

**CONNOTACIONES DEL ENCARGO VALUATORIO DE SERVIDUMBRES EN
LA GESTIÓN TERRITORIAL, CASO DE ESTUDIO**



ERICA JOHANA ROBLEDO TANGARIFE

**UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
BOGOTÁ
2023**

**CONNOTACIONES DEL ENCARGO VALUATORIO DE SERVIDUMBRES EN
LA GESTIÓN TERRITORIAL, CASO DE ESTUDIO**

ERICA JOHANA ROBLEDO TANGARIFE

**TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE ESPECIALISTA EN
GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS**

**UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
BOGOTÁ**

2023

NOTA DE ACEPTACIÓN

Firma del presidente

Jurado

Jurado

Bogotá, junio 14 de 2023

DEDICATORIA.

A mi hijo Jacobo, porque sin importar las horas que dediqué a estudiar,
él siempre estuvo ahí para ser comprensivo, para darme una voz de aliento,
para ofrecer su ayuda o,
tan solo para acompañarme mientras escribía este texto...

A él, que me muestra el mundo desde las visiones más inocentes,
que utiliza lenguajes bellos para decir cosas sensatas, llenas de realidad...
A él, que llena mis días de color y sonrisas que salen de lo profundo del alma,
que, con esos hermosos ojos marrón, ilumina cualquier camino sombrío...
A ti mi “tormentita huracanada” que eres la mejor aventura que he tenido y,
que me acompañes en la vida,
es algo que no podré terminar de agradecerte jamás.

Te amo Jacobo, con toda la fuerza que me das a diario para vivir.

AGRADECIMIENTOS

A mi padre William, apasionado por los avalúos, una pasión que me ha trasmitido y que me ha llevado por caminos que no me hubiera imaginado jamás... Por años de conversaciones sobre valor, por los congresos que hemos compartido, por las ponencias que hemos presentado, por lo que hemos logrado, gracias infinitas y, que vengan muchas más.

¡Te amo una montonera!

A mi madre y mi familia, porque su apoyo cuando lo he necesitado, siempre han estado ahí y por eso, ¡gracias! También son parte de este logro. Los amo mucho.

A **W R Ingenieros Avaluadores**, la empresa en la que trabajo hace 15 años, que me ha permitido conjugar la geología con los avalúos y, desde la ciencia, aportarles a las construcciones de valor que hacemos dando un valor diferencial al oficio; a la empresa que me patrocinó la tesis y a su Gerente Técnico, porque sus aportes y contribuciones forjaron la visión interdisciplinaria del texto.

A mis amigos por las risas, por años de sucesos que atesoro en la memoria, por las voces de apoyo cuando las necesité, por todo y por más... De corazón, gracias chiquillos pillos.

A las toneladas cubicas de café que me tomé, porque me ayudó a no dormir, para seguir
soñando despierta...

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	8
1. OBJETIVOS.....	9
Objetivo Principal	9
Objetivos Secundarios	9
2. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA A RESOLVER	9
3. JUSTIFICACIÓN	12
4. CONTEXTO REGIONAL	14
Contexto local	15
<i>Contexto del predio.....</i>	<i>16</i>
<i>Situación jurídica</i>	<i>17</i>
5. ANÁLISIS DESDE EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	18
Implicaciones socioculturales y éticas	19
Conflictos de uso.....	20
Condición de las Servidumbres en Colombia	35
Marco legal	35
Proceso de cálculo del valor de la servidumbre.....	42
Cálculo de perjuicios.....	43
Cálculo del lucro cesante	45
Pertinencia e Impacto Social.....	46
6. CONCLUSIONES.....	49
7. RECOMENDACIONES.....	52
8. BIBLIOGRAFÍA.....	55

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Valor agregado para los municipios de Casanare. Fuente: DANE, 2022	14
Ilustración 2 Mapa del municipio de Sabanalarga. Fuente: Gobernación de Casanare, 2015	15
Ilustración 3 Distribución predial para algunos municipios de Casanare. Fuente: Gobernación de Casanare, (s.f.).....	16
Ilustración 4 Ubicación del municipio de Sabanalarga. Fuente: colombiaenmapas.gov.co (s.f.)	17
Ilustración 5 Conflictos generados por la industria petrolera en el país. Fuente: Indepaz, 2023	21
Ilustración 6 Población ocupada en las ciudades de la Amazonia y la Orinoquia. Fuente: DANE, 2022.....	23
Ilustración 7 Nivel educativo y asistencia escolar para el municipio de Sabanalarga. Fuente: DANE, 2005.....	29
Ilustración 8 Condiciones según la actividad económica, para el municipio de Sabanalarga. Fuente: DANE, 2005	30
Ilustración 9 PIB por departamentos (2010 - 2015). Fuente: Gobernación de Casanare, 2015	30
Ilustración 10 Evolución del PIB departamental. Fuente: Gobernación de Casanare, 2015	31
Ilustración 11 Ejecución presupuestal del municipio (2012 - 2013). Fuente: DNP, (s.f.).....	32
Ilustración 12 Condiciones de pobreza multidimensional para el municipio, el departamento y el país. Fuente: DNP (s.f.).....	33
Ilustración 13 Mapa de la pobreza multidimensional en el país. Fuente: DANE, 2018.	34

TABLA DE TABLAS

Tabla 1 Empleos en el sector extractivo del petróleo. Fuente: Otero, 2018	22
Tabla 2 Normograma para las servidumbres en Colombia. Fuente: elaboración propia	39

INTRODUCCIÓN

Desde la promulgación de la ley 388 de 1997 (Congreso de la República de Colombia), el territorio nacional ha estado en constante proceso de conocimiento de sus realidades, desde su situación geográfica, hasta las posibilidades de explotación económica, pasando por el reconocimiento de las condiciones étnicas y culturales de sus habitantes, con la única intención de dar calidad de vida a sus habitantes, al mismo tiempo que se genera desarrollo sostenible que perdure en el tiempo.

Sin embargo, la realidad muestra como las condiciones de desarrollo y avance territorial no siempre van a la misma velocidad que la normativa nacional, los casos están a la orden del día y son generadores potenciales de conflictos socioambientales que afectan las condiciones bajo las cuales los habitantes de un territorio se relacionan con el estado, en cabeza de las alcaldías y con empresas que requieren terrenos para la ejecución de actividades económicas para múltiples renglones de la economía.

El incremento en las actividades de exploración y explotación de hidrocarburos ha desencadenado una serie de conflictos entre las empresas y las comunidades, porque las condiciones de ocupación del territorio, así como las cuantías pagadas a los propietarios no necesariamente reflejan las realidades valuatorias. El problema puede tener múltiples formas de análisis, sin embargo, solo serán consideradas dos: La afectación del rezago y/o limbo normativo en los desarrollos petroleros, desde el ordenamiento territorial y, como el tema normativo afecta las construcciones de valor y por ende las indemnizaciones que reciben los propietarios al final de los procesos de imposición de servidumbres.

El presente trabajo busca a través de un análisis de caso, mostrar como las condiciones del esquema de ordenamiento territorial desencadena conflictos en el territorio

entre particulares y empresas, afectando seriamente las relaciones entre los actores y por ende volviendo lento cualquier proceso de servidumbre petrolera.

1. OBJETIVOS

Objetivo Principal

Generar una discusión en torno a las implicaciones que tiene el desarrollo de la infraestructura petrolera del país en el ordenamiento territorial y en las condiciones de productividad, rentabilidad de los predios y como dicho condicionamiento afecta las construcciones de valor.

Objetivos Secundarios

- ❖ Determinar el estado del plan de ordenamiento del municipio de Sabanalarga, departamento del Casanare en torno al componente petrolero dadas las condiciones de servidumbres en una gran cantidad de predios de su territorio.
- ❖ Analizar las condiciones bajo la cuales se generan los conflictos de uso del suelo en zonas con desarrollos petroleros.
- ❖ Aportar elementos técnicos para el mejor entendimiento de las condiciones de los territorios en áreas de influencia de la industria.

2. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA A RESOLVER

El desarrollo y la inversión que ha dinamizado todos los sectores de la economía del país está generando que los proyectos de exploración/explotación de hidrocarburos, toquen con más frecuencia territorios donde la vocación era netamente agropecuaria. Esta situación ha generado que las actividades normales de la zona enmarcadas en la vocación se vean

seriamente afectadas al ser modificadas porque estas nuevas acciones, cambian totalmente las características físicas de la región y en muchos casos, esos cambios van en contravía de la normatividad vigente y/o aprovechando vacíos jurídicos existentes y que aun, el poder legislativo está en mora de suplir.

Las actividades de las compañías petroleras en los países en desarrollo como Colombia se han caracterizado por un rápido crecimiento acompañado de una escasa inversión territorial en obras de infraestructura que benefician a la población en general; al contrario, muchas veces se generan deterioros para el territorio, contaminando fuentes de agua, acabando o alterando gravemente los ecosistemas dejando pasivos ambientales complejos de compensar. Como si fuera poco, a esta situación se le suma un deficiente seguimiento para el cumplimiento de norma, que obligue a las empresas a asumir la responsabilidad de mantener un medio ambiente en condiciones aceptables de calidad ambiental para garantizar así, el derecho a un ambiente sano, consagrado en la constitución nacional.

El análisis de dichos conflictos a la luz de los vacíos por interpretación de la norma en conjunto con el análisis de las condiciones de desactualización/incumplimiento de los planes de ordenamiento territorial, se convierte en una necesidad para las comunidades, necesidad que se puede suplir desde la academia con proyectos que permitan el entendimiento de las realidades territoriales, las necesidades, junto con las posibilidades de solución de conflictos sociales, que terminan siendo socioambientales, porque el deterioro para el territorio, medido en contaminando fuentes de agua, afectación a los ecosistemas, así como pérdida de la calidad del suelo, cambios en las condiciones culturales, son realidades que se pueden observar, medir a la luz de los pasivos ambientales que permanecen en los territorios por décadas.

La ley 388 de 1997 (Congreso de la República de Colombia), ley de desarrollo territorial para el país aún vigente, no toca en ninguno de sus apartes el tema de servidumbres; este punto es crucial en las políticas económicas de Colombia toda vez que gran parte del desarrollo de país está basado en los dividendos obtenidos por la explotación de hidrocarburos y la extensión de redes eléctricas y acueductos, porque si bien es cierto que hay alguna normativa que contempla los manejos que se le deben dar al tema, estas están centradas en el tema jurídico, ambiental y económico, sin embargo no hay hasta el momento un lineamiento de ordenamiento claro que permita integrar de manera responsable las actividades a los territorios relacionadas con la minería en general, la ampliación de la infraestructura, con todo lo que ello conlleva.

Esta ausencia de lineamientos claros genera conflictos sociales en el territorio por los impactos causados, que normalmente no son compensados o mitigados y afecta fuertemente las relaciones de las empresas con la comunidad; no son pocos los proyectos paralizados por la comunidad a lo largo del país y, a pesar de que los territorios han experimentado desarrollos petroleros a lo largo de décadas, son muy pocos los planes y esquemas de ordenamiento territorial que incluyen un capítulo al respecto, ya sea para integrarlo a su visión a largo plazo o para reorganizar el territorio debido a las consecuencias de la actividad.

Sin embargo la jurisprudencia, en conjunto con algunas resoluciones y normas han sentado las posibilidades en el abordaje del problema, tanto para los propietarios de los predios, como para las instituciones que en representación del Estado Colombiano, tienen la obligación de garantizar el cumplimiento de la norma, tanto ambiental como civil, entendiendo que las condiciones de exploración y explotación de hidrocarburos, causan

impactos y afectaciones que deben ser tasadas y cuantificadas para garantizar el pago de las compensaciones a las que haya lugar.

Palabras Clave:

Valuación: “Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo”. (Ley 1673 de 2013)

Servidumbre: “Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño”. ()

Responsabilidad: La Nación, las entidades territoriales y las figuras de integración territorial asumirán las competencias a su cargo, previendo los recursos necesarios sin comprometer la sostenibilidad financiera del ente territorial, garantizando su manejo transparente. (Ley 1454 de 2011)

Sostenibilidad. El ordenamiento territorial conciliará el crecimiento económico, la sostenibilidad fiscal, la equidad social y la sostenibilidad ambiental, para garantizar adecuadas condiciones de vida de la población. (Ley 1454 de 2011)

Conflicto (Del lat. conflictus < conflagere, chocar): “Situación de lucha, desacuerdo, rivalidad u oposición entre personas o cosas existe un grave conflicto entre ellos por culpa de la herencia familiar. desacuerdo, desavenencia, desidencia, disputa, enfrentamiento, pugna entendimiento”. (The free dictionary., s.f.)

