

**DETERMINACIÓN DEL IMPACTO EN EL VALOR COMERCIAL DE LOS
INMUEBLES IDENTIFICADOS CON M.I No. 001-512682 y 001-515078, POR
ENCONTRARSE VINCULADO A PROCESO PENAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO**

Autor(es):

MARISOL ARIAS ARISTIZÁBAL

SANDRA PATRICIA URIBE YEPES

Asesor Metodológico:

JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA

ESPECIALIZACIÓN EN VALORACIÓN INMOBILIARIA

FACULTAD DE ESTUDIOS EMPRESARIALES Y MERCADEO

Institución Universitaria Esumer

Medellín, Colombia

ENERO 2020

Justificación

El sector inmobiliario es protagonista en la economía del país donde la comercialización de los inmuebles genera liquidez y disponibilidad de capital de acuerdo a las dinámicas de mercado. Para la realización de una inversión en inmuebles se recomienda la ejecución de un estudio de títulos y un avalúo que permite que la transacción se haga por un valor comercial, en el caso de los inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAE, es necesario hacer el análisis del impacto que puede generar en los valores comerciales de estos inmuebles el hecho de encontrarse sometidos a un proceso de extinción de dominio.

Introducción

El siguiente artículo muestra los resultados y el análisis de un estudio de caso, de un inmueble tipo oficina, ubicado la carrera 55 N 40 A – 20 Interior 0705 y parqueadero No. 70 del Edificio Torre Nuevo Centro La Alpujarra de la ciudad de Medellín, Colombia. Se pretende determinar si la vinculación de los inmuebles objeto de estudio a procesos de extinción de dominio incide en el valor comercial de dichos inmuebles, reconocido por el mercado en condiciones de libre negociación

Para lo anterior se hace necesario contrastar la percepción que tienen los valuadores de la SAE y los valuadores externos sobre inmuebles con extinción de dominio en el Valle de Aburrá, identificando los diferentes puntos de vista sobre los valores de comercialización de este tipo de inmuebles, con la realización de cálculos de valor sobre una muestra de inmuebles comparables con el inmueble objeto de estudio permitirá identificar si existe alguna tasa de descuento aplicable.

Para el desarrollo de la investigación se realizó un estudio de Mercado y una investigación directa con profesionales evaluadores en inmuebles de la SAE, depositarios administradores de los mismos, funcionarios públicos y evaluadores de la lonja no vinculados a este tipo de inmuebles. Este fue elaborado por las candidatas a Especialista en Valoración Inmobiliaria Marisol Arias Aristizábal y Sandra Uribe Yepes. El estudio se concentró en hallar el valor de renta y venta de inmuebles ofrecidos y tomados en el periodo comprendido entre noviembre y diciembre de 2019 y enero de 2020 con características similares de extinción de dominio (P1) y de inmuebles sin esta afectación (P2), con el fin de poder determinar la afectación en el valor sufrida por los inmuebles que están incursos en proceso de extinción de dominio



Imagen 1.

Ubicación predio objeto de estudio. Fuente: Google Maps

P1= Valor comercial del inmueble sin afectación por extinción de dominio.

P2= Valor comercial del inmueble vinculado a proceso de extinción de dominio.

Materiales y Métodos

El primer paso para determinar el valor sin afectación jurídica (P1) es hacer un estudio de mercado de venta de inmuebles de similares condiciones del objeto de estudio por medio del método de la renta y con una tasa consultada de 0,7% se pudo determinar que el valor del m² para estos inmuebles es de \$4'800.000. Para la determinación del valor del inmueble con afectación de extinción de dominio no se encontraron comparables que nos permitieran hacer este estudio de renta (P2)

En el desarrollo de la investigación se realizaron entrevistas a expertos en valoración inmobiliaria y valuadores de la SAE, con el fin poder determinar si existe afectación real o no, en el valor comercial de estos inmuebles y en la fiabilidad que tienen los clientes a la hora de adquirir un bien inmueble con extinción de dominio.

Según las políticas de la SAE para la venta y renta de los inmuebles bajo su administración:

Avalúo Comercial: corresponde al valor del mercado del bien según sus características. Es decir, el valor comercial dado a un bien por persona natural o jurídica especializada inscrita en el registro de autorregulación de valuadores, de conformidad con la reglamentación vigente o calculada según metodología aprobada por la SAE. (SAE, 2019, p.7)

La SAE hace sus valoraciones de acuerdo con los estipulado en la (Artículo 1 y 2, Resolución 620 de 2008), en donde todos sus avalúos deben estar ajustados a Estudios de Mercado

y Renta, es por ellos que cuando se da un proceso de venta o renta de un inmueble estos son colocados en el mercado por el valor de los avalúos, pero la finalidad de esta investigación es determinar si el mercado castiga o no este tipo de inmuebles por el estigma generado.

