subdivisión ante la Secretaría de Planeación y obras Públicas.



ALCALDÍA DE EL RETIRO
CONTIGO SIEMPRE

📍 Calle 20 N° 40 Parque Principal
☎ Línea de atención: 402 5450
El Retiro - Antioquia - Colombia
www.elretiro-antioquia.gov.co



Página: 2 de 3

SECRETARÍA DE HABITAT Y DESARROLLO TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

OFICIO

MIPG Versión: 02
Aprobado: 2020-01-30
Código Archivístico:
3455.10.10

PARAGRAFO. Los lotes resultantes deben tener la posibilidad de cumplir las normas de área mínima de predio, retiros, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la presente normativa.

Para realizar la subdivisión, se debe garantizar el área mínima para cada predio, de 5.000 m², en polígono apto para parcelar, para el polígono agrícola el área mínima es de 30.000 metros m², adicionalmente el suelo rural depende de las condiciones ambientales y físicas del predio, para su desarrollo.

Quinta: no se exigen documentos o requisitos adicionales para tramitar licencias de construcción en predios en proindiviso, ya que esta condición solo hace referencia a la titularidad plural de una propiedad, en la que varios copropietarios tienen un derecho parcial sobre una propiedad, por lo tanto al momento de desarrollarse se evaluará que el predio por ningún motivo supere la densidad establecida según sus condiciones físicas y jurídicas además de que se debe contar con la autorización de todos los propietarios del inmueble tal cual como se solicita en el formulario único nacional.

Sexta: Se detecta una problemática en la zona denominada como polígono sur del municipio el cual se encuentra declarado como UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR (UAF), allí el área mínima de subdivisión de lotes es de 3 hectáreas donde se podría desarrollar el 20% del inmueble y este debe ser destinado a el progreso agrícola, no se permiten ni parcelaciones ni condominios. Principalmente se niegan solicitudes ya que las construcciones existentes superan la densidad de los predios la cual debe ser 1 vivienda por 3 hectáreas y en la mayoría de los casos ya hay una unidad de vivienda.

Séptima: durante la realización de visitas técnicas realizadas por personal de la Dirección de Desarrollo Territorial, se revisa que el desarrollo se realice conforme a la normatividad vigente y cuenten con su respectiva licencia, se han identificado 152 infracciones urbanísticas en los últimos tres años, que son remitidos a la INSPECCIÓN DE POLICIA, sin embargo se tiene la información de manera general, en tanto no se clasifican de acuerdo al tipo de titularidad del predio, cabe resaltar que la mayoría de infracciones urbanísticas identificadas la zona sur del municipio dentro del polígono UAF, no es posible restablecer el orden urbanístico ya que son construcciones donde se superan la densidad en el predio.

Octava: en caso de construir sin licencia de construcción, indiferente si se trata de predios en proindiviso o predios con un solo titular, desde la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial se realiza un informe donde se remite a la INSPECCIÓN DE POLICIA para que imponga las sanciones pertinentes, lo anterior se debe a que esta Secretaría no es un ente policivo sino controlador, es la INSPECCIÓN DE POLICIA la que debe de realizar el respectivo proceso sancionatorio y velar para que se reestablezca el orden urbanístico.

Novena: la fecha no se ha realizado ningún estudio que determine el valor comercial de los predios en zona rural, además de que los valores varían dependiendo la zona en la que se encuentre, eso se debe hacer de manera particular ya que no son temas competentes de esta secretaria.



Página: 3 de 3

SECRETARIA DE HABITAT Y DESARROLLO TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISTICO

OFICIO

MIPG Versión: 02
Aprobado: 2020-01-30
Código Archivístico:
3455.10.10

Decima: la pregunta hace referencia a la parte comercial, en tanto en materia de la normatividad urbanística no hay un trato diferencial de acuerdo a la titularidad de alguna propiedad.

Onceava: ya se dio respuesta en el numeral siete.

Doceava: consultando en el archivo municipal, no se encontró circular que determinara la vigencia de las normas urbanísticas anteriores al PBOT, aprobado por el Acuerdo 14 de 2013, hasta el 01 de julio de 2015, que se expidió el Decreto 077 de 2015, por medio del cual se reglamenta el Acuerdo Municipal 14 de 2013, en cuanto a las normas básicas o específicas para desarrollos urbanísticos.

Anexo: PBOT, Decreto 77 de 2015 y normas complementarias.

Atentamente;

ELKIN ALEXANDER HURTADO GÓMEZ
Secretario de Hábitat y Desarrollo Territorial

ANDRÉS CALLE ESCOBAR
Técnico Dirección de Desarrollo Territorial

ACE.
ABORO: Andrés Calle Escobar
REVISO: Elkin A. Hurtado Gómez SA
FECHA: abril de 2022