3. JUSTIFICACIÓN

El petróleo es la fuente principal de energía para muchas actividades humanas de la sociedad actual, tales como la industria, la minería y el transporte. Sin embargo, las

condiciones de aprovechamiento de los hidrocarburos y sus derivados no pueden entenderse solamente desde los beneficios industriales, sino que el análisis debe hacerse desde los recursos económicos que generan para los países donde se llevan a cabo la implantación de estos proyectos.

De acuerdo con La República (23 de enero de 2023), para el año 2022, el Comité Autónomo de la Regla fiscal (CARF) reportó que este sector aportó \$18.16 billones por vía impuestos a la nación, lo que representa el 1.3% del PIB; en su portal web Valora Analitik (2022) hace una relación sobre las proyecciones de producción de petróleo a partir de los datos emitidos por la Cámara Colombiana de Bienes y Servicios de Petróleo (CAMPETROL), el resultado muestra claramente como no se puede contemplar una disminución de la producción en el corto plazo, porque la participación del petróleo en PIB podría estar en el orden del 3,5 y el 7,3% mostrando un incremento claro y por ende, un incremento en las rentas recibidas por el país, a esto se le deben sumar los dividendos que se espera recibir por cambios normativos, como la reforma tributaria entre otros. (Sandoval, 19 de mayo de 2023)

Bajo este panorama, es claro que la exploración y la explotación de hidrocarburos no desaparecerá en el corto o mediano plazo y, es desde esa perspectiva que se requiere una interrelación real y contundente entre las condiciones normativas de las servidumbres y los planes de ordenamiento territorial, porque la solución de conflictos socioambientales no da espera, así como tampoco hay espera en la ejecución de los proyectos aprobados o por aprobar. Posponer este análisis solo agudiza los conflictos y aumenta los pasivos ambientales de los territorios.

Este trabajo pretende analizar algunas de las implicaciones territoriales desde el ordenamiento, pero además mostrar desde la aplicación de un caso real de estudio las posibilidades metodológicas en la tasación de indemnizaciones bajo la aplicación de metodologías utilizadas en diferentes países miembros de la Unión Panamericana de Valuadores y Tasadores UPAV.

4. CONTEXTO REGIONAL

El departamento de Casanare está ubicado en la región de la Orinoquía Colombiana, que además incluye una amplia franja del pie de monte de la cordillera oriental. Limita al norte con Arauca, al oriente con Vichada, al sur con Meta, al occidente con Cundinamarca. Con 44.490 km² es el décimo departamento más extenso en Colombia, el séptimo menos densamente poblado. (DANE, 2022)

Su división política muestra 19 municipios, 11 corregimientos y 106 inspecciones de policía.

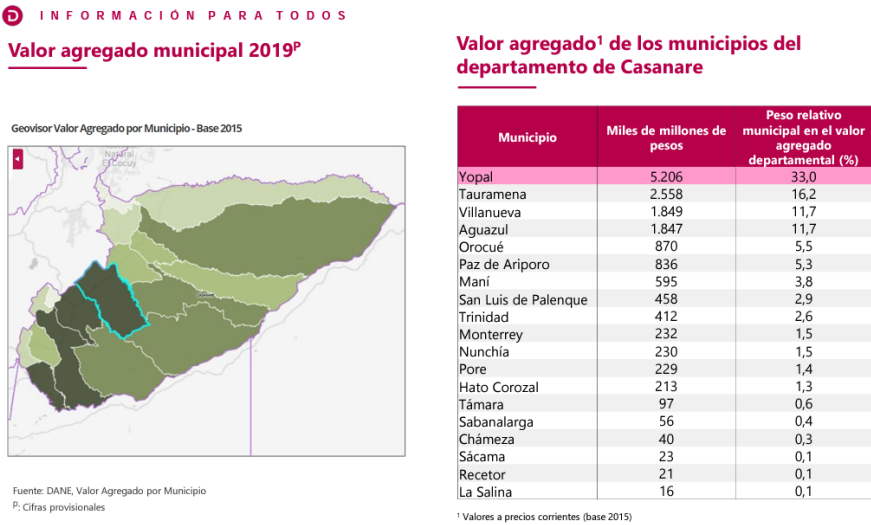


Ilustración 1 Valor agregado para los municipios de Casanare. Fuente: DANE, 2022

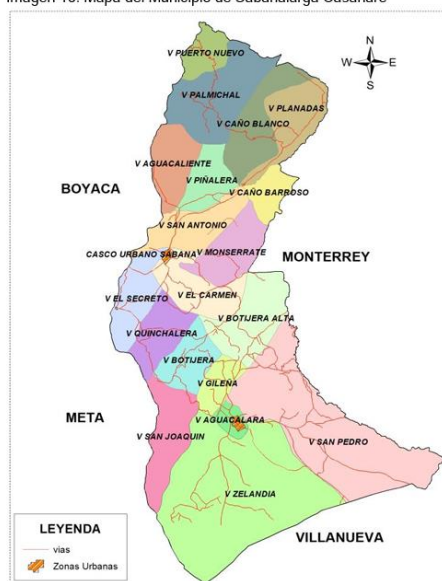
La economía del departamento está marcada por explotación agropecuaria (ganadería extensiva, porcicultura, piscicultura, cultivos de arroz, palma, yuca y caucho) así como actividades productivas de Petróleo, carbón, gas y yeso.

Contexto local

Sabanalarga es uno de los 19 municipios que conforman el departamento del Casanare, hace parte de la regio de la Orinoquía y está ubicado al suroccidente del Departamento.

MUNICIPIO DE SABANALARGA

Imagen 16. Mapa del Municipio de Sabanalarga Casanare



Fuente: SIIC-DTPS-DAP Casanare. Noviembre 2016

Ilustración 2 Mapa del municipio de Sabanalarga. Fuente: Gobernación de Casanare, 2015

Sabanalarga, se encuentra al sur occidente del departamento, en el piedemonte, sus principales cuencas corresponden a los ríos Upía y Túa. Tiene una superficie de 379 Km², la cabecera municipal está a 450 m.s.n.m. temperatura media de 25°C. Sus actividades económicas están marcadas por la ganadería y los cultivos de frutales. Se encuentra a 145 Km Yopal y a 197 Km de Bogotá en. (Gobernación de Casanare, 2015)

La ubicación geográfica del municipio de Sabanalarga, en las estribaciones de la cordillera oriental, da como resultado paisajes como Montaña, Piedemonte, Lomeríos, Planicies y Valles que hacen que el municipio posea una densa red de drenaje en el departamento del Casanare.

1.10.4 DISTRIBUCION PREDIAL RURAL POR RANGOS DE SUPERFICIE MUNICIPIOS SABANA, SACAMA Y SAN LUIS DE P.															
RANGO	Predios			Propietarios			Superficie (Has.)			Area Constr. (Mts.2)			Avaluo (millones\$)		
	Sabana	Sacama	San Luis P.	Sabana	Sacama	San Luis P.	Sabana	Sacama	San Luis P.	Sabana	Sacama	San Luis P.	Sabana	Sacama	San Luis P.
< DE 1 HECTAREA	73	18	74	78	18	74	17.59	9.78	28.47	1,762	0	4,714	45.23	3.54	185.28
DE 1 A 3 HAS.	30	23	73	34	24	77	60.27	36.23	134.79	342	0	4,816	48.58	5.32	202.99
DE 3 A 5 HAS.	45	18	52	47	20	57	170.87	62.61	202.20	16,679	0	1,920	437.76	5.32	50.39
DE 5 A 10 HAS.	89	35	109	98	39	117	632.57	234.49	795.58	1,447	0	5,584	367.15	17.27	192.30
DE 10 A 15 HAS.	81	28	76	92	30	88	979.24	320.64	904.48	749	0	3,007	431.74	20.64	124.54
DE 15 A 20 HAS.	63	14	61	79	21	68	1,079.80	233.54	1,063.62	1,037	131	2,408	409.59	16.93	126.88
DE 20 A 50 HAS.	223	45	195	275	47	229	7,004.80	1,404.41	6,252.08	4,837	0	9,347	2,614.02	78.43	631.25
DE 50 A 100 HAS.	114	15	167	146	18	205	7,867.37	972.45	11,988.67	6,863	0	8,160	2,903.11	35.47	1,077.01
DE 100 A 200 HAS.	60	6	136	82	6	165	8,352.04	915.10	19,596.92	13,267	0	10,604	3,792.66	45.52	1,708.50
DE 200 A 500 HAS.	29	7	151	50	9	196	8,351.86	2,374.00	47,584.06	11,108	0	13,252	3,723.15	95.42	3,414.05
DE 500 A 1,000 HAS.	5	1	72	9	1	86	3,326.54	700.00	51,713.91	3,880	0	5,275	1,573.15	31.77	2,576.61
DE 1,000 A 2,000 HAS.	0	3	38	0	4	43	0.00	4,860.00	52,245.31	0	0	3,832	0.00	62.97	2,675.24
MAYORES DE 2000 HAS.	0	5	26	0	5	31	0.00	16,074.24	101,838.40	0	0	3,280	0.00	123.80	4,287.70
SUBTOTAL	812	218	1,230	990	242	1,436	37,842.95	28,197.49	294,348.49	61,971	131	76,199	16,346.14	542.40	17,252.74
MEJORAS	18	2	2	18	2	2	0	0	0.00	1,375	0	264	12.50	2.19	2.38
CONDOMINIOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROPIEDAD HORIZONTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	830	220	1,232	1,008	244	1,438	37,842.95	28,197.49	294,348.49	63,346	131	76,463	16,358.64	544.59	17,255.12

Fuente: Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", Delegada Yopal, Producción 05-03-03

Ilustración 3 Distribución predial para algunos municipios de Casanare. Fuente: Gobernación de Casanare, (s.f.)

Según IGAC delegación Yopal, (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f. en Gobernación de Casanare, s.f.) para el año 2003, el municipio de Sabanalarga contaba con una distribución predial que variaba desde predios con áreas menores a una hectárea, hasta predios con más de 500 hectáreas, mostrando que la recaudación por impuesto predial es más baja de lo que inicialmente se pudiera pensar, situación que afecta fuertemente las posibilidades que tiene el municipio para destinar recursos a situaciones de ordenamiento, como por ejemplo cartografías con enfoque social que permitan determinar la realidad del territorio y las afectaciones de la industria petrolera en las realidades socioambientales de la población.

Contexto del predio

El municipio de Sabanalarga se encuentra ubicado en el suroccidente del departamento del Casanare, entre las estribaciones de la Cordillera Oriental y el inicio de

los llanos orientales, por lo que presenta enormes variaciones geomorfológicas que permiten la generación de paisajes que van desde Montañoso, pasando por pie de monte, lomerío, hasta llegar a planicies y valles. Cuenta con una importante red hídrica conformada por los tributarios de la cuenca del Rio Upia. El predio motivo del análisis se denomina El Parador.

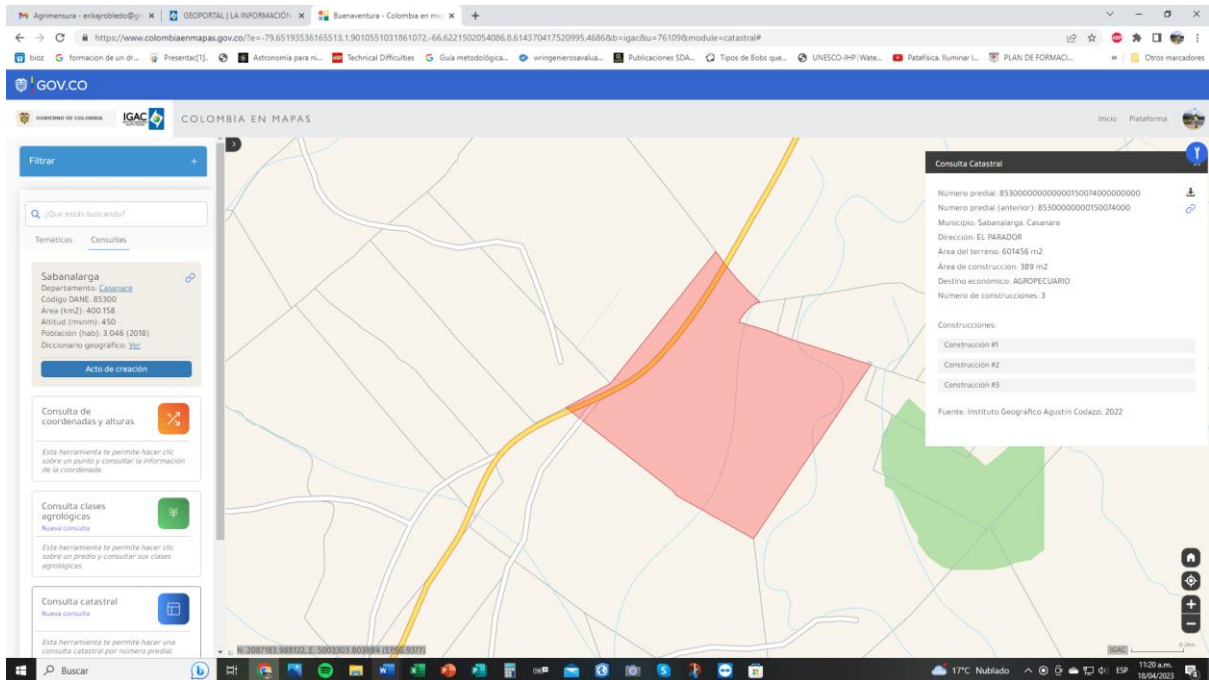


Ilustración 4 Ubicación del municipio de Sabanalarga. Fuente: colombiaenmapas.gov.co (s.f.)

