

**Identificación y análisis de la problemática de titulación
predial y su repercusión en la disminución patrimonial de los afectados por
obras de infraestructura– caso específico municipio de Soplaviento (Bolívar)**



CRISTIAN RODRIGO DÍAZ
DIEGO FERNANDO HOYOS

Universidad Santo Tomas
Facultad de Ingeniería
Especialización en Gestión Territorial y Avalúos
Bogotá DC
2020

**Identificación y análisis de la problemática de titulación
predial y su repercusión en la disminución patrimonial de los afectados por
obras de infraestructura– caso específico municipio de Soplaviento (Bolívar)**



AUTORES

CRISTIAN RODRIGO DÍAZ
DIEGO FERNANDO HOYOS

Trabajo de grado

TUTORES:

JAIME DUARTE

Asesor Técnico

MAGDALENA BALLESTEROS

Asesora Metodología de Proyectos

Universidad Santo Tomas
Facultad de Ingeniería
Especialización en Gestión Territorial y Avalúos
Bogotá DC
2020

Nota De Aceptación

Presidente de Jurado

Jurado

Jurado

Tabla de Contenido

Lista de Tablas	10
Lista de Ilustraciones.....	11
Resumen	12
1. Antecedentes del Problema	14
1.1. Fenómeno de la Niña 2010-2011 en Colombia	14
1.2. Informalidad en la tenencia de predios	15
2. Justificación.....	17
3. Objetivos	18
3.1. Objetivo General.....	18
3.2. Objetivos Específicos	18
4. Marco Referencial	19
4.1. Marco Normativo	19
4.1.1. Constitución política de Colombia 1991	19
4.1.2. Código Civil	20
4.1.3. Decreto ley 919 de 1989.....	22
4.1.4. Ley 1523 de 2012	26
4.1.5. Agencia Nacional de Tierras – Definiciones.....	31
4.1.6. Ley 1753 de 2015.....	32
4.1.7. Ley 223 de 1995.....	32

4.2. Marco Geográfico.....	33
4.2.1. Municipio de Soplaviento	33
4.2.2. Canal del Dique.....	34
5. Gestión del Riesgo	35
6. Metodología	37
6.1. Analizar la importancia de la legalidad jurídica de la propiedad en el valor comercial de los bienes inmuebles.....	37
6.2. Profundizar en la importancia de la Gestión Predial y sus diferentes etapas en el desarrollo de proyectos de infraestructura privados y públicos	37
6.3. Establecer la importancia que tiene el catastro en la planeación y desarrollo de la población.	38
6.4. Identificar la importancia de la planeación en la prevención de desastres tomando como referencia los sucesos de la ola invernal del año 2011 y las consecuencias en los municipios aledaños al canal del Dique	38
7. Resultados	39
7.1. Análisis información Catastral Municipio de Soplaviento.....	39
7.1.1. Predios Catastrales Municipio de Soplaviento.....	39
7.1.2. Predios Jurídicos Municipio de Soplaviento.....	40
7.2. Análisis Gestión Predial	43
7.2.1. Adquisición de información preliminar	43
7.2.2. Elaboración de avalúos.....	46

7.2.3. Afectaciones a vivienda	47
7.2.4. Propuesta de titulación de tierras	50
7.3. Caracterización y Muestreo de Predios	51
7.3.1. Predios con información jurídica:	55
7.3.2. Predios sin construcciones	57
7.3.3. Desactualización Catastral	58
7.4. Determinación y análisis de pérdida patrimonial	60
7.4.1. Avalúos.....	60
7.4.2. Pérdida valor patrimonial	63
7.5. Identificación y Análisis de Variables.....	67
7.5.1. Antecedentes registrales.....	67
7.5.2. Actualización catastral	68
7.5.3. Zonas de riesgo.....	69
7.5.4. Abandono de estado y subdesarrollo.....	¡Error! Marcador no definido.
7.5.5. Falta de legislación para el desarrollo de obras de infraestructura	¡Error!
Marcador no definido.	
8. Aportes a la gestión del territorio.....	72
Conclusiones	74
Recomendaciones.....	77
Bibliografía	79

Lista de Tablas

Tabla 1 Características Municipio de Soplaviento. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 “Si Soplaviento primero”	34
Tabla 2 Municipios Ribereños Canal del Dique. Fuente: Caracterización y diagnostico descriptivo – Documento base – Siam Invermar -2000	34
Tabla 3. Predios Catastrales Soplaviento - Bolívar.....	39
Tabla 4. Predios Jurídicos Soplaviento Bolívar	40
Tabla 5 – Predios a nombre del municipio de Soplaviento.....	46
Tabla 5- Predios Muestra	55
Tabla 6 Predios con cedula catastral compartida	59
Tabla 7. Avalúos predios muestra	62
Tabla 8 Pérdida Patrimonial.....	65

Lista de Ilustraciones

Ilustración 1. Tipo de Predios - Soplaviento	39
Ilustración 2. Situación Jurídica Soplaviento (Bolívar)	41
Ilustración 3. Situación Jurídica Predios Urbanos	41
Ilustración 4 Situación Jurídica Predios Rurales.....	42
Ilustración 5. Predios intervenidos por las obras- Fuente: Gestión Predial Consultora Sociopredial	45
Ilustración 6. Predios Muestra- Fuente: Gestión Predial Consultora Sociopredial.....	52
Ilustración 7. Situación Jurídica Predios Muestra.....	56
Ilustración 8. Predios con FMI. Gestión Predial Consultora Sociopredial	56
Ilustración 9. Predios con Vivienda	57
Ilustración 10. Predios con afectación de vivienda	58
Ilustración 11. Cedula Catastral Compartida	59

Resumen

Colombia es un país que a lo largo de su historia ha presentado profundos problemas de titulación de tierras. En los últimos años el auge de proyectos de obras de infraestructura, así como el desarrollo del Acuerdo de Paz de la Habana con el grupo subversivo FARC han desnudado aún más esta problemática,

Para el desarrollo del presente estudio se realizó una revisión a la gestión predial realizada en el municipio de Soplaviento, departamento de Bolívar, por motivo de la construcción de las obras civiles para la prevención y mitigación de inundaciones. La realización de estas obras requirió que muchos habitantes de municipio de Soplaviento – Bolívar tuviesen que llegar a un acuerdo con el Instituto Emergencias (responsable de este megaproyecto) para permitir la realización de la mencionada obra civil en sus tierras. Sin embargo, al momento de realizarse estos acuerdos, se pudo evidenciar la precariedad en la titulación predial en el municipio, lo cual se tradujo en pérdida económica para poseedores y tenedores de tierras intervenidos por el proyecto.

La precariedad de la titulación predial permite evidenciar problemáticas municipales como la desactualización catastral y la ausencia de políticas en cuanto planeación y ordenamiento territorial en el municipio. Como consecuencia, Soplaviento se visualiza como un municipio con pocas posibilidades de desarrollo, con infraestructura de servicios deficiente, equipamiento inexistente y economía débil.

Introducción

El 21 de diciembre de 2015 entre el Instituto Emergencias y Consultora Sociopredial fue suscrito un contrato, cuyo objeto consistió en desarrollar la gestión inmobiliaria sobre los predios donde se realizarían las obras civiles para la mitigación de inundaciones, que por causa del canal del Dique y las olas invernales de años anteriores habían afectado varios municipios del departamento de Bolívar. También incluía atender los demás requerimientos que en materia jurídica se pudiesen presentar en el transcurso del proceso inmobiliario.

El procedimiento para seguir el desarrollo de la gestión inmobiliaria fue establecido en la Ley 1523 de 2012 y comprende la adquisición de derechos reales, posesión y mejoras sobre los predios de interés público, vía enajenación voluntaria o vía expropiación administrativa.

Como es debido, para la correcta adquisición de los inmuebles, previamente es necesario realizar un estudio jurídico y catastral individual a fin de determinar, entre otros aspectos, si corresponde a un bien de propiedad privada o de propiedad pública, para posteriormente identificar, si hay lugar a la adquisición de derechos y al reconocimiento y pago de mejoras por ser un bien privado; o la transferencia de derechos si se trata de un bien público. El referido contrato es coherente con ello y contempla estas actividades como parte del plan de adquisición predial.

En este análisis se expone de manera estructurada la gestión predial realizada en el marco de la construcción de obras civiles en el municipio de Soplaviento (Bolívar) para la prevención y mitigación de inundaciones, así como los problemas inherentes a las características jurídicas, catastrales y sociales de la zona afectada, los cuales repercuten directamente en la gestión.

1. Antecedentes del Problema

1.1. Fenómeno de la Niña 2010-2011 en Colombia

Los fenómenos del Niño y la Niña corresponden a variaciones en la temperatura del océano Pacífico combinada con aumento o disminución de los vientos alisios. Para el caso del Niño la temperatura de las aguas del pacífico aumenta mientras que la intensidad de los vientos alisios disminuye. Todo lo opuesto ocurre para el fenómeno la Niña, el cual corresponde la fase fría de dicha variación, es decir temperaturas bajas con un aumento en la intensidad de los vientos alisios. Por lo anterior se describe que esta clase de fenómenos ocurre por el acoplamiento del océano con la atmosfera. Para los años 2010 y 2011 el Fenómeno de la Niña provocó que en el país aumentaran considerablemente las precipitaciones generando emergencias asociadas a inundaciones, crecientes súbitas y deslizamientos de tierra.

Algunas zonas del país por sus condiciones naturales y físicas presentan mayores consecuencias durante esta clase de emergencias, principalmente los municipios ribereños a fuentes hídricas o aquellos rodeados de ciénagas y espejos de agua. Buena parte de los municipios del departamento de Bolívar presentan esta clase de condición, la presencia del Río Magdalena, y sus afluentes, ciénagas y el Canal del Dique, propiciaron que entre el 2010 y 2011 ocurriera una de las mayores emergencias invernales en la historia del país.

El canal del Dique fue construido desde la época de la colonia. Su funcionalidad radica en la conexión del Río Magdalena desde Calamar (Atlántico) hasta la Bahía de Cartagena con fines meramente comerciales. Tiene una extensión de aproximadamente 113 Km y a su alrededor existen 19 municipios que tuvieron que levantar diques para resguardarse del aumento de las aguas. Como consecuencia del aumento del nivel de las aguas del Río Magdalena por las precipitaciones

generadas por el Fenómeno de La Niña, se abrió un boquete en uno de los diques el día 30 de noviembre de 2010, provocando la inundación de casi la mitad del departamento del atlántico y dejando más 100 mil damnificados a su paso. (J, 2011)

Debido a esta calamidad y otras más que acompañó la ola invernal de esos años, el gobierno se vio en la necesidad de declarar la situación de calamidad nacional y para mitigar los efectos causados y evitar su propagación con el tiempo en el área de influencia del Canal del Dique responsabilizó al Instituto Emergencias quien aprobó el proyecto propuesto por Cormagdalena que básicamente buscaba realizar obras civiles para la prevención y mitigación de Inundaciones.

Entre las actividades previas a la ejecución de esta clase de proyecto, está la Gestión predial, la cual está amparada en la Ley 1523 de 2012 (Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres) en los artículos 73,74,75 y 76.

Para el caso de este estudio, se analizará específicamente lo ocurrido en el municipio de Soplaviento, departamento de Bolívar, el cual hace parte de los municipios existentes alrededor del Canal del Dique y en donde fue necesario realizar gestión de adquisición de predios para poder realizar las obras del mencionado proyecto.

1.2. Informalidad en la tenencia de predios

Según datos del Banco Mundial, se estima que aproximadamente el 60% de los predios rurales en Colombia no está formalizados. (SEMANA RURAL, 2019) La formalidad en la tenencia de la tierra se acredita mediante el registro de la propiedad, lo cual respalda que una persona es propietaria de un predio.

En Colombia las propiedades se deben registrar ante la Oficina de registro e instrumentos públicos. Es decir, a registro debe ir todo acto legal como escrituras públicas de compraventa o permuta, sentencias y resoluciones que acrediten propiedad.

Para el caso particular de Soplaviento departamento de Bolívar, se observa que existe una condición de precariedad en la titulación de tierras, esto último de acuerdo al reporte de la información catastral, particularmente los Registros 1 y 2 del IGAC, los cuales contienen los atributos prediales entre ellos la información jurídica (Folio y nombre de propietario) y que para el caso del municipio en estudio, presentan porcentajes alarmantes en este atributo, lo cual se podrá analizar en el desarrollo de este trabajo.

En la fase de adquisición de predios para esta clase de proyectos, esta condición de informalidad conlleva a condiciones especiales durante la indemnización y pago de los derechos inmobiliarios, pues al no contar con un registro de la propiedad, la adquisición de predios por parte del Instituto Emergencias tampoco puede ser objeto de registro en la oficina de Instrumentos Públicos, ocasionando inseguridad jurídica que se ve reflejada directamente en el monto de la indemnización o pago de los respectivos derechos inmobiliarios.

Con el presente estudio de caso, se pretende mediante el seguimiento a la adquisición de predios para la construcción de obras civiles para la prevención y mitigación de inundaciones, corroborar las estadísticas ya mencionadas de informalidad en la tenencia de tierras en el municipio de Soplaviento y evidenciar las consecuencias económicas que esto contrae a poseedores y tenedores de tierras quienes ven su patrimonio afectado, pues no reciben la totalidad de las indemnizaciones tasadas.

2. Justificación

La informalidad en la titulación de predios en Colombia representa desde la base legal de la propiedad del país, menores derechos sobre las tierras al no tener la disposición total al momento de venderlas, razón por la cual cuando el estado ejecuta proyectos de infraestructura y requieren de las propiedades de los ciudadanos, estos se percatan que la condición legal sobre sus inmuebles afecta el patrimonio real que tienen. Dada la normatividad vigente (ley 388 de 1997, ley 1523 de 2012, ley 9 de 1989, 1274 de 2009, 1682 de 2013) sobre la propiedad, el estado o cualquier empresa que lo represente queda imposibilitada para reconocer el 100% del valor comercial del suelo de un inmueble a aquellas personas que no tengan justo título. En el presente estudio se identificarán desde la revisión y el seguimiento a la gestión predial de un proyecto estatal de infraestructura, las variables que conllevan a estas condiciones menos favorables para muchos ciudadanos para así reflexionar y concluir sobre la importancia del saneamiento predial como una alternativa para impulsar la prosperidad compartida a nivel nacional, comunitario y de familia.

3. Objetivos

3.1. Objetivo General

Identificar las variantes que conllevan a la pérdida de poder adquisitivo de los pobladores del municipio de Soplaviento (Bolívar) durante la ejecución del componente predial para la construcción de obras civiles para la prevención y mitigación de inundaciones de los municipios ribereños al canal del Dique” y plantear las posibles soluciones a este problema.

3.2. Objetivos Específicos

- Analizar la importancia de la legalidad jurídica de la propiedad en el valor comercial de los bienes inmuebles.
- Profundizar en la importancia de la Gestión Inmobiliaria y sus diferentes etapas en el desarrollo de proyectos de infraestructura privados y públicos.
- Establecer la importancia que tiene el catastro en la planeación y desarrollo de la población.
- Identificar la importancia de la planeación en la prevención de desastres tomando como referencia los sucesos de la ola invernal del año 2011 y las consecuencias en los municipios aledaños al canal del Dique

4. Marco Referencial

Por tratarse de un estudio sobre la propiedad en Colombia, se requiere de un análisis legal que permita tomar conceptos claves del tema, desde definiciones básicas hasta los procedimientos y su regulación cuando se trata de proyectos de interés general que requieren de la adquisición de terrenos para su ejecución. También es importante la referencia geográfica que permita articular el territorio sobre el cual se va a realizar el estudio con las consecuencias legales que recaen sobre poseedores y tenedores de parcelas, los cuales pertenecen a un municipio con ciertas características diferenciales.