El estudio de títulos es una actividad complementaria para la determinación del tipo de afectación que pueda tener el inmueble, para este caso se realizó un análisis de las afectaciones y el estado jurídico de las mismas, el cual arrojó como resultado la confirmación de la existencia de medida de embargo que pesa sobre los inmuebles; no obstante, la anterior como se indicará más adelante no es obstáculo para el usufructo del inmueble.

Encontrándose los inmuebles bajo la administración de la SAE y en el transcurso del proceso, cuentan con plena disponibilidad para ser arrendados y usufructuados, sin embargo, no procede la transferencia de dominio de los mismos, estando limitada su enajenación, tampoco son aptos para servir como garantías del pago de obligaciones, es decir no pueden hipotecarse ni prendarse. Siempre que su estado físico lo permita son aptos para el desarrollo de actividades comerciales, residenciales, ganaderas etc. de acuerdo con su tipología.

(La ley 793, 2002) contempla los casos en los cuales hay lugar a iniciar proceso de extinción de dominio y de manera resumida podemos afirmar que procede en cualquier caso en el que un bien inmueble tenga o haya tenido relación con una actividad ilícita, lo cual le corresponde investigar a la Fiscalía General de la Nación. Durante la investigación, la Fiscalía debe adoptar las medidas cautelares necesarias tales como, embargo, secuestro y toma de posesión de bienes,

haberes y negocios de sociedades, establecimientos de comercio o unidades de explotación económica.

Las anteriores medidas tienen como fin evitar que los bienes objeto del proceso puedan ser ocultados, negociados, grabados, distraídos, transferidos o puedan sufrir deterioro, extravío o destrucción; o con el propósito de cesar su uso o destinación ilícita, para lo cual deberán inscribirse en para el caso que nos ocupa, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Medellín Zona Sur.

Una vez inscrita la anterior los bienes pasan a ser administrados por el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (Frisco) quien será el secuestre de los bienes.

En el transcurso del proceso el curso de las medidas y actuaciones que se registran en el certificado de libertad de los bienes inmuebles objeto de proceso de lavado de activos es el siguiente:

1. Embargo por proceso de extinción de dominio en la Fiscalía General de la Nación.
2. Extinción del derecho de dominio privado
3. Destinación provisional o depósito provisional

En la investigación realizada se encontraron dos perspectivas respecto a los inmuebles con extinción de dominio administrados por la SAE, los peritos externos a la institución, opinan que estos inmuebles no deberían ser ofrecidos o puestos a la venta por el valor comercial, y olvidar el estigma generado, según Francisco Ochoa, gerente y propietario de la empresa Francisco Ochoa Avalúos SAS *“los inmuebles bajo esta condición tienen tres etapas, cuando no tiene afectación, cuando se genera el hecho y cuando se da solución al problema”* (F. Ochoa, comunicación personal, 12 diciembre de 2019)

En la primera etapa, el inmueble está libre de todo gravamen y su valor es el comercial, en el segundo, después de ocurrido el hecho, baja significativamente su valor y, por último, cuando se da solución al caso, retorna nuevamente a su valor comercial.

Al respecto se pronunció la señora María Virginia Torres, directora de la Sociedad de Activos Especiales en entrevista para el diario El Tiempo, en donde indicó que la dificultad para comercializar bienes a cargo de la SAE radica en que:

“Estos bienes de estas características tienen algo que han dado en llamar estigma, como un inri que hace que la gente no los compre, por quienes eran sus dueños por lo que pudo ocurrir allá y, seguramente, a las obras de arte y todo lo demás lo ataca un poco parte del estigma que tienen en general estos bienes”

Siguiendo esta línea de pensamientos, Alex Zuluaga, director de servicios de asesoramiento inmobiliario Acrecer S.A *“para mí, los inmuebles de la SAE no tienen valor comercial, tienen valor diferente, es el valor comercial menos el estigma (A. Zuluaga, comunicación personal, 12 de diciembre de 2019) esa tasa de diferenciación no es posible de determinar porque no se puede tasar el miedo o el estigma del inversionista”*.

