



# UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SNIES 1704



**UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS**  
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SNIES 1704



ACREDITACIÓN  
INSTITUCIONAL  
DE ALTA CALIDAD  
MULTICAMPUS

Res. MEN No. 01456 del 29 de enero de 2010  
Vigencia por seis años

# **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)**

**DIEGO FERNANDO HOYOS**  
Ingeniero Catastral y Geodesta  
**CRISTIAN RODRIGO DÍAZ RODRÍGUEZ**  
Ingeniero Catastral y Geodesta

# 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.

# OBJETIVOS ESPECIFICOS

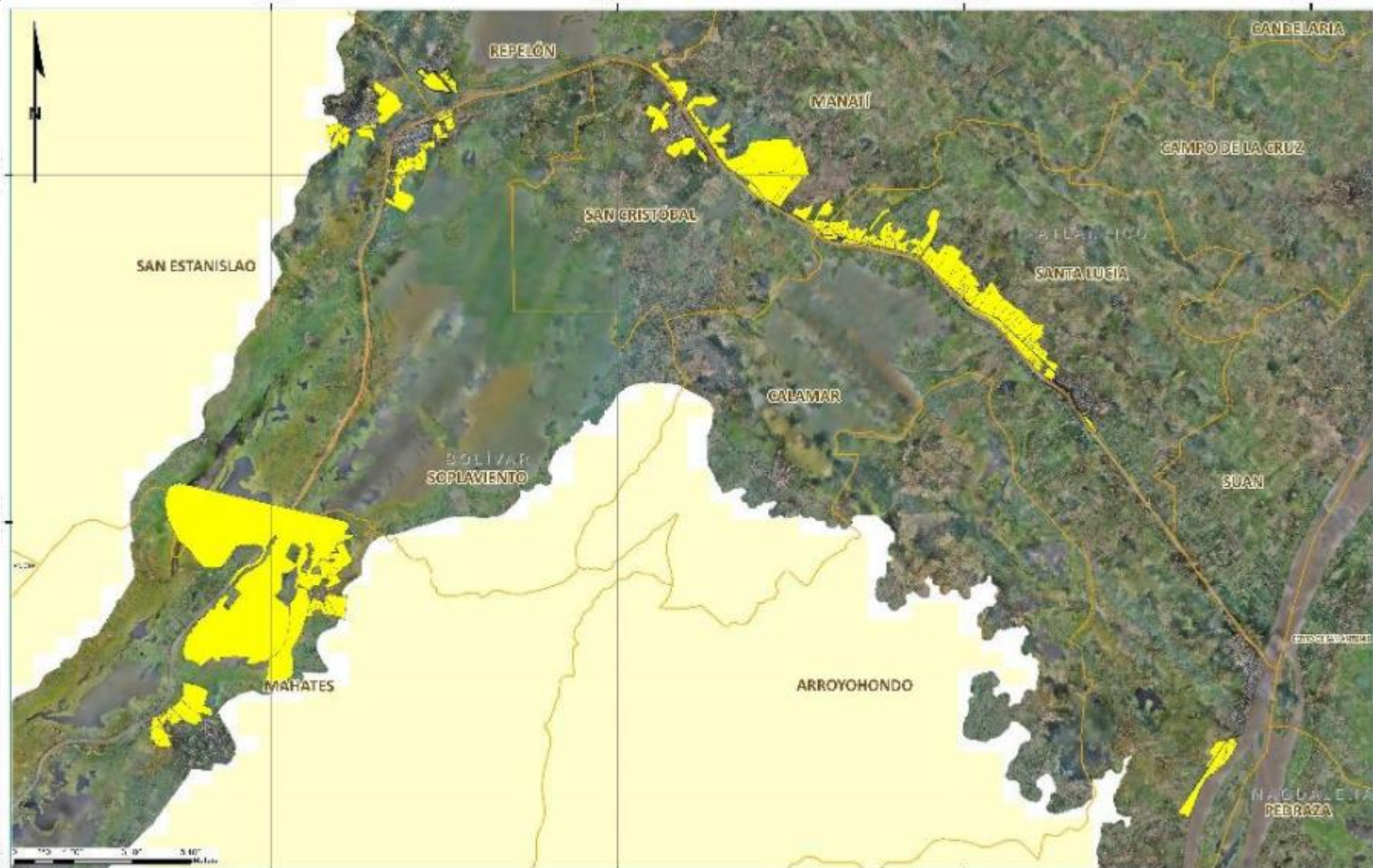
- Analizar la importancia de la legalidad jurídica de la propiedad en el valor comercial de los bienes inmuebles.
- Profundizar en la importancia de la Gestión Inmobiliaria y sus diferentes etapas en el desarrollo de proyectos de infraestructura privados y públicos.
- Establecer la importancia que tiene 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