4.1. Marco Normativo

4.1.1. Constitución política de Colombia 1991

Artículo 1°. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Artículo 2°. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Artículo 60. El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad. Cuando el Estado enajene su participación en una empresa, tomará las medidas conducentes a democratizar la titularidad de sus acciones, y ofrecerá a sus trabajadores, a las organizaciones solidarias y de trabajadores, condiciones especiales para acceder a dicha propiedad accionaria. La ley reglamentará la materia.

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

Artículo 64. Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos

Artículo 88. La ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella. o Civil Libro Segundo.

4.1.2. Código Civil

Artículo 656. Inmuebles. Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles las casas y veredas se denominan predios o fundos.

Artículo 669. Concepto de dominio. El dominio que se denomina también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se define como mera o nuda propiedad.

Artículo 685. Concepto de ocupación. Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional.

Artículo 740. Definición de tradición. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Artículo 756. Tradición de bienes inmuebles. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

Artículo 762. Definición de posesión. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Artículo 764. Tipos de posesión. La posesión puede ser regular o irregular. Se denomina posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular. Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión de una cosa, a ciencia

y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

Artículo 765. Justo Título. El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión. Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.

Artículo 972. Acciones posesorias. Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos.

Artículo 977. Derechos del poseedor. El poseedor tiene derecho para pedir que no se le turbe o embarace su posesión o se le despoje de ella, que se le indemnice del perjuicio que ha recibido, y que se le de seguridad contra el que fundadamente teme.

4.1.3. Decreto ley 919 de 1989

Artículo 18. Definición de Desastre. Para efectos del presente estatuto, se entiende por desastre el daño grave o la alteración grave de las condiciones normales de vida en un área geográfica determinada, causada por fenómenos naturales y por efectos catastróficos de la acción del hombre en forma accidental, que requiera por ello de la especial atención de los organismos del Estado y de otras entidades de carácter humanitario o de servicio social.

Artículo 19. Declaratoria de Situación de Desastre. El presidente de la República declarará mediante Decreto y previo concepto del Comité Nacional para la Prevención y Atención de

Desastres, la existencia de una situación de desastre, y en el mismo acto la clasificará según su magnitud y efectos, como de carácter nacional, departamental, intendencial, comisarial, distrital o municipal.

La declaratoria de una situación de desastre podrá producirse hasta tres (3) meses después de haber ocurrido los hechos que la constituyen. De igual manera, mientras no se haya declarado que la situación ha vuelto a la normalidad, el presidente de la República podrá modificar la calificación que le haya dado a la situación de desastre y las disposiciones del régimen especial que pueden ser aplicadas.

Producida la declaratoria de situación de desastre se aplicarán las normas pertinentes propias del régimen especial para situaciones de desastre, que el Decreto ordene y específicamente determine. Las autoridades administrativas, según el caso, ejercerán las competencias que legalmente les correspondan y, en particular, las previstas en las normas del régimen especial que se determinen, hasta tanto se disponga que ha retornado la normalidad.

Artículo 20. Plan de Acción Específico para la Atención de Desastres. Declarada una situación de desastre de carácter nacional, la Oficina Nacional para la Atención de Desastres procederá a elaborar, con base en el plan nacional, un plan de acción específico para el manejo de la situación de desastre declarada, que será de obligatorio cumplimiento por todas las entidades públicas o privadas que deban contribuir a su ejecución, en los términos señalados en el decreto de declaratoria, o en los que lo modifiquen. Cuando se trate de situaciones calificadas como departamentales, intendenciales, comisariales, distritales o municipales, el plan de acción específico será elaborado y coordinado en su ejecución por el Comité Regional o Local respectivo, de acuerdo con las orientaciones establecidas en el decreto de declaratoria o en los que lo

modifiquen, y con las instrucciones que impartan el Comité Nacional, los Comités Técnico y Operativo Nacionales y la Oficina Nacional para la Atención de Desastres.

Artículo 21. Dirección, Coordinación y Control. La dirección, coordinación y control de todas las actividades administrativas y operativas que sean indispensables para atender la situación de desastre, corresponderán a la Oficina Nacional para la Atención de Desastres, de acuerdo con las orientaciones que señale el Comité Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, si la situación ha sido calificada como nacional, o al Gobernador, Intendente, Comisario, Alcalde del Distrito Especial de Bogotá o Alcalde Municipal, con la asesoría y orientación del respectivo Comité Regional o Local para la Prevención y Atención de Desastres, según la calificación hecha, y contando con el apoyo del Comité Nacional y la Oficina Nacional para la Atención de Desastres.

Parágrafo. Cuando una situación de desastre sea calificada como regional, las actividades y operaciones de los Comités Locales y de las autoridades municipales, se subordinarán a la dirección, coordinación y control del Gobernador, Intendente o Comisario, en desarrollo de las directrices trazadas por el respectivo Comité Regional.

Artículo 22. Participación de entidades públicas y privadas durante la situación de desastre. En el mismo decreto que declare la situación de desastre, se señalarán, según su naturaleza, las entidades y organismos que estarán obligados a participar en la ejecución del plan específico, las labores que deberán desarrollar y la forma como se someterán a la dirección, coordinación y control por parte de la entidad o funcionario competente. Igualmente, se determinará la forma y modalidades de participación de las entidades y personas privadas y los mecanismos para que se sometan a la dirección, coordinación y control por parte de la entidad o funcionario competente.

Artículo 23. Declaratoria de retorno a la normalidad. El presidente de la República, oído el concepto del Comité Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, decretará que ha cesado

la situación de desastre y que ha retornado la normalidad. Sin embargo, podrá disponer en el mismo decreto que continuarán aplicándose, total o parcialmente, las mismas normas especiales de que trata el artículo 19, durante la ejecución de las tareas de rehabilitación, reconstrucción y desarrollo.

Durante las fases de rehabilitación, reconstrucción y desarrollo podrán variarse, mediante Decreto del Gobierno Nacional, las normas especiales que sean aplicables.

Artículo 24. Régimen normativo especial para situaciones de desastre. Declarada una situación de desastre conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de este estatuto, en el mismo Decreto se determinará, de acuerdo con su carácter, magnitud y efectos, las normas legales aplicables en materia de contratos, control fiscal de recursos, adquisición y expropiación, ocupación y demolición, imposición de servidumbres, solución de conflictos, moratoria o refinanciación de deudas, incentivos de diverso orden para la rehabilitación, la reconstrucción y el desarrollo, administración y destinación de donaciones, y autorización, control, vigilancia e inversión de los bienes donados, de que tratan los artículos subsiguientes, que específicamente se elijan y precisen.

Los órganos competentes de las entidades territoriales dictarán, igualmente, las disposiciones especiales que deban regir en caso de que sea declarada una situación de desastre nacional, regional o local.

Parágrafo. Mediante la declaratoria de retorno a la normalidad de que trata el artículo 23 de este estatuto, se podrá disponer que continúen aplicándose las mismas normas, o algunas de ellas, de que trata el presente artículo y que se hayan determinado en el decreto de declaratoria o en los que lo hayan modificado, durante cierto tiempo en las fases posteriores de rehabilitación, reconstrucción y desarrollo.

Artículo 48. Situaciones de Calamidad. Todas las situaciones que no revistan las características de gravedad de que trata el artículo 18 de este Decreto, producidas por las mismas

causas allí señaladas, se considerarán como situaciones de calamidad pública, cuya ocurrencia será declarada por la Oficina Nacional de Atención de Desastres mediante acto administrativo en el cual se determinará si su carácter es nacional, departamental, intendencial, comisarial, distrital o municipal.

Artículo 49. Efectos de la Declaratoria de situación de calamidad. Declarada una situación de calamidad, se aplicarán, en cuanto sean compatibles, las disposiciones previstas en los artículos 20, 21 y 22 sobre plan de acción específico; dirección, coordinación y control; y participación de entidades públicas y privadas durante la situación de calamidad.

4.1.4. Ley 1523 de 2012

Artículo 73. Adquisición de predios. Declarada una situación de desastre o calamidad pública y hasta tanto se declare el retorno a la normalidad, el Gobierno Nacional a través de cualquiera de sus Ministerios o Departamentos Administrativos, Entidades del Orden Nacional, las Entidades Territoriales o las Entidades Descentralizadas de cualquier nivel administrativo, podrán adquirir total o parcialmente los bienes inmuebles o derechos reales que sean indispensables para adelantar el plan de acción específico, por negociación directa con los propietarios o mediante expropiación por vía administrativa, previa indemnización.

Artículo 74. Negociación directa. Previa a la declaratoria de expropiación, se surtirá la etapa de negociación directa, en la cual se aplicará el procedimiento siguiente:

1. El representante legal de la entidad pública adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas, expedirá el oficio por medio del cual se dispone la adquisición de un bien inmueble o de derechos reales mediante negociación directa. El oficio contendrá la identificación precisa del inmueble o de los derechos reales, y ordenará el avalúo de los bienes o derechos.

2. El representante legal de la entidad pública hará la oferta de compra del bien o bienes inmuebles o derechos reales de conformidad con avalúo administrativo previo que efectúe el Instituto "Geográfico Agustín Codazzi", las oficinas de catastro o el realizado por peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones equivalentes. El avalúo será revisado a solicitud de la entidad pública interesada. Este avalúo, que es requisito necesario de la oferta y negociación, determinará el precio máximo de adquisición.

3. Con fundamento en el avalúo, el representante legal formulará oferta de compra a los titulares de los bienes o derechos reales que se pretende adquirir. La oferta de compra, junto con el edicto se enviarán por correo certificado a la dirección del titular cuando figure en el directorio telefónico, o en defecto de una dirección comercial, al lugar del predio donde se le entregará a cualquier persona que allí se encuentre o se fijará en la puerta de acceso, según las circunstancias de la propiedad.

4. Si dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de la oferta no fuere posible comunicar personalmente la oferta, se dejará constancia escrita a cualquier persona que se encontrare en el predio y se oficiará a la alcaldía del lugar de ubicación del inmueble, mediante telegrama que contenga los elementos sustanciales del oficio y la propuesta, para que se fije al día siguiente de su recepción y por un término de cinco (5) días hábiles en lugar visible al público, término durante el cual la entidad adquirente publicará el texto completo del oficio y la oferta en un periódico de amplia circulación nacional o local. Vencido dicho término, la oferta surtirá efectos respecto del propietario y de los demás titulares de derechos constituidos sobre el inmueble.

5. El oficio y la oferta de compra serán inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente por parte de la entidad adquirente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su comunicación. Los inmuebles y

derechos reales afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista dicha inscripción, no podrán concederse licencias de urbanismo, construcción ni permisos de funcionamiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra.

6. El término para aceptar o rechazar la oferta será de cinco (5) días hábiles contados a partir de su comunicación personal o del retiro del aviso en la alcaldía. Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse el contrato de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la Escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar. Dicho lapso podrá ser prorrogado por un término, igual por justa causa que obre a favor de cualquiera de las partes.

7. En el contrato de compraventa se fijarán las fechas para la entrega real y material del inmueble y para el pago del precio. Los plazos respectivos no podrán superar 30 días calendario.

8. Se entenderá que el propietario renuncia a la negociación y rechaza la oferta de compra cuando no hubiere acuerdo sobre el precio y la forma de pago, o cuando el titular de los derechos guarde silencio en los términos para decidir sobre la oferta o suscribir la escritura de compraventa.

9. En los eventos en que el propietario del bien o el titular del derecho real sea un incapaz o dicho bien forme parte de una sucesión, se aplicará el artículo 16 de la Ley 9 de 1989.

Parágrafo 1°. El avalúo a que se refiere este artículo se practicará teniendo exclusivamente en cuenta los factores y variables correspondientes a la época anterior a la declaratoria de desastre o calamidad pública.

Parágrafo 2°. Los actos administrativos a que se refiere este artículo solo serán susceptibles del recurso de reposición.

Artículo 75. Expropiación por vía administrativa. Agotada la etapa de negociación directa, el representante de la entidad, mediante resolución motivada, podrá decretar la expropiación del

inmueble y demás derechos reales constituidos sobre el mismo. Para esos efectos se aplicará el procedimiento siguiente:

1. El representante legal de la entidad pública expropiante deberá expedir resolución motivada de expropiación por vía administrativa dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se agotó la opción de negociación directa. Si no fuere expedida tal resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos quedarán sin efecto alguno y se cancelarán de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo algún.

2. La resolución de expropiación se notificará personalmente al propietario, a su representante legal o apoderado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su expedición de la resolución o, de no ser posible la notificación personal se hará por edicto fijado durante cinco (5) días hábiles en lugar visible al público en la alcaldía del lugar, en la sede de la entidad expropiante y en el lugar de ubicación del inmueble. Durante el término de notificación por edicto la entidad expropiante publicará el edicto en un periódico de amplia circulación nacional o local.

3. Adicionalmente, se enviará copia del edicto por correo certificado a la dirección del propietario que figure en el directorio telefónico y a la puerta de acceso a la propiedad según las circunstancias. También se enviará a la dirección del propietario registrada en la oficina de catastro respectiva.

4. La resolución que decreta la expropiación deberá determinar el valor de la indemnización de acuerdo con el avalúo administrativo que efectúen el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o las oficinas distritales y municipales de catastro, o en su defecto, el avalúo por los peritos privados

de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 75 de la presente ley. La resolución deberá incluir la forma de pago en los términos del artículo 29 de la Ley 9ª de 1989.

5. Contra la resolución que ordene la expropiación administrativa, procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

6. Transcurridos veinte (20) días hábiles sin que la autoridad administrativa expropiante hubiere expedido la resolución que resuelve el recurso de reposición, este se entenderá negado y el acto recurrido quedará en firme.

7. Notificada la resolución que decrete la expropiación, y sin que haya lugar a la oposición, se procederá a la entrega del bien, la cual se llevará a cabo con el concurso de las autoridades de policía, quienes están en la obligación de apoyar a la entidad expropiante. En el acta de la diligencia de entrega se insertará la parte resolutive de la resolución. Dicha acta se inscribirá en la oficina de registro correspondiente, junto con la resolución en copia expedida y autenticada por la entidad.

8. Contra la resolución que ordene una expropiación administrativa en desarrollo de la presente ley, procederán la acción de nulidad y restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo con jurisdicción en el lugar de ubicación del inmueble.

Artículo 76. Declaratoria de utilidad pública e interés social. Para todos los efectos relativos al procedimiento de expropiación por vía administrativa, entiéndase que existen motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición mediante expropiación de los bienes indispensables para la ejecución de los planes de acción específicos para el manejo de desastres y calamidades públicas declaradas.

4.1.5. Agencia Nacional de Tierras – Definiciones

Baldíos: Son baldíos y en tal concepto pertenecen al estado, los terrenos situados dentro de los límites del territorio nacional que carecen de otro dueño y los que habiendo sido adjudicados con ese carácter deban volver al dominio del Estado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 56 de la Ley 1579 de 2012.

Folio de Matricula Inmobiliaria: Documento idóneo para acreditar la titularidad del derecho real de dominio en inmuebles ya sea urbanos o rurales, destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias sujetos a registro, referente a un bien inmueble, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina.

Pleno dominio y/o Plena propiedad: Es el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella no siendo contra ley o contra derecho ajeno. En Colombia para acreditar la plena propiedad se requiere de título y modo. Respecto de bienes inmuebles se exige el justo título y la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria (modo – tradición)

Justo Título: Se denomina

así cuando en su verificación o perfeccionamiento se cumplen todas las exigencias de ley.

Tradición: Es la transferencia del derecho de dominio sobre un bien. Se efectuará la tradición de bienes inmuebles por la inscripción del título en la oficina de registro e instrumentos públicos.

Registro: Inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de un título o documento previsto por el artículo 4° de la ley 1579 de 2012, y que consta de radicación, calificación, inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.