En una entrevista a Javier Enrique Figueredo, perito valuador de la SAE, gerente técnico de la lonja de propiedad raíz de Colombia (Lonprocol) *“como valuadores de la SAE tenemos que regirnos por la norma Resolución 620, 2008”* (J. Figueredo, comunicación telefónica, 13 de enero de 2020) afirma que lo que realmente está afectado es la comercialización del inmueble, no el valor como tal, pues los trámites para la compra o arriendo de estos inmuebles están sujetos a unos trámites muy engorrosos y demorados, los cuales afectan los tiempos de negociación. Ariel Llano, Perito valuador de la SAE coincide con esta posición, dejando claro que *“lo que afecta la comercialización de los inmuebles es la misma SAE, que no sabe ofertarlos”* (A. Llano, comunicación telefónica, 20 de enero de 2020)

La SAE tiene su propio agente inmobiliario para la comercialización de estos inmuebles Central de Inversiones S.A (CISA) encargada de subastar estos inmuebles en un ejercicio de subasta pública, donde el precio base es el avalúo comercial, dejando en evidencia que es imposible que la transacción se de por un valor inferior a este (no se puede aplicar ninguna tasa de descuento) anteriormente, el encargado de la comercialización de estos inmuebles era la

empresa inmobiliaria Corral Maldonado, ellos ratifican que ese es el procedimiento a seguir en la comercialización de esos inmuebles.

El depositario de inmuebles de la SAE, Leonardo Palacio Hernández, gerente general de Metropol Geo Consultores S.A.S, expresó que los inmuebles afectados por extinción de dominio debido a su vacancia, la cual no es inferior a tres meses (tiempo del trámite de gestión del arrendamiento), debe bajar su rentabilidad en un 30% así mismo, esta disminución en la renta conlleva a que la comercialización disminuya entre un 20 y un 40% de su valor comercial, por lo que si hay impacto en el valor de los inmuebles generadores de renta, tipo oficina.

Tabla número 1.

Evidencia transacción de inmuebles Cali.

No	NÚMERO BIEN SAE	NÚMERO BIEN DNE	FMI	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	VR AVALUO COMERCIAL	VR AVALUO CATASTRAL
1	1411	000-065-080	370-187465	APARTAMENTO	CALLE 70 No. 2N-101 APARTAMENTO 113 BLOQUE B-1 CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DEL RIO	CALI	VALLE	\$ 46,702,760	\$ 32,097,000
2	1412	000-065-085	370-187464	APARTAMENTO	CALLE 70 No. 2N-101 APARTAMENTO 112 BLOQUE B-1 CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DEL RIO	CALI	VALLE	\$ 43,911,000	\$ 30,096,000
3	1413	000-065-087	370-187518	APARTAMENTO	CALLE 70 No. 2N-101 APARTAMENTO 110 BLOQUE B-2 CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DEL RIO	CALI	VALLE	\$ 41,637,750	\$ 30,096,000
4	1414	000-065-091	370-187519	APARTAMENTO	CALLE 70 No. 2N-101 APARTAMENTO 111 BLOQUE B-2 CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DEL RIO	CALI	VALLE	\$ 43,911,000	\$ 30,096,000

PRECIO BASE DE VENTA	OBLIGACIONES A CARGO DEL COMPRADOR	FECHA DE CORTE	NOMBRE DEL INMOBILIARIO	DIRECCIÓN	CIUDAD	TELEFONO	PAGINA WEB
\$ 46,702,760	\$ 191,503	30/05/2010	ARTEMO Y BIENES S.A.	AVENIDA 4 NORTE NO. 17-78	CALI	(2) 488 11 11	www.artemoybienes.com.co
\$ 43,911,000	\$ 179,560	30/05/2010	ARTEMO Y BIENES S.A.	AVENIDA 4 NORTE NO. 17-78	CALI	(2) 488 11 11	www.artemoybienes.com.co
\$ 41,637,750	\$ 181,044	30/05/2010	ARTEMO Y BIENES S.A.	AVENIDA 4 NORTE NO. 17-78	CALI	(2) 488 11 11	www.artemoybienes.com.co
\$ 43,911,000	\$ 181,044	30/05/2010	ARTEMO Y BIENES S.A.	AVENIDA 4 NORTE NO. 17-78	CALI	(2) 488 11 11	www.artemoybienes.com.co

Nota: recuperado de La SAE, 2010.