# ANTECEDENTES

- OLA INVERNAL 2010
- OLA INVERNAL 2011
- FENOMENO DE LA NIÑA
- CANAL DEL DIQUE
- INSTITUTO EMERGENCIAS
- GESTION PREDIAL



# ZONA DE ESTUDIO



# ZONA DE ESTUDIO



Departamento	Bolívar
Localización Geográfica	10.39° latitud Norte 75.14° longitud
Área Superficial	88 Km <sup>2</sup>
Distancia Cartagena	55 Km
Temperatura	30°C Promedio
Altura	10 msnm
Pluviosidad	1784 mm anual

# METODOLOGIA

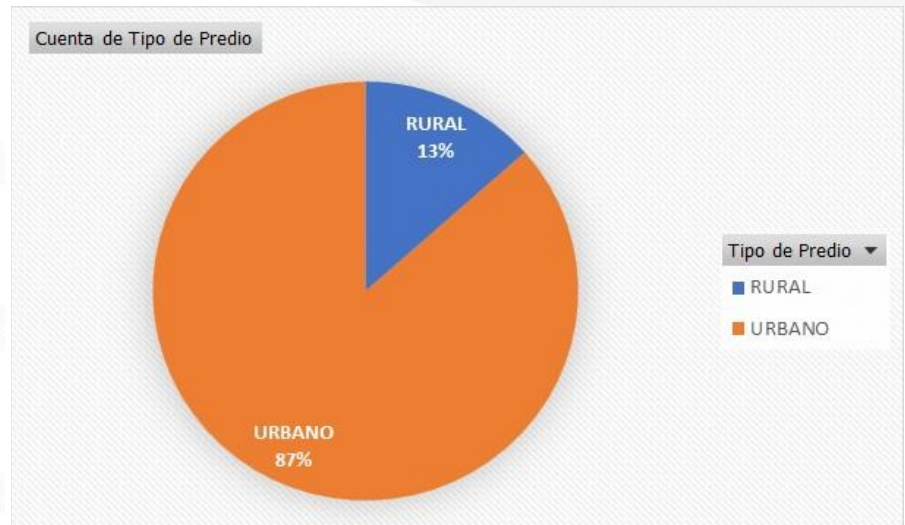
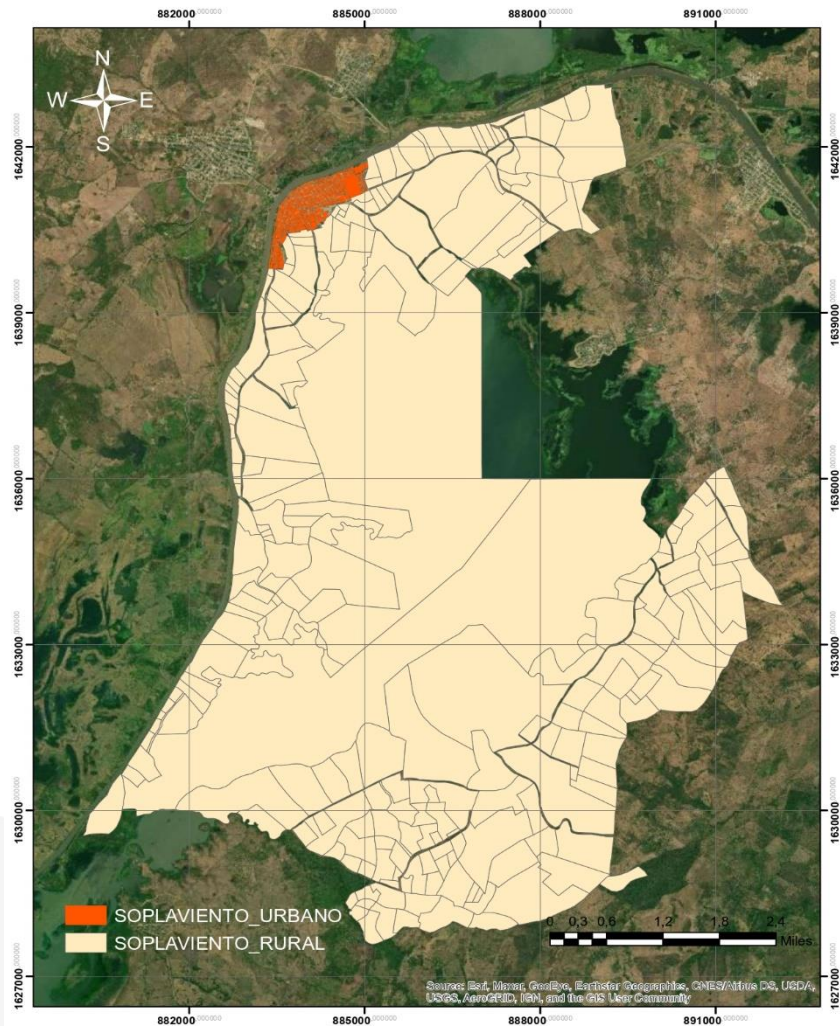
Adquisición y análisis de registros 1 y 2 . Y documentos de propiedad de los predios afectados.