4.1.6. Ley 1753 de 2015

Artículo 1o. objetivos del plan nacional de desarrollo. El Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”, que se expide por medio de la presente ley, tiene como objetivo construir una Colombia en paz, equitativa y educada, en armonía con los propósitos del Gobierno nacional, con las mejores prácticas y estándares internacionales, y con la visión de planificación, de largo plazo prevista por los objetivos de desarrollo sostenible.

Estudios catastrales: Un Estudio Catastral consiste en recopilar un conjunto de datos de información del territorio basados en la estructura de predio: titularidad, localización, extensión, uso, valor, modo de adquisición y propietario, entre otros atributos del predio que se consideren necesarios para tomar decisiones adecuadas sobre el territorio.

¿Para qué sirve? El catastro colombiano es multipropósito porque apoya muchos aspectos del desarrollo municipal. A partir de bases de datos catastrales pueden derivarse bases de datos municipales para la planeación de obras, de servicios públicos y el diseño del uso del territorio; En un contexto integral, esta información es básica para diseñar o hacer seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial.

4.1.7. Ley 223 de 1995

Ordena que la información catastral debe ser actualizada en períodos máximos de cinco (5) años con el fin de ajustar los cambios ocurridos en los predios en los elementos físicos, jurídicos y económicos.

Colombia posee uno de los catastros más completos de América Latina, debido a la labor continua y tecnificada durante 67 años de producción, análisis y manejo de información en el IGAC. En la actualidad, una buena parte de los municipios del país requieren de la actualización catastral en los términos señalados por la Ley.

4.2. Marco Geográfico

4.2.1. Municipio de Soplaviento

Soplaviento es un municipio de la Región Caribe Colombiana, situado en el norte del departamento de Bolívar, a orillas del Canal del Dique, distante a 55 Km de la capital Cartagena, con código DANE 13760 localizado a 10.39° latitud Norte, 75.14° longitud Este, a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar (Municipio de Soplaviento, 2016). El área del municipio de Soplaviento es de 88 Km², de los cuales 0.93 Km² corresponden a la cabecera municipal o área urbana y 87.07 Km² al área rural. Su extensión equivale a un 0,34% del total del Departamento de Bolívar. (Municipio de Soplaviento, 2016).

Fue fundado en el año 1620 y creado municipio mediante decreto 1074 del 03 de octubre de 1908, en el gobierno del presidente colombiano Rafael Reyes. (Municipio de Soplaviento, 2016)

En la siguiente tabla se relacionan algunas características de municipio de Soplaviento.

Topografía	Soplaviento presenta una topografía relativamente plana con muy pequeñas elevaciones y niveles por debajo de 30 metros de altura. De su topografía hacen parte los complejos cenagosos: Tupe, Capote y Zarzal que ocupan más de tres cuartas partes de su territorio.
Clima	Cálido Tropical Húmedo con temperaturas que varían entre los 29 y 30 grados centígrados
Humedad	En los periodos más húmedos que corresponden a los meses más lluviosos la humedad oscila entre el 70 y 80%
Vientos	Los vientos más frecuentes en la localidad son los del sur y sureste. Los vientos del sur dominantes durante los meses de junio a septiembre, con porcentajes entre 15% y 24%. Los del sureste predominan de noviembre a abril con porcentajes entre el 12% y 21% siendo febrero el mes de mayor frecuencia.
Hidrografía	Pertenece a la cuenca del Canal del Dique, del cual forman parte los complejos cenagosos Tupe, Capote y Zarzal que se alimentan de innumerables arroyos que llegan de la zona alta de los Montes de María, entre ellos el arroyo de Songo.
Hidrología	En cuanto a su Pluviosidad el municipio presenta un promedio anual de lluvias de 1784 mm. Se presentan dos periodos lluviosos anuales, el primero de marzo a mayo con 198 mm, 210mm, y 176 mm respectivamente y el segundo octubre y noviembre con 188 mm y 227 mm. Los periodos más secos corresponden a los meses de enero, febrero, julio y agosto con apenas 87 mm y 64 mm
Límites	Norte: Canal del Dique al medio Departamento de Atlántico. Este: Municipio de San Cristóbal. Sur: Municipio de Mahates Oeste: Canal del Dique al medio municipio de San Estanislao de Kostka
División Territorial	La cabecera municipal del municipio de Soplaviento tiene una extensión aproximada de 0.93 Km ² los cuales equivalen al 1.05% del territorio municipal y este compuesto por 23 Barrios legalmente constituidos.

Tabla 1 Características Municipio de Soplaviento. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 “Si Soplaviento primero”

4.2.2. Canal del Dique

El Canal del Dique está localizado en la Región Caribe, al norte del territorio nacional, en la parte baja del Río Magdalena, al extremo norte de la serranía de María (INSTITUTO VON HUMBOLDT, 1997). Desde el inicio de su construcción hace aproximadamente 353 años, el Canal del Dique ha sido operado y manejado como una vía de transporte fluvial, siendo actualmente el mayor aportante de sedimentos a los sistemas de ciénagas asociadas a las bahías de Cartagena y Barbacoas, generando impactos en el medio ambiente, en la economía tanto local como regional y en la calidad de vida de los habitantes de su área de influencia. (CARDIQUE, 2000)

Departamento	Jurisdicción ambiental	Municipio
Atlántico	Corporación Autónoma Regional del Atlántico – CRA	Manatí
		Repelón
		Santa Lucía
		Suan
Bolívar	Corporación Autónoma Regional Canal del Dique – CARDIQUE	Arjona
		Mahates
		María La Baja
		San Estanislao
		Calamar
		Arroyo Hondo
		San Cristóbal
		Soplaviento
		Turbaná
Sucre	Corporación Autónoma Regional de Sucre. car sucre	Distrito de Cartagena
		San Onofre

Tabla 2 Municipios Ribereños Canal del Dique. Fuente: Caracterización y diagnostico descriptivo – Documento base – Siam Inveimar -2000

Actualmente el Canal del Dique es usado como medio de navegación para el transporte de maquinaria, equipos y productos principalmente de petróleo y carbón. También es la fuente principal para el acueducto de Cartagena y los municipios de Gambote y Dolores. Por último, las aguas del Canal del Dique también surten varios distritos de riego tales como Proyecto Atlántico 3, María la Baja, San Estanislao y Conejos.

5. Gestión del Riesgo

Para analizar en este estudio de caso, la gestión del riesgo, se debe partir de dos premisas, la primera es que el estado es responsable de la gestión del riesgo en todo el territorio nacional, y la segunda es que los EOT, PBOT y EOT, deben tener un capítulo donde señalen los posibles riesgos en el municipio, planes de prevención, reducción y/o mitigación de los mismos, y de ser posible dentro de sus anexos deben incorporar un mapa de riesgos, con el fin de clasificar el riesgo y ubicar espacialmente las zonas de posible afectación en caso de materialización del riesgo.

Colombia es el país con la mayor tasa de desastres naturales en América Latina, según el Departamento Nacional de Planeación (DNP). Solo en 8 años, entre 2006 y 2014, en la nación se presentaron aproximadamente 21.594 emergencias por eventos de origen natural.

3.181 personas murieron por desastres naturales entre 2006 y 2014, en Colombia. Antioquia es el departamento con más víctimas.

Aunque ha pasado el tiempo, algunas de las tragedias que más vidas han cobrado aún se encuentran en la memoria de los colombianos. Terremotos, inundaciones y taludes han terminado por afectar al 26 por ciento de la población colombiana, según el DNP.

En nuestro país, la práctica de la gestión del riesgo, es muy precaria, la mayoría de municipios poseen planes de ordenamiento antiguos, que no reflejan una realidad de los múltiples escenarios que poseen los municipios, entre ellos obviamente se observó que los mapas de riesgos están desactualizados, que los planes de mitigación de estos, están por fuera de la dimensión actual, o simplemente no han sido implementados.

Para el caso específico del municipio de Soplaviento, es evidente tener en cuenta que se ubica geográficamente en riberas del canal del dique y cercano a los complejos cenagosos del

departamento de bolívar, por lo que el riesgo de inundación es muy alto. Hecho que se evidencia con las emergencias invernales de los años 2010 y 2011, donde más de 10 municipios fueron inundados por el fenómeno de la niña, entre ellos Soplaviento.

Dentro de las gestiones identificadas para la mitigación y prevención de inundaciones previas a las obras que se analizan en este trabajo, se encuentra un Jarillón rustico construido con costales de arenas recubierto con arena y capa vegetal, que si bien puede significar de alguna forma una mitigación del riesgo, los materiales y forma constructiva, no constituyen una solución de fondo al riesgo, y es así como en los años de fenómeno invernal de la niña los jarillones se fracturan y generan el paso de las aguas al interior del casco urbano del municipio.

Lo anterior, permite concluir que el trabajo en nuestro país en lo que a la gestión del riesgo concierne esta rezagada y a pesar de constituir riesgos para los ciudadanos, no se le da un manejo prioritario, y los planes de manejo y gestión del riesgo son más reactivos que preventivos, por lo que las inversiones y aplicaciones de los planes de gestión del riesgo se materializan únicamente cuando ocurren catástrofes.

Todo lo que se ha ilustrado en el presente capítulo, infiere, que en el ejercicio de la docencia es importante la formación de profesionales que implementen ejecuten y le den la importancia que se merece el tema de riesgos de todo tipo, planificar evitar mitigar y actuar de manera oportuna para evitar las pérdidas materiales y humanas. Y obviamente también los profesionales están llamados a promover las buenas prácticas en lo que al riesgo se refiere. Para evitar tragedias como:

- 1985 AVALANCHA DE ARMERO
- 1999 TERREMOTO DE ARMENIA
- 1987 DESLIZAMIENTO EN VILLATINA
- 1983 TERREMOTO DE POPAYÁN

6. Metodología

6.1. Analizar la importancia de la legalidad jurídica de la propiedad en el valor comercial de los bienes inmuebles.

Para el alcance de este objetivo, se partirá del análisis de información preliminar secundaria, con la cual se obtendrán estadísticas que permitan identificar las características jurídicas y catastrales de los predios del municipio de Soplaviento. Estas estadísticas serán corroboradas con la revisión y análisis de la Gestión Predial llevada a cabo por la empresa Consultora Sociopredial, cuyo objetivo principal fue la adquisición de predios para la realización de las obras civiles de prevención y mitigación de desastres en el municipio de Soplaviento. Finalmente, en el análisis de los pagos realizados para la adquisición predial, se podrá identificar la importancia de la situación legal de cada predio, pues al carecer de títulos legales de propiedad, las personas afectadas por la realización de este proyecto se tuvieron que conformar con la indemnización por concepto de construcciones y mejoras, perdiendo así el valor correspondiente al terreno.

6.2. Profundizar en la importancia de la Gestión Predial y sus diferentes etapas en el desarrollo de proyectos de infraestructura privados y públicos

De acuerdo con las actividades realizadas por la empresa Consultora Sociopredial, contratista de la gestión socio predial para el mencionado proyecto, se analizarán las diferentes etapas de la Gestión Predial, donde se expondrán, los resultados las dificultades y hallazgos que se presentaron y las decisiones que se tomaron para poder conseguir la adquisición de los predios y así poder realizar las obras civiles de prevención y mitigación de desastres en el municipio de Soplaviento.

6.3. Establecer la importancia que tiene el catastro en la planeación y desarrollo de la población.

Se realizará un análisis y una posterior caracterizarán de los predios del municipio de Soplaviento, tomando como referencia la información catastral, Registros 1 y 2, vigencia 2011 para el municipio de Soplaviento del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Esta caracterización se contrastará con los resultados de la Gestión predial para la construcción de las obras civiles de prevención y mitigación de desastres en el municipio de Soplaviento, con lo cual se podrá identificar la importancia de la actualización catastral en el desarrollo de esta clase de proyectos.

Con el resultado de la caracterización se realizará un diagnostico que permitirá establecer la relación proporcional que existe entre la desactualización catastral del municipio de Soplaviento y el estado de desarrollo actual del municipio, tomando como referencia, su situación económica, vías de acceso y red de infraestructura de servicios públicos.

6.4. Identificar la importancia de la planeación en la prevención de desastres tomando como referencia los sucesos de la ola invernal del año 2011 y las consecuencias en los municipios aledaños al canal del Dique

Para el alcance de este objetivo se realizará un análisis temporal de los acontecimientos que llevaron a las inundaciones en los municipios ribereños al Canal del Dique en el año 2011, en donde básicamente se podrá observar las pocas medidas de fondo tomadas previo a la emergencia ocurrida. También se podrá concluir como a partir de una situación de emergencia se modificó la legislación en cuanto a este tema para fortalecer la Gestión del riesgo a nivel nacional y así poder encarar mejor esta clase de emergencias.

7. Resultados

7.1. Análisis información Catastral Municipio de Soplaviento

Para el siguiente análisis se tomó como referencia los Registros 1 y 2 del IGAC vigencia 2011, los cuales fueron insumo base en la gestión predial adelantada para el proyecto de la construcción de obras civiles de prevención y mitigación de inundaciones. La información catastral describe los atributos de los predios tales como áreas de terreno, áreas de construcción, Destino económico, Uso, y adicionalmente el atributo jurídico correspondiente al Folio de Matricula Inmobiliaria, el cual será el centro de atención para los resultados del presente proyecto.

7.1.1. Predios Catastrales Municipio de Soplaviento

La siguiente tabla relaciona la cantidad de predios catastrales existentes para el municipio de Soplaviento, departamento de Bolívar, clasificándolos en rurales y urbanos en el momento en el cual se ejecutaron las obras objeto de este estudio (año 2017).

Municipio	Predios Urbanos	Predios rurales	Total predios
Soplaviento	2297	358	2655

Tabla 3. Predios Catastrales Soplaviento - Bolívar

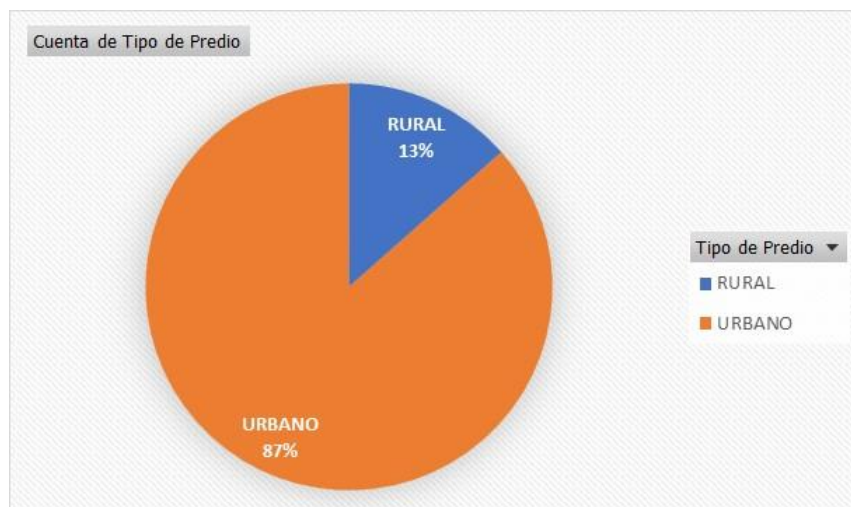


Ilustración 1. Tipo de Predios - Soplaviento

Se puede analizar de los datos anteriores, que la mayor parte de los predios del municipio son urbanos, no obstante, la superficie urbana corresponde apenas al 2% de la superficie total del municipio. Lo anterior hace presumir que los predios rurales son de extensiones muy grandes o que existe área del municipio sin formación catastral.

Es importante señalar que la existencia del predio catastral no garantiza una relación uno a uno con los predios jurídicos. Es decir, uno, dos o tres predios catastrales pueden conformar un solo predio jurídico y viceversa. La anterior estadística simplemente permite analizar el universo de predios del municipio que tributan fiscalmente a este.