El municipio tiene una superficie de 40.800 (Municipio.com.co, s.f.) hectáreas, con una altura de 450 m.s.n.m. con clima de bosque muy húmedo premontano, Clima de bosque húmedo tropical y clima cálido y húmedo.

Situación jurídica

Para el presente caso y dado que es un ejercicio académico, no se tomará en cuenta la construcción reportada en el Geo portal, toda vez que la vivienda es una casa campesina, que además no está ubicada en el área de influencia de la servidumbre.

Áreas:

Área de terreno total:	60,1456 has. aproximadamente.
Área de Construcción:	389 m ² aproximadamente.
Fuente: Geo portal IGAC	

Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Rural
Forma.	Irregular
Topografía.	Levemente inclinado a plano
Disposición del inmueble.	Medianero

5. ANÁLISIS DESDE EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Con la entrada en vigor de la ley 388 de 1997 (Congreso de la República de Colombia) se da trámite a la armonización de algunas disposiciones y la actualización de otras dadas por la ley 9 de 1989 con la Constitución de 1991 (Congreso de la República de Colombia), así como con la ley orgánica del plan de desarrollo (Congreso de la República de Colombia), la de áreas metropolitanas (ley 1625 de 2013) y la ley 99 de 1993 (Congreso de la República de Colombia), mediante la cual se crea el Sistema de áreas protegidas, entre otras disposiciones.

Sin embargo, aunque las intenciones normativas son valiosas, las realidades del territorio impiden que se puedan completar los requisitos que permitirían dar atención real a las problemáticas de ordenamiento y todas las consecuencias asociadas a él; factores como

un entendimiento pobre o nulo de las implicaciones de los planes/esquemas de ordenamiento llevaron a que el análisis inicial no se realizara con el rigor suficiente, desencadenando problemas cuya atención requiere cada vez mayores recursos porque su crecimiento en nivel de afectación, en algunos territorios es muy acelerado, ya que se pueden presentar participación de múltiples factores que van desde condiciones climáticas adversas, hasta problemas con la seguridad, por lo que el control y la atención contundente con soluciones reales se complica a través del tiempo.

En ese orden de ideas, la atención a la construcción de planes/esquemas concertados y con enfoque territorial se hace cada día más urgente; sin embargo, los esfuerzos para lograrlo en territorios tan diversos y amplios como el municipio de Sabanalarga, muestran las dificultades que se dan, cuando se intenta pasar de la norma a la realidad.

A continuación, se hace un análisis de las condiciones reales del territorio desde diferentes enfoques.

Implicaciones socioculturales y éticas

Las Condiciones étnicas y culturales del departamento del Casanare, muestran el desarrollo de actividades agropecuarias para la subsistencia de las comunidades asentadas en el territorio, sin embargo, el renglón con mayor extensión es la ganadería extensiva que se instaló desde principios de la década de los 90 con comportamientos muy específicos que involucran tradiciones pasadas de generación en generación.

Sin embargo existen otras condiciones de explotación del suelo, según la página de la gobernación el Casanare (2019) las demás actividades están distribuidas así: 48,4% de arroz, 21,8% de palma africana, 13% de yuca, 12% de caucho, entre otros. Estas condiciones muestran las diferentes posibilidades que ofrece el territorio por su configuración geológica, geográfica, hidrológica y topográfica.

Comentan Sánchez et al (2005) que Casanare presentó durante toda la década del noventa altas tasas de crecimiento. La participación del departamento en el PIB nacional creció desde 1994, pasando de 0.97% en ese año, a 2.87% en 1999. La producción petrolera para finales de la década disminuye, disminuyendo también la participación del PIB departamental en el nacional a 2.01% para el 2001.

Conflictos de uso

Manrique y Vargas (2018) afirman que, en Colombia en el año 2014, los conflictos socioambientales registrados ascendieron a 72, convirtiéndolo en el segundo país con mayores problemas ecológicos a nivel mundial. El listado de los conflictos generados por la industria de los hidrocarburos es amplio, sin embargo, los más notorios pasan por la afectación al recurso hídrico, las variaciones en las vocaciones del suelo por acción de la contaminación (vertimientos) o por modificaciones de los parámetros fisicoquímicos del suelo, así como los cambios socioculturales en las regiones.

Estos conflictos, presentan algunas particularidades:

- Sin importar la causa, el conflicto siempre mutará a un conflicto socioambiental.
- Todos los conflictos son interdisciplinarios.
- Dado que hay una raíz, los conflictos pueden ser considerados como resultado de una gestión inadecuada del problema inicial, que ha derivado con el tiempo, en más conflictos cuyo tamaño no es necesariamente menor al conflicto raíz.
- Los actores de los conflictos siempre tendrán dos partes, difícilmente se encuentran posiciones intermedias, esto por los intereses en juego, en concordancia con los valores de cada actor, que, en todo caso, dependerán de la orilla desde la que se mire: compañía vs comunidad

La gestión de estos conflictos es compleja, sin embargo, la complejidad no radica en la ausencia de normas, leyes o lineamientos jurídicos, de hecho un análisis básico muestra que en Colombia existen por lo menos 10 documentos entre decretos, leyes, resoluciones y otros, con los cuales se pretende dar una línea comportamental para el manejo adecuado de los recursos naturales en todo el territorio nacional, sin embargo los conflictos no cesan.

Adicionalmente se han generado una gran cantidad de documentos técnicos para el abordaje correcto en la socialización de los proyectos, pero los conflictos continúan en aumento, por ello se requiere un abordaje más amplio para entenderlos.



Ilustración 5 Conflictos generados por la industria petrolera en el país. Fuente: Indepaz, 2023

Indepaz (2023) en una publicación digital, mapea los conflictos causados por la industria petrolera en todo el territorio nacional; los conflictos se presentan sin importar las condiciones sociales, ni étnico culturales, mostrando que la situación tiene múltiples fuentes, pero tal vez lo más importante es que se presentan a lo largo de la vida útil de proyecto.

Análisis realizados por ONG's como Indepaz (2022) y CENSAT Agua Viva (2022) parecen apuntar al mismo resultado, implantación inadecuada desde el inicio del proyecto; La experiencia laboral además ha demostrado que las comunidades sienten vulnerados sus derechos en múltiples frentes, desde el cambio constante de interlocutores válidos por parte de las compañías, pasando por actuaciones que no corresponden al nivel sociocultural de las personas, hasta complicidad por parte de la autoridades que tienen la obligación de vigilar cualquier acción en el territorio.

Los cambios vocacionales en el suelo, pero sobre todo en los habitantes han pasado factura a nivel social en las comunidades que albergan los proyectos petroleros, sin importar el estadio en el que se encuentren. Comenta Otero (2018) que los empleos indirectos del sector extractivo petrolero que comprende las empresas petroleras y de servicios sufrió un descenso impresionante de 2012 a 2017, esto por varias razones entre las que se cuentan el cambio en estado del proyecto, los proyectos de exploración demandan más personal; cambios en las condiciones de los proyectos, proyectos que no son rentables bajo condiciones económicas muy particulares y se abandonan; sin embargo se debe mencionar que las condiciones de seguridad en los territorios, junto con la oposición de las comunidades son también factores decisivos para la continuidad de los proyectos de la industria petrolera.

Vinculación laboral	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Empleos en el sector extractivo de petróleo.	15,864	12,893	10,120	12,270	13,050	13,315
Empleos indirectos sector petrolero	127,225	107,364	127,928	83,023	64,967	56,804
Total	143,089	120,257	138,048	95,293	78,017	70,119

Tabla 1 Empleos en el sector extractivo del petróleo. Fuente: Otero, 2018

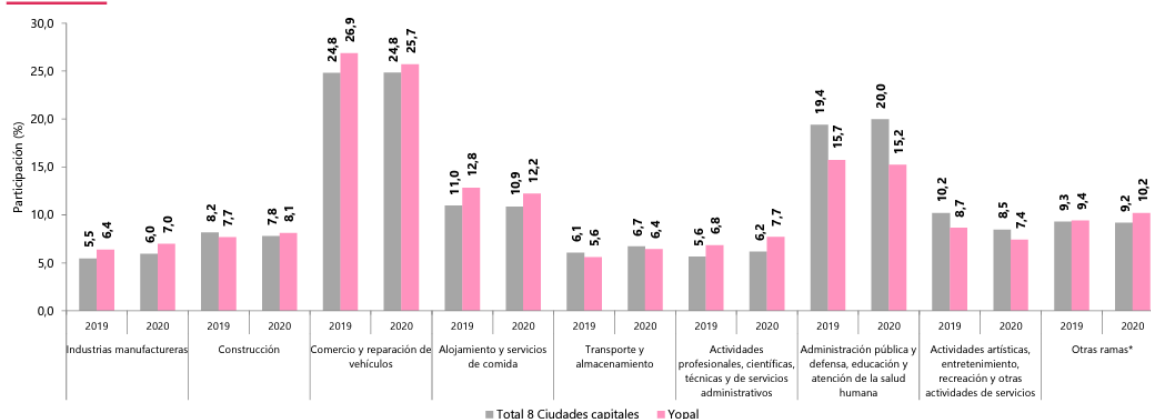
En el departamento del Casanare puntualmente, los niveles de empleo según el DANE (2022) se observa que el mayor nivel de empleabilidad de la población en edad laboral al año 2019, están en el comercio y reparación de vehículos con un 25.7% de la población, (Ilustración 6) frente a las actividades asociadas con la vocación tradicional, mostrada en la Figura como “Otras Ramas” que Agricultura, pesca, ganadería, caza y silvicultura con tan solo 10.2 % de la población empleada, dejando claro que los datos informados corresponden a información para la capital, Yopal.

INFORMACIÓN PARA TODOS

Composición de la población ocupada, según ramas de actividad

Total 8 ciudades capitales de los departamentos de la Amazonía y Orinoquía y total Yopal

Año 2019 - 2020



Fuente: DANE – GEIH

Ciudades capitales de los 8 nuevos departamentos que comprenden: Leticia (Amazonas), Arauca (Arauca), Yopal (Casanare), Inírida (Guainía), San José del Guaviare (Guaviare), Mocoa (Putumayo), Mitú (Vaupés) y Puerto Carreño (Vichada).

Otras ramas* incluye las ramas de Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, Explotación de minas y canteras, Suministro de electricidad gas, agua y gestión de desechos, Información y comunicaciones, Actividades financieras y de seguros y Actividades Inmobiliarias.

Ilustración 6 Población ocupada en las ciudades de la Amazonia y la Orinoquia. Fuente: DANE, 2022

Es claro que las actividades asociadas indirectamente a la industria petrolera dominan el mercado laboral; esta situación ha llevado a cambios vocacionales en la población en edad laboral, trayendo un déficit de personal para las actividades agropecuarias; Las razones se pueden analizar en muchos frentes, sin embargo es claro que el determinante número uno está dado por las condiciones salariales, toda vez que los

salarios pagados por las empresas tienen variaciones sustanciales, respecto de lo que puede pagar un campesino por las labores necesarias.

Sin embargo los niveles de desempleo son altos, el DANE en la misma publicación muestra que para la ciudad capital, el desempleo es del 42.2%, las razones dadas por la población consultada en las salidas de campo dan cuenta que si bien es cierto que los empleos entregados por las empresas petroleras son temporales, los salarios pagados dan para vivir varios meses, lo que les permite un compás de espera hasta que vuelvan a ser contratados, motivo por el cual no hay razón alguna para desarrollar actividades asociadas a los procesos agropecuarios, bajo condiciones salariales pobres.

Se infiere entonces que parte de los conflictos tienen una raíz más profunda, implantada desde el abandono estatal, generando que las condiciones de bienestar sean difíciles para las comunidades, que ven en las actividades asociadas a la extracción de petróleo, una posibilidad de mejora salarial, aun cuando esa mejora no se vea reflejada en las condiciones del territorio, perpetuando un círculo vicioso de empobrecimiento del que las poblaciones del departamento, difícilmente saldrán.