Tabla número 2

Evidencia transacción de inmuebles Bogotá, junio.

No	NÚMERO BIEN SAE	NÚMERO BIEN DNE	FMI	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	VR AVALUO COMERCIAL	VR AVALUO CATASTRAL
1	413	000-136-437	50C-1393500	LOCAL	AVENIDA CALLE 80 No. 74-21 LOCAL 09 INTERIOR 10 RECINTO DE SAN FRANCISCO	BOGOTA	CUNDINAMARCA	\$ 101,056,620	\$ 39,523,000

PRECIO BASE DE VENTA	OBLIGACIONES A CARGO DEL COMPRADOR	FECHA DE CORTE	NOMBRE DEL INMOBILIARIO	DIRECCIÓN	CIUDAD	TELEFONO	PAGINA WEB
\$ 101,056,620	\$ 888,000	24/06/2010	INMOBILIARIA BOZZIMBETT LTDA	CRA 15 NO 93-75 OF 518	BOGOTÁ	(1) 6910801	www.bozzimbett.com

Nota: recuperado de La SAE, 2010.

Tabla número 3

Evidencias transacción de inmuebles Bogotá, junio 2

1 de 1

No	NÚMERO BIEN SAE	NÚMERO BIEN DNE	FMI	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	VR AVALUO COMERCIAL	VR AVALUO CATASTRAL
2	628	000-075-639	50N-20119875	LOCAL	AVENIDA SUBA No. 124-60 LOCAL 122-60 CENTRO COMERCIAL BAHIA 122	BOGOTA	CUNDINAMARCA	\$ 83,754,000	\$ 56,909,000

VR AVALUO CATASTRAL	PRECIO BASE DE VENTA	OBLIGACIONES A CARGO DEL COMPRADOR	FECHA DE CORTE	NOMBRE DEL INMOBILIARIO	DIRECCIÓN	CIUDAD	TELEFONO	PAGINA WEB
\$ 56,909,000	\$ 83,754,000	\$ 2,441,000	25/08/2010	INMOBILIARIA BOZZIMBETT LTDA	CRA 15 NO 93-75 OF 518	BOGOTÁ	(1) 6910801	www.bozzimbett.com

Nota: recuperado de La SAE, 2010.

Después de analizar algunos casos de comercialización de esos inmuebles, se encontraron las publicaciones hechas por la SAE sobre inmuebles vendidos con estos parámetros, principalmente en inmuebles de tipo residencial, en los cuales se puede observar en una columna el valor del avalúo comercial y otra el valor de la venta, todo esto deja sin peso las apreciaciones que tiene la gente del común e incluso valuadores sin experiencia en valoraciones para la SAE dejando atrás el tan mencionado estigma que se tiene para la comercialización de estos y que debería aplicarse una porcentaje de descuento para que valga la pena invertir en ellos.

Metodología para cálculo de daño emergente

En el momento que se registra la medida cautelar se cree que el bien sufre un daño emergente, que corresponde a un daño o perjuicios material, consistente en la pérdida efectiva pasada, presente o futura sobre el valor del inmueble que se encuentra afectando por la vinculación al proceso de extinción de dominio; para calcular este daño, se ha realizado un estudio de mercado que nos permitirá comparar cuanto renta una oficina en condiciones similares y cuanto está rentando actualmente la oficina objeto de estudio.

Tabla número 4

Estudio de Mercado. Diciembre 2019

**ESTUDIO DE MERCADO OFICINAS
EDIFICIO NUEVO CENTRO LA ALPUJARRA**

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA		FUENTE
						ÁREA EN m2	V/m2	
1	OFICINA 307	EDIFICIO NUEVA ALPUJARRA	\$ 1,800,000	5%	\$ 1,710,000	45.73	\$ 37,393	3216368819-3174039927
2	OFICINA 1003	EDIFICIO NUEVA ALPUJARRA	\$ 2,020,000	5%	\$ 1,919,000	45.73	\$ 41,964	3117206756
3	OFICINA 1208	EDIFICIO NUEVA ALPUJARRA	\$ 1,750,000	5%	\$ 1,662,500	45.73	\$ 36,355	3117206756
4	OFICINA 903	EDIFICIO NUEVA ALPUJARRA	\$ 1,900,000	5%	\$ 1,805,000	45.73	\$ 39,471	4446500 ext.140
5	OFICINA 908	EDIFICIO NUEVA ALPUJARRA	\$ 2,000,000	5%	\$ 1,900,000	45.73	\$ 41,548	2624649
PROMEDIO							\$ 39,346	
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$ 2,474	
COEFICIENTE DE VARIACION							6.29%	
LÍMITE SUPERIOR							\$ 41,820	
LÍMITE INFERIOR							\$ 36,872	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA							-0.15	
VALOR ADOPTADO							\$ 39,000	