7.1.2. Predios Jurídicos Municipio de Soplaviento

De acuerdo con la información jurídica de los Registros catastrales analizados, en la siguiente tabla se evidencian cuantos predios catastrales cuentan o no con información de folio de matrícula inmobiliaria:

Soplaviento	Con FMI	Sin FMI	Total
Predios Urbanos	342	1955	2297
Predios Rurales	135	223	358
totales	477	2178	2655

Tabla 4. Predios Jurídicos Soplaviento Bolívar

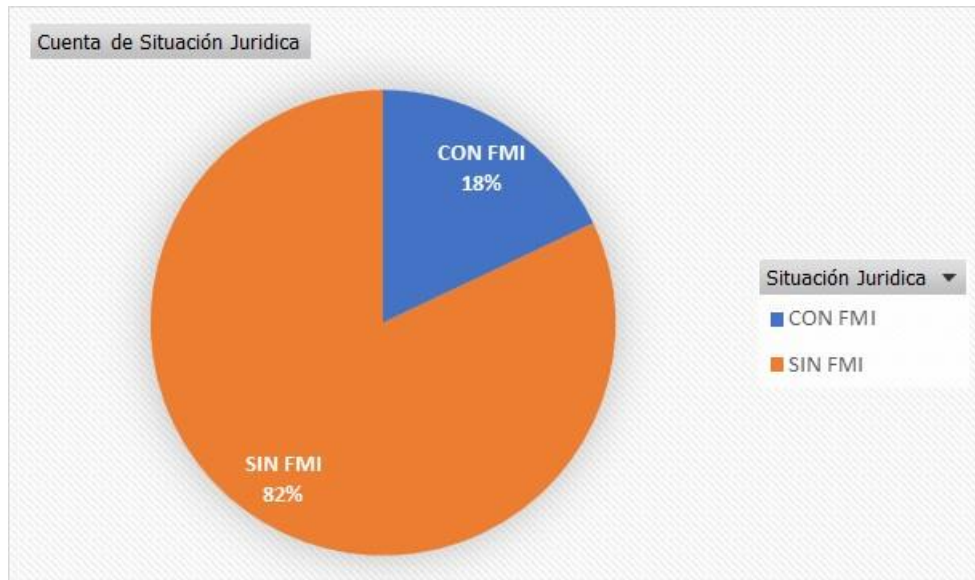


Ilustración 2. Situación Jurídica Soplaviento (Bolívar)

De los datos anteriores se evidencia claramente la problemática de la propiedad en el municipio de Soplaviento. En términos generales apenas un 18% de los predios de Soplaviento cuentan con información de Folio de Matrícula Inmobiliaria en la información Catastral. Sin embargo, la estadística es similar en el ámbito urbano, en donde el porcentaje de predios sin información jurídica es muy alto. Normalmente el tema de precariedad en la titulación es más común de las áreas rurales, pero para el municipio de Soplaviento la problemática es incluso mayor en la zona urbana que en la zona rural.

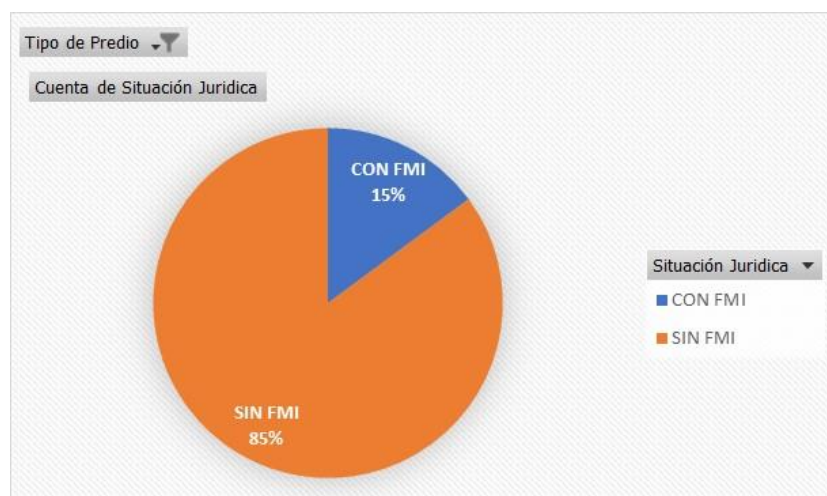


Ilustración 3. Situación Jurídica Predios Urbanos

En el ámbito rural la situación es algo diferente pero las cifras tampoco son demasiado optimistas, pues apenas un 38% de los predios tienen asociado un Folio de matrícula inmobiliaria, cifra que sigue siendo muy baja si se considera la probabilidad que más de un 60% de los predios no cuenten con justo título. No obstante, como ya se mencionó es muy llamativo que este porcentaje sea superior en el ámbito rural que en el ámbito urbano.

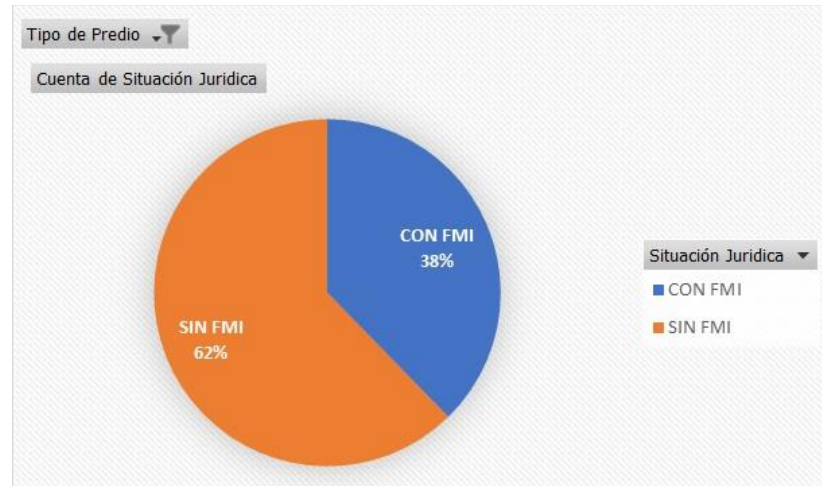


Ilustración 4 Situación Jurídica Predios Rurales

Los datos anteriormente presentados, hacen parte de los diagnósticos previos frecuentes al momento de desarrollar un proyecto de infraestructura que requiera Gestión inmobiliaria. Las cifras presentadas tampoco son absolutas pues como se menciona podría darse el caso también de que la vigencia de la información catastral es muy antigua y por ende no tiene actualizada la información jurídica. No obstante, son cifras indicativas muy valiosas para el personal que realizará la Gestión Inmobiliaria, pues ya con anterioridad se sabe, que se requiere trabajo de terreno en la consecución de información jurídica o si es el caso se debe corroborar que las cifras catastrales encontradas inicialmente se ajustan a la realidad y si así fuere, las estrategias inmobiliarias se tendrán que enfocar a las negociaciones de mejoras y daños con poseedores, pues claramente, la mayor parte de la población este dato implica precariedad en la titulación predial.

7.2. **Análisis Gestión Predial**

7.2.1. Adquisición de información preliminar

Información Catastral: Corresponde al primer diagnóstico predial, el cual se realiza con información secundaria catastral. De acuerdo con los diseños de la obra civil a desarrollar, estos son sobrepuestos en la cartografía IGAC con el objetivo de tener una primera aproximación en cuanto a la cantidad de predios que intervendrán en la Gestión. En ese mismo orden de ideas se identifican catastralmente los predios que se requieren para proceder con la compra de los Registros 1 y 2 del IGAC.

Reconocimiento predial: Corresponde a la etapa más importante de la Gestión predial. Aquí se hace necesario visitar predio a predio para verificar la correspondencia que tenga éste en campo respecto a lo que reporta la información catastral. Este paso es completamente obligatorio puesto que resultado de esto se levanta una Ficha predial, se actualizan linderos y se realiza el inventario que son los insumos base para proceder con la realización de los avalúos. Si la información catastral estuviese actualizada y fuese confiable, se podría omitir el reconocimiento predial.

Lamentablemente muchos municipios, como es el caso de Soplaviento presentan desactualización catastral, por ende, la cartografía IGAC casi nunca corresponde con lo que realmente se encuentra en campo, por eso se encuentran más o menos predios, áreas diferentes, desplazamientos cartográficos y sobre todo ausencia del atributo jurídico en el Folio de Matricula Inmobiliaria.

Resultados: Terminada la fase de reconocimiento predial se encontró que no hubo demasiado variación en cuanto al ítem jurídico respecto a la información catastral. Es decir, una vez realizada la visita al predio y hecha la entrevista a los propietarios (que para este caso se trata

meramente de poseedores y tenedores) no se encontró información jurídica que sustente la propiedad legítima de los predios.

La documentación jurídica obtenida en campo, en las visitas de reconocimiento predial corresponden casi en su totalidad a documentos privados, con sellos notariales que indican que las personas del municipio compraban los años de posesión, pero que legalmente no representan ninguna legalidad (Estos documentos no son registrados en las Oficinas de Registro e Instrumentos Públicos), y con el agravante de que los linderos establecidos en estos documentos privados difieren de la realidad física de los inmuebles.

Resultado del reconocimiento predial se evidencia en la siguiente imagen la cartografía predial actualizada. En amarillo se visualizan los predios luego de la etapa de reconocimiento predial y en rojo los diseños de la obra civil para la Prevención y Mitigación de Inundaciones en el municipio de Soplaviento.



Ilustración 5. Predios intervenidos por las obras- Fuente: Gestión Predial Consultora Sociopredial

Resultado de esta etapa de revisión de información preliminar, se pudo corroborar las estadísticas evidenciadas en el análisis catastral de los predios del municipio de Soplaviento Se demuestra que la informalidad de la tenencia de la tierra en este municipio es muy alta.

Esta clase de diagnóstico permite evidenciar un riesgo alto para el proyecto, puesto que es claro que serán muy pocos los predios que se puedan adquirir qué y ser protocolizados mediante escritura pública, con su respectivo registro en Instrumentos Públicos.

Un dato llamativo en Soplaviento es que la precariedad en cuanto a titulación de predios es tan alta que ni siquiera los lotes donde están construidos las edificaciones municipales cuentan con los documentos de propiedad respectivos.

Consultando los Registros 1 y 2, el municipio de Soplaviento es titular de 123 predios urbanos y ningún predio rural, como se evidencia en la siguiente tabla:

Municipio	Predios Urbanos	Predios rurales	Total predios
Predios Catastrales Soplaviento	2297	358	2655
Titular Municipio de Soplaviento	123	0	123
Porcentaje	5,4%	0,0%	4,6%

Tabla 5 – Predios a nombre del municipio de Soplaviento

Lo llamativo aquí es que, de los 123 predios, ninguno cuenta con Folio de Matrícula Inmobiliaria, lo cual es un fiel reflejo de la precariedad en la propiedad de la tierra en el municipio de Soplaviento.

7.2.2. Elaboración de avalúos

En términos generales los avalúos realizados para la adquisición de los predios para este proyecto se realizaron bajo las siguientes condiciones:

- La dinámica inmobiliaria de municipios como este no suele ser muy alta, por lo cual fue necesario recurrir a encuestas para establecer el valor del suelo.
- Dado que no es un municipio muy grande se determinó un valor único de metro cuadrado para la zona rural y un valor único para la zona urbana afectadas por el proyecto.
- Para el avalúo de las construcciones se establecieron tres tipologías base para ser usadas según sea el caso (Para establecer el valor de metro cuadrado de construcción a nuevo), posterior a eso a cada construcción se le aplicó el método de Fito y Corvini para establecer su valor actual.

Estos avalúos tal como lo indica la ley tienen los valores correspondientes a terreno, construcción y mejoras (cuando fuese el caso). Esto generó el primer conflicto social con la

comunidad de Soplavienteros, pues al momento de realizar la negociación directa se les debió informar en su gran mayoría, que a pesar de tener incluido el valor del terreno en los avalúos por la falta de tenencia de justo título no se les podía pagar dicho valor y por ende únicamente tendrían derecho a ser reconocidos los valores asociados a vivienda, cultivos y mejoras. Tal como lo reflejan las resoluciones de oferta de compra realizadas.

Lo anteriormente mencionado, permite intuir que los pobladores afectados recibieron ofertas económicas muy por debajo de sus expectativas, e incluso algunos de estos avalúos arrojaron valores insuficientes para la adquisición de un nuevo lote, pues los materiales de construcción de la mayoría viviendas avaluadas son económicos, y esto sumado a que las áreas construidas no eran muy grandes se infiere en valores de indemnización muy bajos, lo cual agravó la situación para el desarrollo del proyecto.

7.2.3. Afectaciones a vivienda

Soplaviento (Bolívar) fue el municipio en el que más se afectaron viviendas, tomando como referencia los diez (10) municipios que conformaban la jurisdicción del proyecto para las obras de prevención y mitigación de inundaciones.

En el desarrollo de este tema quedo evidenciado que las entidades gubernamentales no estaban preparadas para el desarrollo de proyectos donde las condiciones no son perfectas o ideales, pues dentro de la normatividad establecida por el Instituto Emergencias, para el desarrollo de la gestión predial en estos municipios se contemplaba el pago de las viviendas afectadas con base en los valores establecidos en los avalúos comerciales. Sin embargo, al tratarse de un proyecto socio predial era visible que esta metodología estaba en contra del principio constitucional de vivienda digna, pues ningún poseedor o tenedor podría comprar o construir una vivienda nueva digna con los valores avaluados de sus viviendas.

El Instituto Emergencias tomó como referencia para este proyecto la normatividad y metodologías utilizadas por el INVIAS (Instituto Nacional de vías), sin embargo, también era evidente que las condiciones que se presentaban en el proyecto para la construcción de obras de prevención y mitigación de inundaciones eran muy diferentes a las que se presentan durante la ejecución de un proyecto para la construcción, ampliación o mejoramiento de una vía.

Fue por esto que durante la ejecución del contrato de la gestión predial se decide construir una herramienta jurídica que ayudará a mejorar las condiciones de negociación que se estaban presentando, de allí donde nace la Resolución de vivienda 627 del 2016 proferida por el Instituto Emergencias, la cual buscaba ofrecer herramientas a la empresa contratista que realizaba la gestión predial en estos municipios, para reponer las viviendas que serían afectadas por el desarrollo del proyecto en mejores términos económicos.

Atendiendo el cumplimiento de los artículos 1, 4, y 93 de la Constitución Nacional, dispuso la composición de un equipo socio predial para la proyección y elaboración de la Resolución 627 del 2016, la cual terminó brindando las herramientas necesarias para restablecer las viviendas de manera digna y también la ejecución de las obras de prevención y mitigación de inundaciones.

La Resolución estableció las condiciones necesarias para acceder al beneficio de reposición de vivienda, ya sea que se trate de propietarios o mejoratarios así:

Propietarios

- Estar debidamente registrados ante la superintendencia de notariado y registro, anexando la correspondiente escritura y folio de matrícula inmobiliaria.
- No ostentar otro derecho de propiedad a un bien distinto del afectado.
- Que el Valor del avalúo comercial no supere los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Mejoratorios

- Demostrar haber construido o adquirido a su costa y riesgo el inmueble en mención.
- Que la propiedad de este inmueble no pueda ser debatida por una persona que ostente un mejor derecho.
- Que demuestren haber habitado la vivienda en un periodo no menor a dos años al momento del censo socio predial.
- Demostrar la adquisición de las mejoras Mediante la presentación de un documento de adquisición de mejoras y en caso de no tenerlo Presentar dos declaraciones Juramentadas de sus vecinos Quédense de las condiciones señaladas.
- Que el monto del avalúo comercial de la vivienda no supere los 70 SMMLV.
- No ostentar otro derecho de propiedad a un bien distinto del afectado.