Sánchez et al (2005) comenta que la variación de la estructura económica del Casanare, inicio desde la década de los 90, donde la actividad económica predominante era la ganadería; en esa década se dio inicio al crecimiento de las actividades petroleras, pasando a ser el renglón más importante, los cambios fueron tan bruscos, que para el periodo los datos muestran que la ganadería paso del 61.6% al 4.67%, mientras que el petróleo pasó del 12.45 al 78.4%.

Sin embargo el paso de los años ha demostrado que el cambio vocacional del territorio, no necesariamente llevo a mejores niveles de crecimiento del departamento, ni tampoco se mejoraron las condiciones de calidad de vida de sus habitantes, porque las

condiciones intrínsecas del territorio condujo al padecimiento de la Enfermedad Holandesa, una situación padecida por Holanda en la década de los sesentas gatillada por una bonanza por un aumento súbito en las reservas de gas, afectado la manufactura del país. (Corden, W. 1984)

El aumento de los precios de los bienes en auge ocasiona un aumento inmediato en los ingresos de aquellos actores que están involucrados directamente en el sector. En Colombia, la Empresa Colombiana de Petróleo (ECOPETROL) es la encargada del manejo mayoritario de los hidrocarburos con el 60% del crudo exportado, sus efectos además de estimular la economía son también el incremento los ingresos vía Regalías. (Gómez y Páez, 2015)

Las condiciones de Enfermedad holandesa son rastreables a lo largo de la historia mundial y nacional, entre ellas se pueden contar como la más fuerte: La desestimulación de la industria nacional, esto porque se empieza a depender de un solo generados de recursos, que normalmente no son reinvertidos en la región para dar impulso a industrias cuyo crecimiento es más lento, pero que en todo caso son las generadoras principales de empleo, como por ejemplo la agroindustria, que sería para el territorio la manera más adecuada de dar continuidad a los procesos agropecuarios por las condiciones del suelo, pero también porque en todo caso no dejaría de lado las tradiciones y las condiciones culturales del departamento.

Es importante en todo caso, entender que, dadas las condiciones tan variables del departamento de Casanare, la agroindustria puede abarcar varios renglones de las economías campesinas, como lo son la cría de ganado, la producción piscícola, el cultivo de especies madereras, el cultivo de palma, así como de muchas especies frutales que se dan fácilmente por las condiciones bioclimáticas.

Comentan Gómez y Páez (2015) que las regalías son definidas como el pago que hacen las compañías de hidrocarburos al Estado por las actividades asociadas a la actividad; actualmente entregan entre el 8% y el 25% del valor de la producción por medio de la ANH (Asociación Nacional de Hidrocarburos), ingresos que son un canal de transmisión de la Enfermedad Holandesa.

Los datos del Ministerio de Minas y Energías muestran que entre 1994-2009 se generaron regalías por \$42.2 billones. Los riesgos en la economía a causa de los altos ingresos son la revaluación de la moneda, la tendencia de elevar el gasto público y la petrolización. Los aportes totales de impuestos y transferencias ascendieron del 12.3% al 25.4% según los datos de Ecopetrol. (P. 40)

Trasladar estas cifras al territorio es complejo, la razón principal se encuentra en las condiciones de desactualización del Esquema de ordenamiento territorial del municipio de Sabanalarga, las lecturas hechas sobre el territorio en el año 2000 distan de la realidad de hoy, pero que, en todo caso, para el momento de planteamiento del esquema, tampoco parecían responder a las necesidades reales del territorio.

De acuerdo con el Acuerdo No. 16 de 2000 (Concejo Municipal de Sabanalarga), el componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial se relaciona la intención de conservar la dotación natural del territorio para garantizar la sustentabilidad ambiental en la producción de recursos como el agua y suelo, en el entendimiento de que estos dos recursos, junto con la flora y la fauna son los pilares de ecosistemas muy complejos que son indispensables para las labores agropecuarias que tradicionalmente se llevan a cabo y son la principal fuente de ingresos para las poblaciones allí asentadas.

Los lineamientos planteados en el documento dan cuenta de una lectura real sobre las posibilidades de generación de recursos a partir del manejo responsable de las riquezas naturales asentadas en el territorio, sin embargo, también se hace claridad de que se requieren estudios para no depender exclusivamente de estas posibilidades y ampliar las posibilidades productivas para el mejoramiento de la economía local.

Así mismo se reconoce la necesidad de creación de un capital humano para dar atención a las necesidades del mercado y ganar competitividad frente a otros municipios con vocaciones similares en el departamento, para ello se busca generar una estrategia que involucre tanto a instituciones públicas como privadas en pro de generar lo que denominan infraestructura de la producción que busca además de la integración en pro de la población, garantizar una provisión adecuada de servicios públicos, así como una infraestructura vial que permita un desarrollo real y coherente con los planteamientos.

Las políticas planteadas pasan por servicios para todos, integración territorial, oportunidades para todos, asegurar el futuro y sin conocimiento no se avanza, entre otras razones porque el componente social no es un tema que se toque con claridad en el EOT, lo cual deja este componente sometido a los planteamientos de los planes de desarrollo de cada alcaldía, pero sin una hoja de ruta clara para el futuro, lo cual hace difícil el cumplimiento de los objetivos que normalmente requieren más de un periodo constitucional.

La Escuela Superior de Administración Pública presenta un documento digital en donde se hace una descripción de la dimensión social del EOT de Sabanalarga que describe su estrategia central así:

Asumiendo al Desarrollo Humano Sostenible como piedra de toque para el ordenamiento territorial, fortalecer la economía productiva, modernizando los

sectores agropecuarios tradicionales y fomentando la inversión en sectores promisorios; mejorando la Calidad de Vida de las comunidades humanas. (2000, p. 196)

Hace referencia a las condiciones marginales de muchos de los habitantes del territorio ya como la mayor parte de la economía de dichas comunidades está basada con espacios extractivistas o vinculados al sector primario, con una presencia tenue del estado, que se trata de superar con medidas adoptadas desde el ordenamiento territorial, planteando cinco programas de los cuales no ha sido posible encontrar información de seguimiento que permita determinar si ha habido un mejoramiento en las condiciones de la población en los últimos años.

Para el año 2020 se presentó el documento técnico ‘Apoyo en el proceso de ocupación y transformación del territorio en el municipio de Sabanalarga’ donde se hace una relatoría de las necesidades del municipio para actualizar y enfocar correctamente las políticas para enfrentar los retos que aparecen sobre el territorio en temas de orden ambiental, post conflicto, variabilidad climática, crecimiento demográfico, relaciones territoriales y disminución de brechas. El documento pone de presente las condiciones de desactualización del EOT así como un entendimiento de la deficiente gestión del territorio, soportado en el cumplimiento del 0% de implantación del Esquema a pesar de tener una antigüedad correspondiente a dos décadas.

Esto claro, da como resultado, según el informe, incremento de la vulnerabilidad, incremento de brechas socioeconómicas y aumento en la degradación ambiental, una situación que es fácilmente observada en las condiciones de vida de los habitantes, en los modelos de ocupación del territorio, en las condiciones complejas de calidad ambiental y

como las economías (agropecuaria y extractiva) no ha trasladado beneficios reales al territorio.

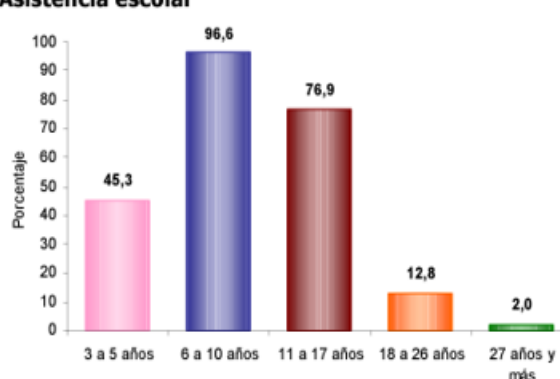
Según el DANE (2005) para el 2006 el 87.1% de la población de cinco años y más, sabe leer; el 49% de la población tiene nivel de escolaridad de básica primaria, el 23.3% nivel secundario, el 2.6% nivel profesional y solo el 0.65 tiene algún posgrado; pero más importante es que aun el 13.7% de la población no ha recibido ninguna clase de educación.

Nivel educativo



El 49,4% de la población residente en Sabanalarga, ha alcanzado el nivel básica primaria y el 23,3% secundaria; el 2,6% ha alcanzado el nivel profesional y el 0,6% ha realizado estudios de especialización, maestría o doctorado. La población residente sin ningún nivel educativo es el 13,7%.

Asistencia escolar



El 45,3% de la población de 3 a 5 años asiste a un establecimiento educativo formal; el 96,6% de la población de 6 a 10 años y el 76,9% de la población de 11 a 17 años.

Ilustración 7 Nivel educativo y asistencia escolar para el municipio de Sabanalarga. Fuente: DANE, 2005

Para ese mismo año (Censo) el DANE reporta que las actividades económicas en la ruralidad están mayormente asociadas a procesos agrícolas, pecuarios y piscícolas, con mezcla de varias actividades en las viviendas rurales:

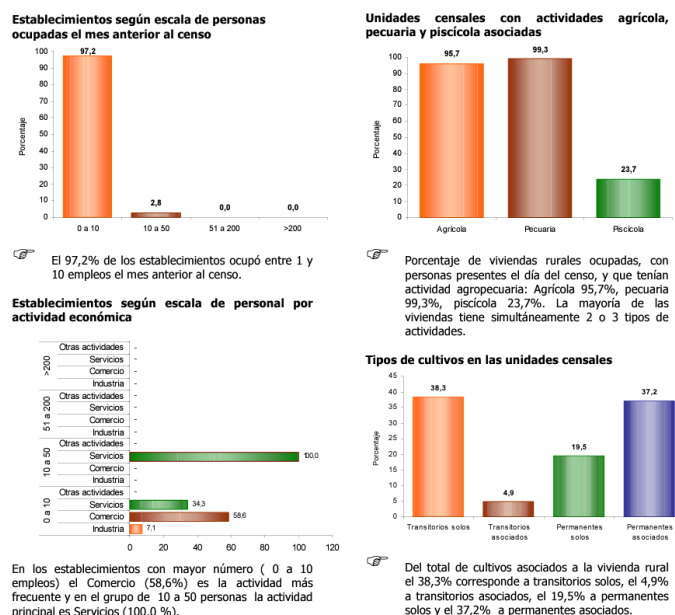


Ilustración 8 Condiciones según la actividad económica, para el municipio de Sabanalarga. Fuente: DANE, 2005

Sin embargo, la figura también muestra que, para ese momento, el DANE tiene claridad que el mayor empleador está en el área de servicios y comercio, no en la industria o agroindustria que en todo caso sería una consecuencia más fluida dadas las vocaciones del territorio, es posible que esta condición está marcada por la diferencia salarial entre los dos mundos, en función de la cantidad de trabajo físico ejecutado por dicho pago.

Tabla No.73: PIB por Departamentos a precios constantes 2010 - 2015

PIB POR DEPARTAMENTOS A PRECIOS CONSTANTES 2010 - 2015 (miles de millones de \$)

DEPARTAMENTOS	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TOTAL COLOMBIA	424.599	452.578	470.880	493.831	515.489	531.233
Bogotá	112.169	118.508	122.685	127.413	133.260	138.656
Antioquia	56.673	61.323	63.805	66.612	71.176	73.527
Valle	42.680	44.596	46.289	48.326	50.746	52.292
Santander	29.459	30.767	31.563	32.829	35.890	37.035
Cundinamarca	22.517	24.499	25.391	26.418	27.283	28.114
Meta	16.090	19.543	21.038	23.314	22.636	23.276
Atlántico	16.585	17.515	18.723	19.718	21.029	22.152
Bolívar	16.270	17.738	18.179	19.985	19.588	19.868
Boyacá	11.575	12.658	13.050	13.431	13.974	14.339
Tolima	9.273	9.581	9.905	10.397	10.739	10.782
Cesar	7.980	8.887	9.456	9.381	9.949	10.150
Córdoba	7.811	7.770	8.535	8.843	9.220	9.280
Casanare	6.666	7.685	8.173	8.633	9.166	9.005
Cauca	6.272	6.508	7.096	7.918	8.288	8.758
Huila	7.368	7.858	8.025	8.365	8.749	8.708
Norte Santander	7.267	7.430	7.546	7.939	8.309	8.419
Nariño	6.250	6.634	7.004	7.450	7.807	8.177
Caldas	6.714	6.727	6.778	7.209	7.609	7.784
Risaralda	6.414	6.513	6.704	7.215	7.557	7.774
Magdalena	5.871	5.984	6.246	6.578	6.506	6.730
La Guajira	4.914	5.219	5.501	5.528	5.688	5.670
Sucre	3.326	3.548	3.741	3.919	4.139	4.164
Quindío	3.169	3.388	3.644	3.684	3.786	3.967
Arauca	3.481	3.345	3.175	3.078	2.843	2.995
Putumayo	1.939	2.013	1.988	2.476	2.601	2.422
Caqueta	1.825	1.889	2.115	2.238	2.363	2.387
Chocó	1.919	2.039	1.961	1.794	1.757	1.832
San Andrés y Providencia	621	654	680	724	754	776
Guaviare	330	338	350	367	387	399
Amazonas	299	308	320	333	347	354
Vichada	275	249	259	278	279	276
Guainía	137	138	148	157	158	162
Vaupés	122	129	129	139	144	148

FUENTE: DANE (Miles de millones de pesos). Grafico Grupo SIIC - DPSD.