Análisis espacial y actualización cartográfica

Análisis sobre el desarrollo de las actividades de gestión predial e imprevistos.

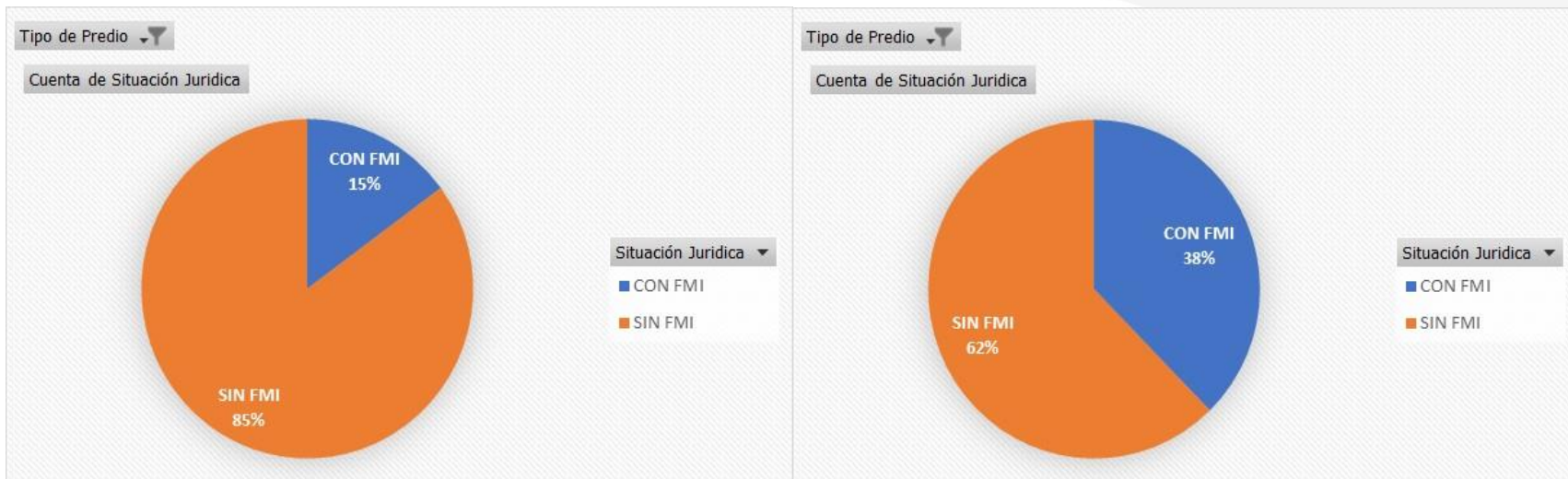
Análisis de avalúos y espacialización de los valores