Una vez reunidos los requisitos para propietarios o mejoratorios se procede a ofrecer las opciones para el restablecimiento de la vivienda las cuales fueron:

- Construcción en sitio propio: Aplica para los predios cuya área remanente cumple con el requisito de área mínima desarrollable establecido por el EOT, y cuyas formas permiten la construcción de una nueva vivienda.
- Adquisición de vivienda usada Las personas afectadas debían ubicar inmuebles que tuvieran escritura pública y folio de matrícula inmobiliaria, cuyo valor no fuese superior a 70 SMMLV.
- Vivienda VIS: Las personas afectadas por el proyecto, podrán acceder a una de las viviendas que serán construidas en Municipio, en el lote que disponga la alcaldía municipal para tal fin.

- Valor comercial por avalúo: Las personas afectadas por el proyecto podrán decidir y escoger el valor arrojado por el avalúo comercial establecido para su predio.

A pesar de la elaboración de esta Resolución la cual ofrece las herramientas al equipo de gestión predial para indemnizar las viviendas afectadas por el proyecto, la problemática siguió a partir las dificultades que se presentaron por la mala gestión administrativa entre el municipio y la Nación, y esto no permitió darle soluciones reales y satisfactorias a la comunidad afectada.

Era de suponerse que si el municipio contaba únicamente con el diez por ciento (10%) de predios con folio de matrícula inmobiliaria, era poco posible que los afectados consiguieran predios con escritura y folio de matrícula inmobiliaria para adquirir y mucho menos que estos costarán menos de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes.

El municipio tampoco contaba con un lote que cumpliera las condiciones mínimas para el desarrollo de una urbanización de viviendas VIS, éste era un requisito indispensable para la construcción de las viviendas ofrecidas por esta resolución, por lo cual quedaban inviables dos de las cuatro opciones que tenían los afectados del proyecto para reponer sus viviendas.

7.2.4. Propuesta de titulación de tierras

Una de las ideas del equipo de gestión predial consistió en realizar un proceso de formalización de la tenencia de las personas afectadas, para que así contarán con el justo título y lograrán hacerse al total del avalúo comercial.

Pero para realizar este proceso es indispensable contar con el apoyo de la Administración Municipal, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

El primer paso para realizar la titulación de los terrenos consiste en solicitar por parte de la Alcaldía municipal de Soplaviento, los antecedentes registrales de todo el municipio, para evitar que la titulación de un bien pusiera en riesgo la propiedad de un dueño formal.

Posteriormente, a la solicitud de antecedentes registrales se debía presentar una solicitud formal al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para realizar los levantamientos topográficos de los predios que serían objeto de titulación y por consiguiente otorgarles las cédulas catastrales, y luego que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos pudiese titular estos lotes al municipio de Soplaviento (Bolívar).

Una vez los predios tuvieran cédula catastral y folio de matrícula inmobiliaria y se encontrarán a nombre del municipio de Soplaviento, el alcalde debía realizar resoluciones de adjudicación para cada uno de ellos a nombre de los beneficiarios.

Una vez planteada esta solución al alcalde del municipio de Soplaviento este solicitó la consulta de antecedentes registrales a la oficina de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. Sin embargo, el personal de esta oficina es demasiado limitado y este proceso tardaría varios meses, sin contar con los tiempos que podría tomar Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el levantamiento de las áreas. Finalmente, en este municipio no fue posible titular los terrenos y esta opción fue descartada.

7.3. Caracterización y Muestreo de Predios

Para efectos de realizar un análisis de los impactos económicos durante la Gestión Predial del proyecto para la construcción de obras civiles de prevención y mitigación de inundaciones, se tomó una muestra de predios los cuales se observan a continuación demarcados en color cian:



Ilustración 6. Predios Muestra- Fuente: Gestión Predial Consultora Sociopredial

La muestra seleccionada se tomó a partir de los siguientes criterios:

- Dado que el estudio se enfocó al municipio de Soplaviento, se seleccionaron predios del proyecto que fueran solamente de este municipio.
- Se seleccionaron predios mayormente urbanos, para poder analizar mejor el impacto económico en las indemnizaciones, pues dados los mencionados problemas jurídicos y catastrales de los predios rurales de Soplaviento, el valor por m² es demasiado bajo y

como son predios de grandes extensiones, las afectaciones son parciales y pequeñas, por lo cual no se justifica hacer el análisis sobre esta clase predios.

La siguiente tabla relaciona los 78 predios estimados como muestra para el estudio:

CEDULA CATASTRAL	DIRECCION	VEREDA	TIPO_OBRA
137600100000000830003000000000	CARRERA 13 # 14-109	SANTA TERESITA	reforzamiento del dique existente
137600000000000010132000000000	ESTACIÓN DE SERVICIO TEXACO	LA CONCEPCION	reforzamiento del dique existente
137600100000002170002000000000	CARRERA 3 # 21C-20	LA CONCEPCION	DIQUE NUEVO
137600100000002170003000000000	CARRERA 3 # 21C-04	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001670003000000000	CARRERA 3 # 21B-44	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001670002000000000	CARRERA 3 # 21B-32	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001670001000000000	CARRERA 3 # 21B - 12	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001670001000000000	CARRERA 3 # 21B-12	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001660004000000000	CARRERA 3 # 21A-16	CONCEPCIÓN	DIQUE NUEVO
137600100000001660003000000000	CARRERA 3 # 21A-32	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001660002000000000	CARRERA 3 # 21A-18	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001660001000000000	CARRERA 3 # 21A-06	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001570001000000000	CARRERA 3 # 21-22	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001570001000000000	CARRERA 3 # 21-22	ZARABANDA	DIQUE NUEVO
137600100000001740001000000000	TRANVERSAL 1 # 10-44	LAS PLAYAS	REALCE DE DIQUE EXISTENTE
137600100000001740001000000000	TRANVERSAL 1 # 10-44	LAS PLAYAS	REALCE DE DIQUE EXISTENTE
137600100000001740001000000000	TRANVERSAL 1 # 10-44	LAS PLAYAS	REALCE DE DIQUE EXISTENTE
137600100000001740001000000000	TRANVERSAL 1 # 10-44	LAS PLAYAS	REALCE DE DIQUE EXISTENTE
137600100000001740001000000000	TRANVERSAL 1 # 10-44	LAS PLAYAS	REALCE DE DIQUE EXISTENTE
137600100000001740001000000000	TRANSVERSAL 1 # 10-44	LA LOMA	reforzamiento del Dique existente
137600100000001740001000000000	TRANSVERSAL 1 # 10-44	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001740002000000000	TRANSVERSAL 1 #10-06	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001750001000000000	CALLE 1 # 9C- 54	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001750002000000000	TRANSVERSAL 1 # 9C- 40	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001750003000000000	CALLE 1 # 9C- 32	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001750004000000000	CALLE 1 # 9C - 14	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001750004000000000	CALLE 1 # 10-33	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001750004000000000	CALLE 1 # 10 - 43	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001750004000000000	CALLE 1 # 10 - 53	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001760002000000000	CALLE 1 # 12 -25	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001760001000000000	CALLE 1 # 12-39	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente

CEDULA CATASTRAL	DIRECCION	VEREDA	TIPO_OBRA
137600100000001770001000000000	CALLE 1 # 12- 57	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001270001000000000	CALLE 1 # 15-17	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001270002000000000	CALLE 1 # 15 - 23	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001270003000000000	CALLE 1 # 15-27	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001270003000000000	CALLE 1 # 15 - 31	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001270004000000000	CALLE 1 # 15 - 43	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001270005000000000	CALLE 1 # 15- 59	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001270004000000000	CALLE 1 # 15 - 43	LAS PLAYAS	realce jarillon existente
137600100000001270007000000000	CALLE 1 # 15 - 63	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001270006000000000	CALLE 1 # 15 - 77	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001290001000000000	CALLE 1 # 16 - 03	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001290002000000000	CALLE 1 # 16 - 15	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001290003000000000	CALLE 1 # 16 - 23	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001290004000000000	CALLE 1 # 16 - 33	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001320001000000000	CARRERA 18 # 1-07	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001320004000000000	CALLE 2 # 18-19	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001320003000000000	CALLE 2 # 18-33	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001320002000000000	TRANSVERSAL 2 # 7 -06	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001320002000000000	TRANSVERSAL 2 # 7 - 06	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001330001000000000	TRANSVERSAL 2 # 6-52	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001330002000000000	CALLE 2 # 19- 13	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001330003000000000	TRANSVERSAL 2 # 6 - 30	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001330004000000000	CALLE 2 # 19 -37	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001330005000000000	CALLE 2 # 19 - 49	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001350001000000000	CARRERA 20 # 1 - 07	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001350002000000000	CALLE 2 # 20 - 13	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001350003000000000	TRANSVERSAL 2 # 5 - 04	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001370001000000000	CARRERA 21 # 1 -11	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001370001000000000	CALLE 5 # 1A-15	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001370003000000000	CALLE 3 # 21 - 29	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001370002000000000	CALLE 3 # 21-29	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001380001000000000	TRANSVERSAL 3 # 4A - 42	LAS PLAYAS	reforzamiento del Dique existente
137600100000001380002000000000	CALLE 3 # 22-21	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente

CEDULA CATASTRAL	DIRECCION	VEREDA	TIPO_OBRA
137600100000001920001000000000	CALLE 23 # 3-13	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002310001000000000	CALLE 22C # 3-06	7 DE JUNIO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002310002000000000	CARRERA 3 # 22C-50	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002230007000000000	CARRERA 3 # 22 - 43	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002230008000000000	CARRERA 3 # 22- 33	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002230009000000000	CARRERA 3 # 22-23	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002230001000000000	CARRERA 23 #22-13	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002180005000000000	CALLE 3 #5S- 52	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002180006000000000	CARRERA 3 # 21D-45	BARRIO 7 JUNIO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002180006000000000	CARRERA 3 #21D- 33	7 DE JUNIO	reforzamiento del Dique existente
137600100000002170001000000000	CALLE 3# 6S -21	CASCO URBANO	reforzamiento del Dique existente
137600100000001570001000000000	CALLE 3 # 1-26	ZARABANDA	reforzamiento del Dique existente
137600100000001570001000000000	CARRERA 3 # 21 -22	ZARABANDA	reforzamiento del Dique existente
137600100000002250001000000000	CARRERA 4 # 22A-04	7 DE JUNIO	reforzamiento del Dique existente

Tabla 6- Predios Muestra

De acuerdo con los predios muestra y luego de realizada toda la etapa de reconocimiento y búsqueda de información jurídica, además de la realización de los respectivos avalúos y la realización de las propuestas económicas se pueden analizar las siguientes características:

7.3.1. Predios con información jurídica:

Durante la ejecución de la Gestión inmobiliaria, se corroboraron los datos catastrales de los Registro 1 y 2 consultados ya que de los setenta y ocho (78) predios tomados como muestra, de los cuales 77 son urbanos y uno solo es rural, ningún predio cuenta con información jurídica. De acuerdo con la estadística inicial sobre los predios urbanos de Soplaviento, esta mostraba que en todo el casco urbano solo el 15% de los predios catastrales presentaba Folio de Matrícula Inmobiliaria. Con este dato se confirma el dato catastral y se concluye, que en el municipio de Soplaviento y más específicamente en el casco urbano prevalece la informalidad predial, es decir los pobladores no cuentan justo títulos de sus bienes inmuebles y son meros poseedores o tenedores. Para el caso

de los predios en estudio la estadística es contundente, el 100% de los predios carecen de información jurídica.

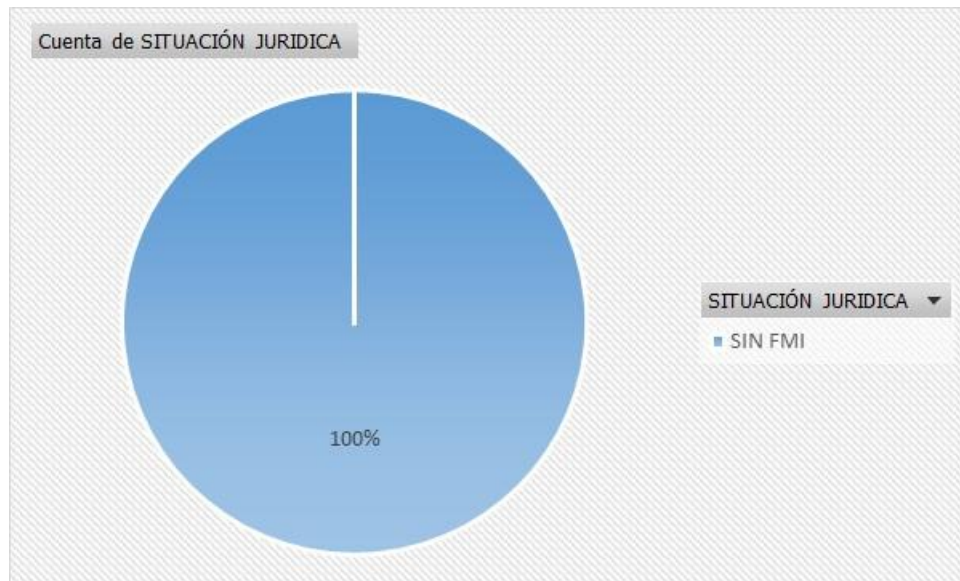


Ilustración 7. Situación Jurídica Predios Muestra

La siguiente imagen evidencia la totalidad de predios del proyecto demarcando en azul los que poseen información Jurídica:



Ilustración 8. Predios con FMI. Gestión Predial Consultora Sociopredial

7.3.2. Predios sin construcciones

Para este caso el enfoque estuvo en las construcciones tipo vivienda. Se analizará esta característica dado que como ya se pudo concluir en el anterior numeral, ningún predio de la muestra tiene Folio de Matricula Inmobiliaria y de acuerdo con la ley vigente, la indemnización por concepto de la ejecución de las obras del proyecto se tiene que enfocar en el pago de construcciones y mejoras. Al no existir construcciones y al no pagarse nada por concepto de la tierra, implicará básicamente que las indemnizaciones se basarán en las mejoras y cultivos, por lo cual, serán valores nominalmente bajos. De los predios muestra existen 35 predios que no tienen construcciones, es decir el 45% aproximadamente del total del estudio, en cuyo caso la indemnización será solamente por concepto de mejoras y cultivos.

Para el restante de predios que sí tienen construcciones, el impacto del proyecto es mucho más alto, pues la existencia de vivienda implica que existe una familia que vive allí y que debe relocalizarse, tarea que no es nada fácil teniendo en cuenta la precariedad en la titulación de la tierra y las costumbres y tradiciones de la población.

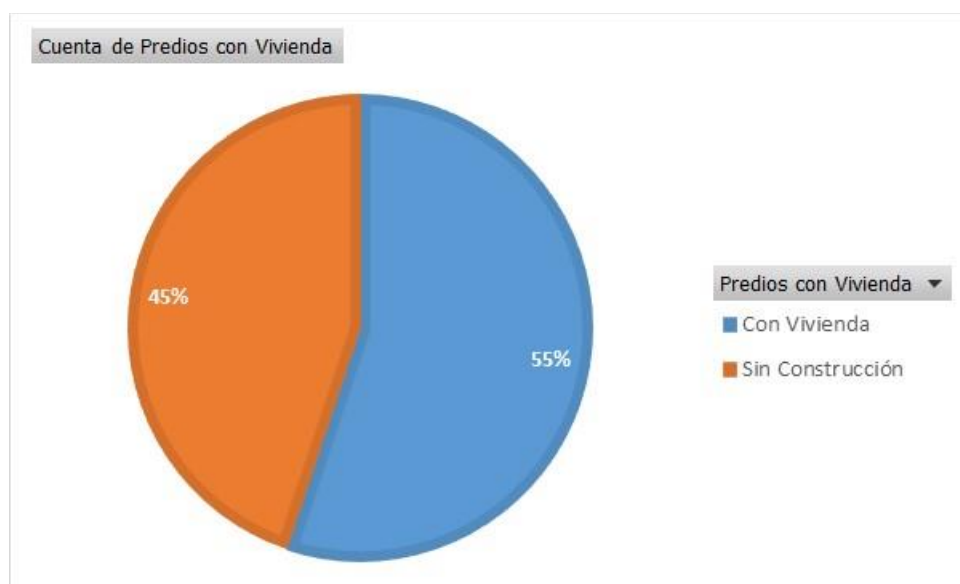


Ilustración 9. Predios con Vivienda



Ilustración 10. Predios con afectación de vivienda

7.3.3. Desactualización Catastral

Uno de los factores que se pueden advertir en la muestra es que adicional a la falta de información jurídica existe desactualización en la información catastral, ya que existen 27 predios en 10 registros catastrales. Aunque es una situación posible, dado que no hay formalidad jurídica se termina conformando precariedad en la información catastral. Se evidencian casos que por predio catastral hay incluso 4 mejoratarios, los cuales disminuye la probabilidad que esta clase de predios fiscalmente represente un ingreso para el municipio.