Ilustración 9 PIB por departamentos (2010 - 2015). Fuente: Gobernación de Casanare, 2015

Si bien es cierto que los mayores porcentajes de empleabilidad se dan en el sector servicios, que está ligado directa o indirectamente con el sector de hidrocarburos, los beneficios de dicha situación no se ven trasladados al territorio; el Casanare, para el año 2015 era el segundo departamento en producción de petróleo Gobernación de Casanare. (2015) mostrando un repunte importante en las condiciones de PIB desde el año 2010, que debieron verse reflejados en una mejora de las condiciones de calidad de vida del departamento, pero ante la ausencia de políticas claras de inversión social desde el esquema de ordenamiento, las rentas seguramente se invirtieron en otras necesidades del municipio.

Gráfica No.51: Evolución del PIB total Departamental y tasa de crecimiento anual

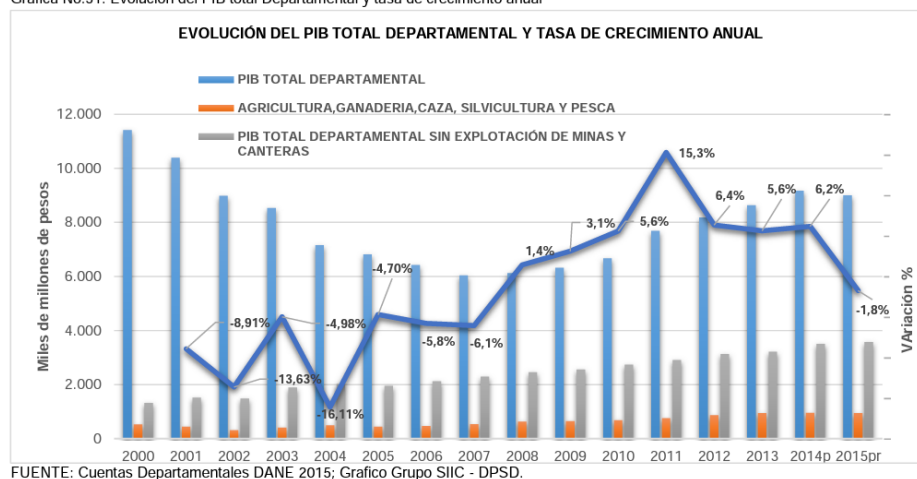


Ilustración 10 Evolución del PIB departamental. Fuente: Gobernación de Casanare, 2015

Desde la Gobernación del Casanare (2015) se tiene claridad en el aporte del sector hidrocarburos al PIB del departamento y como sin estas rentas, las mediciones serían más bajas; en este punto es importante destacar que Sabanalarga es un municipio categoría 6, según la ley 617 de 2000 que corresponde a aquellos distritos o municipios con población igual o inferior a 10000 habitantes y con ingresos Corrientes de libre destinación anuales no superiores a 15000 salarios mínimos legales mensuales, dando como resultado una línea

clara de la disponibilidad de recursos para el financiamiento del municipio (honorarios de los funcionarios) así como para la ejecución de los programas en todo nivel.

Si las regalías no son direccionadas desde el ordenamiento, en el entendimiento de que este, cubre todas las dimensiones del territorio, se presentan condiciones complejas de pobreza, por ejemplo para el año 2005, la pobreza multidimensional del municipio estaba en el 58% (DNP, s.f.) mostrando como los beneficios de la bonanza petrolera aún no se distribuían en el territorio, a pesar de llevar aproximadamente dos décadas de implantación de la actividad exploratoria y extractiva de hidrocarburos, al tiempo que desde el ordenamiento territorial no se dio respuesta a los desafíos impuestos por una nueva condición económica y social.

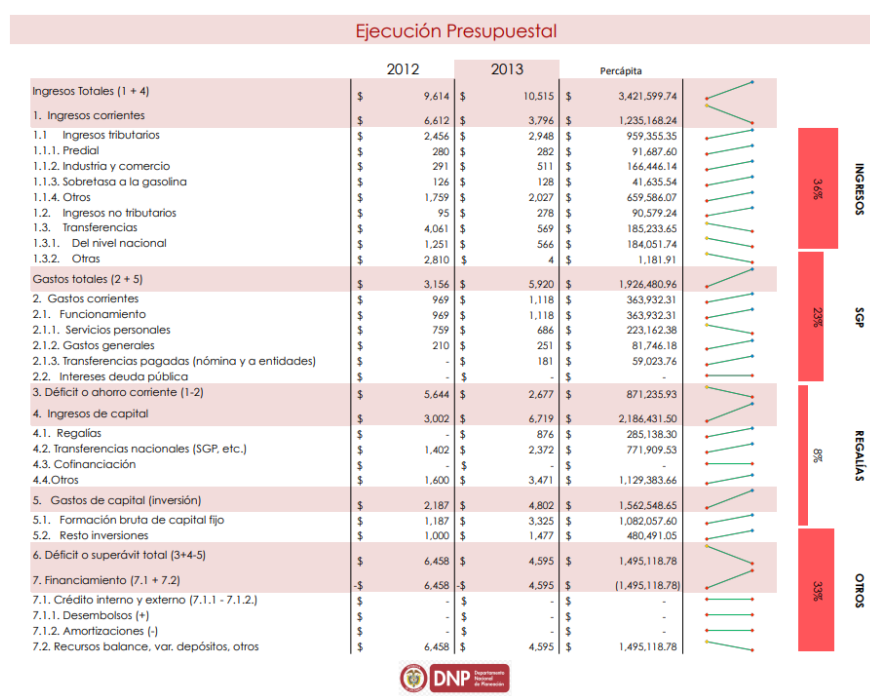


Ilustración 11 Ejecución presupuestal del municipio (2012 - 2013). Fuente: DNP, (s.f.)

Ante las condiciones ya mencionadas y la lentitud en las respuestas, los índices de pobreza del municipio siguen creciendo, para el 2013 la pobreza multidimensional era del 58% y, las condiciones actuales del territorio siguen afectando las posibilidades de mejorar

la forma en la que los habitantes del territorio viven a diario y les impide romper las cadenas de desigualdad frente a otros municipios del departamento e incluso, del territorio nacional.

Mientras las poblaciones tengan necesidades básicas insatisfechas, será difícil encaminarlas en la ruta de conservación y de configuración de relaciones menos nocivas con el territorio en cuanto a las condiciones de explotación agropecuaria, sin embargo, es claro que desde la administración tampoco hay una ruta clara que se alinee así sea manera tangencial, a las condiciones de sostenibilidad que busca el país y por tanto menos aun al cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible.

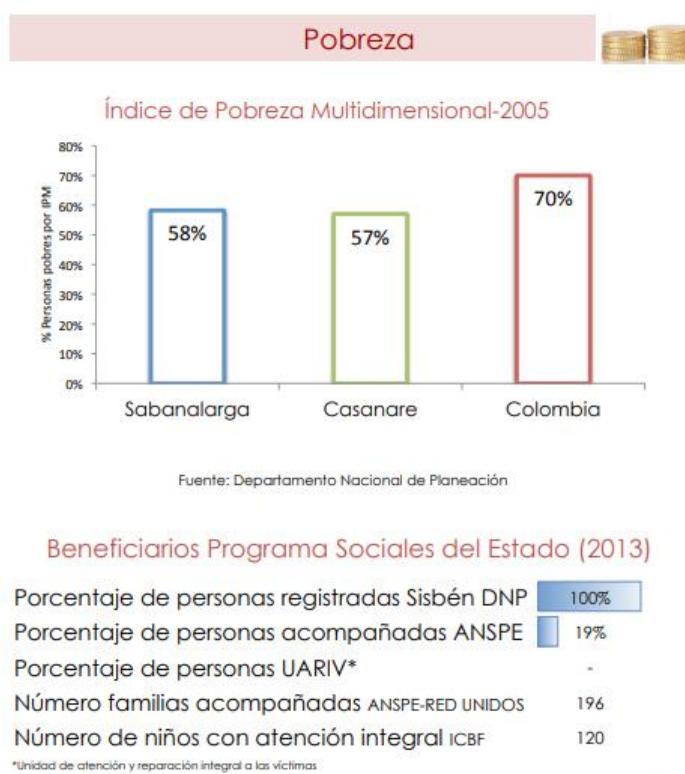


Ilustración 12 Condiciones de pobreza multidimensional para el municipio, el departamento y el país. Fuente: DNP (s.f.)

La solución a la problemática del territorio no parece próxima, las condiciones de seguridad no se ven reflejadas completamente, las regalías no se invierten como

corresponde y las municipalidades no tienen el presupuesto suficientes para formular planes de ordenamiento con los componentes adecuados a las necesidades del territorio y a los habitantes no les queda más camino que seguir en la carrera agropecuaria en condiciones de competitividad muy complejas frente a otros sectores del país con las mismas vocaciones y así superar la precariedad económica no es una opción en el mediano plazo.

Finalmente es imposible no referenciar la desactualización vergonzosa de los Planes de Ordenamiento territorial, que siguen sin responder a las realidades de los territorios, entendiendo que cada uno tiene particularidades que obligan a adaptar las normas nacionales para las realidades territoriales.

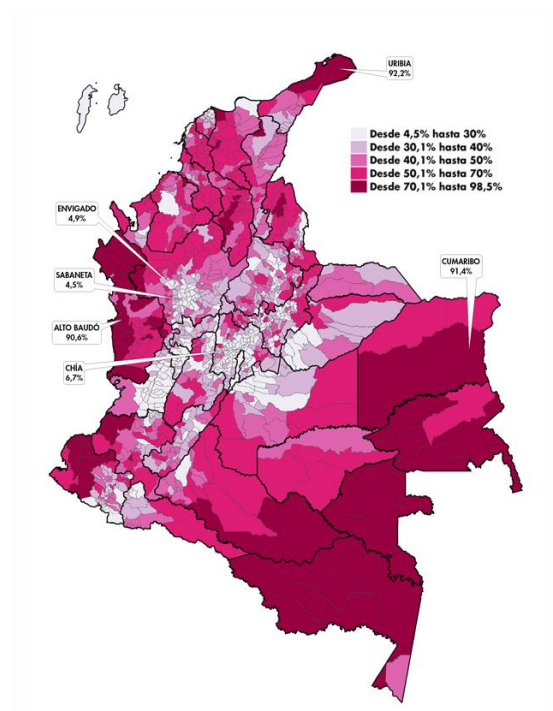


Ilustración 13 Mapa de la pobreza multidimensional en el país. Fuente: DANE, 2018.

Condición de las Servidumbres en Colombia

Marco legal

El análisis del marco legal que regula las servidumbres en Colombia se debe hacer en un abordaje de tres frentes: el primero, desde el punto de vista ambiental, el segundo, desde el ordenamiento territorial y el tercero, en lo que compete al tema valuatorio.

A nivel ambiental, los precedentes vienen desde el orden mundial, dado que el análisis, conocimiento, mantenimiento y preservación de los ecosistemas es una prioridad para dar continuidad a la especie. Espacios como la Conferencia de las partes de la convención Marco de las Naciones Unidas sobre cambio Climático, COP, las intenciones de dar cumplimiento a los objetivos de desarrollo sostenible, así como los múltiples acuerdos que ha suscrito el país, hablan de una política desde el gobierno central de caminar en esa dirección; sin embargo, un enfoque es el que se tiene desde la centralidad y otro, el que permiten los territorios, es por eso que los avances en temas ambientales son pocos.