# ANÁLISIS INFORMACIÓN CATASTRAL



Municipio	Predios Urbanos	Predios Rurales	Total
Soplaviento	2297	358	2655

# ANALISIS INFORMACIÓN CATASTRAL



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



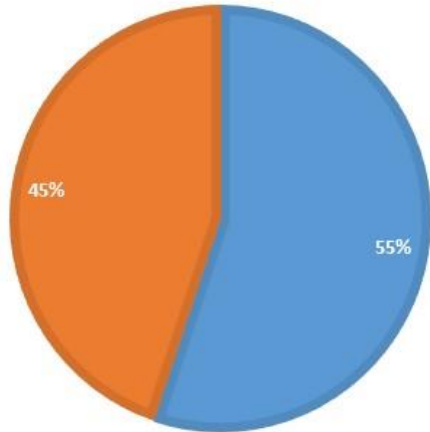
UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS  
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEUCACIÓN - SNIES 1704



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.

### Cuenta de Predios con Vivienda



### Predios con Vivienda

- Con Vivienda
- Sin Construcción



# RESULTADOS

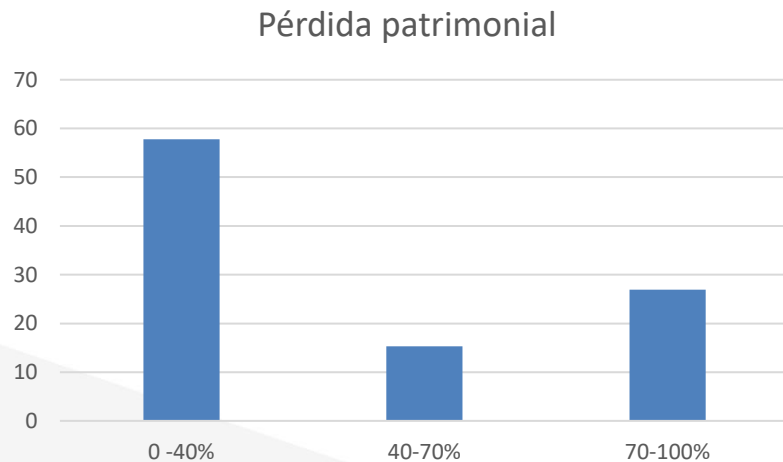
Total Muestra: 78 Predios

- Total Valores Terreno:  
\$ 267.848.831
- Valores de terreno  
Pagados: \$0
- Promedio por predio:  
\$3.433.959
- Pérdida patrimonial:  
100% de los predios



# RESULTADOS

- Predios sin Construcciones
- Predios con construcciones
- Valores muy bajos de terrenos



# RESULTADOS

17-018-01



## 10.1 TERRENO

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Terreno	m <sup>2</sup>	154,40	\$ 19.091	\$ 2.947.650
<b>VALOR TERRENO</b>				<b>\$ 2.947.650</b>

## 10.2 CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ -</b>

## 10.3 MEJORAS

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
<b>VALOR MEJORAS</b>				<b>\$ -</b>