Por lo anterior, la posibilidad de desarrollo de estos municipios es muy baja, pues básicamente su inversión depende del presupuesto que asigne la nación, ya que los ingresos por concepto de impuesto son mínimos.

La siguiente tabla muestra los casos aquí citados, donde se resalta un caso particular de hasta siete (7) mejoratarios que hacen parte del mismo predio catastral.

CODIGO SIG	Cedula catastral individual	Cedula catastral grupal
10SO142000	137600100000001670001000000000	137600100000001670001000000000
10SO143000	137600100000001670001000000000	
10SO148000	137600100000001570001000000000	137600100000001570001000000000
10SO149000	137600100000001570001000000000	
10SO150000	137600100000001740001000000000	137600100000001740001000000000
10SO150001	137600100000001740001000000000	
10SO150002	137600100000001740001000000000	
10SO150003	137600100000001740001000000000	
10SO150004	137600100000001740001000000000	
17-018-01	137600100000001740001000000000	
17-018-02	137600100000001740001000000000	
17-023-01	137600100000001750004000000000	137600100000001750004000000000
17-023-02	137600100000001750004000000000	
17-023-03	137600100000001750004000000000	
17-023-04	137600100000001750004000000000	
17-030-01	137600100000001270003000000000	137600100000001270003000000000
17-030-02	137600100000001270003000000000	
17-031-00	137600100000001270004000000000	137600100000001270004000000000
17-032-01	137600100000001270004000000000	
17-042-00	137600100000001320002000000000	137600100000001320002000000000
17-042-01	137600100000001320002000000000	
17-052-00	137600100000001370001000000000	137600100000001370001000000000
17-052-01	137600100000001370001000000000	
17-191-00	137600100000002180006000000000	137600100000002180006000000000
17-191-01	137600100000002180006000000000	
17-196-01	137600100000001570001000000000	137600100000001570001000000000
17-196-02	137600100000001570001000000000	

Tabla 7 Predios con cedula catastral compartida

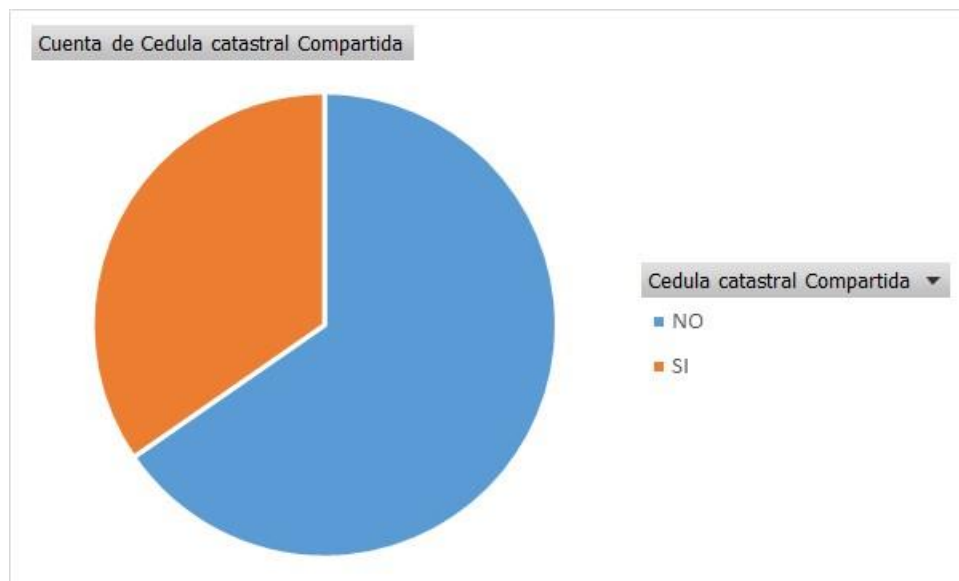


Ilustración 11. Cedula Catastral Compartida

Aquí se puede dimensionar que de la muestra estudiada hay al menos diecisiete (17) predios que no tienen formación catastral, ya que están o hacen parte de otros diez (10) predios ya formados, pero que no obstante y de acuerdo con la Gestión predial adelantada son predios con mejoras o construcciones independientes a los matrices.

7.4. Determinación y análisis de pérdida patrimonial

7.4.1. Avalúos

La siguiente tabla relaciona los avalúos de cada predio seleccionado para el estudio. Estos avalúos fueron tomados como referencia por la empresa Consultora Sociopredial para realizar los ofrecimientos de las indemnizaciones por la realización del proyecto. Nótese que adicionalmente se agregó una columna con el cálculo del valor por m², que permite dimensionar la desvalorización de estas tierras del departamento de Bolívar.

CODIGO SIG	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR MEJORAS	VALOR CULTIVOS	TOTAL AVALUO	Valor promedio M2
10SO131000	\$ 1.186.358	\$ 0	\$ 0	\$ 39.760	\$ 1.226.118	\$ 189,58
10SO136000	\$ 44.491.486	\$ 0	\$ 135.688	\$ 619.723	\$ 45.246.897	\$ 3.525,34
10SO138000	\$ 3.726.854	\$ 0	\$ 1.099.400	\$ 1.033.070	\$ 5.859.324	\$ 7.788,99
10SO139000	\$ 4.011.335	\$ 0	\$ 956.000	\$ 630.110	\$ 5.597.445	\$ 7.615,97
10SO140000	\$ 2.040.959	\$ 0	\$ 103.200	\$ 21.607	\$ 2.165.766	\$ 6.025,99
10SO141000	\$ 3.301.702	\$ 0	\$ 1.111.350	\$ 820.100	\$ 5.233.152	\$ 6.179,77
10SO142000	\$ 2.545.520	\$ 0	\$ 274.850	\$ 53.256	\$ 2.873.626	\$ 5.670,85
10SO143000	\$ 2.799.686	\$ 0	\$ 1.213.800	\$ 1.279.015	\$ 5.292.501	\$ 5.646,80
10SO144000	\$ 3.524.857	\$ 0	\$ 808.500	\$ 5.320.597	\$ 9.653.954	\$ 5.534,56
10SO145000	\$ 2.685.629	\$ 0	\$ 686.000	\$ 81.787	\$ 3.453.416	\$ 5.350,99
10SO146000	\$ 4.270.360	\$ 0	\$ 370.500	\$ 1.286.800	\$ 5.927.660	\$ 6.376,66
10SO147000	\$ 3.439.232	\$ 0	\$ 165.200	\$ 2.250.411	\$ 5.854.843	\$ 6.271,37
10SO148000	\$ 4.110.515	\$ 0	\$ 393.300	\$ 1.008.077	\$ 5.511.892	\$ 7.261,66
10SO149000	\$ 4.986.936	\$ 0	\$ 367.200	\$ 1.674.711	\$ 7.028.847	\$ 7.599,80
10SO150000	\$ 1.352.650	\$ 0	\$ 55.500	\$ 14.320	\$ 1.422.470	\$ 11.561,43
10SO150001	\$ 2.460.491	\$ 6.112.882	\$ 0	\$ 156.700	\$ 8.730.073	\$ 16.529,73
10SO150002	\$ 2.470.243	\$ 973.662	\$ 3.856.680	\$ 916.442	\$ 8.217.027	\$ 11.235,43
10SO150003	\$ 3.002.840	\$ 0	\$ 205.200	\$ 392.700	\$ 3.600.740	\$ 12.727,69
10SO150004	\$ 1.636.470	\$ 0	\$ 430.200	\$ 784.125	\$ 2.850.795	\$ 11.794,41

CODIGO SIG	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR MEJORAS	VALOR CULTIVOS	TOTAL AVALUO	Valor promedio M2
17-018-01	\$ 3.068.687	\$ 0	\$ 57.646	\$ 227.650	\$ 3.353.983	\$ 19.256,90
17-018-02	\$ 4.503.567	\$ 15.432.840	\$ 76.608	\$ 35.200	\$ 20.048.215	\$ 11.402,61
17-019-00	\$ 4.598.640	\$ 0	\$ 1.757.301	\$ 284.400	\$ 6.640.341	\$ 12.237,30
17-020-00	\$ 6.679.177	\$ 17.462.426	\$ 1.579.275	\$ 396.800	\$ 26.117.678	\$ 12.158,15
17-021-00	\$ 2.316.502	\$ 11.886.250	\$ 1.082.909	\$ 184.560	\$ 15.470.221	\$ 11.089,92
17-022-00	\$ 2.532.039	\$ 7.267.217	\$ 300.000	\$ 377.050	\$ 10.476.306	\$ 11.417,15
17-023-01	\$ 3.165.287	\$ 20.658.163	\$ 159.960	\$ 199.300	\$ 24.182.710	\$ 19.118,94
17-023-02	\$ 1.720.008	\$ 7.313.323	\$ 183.750	\$ 17.600	\$ 9.234.681	\$ 9.954,30
17-023-03	\$ 2.004.746	\$ 2.196.628	\$ 1.437.070	\$ 367.600	\$ 6.006.044	\$ 9.043,43
17-023-04	\$ 3.454.898	\$ 9.651.992	\$ 192.360	\$ 178.500	\$ 13.477.750	\$ 19.006,18
17-025-00	\$ 3.344.934	\$ 5.773.792	\$ 300.000	\$ 478.550	\$ 9.897.276	\$ 19.101,29
17-026-00	\$ 6.945.497	\$ 9.534.400	\$ 360.000	\$ 382.800	\$ 17.222.697	\$ 19.091,11
17-027-00	\$ 5.616.706	\$ 0	\$ 0	\$ 91.184	\$ 5.707.890	\$ 19.425,43
17-028-00	\$ 1.978.782	\$ 8.657.160	\$ 343.920	\$ 348.000	\$ 11.327.862	\$ 19.090,30
17-029-00	\$ 4.555.304	\$ 14.960.118	\$ 545.000	\$ 127.360	\$ 20.187.782	\$ 25.034,23
17-030-01	\$ 649.094	\$ 3.511.312	\$ 224.280	\$ 13.600	\$ 4.398.286	\$ 19.090,08
17-030-02	\$ 3.153.070	\$ 26.101.451	\$ 491.960	\$ 152.900	\$ 29.899.381	\$ 19.090,70
17-031-00	\$ 3.399.534	\$ 12.725.885	\$ 192.000	\$ 0	\$ 16.317.419	\$ 19.071,02
17-032-00	\$ 3.292.185	\$ 26.032.628	\$ 1.072.242	\$ 205.170	\$ 30.602.225	\$ 24.035,08
17-032-01	\$ 913.695	\$ 3.074.235	\$ 155.350	\$ 25.350	\$ 4.168.630	\$ 19.090,74
17-033-00	\$ 4.311.321	\$ 11.429.941	\$ 240.000	\$ 65.800	\$ 16.047.062	\$ 19.080,29
17-034-00	\$ 4.101.892	\$ 4.849.515	\$ 216.000	\$ 0	\$ 9.167.407	\$ 19.102,02
17-035-00	\$ 3.775.436	\$ 13.332.638	\$ 817.320	\$ 13.600	\$ 17.938.994	\$ 19.122,17
17-036-00	\$ 4.655.340	\$ 0	\$ 93.492	\$ 29.100	\$ 4.777.932	\$ 19.065,56
17-037-00	\$ 4.098.838	\$ 12.189.639	\$ 324.000	\$ 257.650	\$ 16.870.127	\$ 19.091,69
17-038-00	\$ 2.610.622	\$ 9.910.696	\$ 91.800	\$ 201.800	\$ 12.814.918	\$ 19.088,43
17-039-00	\$ 3.843.400	\$ 23.665.142	\$ 1.433.000	\$ 168.200	\$ 29.109.742	\$ 25.908,34
17-040-00	\$ 2.429.139	\$ 0	\$ 252.000	\$ 1.342.600	\$ 4.023.739	\$ 9.773,30
17-041-00	\$ 2.652.313	\$ 2.053.875	\$ 1.739.000	\$ 2.652.313	\$ 9.097.501	\$ 11.462,61
17-042-00	\$ 2.097.750	\$ 17.111.246	\$ 6.110.850	\$ 12.250	\$ 25.332.096	\$ 14.271,65
17-042-01	\$ 1.373.050	\$ 0	\$ 833.000	\$ 0	\$ 2.206.050	\$ 17.809,57
17-043-00	\$ 4.006.246	\$ 23.270.064	\$ 432.000	\$ 1.253.000	\$ 28.961.310	\$ 19.013,40
17-044-00	\$ 3.606.099	\$ 7.151.976	\$ 376.000	\$ 956.900	\$ 12.090.975	\$ 19.177,57
17-045-00	\$ 3.818.964	\$ 10.239.955	\$ 468.000	\$ 657.850	\$ 15.184.769	\$ 19.096,54
17-046-00	\$ 2.976.287	\$ 0	\$ 36.952	\$ 198.800	\$ 3.212.039	\$ 19.082,72
17-047-00	\$ 3.041.387	\$ 11.582.861	\$ 336.000	\$ 974.650	\$ 15.934.898	\$ 19.099,03
17-048-00	\$ 3.798.727	\$ 45.828.990	\$ 240.000	\$ 533.520	\$ 50.401.237	\$ 19.102,51
17-049-00	\$ 3.245.279	\$ 22.128.730	\$ 416.500	\$ 410.150	\$ 26.200.659	\$ 19.076,02