Cuando se analiza el panorama normativo y de ordenamiento del país, se pueden encontrar múltiples precedentes sentados desde la norma de normas, la constitución política del país, que permite conjugar los dos frentes normativos, el ambiental y el de ordenamiento territorial, sentando desde 1991, las bases para el ordenamiento territorial, medio ambiente, las condiciones bajo las cuales se reconoce la propiedad privada, junto con las obligaciones del estado y sus funcionarios respecto de las condiciones de calidad ambiental:

TITULO I DE LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES. CAPITULO 2 DE LOS

DERECHOS SOCIALES, ECONÓMICOS Y CULTURALES: Artículo 58 y

Artículo 64:

CAPITULO 3 DE LOS DERECHOS COLECTIVOS Y DEL AMBIENTE:

Artículo 79, Artículo 80, Artículo 228.

TITULO XI DE LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL CAPITULO 2 DEL

RÉGIMEN DEPARTAMENTAL: Artículo 297: Formación de nuevos departamentos.

TITULO XII DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y DE LA HACIENDA PUBLICA.

CAPITULO 1. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES: Artículo 334.

Adicionalmente, la constitución nacional, también plantea las posibilidades que tiene el estado en cuanto a la planificación, para el aprovechamiento de los recursos naturales, teniendo en cuenta la obligación de garantizar participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarla, sin dejar de lado la protección de las riquezas culturales y naturales, que además pertenecen a la nación.

Sin embargo, estas condiciones de aprovechamiento deberán garantizar un desarrollo en condiciones de sostenibilidad, para la conservación, restauración y sustitución de activos ambientales permitir su conservación en el tiempo, porque la protección al medio ambiente es la labor más importante del Estado, para garantizar a las generaciones futuras la conservación del ambiente y la preservación de los recursos naturales, que en todo caso son necesarios para el bienestar de los ciudadanos.

En ese sentido, se ha hecho necesario la jurisprudencia que se presenta desde la Corte constitucional, ya que, si bien la Constitución es una norma robusta y aventajada, las condiciones de desarrollo del mundo han cambiado sustancialmente a lo largo de los años, haciendo necesario el análisis de algunos espacios específicos, como por ejemplo, el aprovechamiento de los recursos petroleros y sus derivados.

El tema es tan complicado a nivel normativo que la Corte Constitucional ha realizado pronunciamientos en el camino de esclarecer las múltiples interpretaciones que permite la ley; Un caso importante es el analizado por la Sentencia C – 431 de 2000, que condiciona las obligaciones ambientales definidas en la Constitución, al concepto de desarrollo sostenible, para entender esas obligaciones más allá de "superar una perspectiva puramente conservacionista en la protección del medio ambiente, al intentar armonizar el derecho al desarrollo -indispensable para la satisfacción de las necesidades humanas- con las restricciones derivadas de la protección al medio ambiente."

En el mismo sentido, la sentencia T-251 de 1993 (Corte Constitucional de Colombia), deja claro que el crecimiento económico, tiene un alto costo ecológico y las secuelas representadas en pasivos ambientales, tienen un impacto en el territorio que va más allá de la vida útil de los proyectos.

Puntualmente, la ley 1274 de 2009 (Congreso de la República de Colombia), establece un procedimiento expedito de expropiación administrativa, denominado **Servidumbre Petrolera**, la cual, es de orden legal, y por tanto, obligatoria para el propietario del bien afectado, porque la industria de los hidrocarburos ha sido declarada por el Estado, como de utilidad pública; sin embargo, hay un argumento con más peso que ayuda para soportar esta tesis y es que Colombia, es uno de los pocos países en los que el subsuelo es propiedad de la Estado, por ello, su explotación corresponde a las decisiones que en ese sentido tome el estado.

Sin embargo, aunque la ley se diseñó para los procedimientos expeditos, se requirió un nuevo pronunciamiento con la Sentencia T-215 DE 2013 (Corte Constitucional de Colombia) afirma:

El procedimiento establecido en la Ley 1274 de 2009, por la cual se establece el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras, no fue creado para dirimir conflictos, en los que se cuestiona la autorización inicialmente dada para la realización de un proceso de exploración de hidrocarburos por un reconocimiento posterior de una zona como reserva natural de la sociedad civil, sino únicamente para tasar el valor de los perjuicios que se deban pagar como indemnización por la imposición de la servidumbre de hidrocarburos, que debe ser retribuida por el demandante a favor del demandado.

Desde el punto de vista del ejercicio valuatorio, se deben considerar las implicaciones de las servidumbres a la luz de la norma, que requieren tener claridad respecto de las posibilidades metodológicas para construir valor, entendiendo la obligatoriedad de los propietarios de los predios a lo largo del país, a permitir desarrollos de infraestructura petrolera, por ser considerada de interés público, motivo por el cual el avalúo se constituye en la herramienta de negociación de los valores tasados para compra total o parcial de predios, así como para el cálculo de los valores que deben ser pagados por concepto de las indemnizaciones a las que haya lugar.

Norma	Concepto
Código Nacional de Recursos Naturales	Régimen de reservas y Recursos Naturales
	Restricciones, limitaciones y Servidumbres
	Adquisición de bienes para la defensa de recursos naturales.
	Dominio de las aguas y los cauces

Norma	Concepto
Constitución Nacional	Propiedad privada
	Bienes de uso publico
	Planificación y manejo de los recursos naturales
	Protección e integridad del espacio público
	Autorizaciones sobre actuaciones
	Propiedad del subsuelo
	Dirección de la economía
Código Civil	Concepto de bienes
	Propiedad sobre las aguas
	Prohibición de construir en bienes de uso público y fiscal
	Límite de las construcciones privadas
	Aprovechamiento de aguas
	Servidumbres
Ley 388 de 1997	Ley orgánica de ordenamiento territorial
Ley 1274 de 2009	Ley de Hidrocarburos
Ley 1673 de 2013	Ley del Avaluador
Decreto 556 del 2014	Decreto reglamentario de la Ley del Avaluador
Acuerdo 05 de 2011:	Por medio del cual se definen los parámetros para la realización de programas en beneficio de las comunidades ubicadas en áreas de influencia de los contratos de exploración y producción de hidrocarburos.

Tabla 2 Normograma para las servidumbres en Colombia. Fuente: elaboración propia

En el año 2022 y ante las necesidades valuatorias, se promulgó la Resolución 1092 de 2022(IGAC):

La normativa nacional contempló apenas hasta el año pasado, una norma específica para la realización de los avalúos sobre servidumbres, con la resolución 1092, del 20 de septiembre de 2022 (IGAC) por ello, antes de esta fecha la realización de los encargos valuatorios, se ejecutaba con metodologías propuestas por empresa que operaban en el país, como ECOPETROL y/o E.P.M.; adicionalmente, se empleaban procesos metodológicos avaladas por U.P.A.V. (Unión Panamericano de Avaluadores) , y otros procesos empleadas por organizaciones y empresas al interior del país, para sus ejecuciones valuatorios.

La resolución contempla el pago de daño emergente y lucro cesante, usando como base el valor del suelo obtenido por el análisis de factores como la clase de suelo, el tipo de infraestructura, otorgando un factor de afectación que varía desde parcial a total, considerando para ello, elementos incidentes en su determinación como el valor potencial, la pendiente, así como la categoría del suelo, para dar como resultado una ecuación para el cálculo de “Valor unidad de área de servidumbre por infraestructura subterránea” que es la que nos interesa para el caso de estudio, sin embargo se plantea también en dicho documento la ecuación para infraestructura aérea.

$$VSs = VB + \{Vc * [(FVp * 50\%) + (FCp * 50\%)]\}$$

Donde:

VSs: Valor unidad de área de servidumbre por infraestructura subterránea.

VB: Valor Base.

Vc: Valor Comercial.

FVp: Factor según Valor potencial.

FCp: Factor de Corrección por pendiente.

Haciendo una suposición de valores para efectos académicos, se propone un valor de **\$102.302.758,00** corresponde a la rentabilidad del ejercicio de la actividad ganadera, en todo el área del predio. Y a partir de esta definición de rentabilidad, se da al proceso, por analogía, con el tratamiento de una **Evaluación Económica de un Proyecto de Inversión**, este valor sería el equivalente al denominado **Valor En Marcha O Ventaja De La Cosa Hecha**.

Para dar tratamiento de un proyecto de inversión económica, a las condiciones productivas del predio y poder hacer el ejercicio académico de aplicar la resolución, se asume como vida útil productiva de las hembras 7 años, con una media actual de 4.2 años, su porcentaje de producción sería de 2.8 años lo equivale, al 40%, de la utilidad esperada. De acuerdo con la tabla de precios de Fedegán (s.f.), los resultados serían:

$$\text{Valor en marcha} = \$102.302.758,00 * 0.4$$

$$\text{Valor en marcha} = \$40.921.103,00$$

Valor del ganado

$$= [\text{Numero de reses} * \text{peso promedio de venta}$$

$$* \text{valor kg carne en pie}]$$

$$\text{Valor del ganado} = [90 * 550 \text{ kg} * \$8.049]$$

$$\text{Valor del ganado} = \$398.425.500$$

$$\text{Valor definitivo} = \$40.921.103,00 + \$398.425.500$$

$$\text{Valor definitivo} = \$439.346.603,00$$

Este es el resultado del valor de la tierra, por el método de renta que se encuentra normado bajo la resolución 620 de 2008 (IGAC), asumiendo como tal, la suma de los ingresos generados por la actividad ganadera. Ahora bien, como son 60,1456 Has, su valor individual se obtiene al referenciar ese valor, entre el área total, así:

$$\text{Valor Ha} = \frac{\text{sumatoria de ingresos}}{\text{area total}}$$

$$\text{Valor Ha} = \$439.346.603 / 60,1456 \text{ Has}$$

$$\text{Valor Ha} = \$7.304.717$$

Proceso de cálculo del valor de la servidumbre

Se asume como área requerida para la servidumbre 6.8 Has.

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea (VSs): es el resultado del valor de la servidumbre de acuerdo con la aplicación de la fórmula del cálculo de valor.

Cálculo del valor: Se establece la siguiente relación matemática que conjuga los factores descritos anteriormente resumidos en la siguiente formula:

$$V_{ss} = VB + \{VC * [(FVp * 50\%) + (FCp * 50\%)]\}$$

El valor de VB es supuesto, ya que se trata de un ejercicio académico, para demostrar las bondades de la metodología aplicada.

$$V_{ss} = \$4.500.000 + \{\$7.304.717 * [(43\% * 50\%) + (4\% * 50\%)]\}.$$

$$V_{ss} = \$6.180.085$$

Parágrafo: Cuando el valor de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura subterránea (VSs) resultante sea mayor que el valor comercial investigado (VC) se adoptara el valor comercial (VC).

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
VALOR SERVIDUMBRE	6.80	Ha	\$6.180.085,00	\$42.024.577,00
TOTAL AVALÚO				\$42.024.577,00
VALORES EN LETRAS				
CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE				

Cálculo de perjuicios

Es evidente que la constitución de la servidumbre genera un perjuicio grave al predio, pues se limita su potencialidad, y es claro, que la rentabilidad agropecuaria depende de sus condiciones de exportación y manejo, seriamente afectada afectadas por la constitución de la servidumbre en un área de 6,8 Has. En la normatividad colombiana, esos perjuicios se enmarcan la cuantificación del daño al remanente y el lucro cesante (Si existiesen).

Valoración del terreno afectado por la servidumbre	
Terreno (tipo)	Rural
Tipo de servidumbre	Petrolera
Área del terreno total	60,1456
Área afectada por la servidumbre	6.8 Has.
Área remanente	53,3456 Has.
Valor Ha	\$7.304.717

Valor de la Finca sin Servidumbre (Antes)

Área:	60.1456 Has.
-------	--------------

Valor Ha	\$7.304.717
----------	-------------

$$\text{Valor total} = 60.1456 \text{ Has} * \$7.304.717$$

$$\text{Valor total} = \$440.217.074$$

Valoración de la servidumbre.

Categoría alta-Parcial	70%
Área afectada por la Servidumbre	6.8 has

$$\text{Valor de la servidumbre} = 6.8 \text{ Has} * \$6.180.085$$

$$\text{Valor total} = \$42.024.577$$

Valoración de la finca con servidumbre (Después)

área remanente con respecto al área total	53.3456 has
---	-------------

$$\text{Valor del area remanente} = 53.3456 \text{ Has} * \$7.304.717$$

$$\text{Valor total} = \$389.674.511$$

Valor daño al remanente

$$\text{Valor total} = 60.1456 \text{ Has} * \$7.304.717 = \$439.346.587$$

$$\text{Valor de la finca afectada} = 60.1456 \text{ Has} * \$6.180.085 = \$371.704.920$$

$$\text{Valor total daño al remanente} = \$67.641.666$$

SON: SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL
SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$67.641.666,00)

Siendo la tierra un factor de producción, genera ingresos económicos al propietario que la aproveche, ante lo cual, también dentro de la justa indemnización que ha de pagar el explotador por la ocupación de los terrenos, se deberá incluir una suma que satisfaga la pérdida de ingresos económicos futuros, derivados de la producción o potencialidad productiva de la tierra, como consecuencia de la imposibilidad de explotación por la ocupación de estas.