AREA PRIVADA	45.73	\$	39,000
Valor Total			

Nota: tabla de elaboración propia. 2019

Con estos datos se puede determinar que las oficinas se encuentran con valores promedios de renta sobre los \$39.000 pesos m² (con valores que rondan entre los \$36.355 y \$41.984 pesos m²).

La oficina objeto de estudio, la cual se encuentra con una medida cautelar de extinción de dominio, está rentando en la actualidad un valor de \$24.000 m², lo que refleja que la administración de estos inmuebles no es la adecuada, debido a que no ha sido actualizado el canon de arrendamiento acorde con el mercado y se está incurriendo en un detrimento patrimonial.

Los Avaluadores (Vallejo, Ocho y Zuluaga, 2019) afirman que no adquirirían este inmueble, pues queda en el ambiente el “estigma” de haber pertenecido a alguien que hizo parte de la delincuencia. ¿La pregunta sería como hallar esta tasa de descuento y sería posible su aplicación?

También se realizaron entrevistas con valuadores de la SAE entre ellos Julián Alberto López, Gerente de la SAE, Regional Occidente, Llano, Palacio y Figueredo, donde son enfáticos en afirmar que esta entidad tiene que hacer sus avalúos ajustados a la (Resolución 620, 2008) métodos de Mercado y Renta, estos inmuebles salen al mercado con los mismos valores del resto de inmuebles que están para oferta, ¿dónde radica la diferencia? De acuerdo con los entrevistados está en la comercialización del inmueble, debido a ser esta una entidad del Estado tiene todos los trámites legales que demoran los procesos de arriendo o venta de estos inmuebles.

Resultados y conclusiones

El inmueble objeto de estudio se encuentra arrendado hace 10 años antes de que surgiera el proceso de extinción y continua con el mismo arrendatario, el canon en la actualidad es de \$24.000 m² y de acuerdo al Estudio de renta realizado este debería de estar alrededor de \$39.000 m², pero si lo comparamos con un inmueble en la mismas condiciones (en arriendo hace 10 años), sin ser administrado por la SAE, este arroja un canon de arrendamiento es de \$39.000 m² lo que

deja en evidencia que lo que afecta el inmueble es la administración y la comercialización del mismo.

Luego de realizar esta investigación, se determinó que no existe afectación patrimonial en algunos tipos de inmuebles, sobre todos aquellos escasos, que no son generadores de renta y que pretenden suplir actividades económicas de las personas, siempre que se lleve a cabo una comercialización adecuada.

Prueba de esto es que se encontró que, que la mayoría de las personas tienen estigmas hacia este tipo de inmuebles, sin embargo, los inmuebles más costosos de vivienda se negociaron por encima de su valor comercial y en tiempos más cortos de comercialización

Se encontró de igual manera, en su generalidad, que los inmuebles afectados con embargo de extinción de dominio se afectan mínimo en su comercialización. Se espera por tanto que, los inmuebles con matrícula No. 001-512682 y 001-515078, incrementen su vacancia en un 30% como mínimo, disminuya su rentabilidad neta en un 20% y su comercialización disminuya entre 20-40%, por lo que se espera una disminución en el valor comercial del inmueble en este porcentaje.

Cibergrafía:

Zambrano, D. (2020). Imperio arrebatado al crimen en el Aburrá. El Colombiano.
<https://www.elcolombiano.com/antioquia/bienes-en-extincion-de-dominio-en-el-valle-de-aburra-AJ12280365>

SAE (2010) Transparencia y acceso a información pública. SAE
https://www.saesas.gov.co/transparencia_acceso_informacion_publica/7_control/7_1_informes_gestion_evaluacion_32820/c_rendicion_cuentas_ciudadanos/resultado_subastas_publicas/septiembre/bienes_vendidos_pdf

El Tiempo (2018) Estigma de los bienes incautados. El Tiempo.
<https://www.eltiempo.com/colombia/cali/el-estigma-de-los-bienes-incautados-301282>