CODIGO SIG	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR MEJORAS	VALOR CULTIVOS	TOTAL AVALUO	Valor promedio M2
17-050-00	\$ 2.513.330	\$ 34.635.128	\$ 327.600	\$ 197.400	\$ 37.673.458	\$ 19.123,27
17-052-00	\$ 4.407.539	\$ 29.112.822	\$ 324.000	\$ 687.100	\$ 34.531.461	\$ 29.413,26
17-052-01	\$ 1.326.037	\$ 0	\$ 0	\$ 139.600	\$ 1.465.637	\$ 16.512,15
17-053-00	\$ 2.108.983	\$ 1.518.854	\$ 2.846.410	\$ 686.400	\$ 7.160.647	\$ 6.953,70
17-054-00	\$ 1.528.616	\$ 0	\$ 192.000	\$ 455.400	\$ 2.176.016	\$ 6.855,44
17-055-00	\$ 1.876.645	\$ 12.089.163	\$ 2.096.250	\$ 361.100	\$ 16.423.158	\$ 7.982,06
17-056-00	\$ 3.485.444	\$ 0	\$ 426.400	\$ 124.500	\$ 4.036.344	\$ 11.681,16
17-180-00	\$ 4.149.526	\$ 0	\$ 1.249.600	\$ 43.930	\$ 5.443.056	\$ 1.145,22
17-181-00	\$ 1.737.472	\$ 0	\$ 804.330	\$ 15.927	\$ 2.557.729	\$ 1.356,35
17-182-00	\$ 4.190.665	\$ 0	\$ 159.040	\$ 574.014	\$ 4.923.719	\$ 3.162,57
17-186-00	\$ 259.638	\$ 34.495.029	\$ 18.800	\$ 178.600	\$ 34.952.067	\$ 1.187,55
17-187-00	\$ 403.584	\$ 31.932.929	\$ 17.600	\$ 29.100	\$ 32.383.213	\$ 1.892,42
17-188-00	\$ 509.157	\$ 0	\$ 49.600	\$ 4.667	\$ 563.424	\$ 2.426,61
17-189-00	\$ 1.449.389	\$ 14.435.655	\$ 72.000	\$ 175.250	\$ 16.132.294	\$ 3.257,04
17-190-00	\$ 1.002.468	\$ 8.897.049	\$ 97.200	\$ 56.300	\$ 10.053.017	\$ 3.962,18
17-191-00	\$ 1.230.606	\$ 16.131.339	\$ 148.320	\$ 0	\$ 17.510.265	\$ 3.658,02
17-191-01	\$ 238.133	\$ 0	\$ 119.340	\$ 116.000	\$ 473.473	\$ 1.350,67
17-192-00	\$ 2.594.549	\$ 0	\$ 1.973.250	\$ 399.168	\$ 4.966.967	\$ 941,52
17-196-01	\$ 171.437	\$ 9.428.996	\$ -	\$ 0	\$ 9.600.433	\$ 233,99
17-196-02	\$ 6.158.375	\$ 0	\$ 14.263.035	\$ 0	\$ 20.421.410	\$ 7.504,00
17-238-00	\$ 128.673	\$ 0	\$ 84.000	\$ 46.180	\$ 258.853	\$ 636,02

Tabla 8. Avalúos predios muestra

Debe tenerse en cuenta que la metodología tradicional para el cálculo de los avalúos es por medio de la captación de ofertas en el mercado inmobiliario y claramente con el solo análisis del valor por m² de terreno se observa que la tierra no representa un valor monetario alto para la población. Una causa de esto es la misma falta de titulación y legalidad de las tierras. Al no tener certeza de los derechos inmobiliarios que tienen, la población pierde el sentido de pertenencia con sus tierras y no le dan el valor apropiado, generando así avalúos como los presentados en la anterior tabla. Es curioso que apenas a 55 km de allí, en la capital del departamento (Cartagena) se puedan encontrar zonas con valores por m² de terreno muy altos de Colombia.

7.4.2. Pérdida valor patrimonial

A continuación, teniendo en cuenta las condiciones jurídicas y físicas de cada predio, se procede a calcular la pérdida de valor patrimonial de cada uno de los predios.

Como es el caso, ninguna indemnización incluyo el valor del terreno, pues ningún predio cuenta con titulación al día.

CODIGO SIG	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES MEJORAS Y CULTIVOS	TOTAL AVALUO	VALOR INDEMNIZADO	% PERDIDA PATRIMONIAL
10SO131000	\$ 1.186.358	\$ 39.760	\$ 1.226.118	\$ 39.760	96,8%
10SO136000	\$ 44.491.486	\$ 755.411	\$ 45.246.897	\$ 755.411	98,3%
10SO138000	\$ 3.726.854	\$ 2.132.470	\$ 5.859.324	\$ 2.132.470	63,6%
10SO139000	\$ 4.011.335	\$ 1.586.110	\$ 5.597.445	\$ 1.586.110	71,7%
10SO140000	\$ 2.040.959	\$ 124.807	\$ 2.165.766	\$ 124.807	94,2%
10SO141000	\$ 3.301.702	\$ 1.931.450	\$ 5.233.152	\$ 1.931.450	63,1%
10SO142000	\$ 2.545.520	\$ 328.106	\$ 2.873.626	\$ 328.106	88,6%
10SO143000	\$ 2.799.686	\$ 2.492.815	\$ 5.292.501	\$ 2.492.815	52,9%
10SO144000	\$ 3.524.857	\$ 6.129.097	\$ 9.653.954	\$ 6.129.097	36,5%
10SO145000	\$ 2.685.629	\$ 767.787	\$ 3.453.416	\$ 767.787	77,8%
10SO146000	\$ 4.270.360	\$ 1.657.300	\$ 5.927.660	\$ 1.657.300	72,0%
10SO147000	\$ 3.439.232	\$ 2.415.611	\$ 5.854.843	\$ 2.415.611	58,7%
10SO148000	\$ 4.110.515	\$ 1.401.377	\$ 5.511.892	\$ 1.401.377	74,6%
10SO149000	\$ 4.986.936	\$ 2.041.911	\$ 7.028.847	\$ 2.041.911	70,9%
10SO150000	\$ 1.352.650	\$ 69.820	\$ 1.422.470	\$ 69.820	95,1%
10SO150001	\$ 2.460.491	\$ 6.269.582	\$ 8.730.073	\$ 6.269.582	28,2%
10SO150002	\$ 2.470.243	\$ 5.746.784	\$ 8.217.027	\$ 5.746.784	30,1%
10SO150003	\$ 3.002.840	\$ 597.900	\$ 3.600.740	\$ 597.900	83,4%
10SO150004	\$ 1.636.470	\$ 1.214.325	\$ 2.850.795	\$ 1.214.325	57,4%
17-018-01	\$ 3.068.687	\$ 285.296	\$ 3.353.983	\$ 285.296	91,5%
17-018-02	\$ 4.503.567	\$ 15.544.648	\$ 20.048.215	\$ 15.544.648	22,5%
17-019-00	\$ 4.598.640	\$ 2.041.701	\$ 6.640.341	\$ 2.041.701	69,3%
17-020-00	\$ 6.679.177	\$ 19.438.501	\$ 26.117.678	\$ 19.438.501	25,6%
17-021-00	\$ 2.316.502	\$ 13.153.719	\$ 15.470.221	\$ 13.153.719	15,0%
17-022-00	\$ 2.532.039	\$ 7.944.267	\$ 10.476.306	\$ 7.944.267	24,2%
17-023-01	\$ 3.165.287	\$ 21.017.423	\$ 24.182.710	\$ 21.017.423	13,1%
17-023-02	\$ 1.720.008	\$ 7.514.673	\$ 9.234.681	\$ 7.514.673	18,6%
17-023-03	\$ 2.004.746	\$ 4.001.298	\$ 6.006.044	\$ 4.001.298	33,4%

CODIGO SIG	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES MEJORAS Y CULTIVOS	TOTAL AVALUO	VALOR INDEMNIZADO	% PERDIDA PATRIMONIAL
17-023-04	\$ 3.454.898	\$ 10.022.852	\$ 13.477.750	\$ 10.022.852	25,6%
17-025-00	\$ 3.344.934	\$ 6.552.342	\$ 9.897.276	\$ 6.552.342	33,8%
17-026-00	\$ 6.945.497	\$ 10.277.200	\$ 17.222.697	\$ 10.277.200	40,3%
17-027-00	\$ 5.616.706	\$ 91.184	\$ 5.707.890	\$ 91.184	98,4%
17-028-00	\$ 1.978.782	\$ 9.349.080	\$ 11.327.862	\$ 9.349.080	17,5%
17-029-00	\$ 4.555.304	\$ 15.632.478	\$ 20.187.782	\$ 15.632.478	22,6%
17-030-01	\$ 649.094	\$ 3.749.192	\$ 4.398.286	\$ 3.749.192	14,8%
17-030-02	\$ 3.153.070	\$ 26.746.311	\$ 29.899.381	\$ 26.746.311	10,5%
17-031-00	\$ 3.399.534	\$ 12.917.885	\$ 16.317.419	\$ 12.917.885	20,8%
17-032-00	\$ 3.292.185	\$ 27.310.040	\$ 30.602.225	\$ 27.310.040	10,8%
17-032-01	\$ 913.695	\$ 3.254.935	\$ 4.168.630	\$ 3.254.935	21,9%
17-033-00	\$ 4.311.321	\$ 11.735.741	\$ 16.047.062	\$ 11.735.741	26,9%
17-034-00	\$ 4.101.892	\$ 5.065.515	\$ 9.167.407	\$ 5.065.515	44,7%
17-035-00	\$ 3.775.436	\$ 14.163.558	\$ 17.938.994	\$ 14.163.558	21,0%
17-036-00	\$ 4.655.340	\$ 122.592	\$ 4.777.932	\$ 122.592	97,4%
17-037-00	\$ 4.098.838	\$ 12.771.289	\$ 16.870.127	\$ 12.771.289	24,3%
17-038-00	\$ 2.610.622	\$ 10.204.296	\$ 12.814.918	\$ 10.204.296	20,4%
17-039-00	\$ 3.843.400	\$ 25.266.342	\$ 29.109.742	\$ 25.266.342	13,2%
17-040-00	\$ 2.429.139	\$ 1.594.600	\$ 4.023.739	\$ 1.594.600	60,4%
17-041-00	\$ 2.652.313	\$ 6.445.188	\$ 9.097.501	\$ 6.445.188	29,2%
17-042-00	\$ 2.097.750	\$ 23.234.346	\$ 25.332.096	\$ 23.234.346	8,3%
17-042-01	\$ 1.373.050	\$ 833.000	\$ 2.206.050	\$ 833.000	62,2%
17-043-00	\$ 4.006.246	\$ 24.955.064	\$ 28.961.310	\$ 24.955.064	13,8%
17-044-00	\$ 3.606.099	\$ 8.484.876	\$ 12.090.975	\$ 8.484.876	29,8%
17-045-00	\$ 3.818.964	\$ 11.365.805	\$ 15.184.769	\$ 11.365.805	25,1%
17-046-00	\$ 2.976.287	\$ 235.752	\$ 3.212.039	\$ 235.752	92,7%
17-047-00	\$ 3.041.387	\$ 12.893.511	\$ 15.934.898	\$ 12.893.511	19,1%
17-048-00	\$ 3.798.727	\$ 46.602.510	\$ 50.401.237	\$ 46.602.510	7,5%
17-049-00	\$ 3.245.279	\$ 22.955.380	\$ 26.200.659	\$ 22.955.380	12,4%
17-050-00	\$ 2.513.330	\$ 35.160.128	\$ 37.673.458	\$ 35.160.128	6,7%
17-052-00	\$ 4.407.539	\$ 30.123.922	\$ 34.531.461	\$ 30.123.922	12,8%
17-052-01	\$ 1.326.037	\$ 139.600	\$ 1.465.637	\$ 139.600	90,5%
17-053-00	\$ 2.108.983	\$ 5.051.664	\$ 7.160.647	\$ 5.051.664	29,5%
17-054-00	\$ 1.528.616	\$ 647.400	\$ 2.176.016	\$ 647.400	70,2%
17-055-00	\$ 1.876.645	\$ 14.546.513	\$ 16.423.158	\$ 14.546.513	11,4%
17-056-00	\$ 3.485.444	\$ 550.900	\$ 4.036.344	\$ 550.900	86,4%
17-180-00	\$ 4.149.526	\$ 1.293.530	\$ 5.443.056	\$ 1.293.530	76,2%

CODIGO SIG	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES MEJORAS Y CULTIVOS	TOTAL AVALUO	VALOR INDEMNIZADO	% PERDIDA PATRIMONIAL
17-181-00	\$ 1.737.472	\$ 820.257	\$ 2.557.729	\$ 820.257	67,9%
17-182-00	\$ 4.190.665	\$ 733.054	\$ 4.923.719	\$ 733.054	85,1%
17-186-00	\$ 259.638	\$ 34.692.429	\$ 34.952.067	\$ 34.692.429	0,7%
17-187-00	\$ 403.584	\$ 31.979.629	\$ 32.383.213	\$ 31.979.629	1,2%
17-188-00	\$ 509.157	\$ 54.267	\$ 563.424	\$ 54.267	90,4%
17-189-00	\$ 1.449.389	\$ 14.682.905	\$ 16.132.294	\$ 14.682.905	9,0%
17-190-00	\$ 1.002.468	\$ 9.050.549	\$ 10.053.017	\$ 9.050.549	10,0%
17-191-00	\$ 1.230.606	\$ 16.279.659	\$ 17.510.265	\$ 16.279.659	7,0%
17-191-01	\$ 238.133	\$ 235.340	\$ 473.473	\$ 235.340	50,3%
17-192-00	\$ 2.594.549	\$ 2.372.418	\$ 4.966.967	\$ 2.372.418	52,2%
17-196-01	\$ 171.437	\$ 9.428.996	\$ 9.600.433	\$ 9.428.996	1,8%
17-196-02	\$ 6.158.375	\$ 14.263.035	\$ 20.421.410	\$ 14.263.035	30,2%
17-238-00	\$ 128.673	\$ 130.180	\$ 258.853	\$ 130.180	49,7%

Tabla 9 Pérdida Patrimonial

En la tabla 9 se realizó el cálculo de la pérdida patrimonial para los predios analizados en el presente ejercicio. Como se puede evidenciar los porcentajes varían de acuerdo con las construcciones y mejoras existentes en el predio, y es que lógicamente cuando los predios no tienen construcciones ni mejoras a indemnizar la pérdida patrimonial es más alta, pues el activo prácticamente es el terreno y al no poderse pagar éste por lo temas legales ya expuestos pues la pérdida patrimonial es mayor.

Todo lo contrario, ocurre cuando hay viviendas y mejoras, pues en estos casos el mayor peso de las indemnizaciones de acuerdo con los avalúos es para estos ítems, y el valor del terreno al ser tan bajo pues representa una menor pérdida patrimonial.

No obstante, detrás de estos porcentajes hay trasfondos más graves, el principal y más visible en la tabla corresponde con los valores extremadamente bajos de los terrenos. Debido a la precariedad en la titulación, la tierra tiene un valor casi insignificante, por lo cual hay menos preocupación de los poseedores o tenedores en realizar saneamiento de

títulos. Es la Gestión predial para el caso puntual de los avalúos, fue necesario establecer un valor m² de terreno unificado para todo el municipio, pues no se encontró mercado inmobiliario o al revisar las ofertas, el valor de los terrenos era irrisorio, precisamente por lo mismo, eran ofertas de predios sin papeles, por lo que el valor de venta era principalmente de cultivos, construcciones y mejoras.

También como conclusión debe mencionarse que la pérdida patrimonial nominalmente está relacionada con el valor del terreno. Por eso mismo este ejercicio en otra zona geográfica de Colombia en donde la tierra tiene valores exorbitantes, pues conllevaría a pérdidas patrimoniales nominalmente más altas. No obstante, otro estudio respecto al tema podría corroborar que cuando el valor de la tierra es importante, el porcentaje de precariedad en titulación es menor, pues hay conocimiento del valor que tiene la tierra, por lo cual hay mas afán y gestión por tener papeles al día y no estar expuesto a una pérdida patrimonial.

Cuando una persona o familia adquiere un bien inmueble, inmediatamente este se cuenta dentro de la contabilidad como patrimonio, y en las cuentas mentales de cada individuo, este bien vale lo que le costó en realidad obtenerlo, y lo comercializa ese inmueble con la premisa de lo que le costó comercialmente. sin embargo, el hecho de no tener legalizada esa compra, supone un patrimonio sobrevalorado, y pone en riesgo el futuro económico de una familia, o la estabilidad económica de la descendencia.

Observando los valores de perdida por cada inmueble en este ejercicio, se infiere que el costo de legalizar la propiedad es inferior a la perdida generada por la indemnización por la afectación ejercida por las obras de prevención y mitigación de inundaciones, lo que supone que la costumbre

de la informalidad, en la población de Soplaviento, es cultural, que la administración municipal, mantiene un total desinterés en ese aspecto.