Cálculo del lucro cesante

$$Vf = [Vp * (1 + Ip)^n]$$

$$Vf = [\$116.215.904 * (1 + 0.1381)^{1.16}]$$

$$Vf = \$135.031.427$$

$$Lucro\ Cesante = \$135.031.427 - \$116.215.904$$

$$Lucro\ Cesante = \$18.815.523$$

Consolidado de pagos	
Valor de la Servidumbre	\$ 42.024.577,00.
Daño al remanente	\$ 67.641.666,00
Lucro cesante	\$ 18.815.523,00
Total Pagos	\$128.481.766,00

Son: **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE**

Pertinencia e Impacto Social

Es evidente que el bien general está por encima del bien particular, y en este caso, la generación de recursos por explotaciones petroleras, son una fuente muy importante de ingresos para el estado; sin embargo, la Constitución Nacional garantiza la propiedad privada mientras esta cumpla funciones sociales y ambientales, dicha garantía no puede ser desconocida ni vulnerada por leyes posteriores, así, el estado Colombiano busca que los propietarios de los predios no se vean perjudicados por iniciativas que no pueden desconocer, pero de las que no participaran en términos de renta y/o ganancias.

A nivel de ordenamiento territorial, la normativa es clara en el sentido de las condiciones de planteamientos de los planes de ordenamiento y como estos deben responder a las lecturas del territorio y las condiciones de crecimiento que los municipios proyectan para la vigencia de los tres periodos constitucionales; sin embargo, es claro que la aplicación de la normativa es una situación ajena a muchos territorios que tienen explotaciones petroleras y que, por condiciones contractuales, seguirán activas por varias décadas, prueba de ello, son las condiciones de desactualización de los planes de ordenamiento, el cumplimiento nulo de las condiciones planteadas en los planes de primera generación, como es el caso del municipio de Sabanalarga.

En ese sentido, no importa cuánto avance la norma nacional, porque esos avances no se ven reflejados en los territorios, una situación que trae consigo conflictos socioambientales que generan afectación no solo para los propietarios, sino para las empresas que pretenden iniciar proyectos/campañas nuevas, porque la comunidad es cada vez más reacia para aceptar cambios en las condiciones de sus territorios, porque asumen que no hay ningún control estatal y mucho menos un beneficio para ellos.

Es claro también, que las actividades petroleras y la imposición de servidumbres petroleras que trae consigo, produce un drástico cambio en la cultura y por ende, en las condiciones productivas y laborales de la los habitantes de dichos territorios, ya que desde la iniciación de los trabajos de exploración/explotación, que hacen efectiva la imposición de la servidumbre, se producen cambios en la ubicación de la misma, cambios que se aprecian en afectaciones ambientales, que van desde disminución de la producción agropecuaria por el ruido de las maquinas, conflictos directos con la comunidad por contaminación de las fuentes de agua, y el impacto en el medio ambiente, hasta afectaciones sociales por disminución de la mano de obra campesina que busca mejores salarios en las empresas petroleras.

Las condiciones de diferencias salariales entre las actividades agropecuarias y las petroleras, muestra una brecha muy grande, que indiscutiblemente lleva a los habitantes del territorio a cambiar sus decisiones laborales, lo que a largo plazo afecta a los propietarios de los predios con vocación agropecuaria que no encuentran trabajadores que estén dispuestos a ejecutar labores pesadas que tienen remuneraciones que jamás alcanzaran las pagadas por un negocio como el petróleo, donde las ganancias son inmensamente superiores.

A este panorama se le debe agregar el alto costo de vida en las regiones petroleras, ya que al presentarse cambios en las condiciones laborales, que sumado a la presencia constante de profesionales con condiciones salariales aún más altas, que el promedio de las zonas de explotación, obligan a cambios en las condiciones de habitabilidad de los territorios, generando un aumento en la demanda de bienes y servicios de otro nivel, lo que conlleva a un inevitable incremento en los precios de esos productos.

Estos desarrollos que se dan alrededor de la explotación de petróleo traen como consecuencia lógica, el deterioro de la calidad de vida de la gente, porque además las municipalidades no están preparadas para estos cambios abruptos, ni desde el ordenamiento ni desde el desarrollo territorial, generando que los habitantes tengan cada vez menos confianza en las autoridades y en los gobernantes, pero que además carezcan de la información necesaria para exigir sus derechos en conjunto con el cumplimiento de la normativa que rife actualmente en el país.

Frente a este panorama, es necesario aclarar que no se trata de satanizar la explotación petrolera en Colombia, porque los beneficios económicos que trae al país son tan altos que es imposible en el medio plazo prescindir de ella. Lo que sí buscan trabajos como este, es mostrar las condiciones reales de los territorios, porque se tienen fallas importantes en el sistema y la forma en la que la información llega a los habitantes de los territorios; es claro que las posibilidades de un propietario de un predio pequeño de conocer la norma a este nivel de detalle y además de poder costear por un trabajo de esta magnitud, son mínimas.

Desde la academia el apoyo que se puede prestar a estas comunidades puede cobrar una gran relevancia, desde participación con estudiantes de últimos semestres en las secretarías de planeación para garantizar la construcción de políticas que realmente impacten de manera positiva los territorios, hasta la prestación de asesorías en temas valuatorios para los habitantes, para que la aplicación de las nuevas condiciones de construcción de valor sea de conocimiento para todos los habitantes de los territorios, como una posibilidad de disminuir los conflictos socioambientales en los territorios y permitir condiciones más fluidas para una actividad que no va a desaparecer en el mediano plazo.

Finalmente, es necesario mejorar las condiciones tecnológicas y de seguridad para mejorar sus procesos industriales de la exploración y la explotación petrolera y disminuir su impacto en la calidad ambiental de los territorios, así como los procesos productivos y económicos paralelos a dichas actividades, para que al disminuir la intensidad de la explotación petrolera, a las comunidades no solo les queden los pasivos socioambientales, sino que los proyectos productivos, las obras de infraestructura, así como condiciones de mejoramiento de la calidad de vida sean reales para estos territorios, para evitar así su rezago frente a otros territorios cuyas capacidades productivas los ponen con mayores ventajas competitivas a nivel nacional.

6. CONCLUSIONES

Las condiciones de ordenamiento territorial en las zonas de explotación petrolera muestran un panorama complejo, luego de más de dos décadas de la implementación de los planes de ordenamiento de primera generación, los beneficios de un crecimiento ordenado no se observan en el territorio. Las lecturas iniciales que debían servir como insumo para determinar las políticas públicas para el mejoramiento de la calidad de vida y las condiciones ambientales de los territorios, no fueron analizadas correctamente y se presentaron documentos solo para dar cumplimiento a las directrices nacionales, sin tener en cuenta las implicaciones a largo plazo.

Es importante tener claridad sobre la altísima dependencia fiscal del país, de la explotación de los hidrocarburos, que viene en aumento desde 1975, adicionalmente, las regalías que reciben los municipios de todo el país, independientemente de su ubicación, por los cambios que se dieron en la reclasificación de los municipios y los cambios en la ley de regalías, que permiten irrigar esos recursos a todas las regiones del país, esos recursos

no se pueden remplazar en el corto plazo, y en consecuencia, se debe modernizar toda la parte normativa, respetando la propiedad privada, esencia del sistema democrático nacional.

La escasez de reservas probadas de hidrocarburos en el país, podrían atender la demanda nacional, como máximo en los siguientes 8 años, lo que obliga a la aplicación coherente y racional del proceso de servidumbres de hidrocarburos, para obtener su máxima potencialidad, siempre dando prelación al empleo de personal raizal.

Si bien es cierto que la infraestructura de hidrocarburos y servicios públicos domiciliarios, está regulada en la Ley 1274 de 2009, la Ley 142 de 1994 y la Ley 143 de 1994 respectivamente, donde se estipula que la utilización de las áreas de ubicación para dicha infraestructura, se debe entender que esa normativa no está desligada de la ley 388 de 1997; por ello, no se pueden hacer análisis que separen las leyes, en realidad una repuesta coherente para los territorios, así como para los propietarios de los predios donde se instala la infraestructura debe entender la totalidad de las normas aplicables, así como también lo contemplado en torno al derecho inmobiliario, que para el caso concreto de los oleoductos, poliductos, gasoductos y otros, es la servidumbre la figura de derecho inmobiliario a aplicar.

En ese sentido, la empresa que va a implementar la servidumbre debe hacer una socialización muy amplia con todos los actores del territorio, en compañía de los entes gubernamentales, con ello se podría manejar de forma más adecuada los temas normativos que regirán el proyecto, así como las condiciones de compensaciones y ayudas productivas en torno al respeto por las condiciones culturales y productivas de los municipios, dando un enfoque real al territorio, tratando de minimizar los impactos sociales que ese hecho genera, para que la comunidad se vuelva una defensora del proyecto, ya que la situación no se

puede reducir al pago de unos dineros independientemente de las consecuencias que tengo la explotación petrolera.

Desde una escala regional, si se analizan aspectos como el sociológico y la protección del medio ambiente, se asume que los controles no son solo normativos, sino sociales; por ello las labores de control a los proyectos, deben obedecer a un ejercicio participativo de la sociedad, para garantizar que acciones como la tala indiscriminada junto con la subsecuente destrucción de bosques, fuentes de agua y por ende, de ecosistemas estratégicos, así como posibilidad de ocurrencia de fenómenos erosivos, que afectan las condiciones de riesgo de los municipios, las potencialidades de los suelos, entre otros, perturbando las condiciones de competitividad y de calidad de vida de los territorios, conlleven a que desde las comunidades el diseño de planes de ordenamiento responda a las necesidades del territorio, así como la exigencia de drásticos controles ambientales para garantizar las condiciones medioambientales a las que tienen derecho todos los colombianos.

A nivel puntual, es decir en los predios, el pago de todas las indemnizaciones a que tienen derecho los propietarios de inmuebles en los cuales se constituyen servidumbres, es una necesidad imperativa, sin escatimar esfuerzos económicos por parte de las empresas, para garantizar primero el cumplimiento de la norma nacional, pero además para que los propietarios no sientan afectado su patrimonio, con esto no se pretende un enriquecimiento ocioso por parte de los propietarios de los bienes, al contrario se busca que dichos propietarios no pierdan la capacidad de generación de renta, como un paso importante para evitar conflictos y socioambientales y contribuir de forma real a la paz social en las regiones.

Finalmente, pese a la jurisprudencia sentada en la legislación colombiana, no hay una articulación visible con el ordenamiento territorial, motivo por el cual los análisis de estudios de caso como este, pueden dar luces de los posibles caminos para entender mejor los territorios afectados para bien o para mal por desarrollos de infraestructura para la explotación y/o el transporte de hidrocarburos y como estos inconvenientes pueden ser abordados en las revisiones de los planes de ordenamiento de los territorios.

7. RECOMENDACIONES

La actualización de los planes de ordenamiento territorial en municipios como Sabanalarga no es posible, dado que el plan inicial no se construyó con el rigor necesario, ni dando lectura apropiada a las necesidades del territorio; por esta razón no hay posibilidad de actualización y se recomienda una construcción desde cero que, de manera concertada, ofrezca respuestas apropiadas al territorio y realmente traiga calidad de vida a sus habitantes.

Dadas las condiciones de dependencia económica del rubro generado por la industria petrolera, así como la necesidad de dar cumplimiento a los contratos firmados por el estado y cuyas duraciones promedio son de treinta años, se aconseja analizar la norma a la luz de los territorios, para que los planes de ordenamiento la incorporen tratamientos y normativas específicas para el suelo rural, que velen por la integridad social y ambiental del territorio, entendiendo que la vigencia del actual plan que se está formulando en el municipio en este momento, tendrá una vigencia de tres periodos constitucionales y deberá además ser la base firme de las inevitables transformaciones que se vienen para el territorio.

Si bien es cierto que se requiere una reconversión energética y ECOPETROL ya está caminando en ese sentido, también es cierto que el camino es largo, por ello se recomienda la concertación de servidumbres a nivel gubernamental en todas las instancias (nacional, departamental y municipal) así como con los propietarios, porque a largo plazo, la concertación es más económica que un pleito, en el sentido de interpretar el papel que juegan las comunidades en la interrupción de la implantación de los proyectos y el costo que esto representa para los proyectos actuales o para los que puedan venir en el futuro.