## 10.4 CULTIVOS

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Plátano	und	4,00	\$ 14.100	\$ 56.400
Naranjito dap 0,15	und	1,00	\$ 29.100	\$ 29.100
Papaya	und	3,00	\$ 23.100	\$ 69.300
Totumo dap 0,10	und	1,00	\$ 13.600	\$ 13.600
Yuca	und	30,00	\$ 1.005	\$ 30.150
Ahuyama dap=0,15	und	1,00	\$ 29.100	\$ 29.100
<b>VALOR CULTIVOS</b>				<b>\$ 227.650</b>

## TOTAL TERRENO

**\$ 2.947.650**

**SON: DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE**

# RESULTADOS



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS  
PRIMER CLA



17-023-03



## 10.1 TERRENO

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Terreno	m <sup>2</sup>	105,01	\$ 19.091	\$ 2.004.746
<b>VALOR TERRENO</b>				<b>\$ 2.004.746</b>

## 10.2 CONSTRUCCIONES

Vivienda	m <sup>2</sup>	9,34	\$ 235.185	\$ 2.196.628
Reposición muro		8,00	\$ 71.000	\$ 568.000
<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 2.764.628</b>

## 10.3 MEJORAS

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Cerramiento en madera 4 hilos	m	25,69	\$ 3.000	\$ 77.070
Ramadas	m <sup>2</sup>	15,40	\$ 53.300	\$ 820.820
<b>VALOR MEJORAS</b>				<b>\$ 897.890</b>

## 10.4 CULTIVOS

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Plátano	unid	7	\$ 14.100	\$ 98.700
Limón H=3m	unid	1	\$ 152.900	\$ 152.900
Ciruela DAP: 0,05 H=3m	unid	1	\$ 116.000	\$ 116.000
<b>VALOR CULTIVOS</b>				<b>\$ 367.600</b>

## TOTAL TERRENO

**\$ 2.004.746**

**SON: DOS MILLONES CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE**

## TOTAL CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y CULTIVOS

**\$ 4.030.118**

**SON: CUATRO MILLONES TREINTA MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS M/CTE**

# RESULTADOS

17-023-01



## 10.1 TERRENO

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Terreno	m <sup>2</sup>	165,90	\$ 19.091	\$ 3.167.197
<b>VALOR TERRENO</b>				<b>\$ 3.167.197</b>

## 10.2 CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Vivienda	m <sup>2</sup>	47,06	\$ 438.975	\$ 20.658.164
<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 20.658.164</b>

## 10.3 MEJORAS

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Cerramiento c/20 4 hilos	m	13,33	\$ 12.000	\$ 159.960
<b>VALOR MEJORAS</b>				<b>\$ 159.960</b>

## 10.4 CULTIVOS

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Plátano	und	1	\$ 14.100	\$ 14.100
Mangos h 1,0m	und	1	\$ 93.000	\$ 93.000
Guayabo h 1,50m	und	1	\$ 78.600	\$ 78.600
Uvito DAP=0.10 h 4,0m	und	1	\$ 13.600	\$ 13.600
<b>VALOR CULTIVOS</b>				<b>\$ 199.300</b>

**TOTAL TERRENO**

**\$ 3.167.197**

**SON: TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE**

**TOTAL CONSTRUCCIONES,  
MEJORAS Y CULTIVOS**

**\$ 21.017.424**

# VARIABLES

- Antecedentes Registrales
- Actualización Catastral
- Zonas de Riesgo
- Cultura de No Pago
- Falta de Estudios Previos



# CONCLUSIONES

- Falta legislación para Gestión Inmobiliaria en Obras Públicas.
- La Titulación de Predios sigue siendo un problema de la propiedad en Colombia.
- Gestión inmobiliaria interdisciplinaria.
- Hay vulneración de derechos a comunidades en la ejecución de proyectos de obras públicas.
- Catastro desactualizado en Colombia
- Faltan Estudios previos(catastrales y sociales) en la ejecución de proyectos de obras públicas
- Gestión del riesgo en papeles. (EOT, PBOT Y POT)

# RECOMENDACIONES

- Actor Estatal
- Actor Ejecutor
- Actor Comunidad