Existen otros tipos de pérdida patrimoniales, que constituyen una disminución del valor real de los inmuebles, que se hace visible solo al momento de deshacerse del bien, como las servidumbres, de las empresas del sector de los hidrocarburos, que restringen el uso de la tierra, inhabilitan proyectos de urbanización en los predios, y que en los casos más graves restringen el uso de la tierra para el propietario, a pesar de ser el propietario el que asume el peso fiscal de estas áreas.

Por todo lo anterior no es difícil, concluir que la política pública del gobierno nacional ante las obras de infraestructura en Colombia, desconoce la realidad del territorio, y no es equitativa con las personas naturales que reciben muy poco por el beneficio del país.

7.5. Identificación y Análisis de Variables

Una vez realizado un análisis macro (a nivel municipio), un análisis micro (caracterización de predios muestra) y el ejercicio matemático resultante de la Gestión Predial realizada que permite evidenciar el detrimento patrimonial de los afectados por el proyecto de infraestructura estudiado, finalizaremos este capítulo listando las variables que afectaron el mencionando detrimento patrimonial.

Estas variables tienen una característica importante de dependencia frente a factores y políticas de estado, las cuales conllevan a un problema crónico de muchos municipios de Colombia asociado a la falta de titularidad, la cual se evidencia en casos como el de este estudio donde se realiza un proyecto de infraestructura de interés general.

7.5.1. Antecedentes registrales

Para el caso de estudio, se trata de una variable dicotómica, pues en resumen un predio tiene o no antecedente registrales. Como se observa en los predios muestra ninguno de

ellos tenía folio de matrícula inmobiliaria y cuando revisamos la situación catastral del municipio los porcentajes de predios con o sin información jurídica son alarmantes. Ponemos esta variable empezando el listado, porque fue esta la situación que generó la mayor parte de los traumatismos, retrasos e impedimentos en la gestión, pues solo cuando se trata de obras de infraestructura vial o del sector de hidrocarburos, donde existe la posibilidad de realizar compraventa y además existe la figura de saneamiento automático. el resto de proyectos de infraestructura carece de legislación para afrontar este tipo de predios, así a que al final la indemnización afecta los patrimonios de aquellos que se consideran dueños y que en realidad suelen meramente poseedores o tenedores de predios.

7.5.2. Actualización catastral

Según publicación de Instituto Geográfico Agustín Codazzi de año 2018, el municipio de Soplaviento en la parte urbana está entre los 29 municipios desactualizados del departamento de Bolívar, y también incumple la normativa de mantener los catastros actualizados cada 5 años. Esta situación es evidente en el análisis de la información catastral, donde se observa que la el área rural del municipio posee mayor número de predios con folio de matrícula inmobiliaria que el área urbana. Realizando un análisis en el tiempo, en el año 2011 se desató la primera emergencia del Canal del Dique, el tema catastral era más precario que en la actualidad. Y es que esta variable tiene una incidencia directa en los procesos de Gestión Predial para proyectos de infraestructura, pues son el punto de inicio para la identificación inicial de los inmuebles, para calcular costos de la contratación y presupuesto para indemnización etc. y su desactualización no solo influye en el reconocimiento de linderos sino también en la identificación

jurídica del predio. Para un municipio la desactualización catastral equivale a menos dinero que entra al fisco y por ende menos posibilidad de desarrollo, lo cual en contexto general incide en el valor de los terrenos, los cuales resultan menos apetecidas e incluso estanca la dinámica inmobiliaria, esto se nota al momento de realizar los avalúos para la Gestión predial, pues la escasez ofertas inmobiliarias fue notorio.

7.5.3. Zonas de riesgo

Esta es una variable que pesa en el tema de los avalúos, aun mas en predios que según la normativa se ubican en zona de riesgo, el valor de la tierra disminuye. Y para el caso particular del estudio, y por la misma naturaleza de la obra de infraestructura a desarrollar, es deducible que prácticamente todos los predios intervenidos estaban en esta situación. Algunos municipios tienen estas zonas identificadas en el EOT así como otros no pero la correcta identificación de los predios en riesgo, y la actuación de los entes municipales para prevenir y mitigar estas situaciones de riesgo podría evitar pérdidas de tipo material, económico y humano. El enfoque de esta variable se relaciona a la falta de implementación de los planes de gestión del riesgo. Y es que en definitiva si las zonas de riesgo están identificadas en un municipio, los propios planes de gestión del riesgo tienen que evitar que las personas que están en estos predios permanezcan en zona de riesgo (sin procesos de gestión predial o adquisición de tierras).

Por otro lado, la titulación de predios sobre áreas de restricción ambiental o zonas de riesgo imposibilita que los moradores de este tipo de predios puedan tener un justo título y esto sumado al bajo valor de las zonas de riesgo, no ayuda mucho a la población afectada por las obras.

7.5.4. Cultura de no pago

En algunas regiones del país, se ha incrementado un problema cultural asociado al no pago, a la evasión de impuestos, y lo que se conoce coloquialmente como “ser vivo”, pues entre más ahorro tengamos evadiendo los controles y las leyes, pues más dinero podremos invertir en el beneficio propio, en el municipio de Soplaviento Bolívar, muchas de las personas que fueron afectadas por las obras no tenían escrituras porque para ellos “tienen sus papeles al día” y se han negociado como toda la vida, otros argumentan que son personas que viven del día a día pescadores cuyos ingresos son no son fijos y que esto no les permite pagar el costo de una escritura o un registro, y muchos otros desconocen el proceso para legalizar la tenencia.

Es muy difícil comprobar si son excusas para evadir, o simplemente no pagar el costo de una escritura, pero si algo es cierto es que dentro d sus preocupaciones nunca estuvo el tener una escritura o un folio, pero al llegar el proyecto, es cuando las personas solicitan la ayuda del gobierno municipal desconociendo las obligaciones y deberes que tienen como poseedores de estos terrenos, que adicionalmente y con conocimiento de la administración municipal, no deberían estar habitados por estar localizados a metros del canal del dique.

7.5.5. Falta de estudios previos

La falta de estudios previos, y de participación ciudadana en los proyectos, influye en los tiempos de ejecución de las obras a nivel nacional, también enfrenta a las contratistas a situaciones imprevistas que generan sobre costos en la ejecución de los contratos.

Por otro lado, si la comunidad de influencia del proyecto, se opone por la falta de inclusión y participación de las obras, agrava el tema de tiempos de ejecución, y hasta

se producen paros a las obras y un gran número de predios se adquieren por procesos impositivos lo cual impacta de manera negativa la imagen del estado frente a la forma de desarrollar proyectos de infraestructura.

Conocer la realidad de los municipios y de las comunidades a tratar, ahorra tiempo, dinero, y molestias en general.

8. Aportes a la gestión del territorio

Dentro del análisis de caso presentado en este informe, se puede extraer varios puntos importantes relacionados con la gestión del territorio, tanto preventivos, como correctivos, aplicables al desarrollo de las obras de infraestructura, social, para la prevención del riesgo, o el desarrollo económico del territorio:

- La correcta identificación, mitigación, o prevención de situaciones de riesgo en cada municipio, no solo evita un desastre, si no reduce los costos en los que incurre el gobierno nacional y municipal, para la atención de desastres, y en el 100% de los casos suele ser más económico mejorar los mecanismos de mitigación que reparar una situación de emergencia.
- La implementación de políticas públicas, que permitan el cumplimiento de la ley en cuanto a la tenencia de la tierra, mejora la captación de recursos por medio del impuesto predial, mejora el censo predial en nuestro país, permite la implementación de Sistemas de información Geográficos (SIG) y por ende la toma de decisiones en diferentes niveles gubernamentales (municipales, departamentales y nacionales).
- El conocimiento acerca de las características de la población objeto de una obra de infraestructura, no debe ser desconocida por las entidades privadas y públicas que serán partícipes del proyecto, puesto que el desconocimiento del territorio, planes de ordenamiento territorial deficientes, causan retrasos en el desarrollo de las obras, en la imagen de la población ante las obras estatales, y económicamente representan sobrecostos para el proyecto.

Por lo anterior, la gestión del territorio es importante en muchos aspectos, económicos, sociales, culturales, que influyen directamente en las obras privadas y publicas del país, por lo que el estudio

de este tema, se debe impulsar y extender de forma multidisciplinaria, para que los profesionales del presente y futuro, vean la importancia de la gestión territorial y las especializaciones como esta permitan el desarrollo de las capacidades de los estudiantes para ser críticos de los modelos vigentes, y creativos para proponer y mejorarlos.

Conclusiones

Una vez realizada la gestión socio predial correspondiente a las obras de prevención y mitigación de inundaciones en el municipio de Soplaviento, se hizo evidente que las leyes que se utilizan en la gestión de obras públicas y que requieren de gestión inmobiliaria, no son acordes a la realidad de nuestro país.

También que un gran porcentaje de predios carecen de justo título y por ser la generalidad se debieron considerar mucho más, a este tipo de casos de predios sin titulación que a los predios ideales que cumplen con toda la reglamentación nacional, pues las metodologías contemplan los casos ideales es decir se centran en predios, con justo título, sin diferencia de áreas entre organismos gubernamentales, con Folio de Matrícula Inmobiliaria, sin sucesiones ilíquidas ni poseedores.

Por lo que es muy fácil concluir que ni las leyes ni las entidades gubernamentales que realizan este tipo de procesos, ha estudiado a fondo la mejor forma de indemnizar predios en nuestro país, que no se están realizando estudios previos a las obras para conocer la realidad del territorio, y que se castiga al ciudadano por la falta de control sobre las transacciones de tierras en el país, afectando el patrimonio de familias, y no los de las más ricas si no de las clases menos favorecidas, quienes por su ignorancia o falta de recursos viven en la informalidad.

- La mejor forma de evitar la pérdida patrimonial de los afectados por obras estatales, no recae directamente en los propietarios, pues el gobierno también debe procurar una solución para mejorar la tenencia de los predios, promoviendo incentivando y concienciando a la población sobre la importancia de tener un predio debidamente inscrito y legalizado, pues ellos tendrían la oportunidad de recibir en un proceso de gestión inmobiliaria los valores justos, teniendo la posibilidad de recibir préstamos

hipotecarios, Igualmente el gobierno estaría beneficiado debido a que recibiría los valores de impuestos asociados a registro,

- Se aporta información catastral importante para los temas del catastro multipropósito y se podría realizar un censo predial más exacto rápido y menos costoso.
- Un proceso de gestión predial, correctamente estructurado, con profesionales interdisciplinarios, permite que el desarrollo de la gestión sea exitoso, y que los procesos fluyan de forma natural, durante las diferentes etapas del proceso de adquisición inmobiliaria, pues esto brinda tranquilidad a la comunidad, evita la divulgación de información errada, y permite que la adquisición de las áreas sea rápida.

Otro aspecto importante durante el proceso de adquisición de áreas es la socialización de las obras antes, durante y al finalizar la gestión predial, puesto que el éxito de la gestión predial, se basa en gran medida de la aceptación del proyecto por parte de la población afectada por las obras.

- La informalidad en la tenencia de bienes inmuebles es una problemática que no solo afecta los proyectos de gestión predial, si no los recaudos municipales, la organización del territorio y la forma de planear y proyectar el territorio. Y todo esto está delegada a entidades gubernamentales, como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la alcaldía municipal, oficinas de registro entre otras.

Dentro de los problemas que genera la informalidad de la tenencia, se pueden mencionar una recaudación municipal menor a la que deberían recaudar por concepto de impuesto predial, al igual que por recaudación de impuestos de registro y beneficencia.

Deficiencia en las bases catastrales nacionales lo cual recae directamente sobre los programas que se pretendan implementar con el catastro multipropósito, y finalmente esto también afecta la toma de decisiones por parte del municipio para la destinación de recursos, la planeación del territorio, y la elaboración del EOT.

- Desde hace algunos años, se ha incluido en los planes o planes básicos o esquemas de ordenamiento territorial (POT, PBOT, EOT). Un capítulo acerca de la gestión del riesgo, que incluye mapas de riesgos, pues el desarrollo de un municipio depende intrínsecamente de la cantidad de riesgos que existan para la inversión, o de los riesgos que pueda tener la población residente, y no es suficiente con identificarlos, estos deben ser mitigados minimizados, y en lo posible eliminados, para garantizar la seguridad de los habitantes, prevenir catástrofes y o emergencias, lo que sucedió en el 2010 y 2011 en el municipio de Soplaviento Bolívar, es un claro ejemplo de menospreciar un riesgo, y solamente hasta que se convierte en tragedia, se destinan los recursos y se realizan obras reales para prevenir o mitigar, y finalmente si se analiza desde el punto de vista de los pobladores del municipio, no contaron la debida gestión del riesgo, y por causa de ello lo perdieron todo en el 2010 ellos, y nuevamente en el 2011 y dicho por ellos mismos, después de un proceso de gestión predial, lo perdieron todo nuevamente.

Recomendaciones

Las recomendaciones específicas para el análisis de caso pueden y serán subjetivas a los actores que participan en el proceso de obras como las tratadas en este trabajo, sin embargo, se trata de abarcar las recomendaciones desde el punto de vista de cada actor, para que el análisis pueda ser importante:

- **Actor Estatal:** en la formulación de proyectos de infraestructura nacional o municipal que incluyan la adquisición de predios, se debe exigir un estudio social previo a la etapa de adquisición predial, que permita caracterizar y conocer el estado de vulnerabilidad de las personas afectadas, para que las obras no les causen un perjuicio en vez de un beneficio.
- Para el caso particular de municipios con problemas de titulación, se deben generar programas para la formalización de predios, que incluyan socialización e importancia para la comunidad, el programa debería incluir la posibilidad de financiar la titulación, pues al final de cuentas, esto favorece el fisco.
- Finalmente, por parte del Estado sería importante que estos proyectos ya realizados, sirvan como insumo para la creación de la normatividad, que se pueda ajustar a las realidades particulares de cada municipio, puesto que hoy en día la mejor referencia que se tiene para proyectos de gestión prediales la legislación existente para la adquisición de predios por afectación vial.
- **Actor ejecutor:** los contratistas que ejecutan obras con afectación a predios deben incluir en los diagnósticos previos a la adquisición, estudios sociales, que eviten retrasos paros o inconformismos de la comunidad. También deben darle mucha importancia a las socializaciones, para que a la comunidad no solo les dé la sensación de que son

tenidos en cuenta si no que los lugareños pueden ser actores activos que poseen conocimientos que pueden ser de gran ayuda para el desarrollo de las obras y para que estas perduren en el tiempo.

- **Actor comunidad:** en la actualidad, se utiliza mucho la participación ciudadana en los procesos de obras de infraestructura, si ellos se hacen partícipes de la programación y cronogramas, no solo pueden ser de ayuda entre sus vecinos, si no que pueden sentir el proyecto como propio, llegar a jugar a favor del mismo, e incluso se pueden ganar mediadores ante los posibles desacuerdos con la comunidad.

Bibliografía

CARDIQUE. (2000). *Recogiendo Las Memorias del Canal del Dique*.

Codigo Civil Colombia. (s.f.).

(1991). *Constitucion Política de Colombia*.

Decreto Ley 919. (1989).

El Universal. (24 de Julio de 2018). *Bolívar tiene el mayor índice de informalidad en tierras*.

Obtenido de <https://www.eluniversal.com.co/regional/bolivar/bolivar-tiene-el-mayor-indice-de-informalidad-en-tierras-283419-MBEU399885>

Fondo Adaptación. (2016). Resolución de Vivienda 627.

INSTITUTO VON HUMBOLDT. (1997). *Informe Nacional sobre el Estado de la*

Biodiversidad.

J, A. S. (2011). *Después de la inundación* .

Ley 1523. (2012).

Ley 1753. (2015).

Ley 223. (1995).

Municipio de Soplaviento. (2016). *Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 "Si, Soplaviento primero"*.

SEMANA RURAL. (2019). *REVISTA SEMANA*.