El tema más álgido en la negociación de Servidumbres está en el pago de perjuicios, la razón es que la mayoría de los evaluadores no conocen la totalidad de la normativa aplicable, por ello se sugiere la presencia de un profesional que pueda ayudar a dirimir los conflictos desde las alcaldías en cabeza de las secretarías de planeación, que puede ser vital para acelerar los procesos, fomentando confianza en los propietarios, así como en las empresas petroleras, porque la negociación estaría supeditada a la aplicación integral de la norma, en beneficio de las partes y respetando los derechos de los implicados.

Los impactos causados por la industria petrolera no son una novedad y las empresas, así como las autoridades, los tienen bien definidos, por lo que anticiparse a ellos es una posibilidad real; en ese sentido, se recomienda la concertación de la compensación desde las empresas con enfoque territorial, debe ser una realidad que se socialice adecuadamente, con el apoyo de las municipalidades, en cabeza de un profesional en gestión territorial que garantice la transparencia del proceso y que además, armonice las soluciones que puede ofrecer la empresa en compensación de los impactos con la visión territorial de cada municipalidad.

La normativa ambiental en Colombia tiene una amplia tradición, así como un desarrollo notable; sin embargo, la aplicación de las acciones de control de impactos a todo

nivel no parece tan efectiva en los territorios, por lo que se recomienda modificar los canales de comunicación desde las instituciones para garantizar niveles más horizontales y menos verticales, donde el lenguaje sea común a los habitantes del territorio. Con ello se garantiza una verdadera comunicación efectiva en la cual, se reconozcan las obligaciones de las empresas a nivel de compensación, así como también los canales para denunciar las posibles afectaciones ambientales y sociales en los territorios.

El cálculo de pago por Perjuicios se debe entender como la protección otorgada por el estado colombiano a los propietarios de predios que cumplen con la función social y ambiental consagrada en la Constitución, que merecen el respeto de sus derechos, tanto como las empresas. Por ello, la capacitación de los profesionales de gestión predial es una necesidad que no debe recaer solo en los privados, también en las alcaldías, por lo que se recomienda socializar los contenidos de posgrado como este y convertirlos en programas duales que les permitan a los profesionales de las secretarías de planeación municipal, participar de ellos y llevar el conocimiento a sus territorios, en beneficio de la comunidad

La necesidad de una articulación normativa en los avalúos rurales y la amplia norma que los rige, es una oportunidad de la academia para participar de forma más activa en los procesos de socialización, ya que puede ser una opción real de grado, haciendo proyección a la comunidad a través de aportes reales en las secretarías de planeación, otorgando beneficios más visibles en los territorios a los que muchas veces, no llega la información necesaria para que los tomadores de decisiones lo hagan con el contexto normativo completo.

La necesidad de un evaluador en los territorios es clara. Sin embargo, los profesionales valuatorios con enfoque territorial siguen estando ausentes en la mayoría de los municipios, por lo que se recomienda el fomento de las capacidades de proyección

laboral rural, para que los estudiantes asuman los municipios más pequeños como una oportunidad que ayudaría a llevar las normas y el conocimiento desde los contextos más centralistas, a los lugares más apartados del territorio dando cumplimiento real a las condiciones de ordenamiento en beneficio de los territorios y sus pobladores.

8. BIBLIOGRAFÍA

Acuerdo No. 016 de 2000. (23 de diciembre de 2000). Concejo Municipal de Sabanalarga.

https://sabanalargacasanare.micolombiadigital.gov.co/sites/sabanalargacasanare/content/files/000433/21619_acuerdo-016-2000-eot.pdf

Becerra, B. (2023, 23 de enero). *El petróleo dejó \$18,16 billones en impuestos el año pasado, representó 1,3% del PIB*. La República.

<https://www.larepublica.co/economia/el-petroleo-dejo-18-16-billones-en-impuestos-el-ano-pasado-represento-1-3-del-pib-3527174>

Censat Agua Viva. (s.f.)

https://censat.org/?s=conflictos+petroleo&et_pb_searchform_submit=et_search_process&et_pb_search_cat=63%2C65%2C1&et_pb_include_posts=yes&et_pb_include_pages=yes

Código civil colombiano. (s.f.). https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_colombia.pdf

Colombia en mapas. (s.f.). <https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-79.65193536165513,1.9010551031861072,-66.6221502054086,8.614370417520995,4686&b=igac&u=76109&module=catastra>
[l#](#)

Constitución Política de Colombia (1991).

Contexto Ganadero. (s.f.). *¿Cuánto debe pesar mi ganado para poder venderse?*
<https://www.contextoganadero.com/ganaderia-sostenible/cuanto-debe-pesar-mi-ganado-para-poder-venderse>

Corden, W. M. (1984). Booming Sector and Dutch Disease Economics: Survey and Consolidation. *Oxford Economic Papers*, 36(3), 359–380.
<http://www.jstor.org/stable/2662669>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. (febrero de 2022). *La información del DANE para la toma de decisiones regionales - Yopal – Casanare*.
<https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/planes-departamentos-ciudades/220211-InfoDane-Yopal-Casanare.pdf>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. Censo General 2005. *Perfil Sabanalarga – Casanare*.
<https://www.dane.gov.co/files/censo2005/perfiles/casanare/sabanalarga.pdf>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. (2018). *Medida de pobreza multidimensional municipal de fuente censal 2018*.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/pobreza-y-desigualdad/medida-de-pobreza-multidimensional-de-fuente-censal>

Departamento Nacional de Planeación. (s.f.). *Ficha de caracterización municipio de Sabanalarga, Casanare*.

https://www.funcionpublica.gov.co/eva/admon/files/empresas/ZW1wcmVzYV83Ng==/archivos/1450101564_b09c2dc1fa9bb6c11aaf1d8ddd1eba2c.pdf

Escuela Superior de Administración Pública, ESAP. (2000). *Esquema de Ordenamiento Territorial Sabanalarga Casanare 2000 - 2003: EOT Sabanalarga Casanare 2000 – 2003*. <https://repositoriocdim.esap.edu.co/handle/123456789/10102#>

Federación Colombiana de Ganaderos. (2015, 13 de julio). *Número de vacas por hectárea se duplica en fincas tecnificadas*. <https://www.fedegan.org.co/noticias/numero-de-vacas-por-hectarea-se-duplica-en-fincas-tecnificadas>

Federación Colombiana de Ganaderos. (s.f.). *Precios*. <https://www.fedegan.org.co/estadisticas/precios>

Gobernación de Casanare. (2019, 18 de septiembre). *Presentación*. <https://www.casanare.gov.co/ElCasanare/Paginas/Presentacion.aspx>

Gobernación de Casanare. (2019, 17 de septiembre). *Economía*.

<https://www.casanare.gov.co/ElCasanare/Paginas/Economia.aspx>

Gobernación de Casanare. (2015). *Boletín estadístico Casanare en cifras 2015. Sistema Integrado de Información de Casanare – SIIC*.

<https://www.casanare.gov.co/Dependencias/Planeacion/BoletinesEstadisticasSIIC/Bolet%C3%ADn%20Estad%C3%ADstico%202015.pdf>

Gómez Capera, J. F., y Páez Martín, J. A. (2015). *Enfermedad holandesa y auge del sector minero energético en Colombia*. [Tesis de pregrado Universidad de La Salle,

Colombia]. <https://ciencia.lasalle.edu.co/economia/739>

Instituto de estudios para el desarrollo y la paz, Indepaz. (2023, 21 de febrero). *Conflictos socioambientales en Colombia*. <https://indepaz.org.co/conflictos-socioambientales-en-colombia/>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2022, 20 de septiembre). *Resolución 1092 de 2022*. <https://igac.gov.co/es/contenido/resolucion-1092-de-2022>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (s.f.). *Distribución predial rural por rangos de superficie municipios Sabana, Sacama y San Luis de P.*

[https://www.casanare.gov.co/ElCasanare/Cifras/Distribuci%C3%B3n%20Predial%](https://www.casanare.gov.co/ElCasanare/Cifras/Distribuci%C3%B3n%20Predial%20por%20rangos%20de%20superficie%20municipios%20Sabana%20Sacama%20y%20San%20Luis%20de%20P.)

[20por%20rangos%20de%20superficie%20de%20los%20diferentes%20municipios%20del%20departamento%20de%20Casanare%204.pdf](#)

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2009, 23 de noviembre). *Resolución 620 de 2008*.

<https://www.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-620-de-2008>

Ley 388 de 1997. (18 de julio de 1997). Congreso de la República de Colombia.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Ley 9 de 1989. (11 de enero de 1989). Congreso de la República de Colombia.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>

Ley 152 de 1994. (15 de julio de 1994). Congreso de la República de Colombia.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=327>

Ley 99 de 1993. (22 de diciembre de 1993). Congreso de la República de Colombia.

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0099_1993.html

Ley 1274 de 2009. (5 de enero de 2009). Congreso de la República de Colombia.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=34493>

Ley 142 de 1994. (11 de julio de 1994). Congreso de la República de Colombia.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=2752>

Ley 143 de 1994. (11 de julio de 1994). Congreso de la República de Colombia.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4631#:~:text=Por%20la%20cual%20se%20establece,otras%20disposiciones%20en%20materia%20energ%C3%A9tica>

Ley 1673 de 2013. (19 de julio de 2013). Congreso de la República de Colombia.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881>

Ley 1454 de 2011. (28 de junio de 2011). Congreso de la República de Colombia.

<https://observatorioplanificacion.cepal.org/sites/default/files/instrument/files/2011.%20LOOT.pdf>

Ley 1625 de 2013. (29 de abril de 2013). Congreso de la República de Colombia.

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1625_2013.html

Ley 617 de 2000. (6 de octubre de 2000). Congreso de la República de Colombia.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=3771>

Manrique, D. y Vargas, Y. (2018). *Análisis de los conflictos socioambientales generados por las actividades de explotación petrolera del bloque Cubarral en la vereda la esmeralda del municipio de Acacías-Meta*. Universidad Santo Tomás. [Tesis de pregrado Ingeniería Ambiental, Universidad Santo Tomás, Colombia]

<https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/12098/2018daniamanrique.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Morales, L. (2000). *Apoyo en el proceso de ocupación y transformación del territorio en el municipio de Sabanalarga, Casanare.*

https://sabanalargacasanare.micolombiadigital.gov.co/sites/sabanalargacasanare/content/files/000564/28186_p10-mga-proyecto-eot.pdf

Municipio.com.co. (s.f.). Municipio de Sabanalarga.

<https://www.municipio.com.co/municipio-sabanalarga-cas.html>

Otero, D. (mayo de 2018). El papel del petróleo en la economía colombiana. Corporación

Universitaria de Ciencia y Desarrollo, Uniciencia. <https://indepaz.org.co/wp-content/uploads/2018/05/el-petr%C3%B3leo-en-la-econom%C3%ADa-colombiana.pdf>

Presidencia de la República. (1998, 4 de julio). *Decreto 1420 de 1998.*

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1508>

Romero, J.C. y Parra, L.D. (2023, 11 de abril). *Informe de inflación abril 2023: la nueva cara de la inflación.* Corfi Colombiana.

https://investigaciones.corficolombiana.com/macroeconomia-y-mercados/monitor-de-inflacion/informe-de-inflacion-abril-2023-la-nueva-cara-de-la-inflacion/informe_1313118#:~:text=El%20Fen%C3%B3meno%20El%20Ni%C3%B1o%20es,2023%20en%209%2C8%25

Sánchez, F., Martínez, M. y Mejía, C. (2005). *La estructura económica actual de Casanare y posibilidades futuras de crecimiento y competitividad. Tomo 1*. Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE. (Tesis).

<https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/7949/dcede2005-24.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Sandoval, Y. (2023, 19 de mayo). *Producción preliminar de petróleo de Colombia subió 4,2% en abril: CAMPETROL*. Valora Analitik.

<https://www.valoraanalitik.com/2023/05/19/produccion-preliminar-de-petroleo-de-colombia-subio-42-en-abril-campetrol/>

Sentencia C-431/00. (2001). Corte Constitucional de Colombia.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/c-431-00.htm>

Sentencia T-251 de 1993. (1993). Corte Constitucional de Colombia.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1993/T-251-93.htm>

Sentencia T-215 de 2013. (2013). Corte Constitucional de Colombia.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/T-215-13.htm>

The Free Dictionary. (s.f.). *Conflicto*. <https://es.thefreedictionary.com/conflicto>

Valora Analitika. (2022, 8 de marzo). Colombia | Producción de petróleo estaría en 738 – 807 Kbopd en 2022: CAMPETROL.

<https://www.valoraanalitik.com/2022/03/08/colombia-produccion-petroleo-738-807-2022-campetrol/>