



XXI

SEMANA DE LA FACULTAD

ARQUITECTURA E INGENIERÍA

DEL 7 AL 11 DE NOVIEMBRE

Edición en Línea. ISSN 2357-5921 Volumen 11- No 2-2023 Publicación Semestral

ANÁLISIS DE CRECIMIENTO PREDIAL EN LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS EN EL SECTOR NUEVA JERUSALÉN DEL MUNICIPIO DE BELLO

MATEO RIOS CANO

ALEJANDRA BAENA CARDONA

ANDRES DAVID VILLAMIZAR GUTIERREZ

Estudiantes

MONICA GISELA AVELLA PARGA

Docente Asesor Metodológico

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

TECNOLOGÍA EN GESTIÓN CATASTRAL

FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA

2023

INTRODUCCIÓN

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Proyecto en el cual se analiza el funcionamiento de la gestión predial en zonas de informalidad, principalmente en el sector de la Nueva Jerusalén, municipio de Bello y cuál fue su crecimiento en un periodo de 20 años.

Teniendo en cuenta que la gestión predial en áreas de invasiones presenta una serie de desafíos únicos, ya que se trata de asentamientos informales donde la tenencia de la tierra y la planificación urbana a menudo carecen de estructuras formales. Este problema destaca las complejidades asociadas con el análisis de la gestión predial en contextos de invasiones, donde las cuestiones legales, sociales y económicas son especialmente apremiantes.

ANTECEDENTES

Internacional: Identificamos en varios países de Latinoamérica tales como Argentina, Brasil, Venezuela y México se da la problemática de asentamientos informales.



Imagen 1 Tomada de:

<https://desinformemonos.org/al-menos-111-millones-de-latinoamericanos-viven-en-asentamientos-irregulares/>

Nacional: hay ciudades principales como Cali, Bogotá, Barranquilla donde se ha presentado casos de asentamientos informales dentro de terrenos públicos y privados.



Imagen 2 Tomada de:

<https://www.elpais.com.co/calitiene-mas-de-280-sectores-de-invasiones-por-que-persiste-este-fenomeno.html>

Regional: Santo Domingo, Popular y Vallejuelos principalmente se da el fenómeno de asentamientos informales dentro de un predio público



Imagen 3 Tomada de:

https://www.youtube.com/watch?v=juWvQzdTKcg&ab_channel=FANTASTICWORLDBYANGELO

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Como se analiza el crecimiento predial en los últimos 20 años en el sector nueva Jerusalén del municipio de Bello?

HIPÓTESIS

" El aumento en el crecimiento predial en el sector Nueva Jerusalén del municipio de Bello, en las últimas dos décadas ha estado influenciado por factores socioeconómicos, demográficos y de desarrollo urbano. Se espera que la tasa de crecimiento predial haya aumentado debido a la expansión de la población, cambios en la infraestructura y la demanda de propiedades en la zona."



Imagen 4 Tomada de:

<https://logowik.com/new-google-earth-vector-logo-4972.html>



Imagen 5 Tomada de:

<https://www.ceupe.com/blog/que-es-un-sistema-de-informacion-geografica.html>



Imagen 6 Tomada de:

<https://www.geomapik.com/category/tutoriales-gis/>



Imagen 7 Tomada de:

<https://www.engineeringforchange.org/solutions/product/arcgis/>

OBJETIVO GENERAL

Analizar el crecimiento predial en los últimos 20 años en el sector nueva Jerusalén del municipio de Bello.

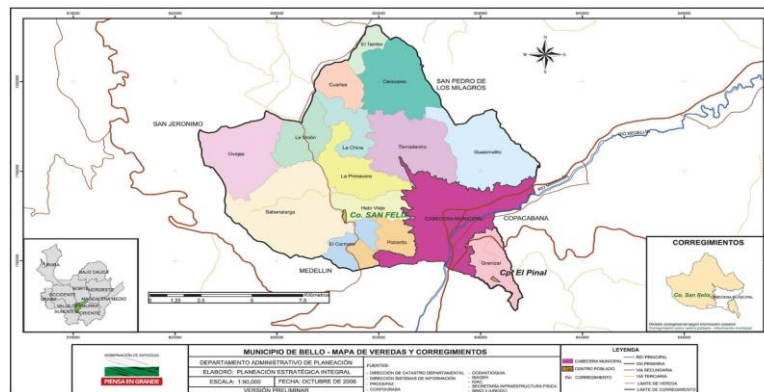


Imagen 8 Tomada de:

<https://antioquia.gov.co/>



Imagen 9 Tomada de:

<https://www.elcolombiano.com/antioquia/deslizamiento-de-tierra-en-nueva-jerusalen-deja-dos-heridos-FB17250995>

OBJETIVO ESPECÍFICOS

- Identificar la metodología para establecer el análisis de del crecimiento poblacional en los predios de NUEVA JERUSALÉN DEL MUNICIPIO DE BELLO.
- Analizar el impacto de cambios demográficos, como el crecimiento de la población o la migración, en el desarrollo predial de Nueva Jerusalén, de acuerdo a la normatividad vigente, documentos del catastro con enfoque multipropósito y geoespacial.
- Generar resultados comparativos por medio de informe o cartilla del crecimiento predial en los últimos 20 años en la zona de estudio.

1

Ley 57 de 1887:

Esta ley regula el ejercicio de la acción de pertenencia y establece los requisitos y procedimientos para su interposición.

2

Ley 9 de 1989:

Esta ley regula la extinción de dominio y establece procedimientos para declarar la extinción de derechos de propiedad sobre bienes adquiridos ilícitamente, incluyendo aquellos relacionados con el narcotráfico u otras actividades criminales.

3


Código Penal (Ley 599 de 2000):

El Código Penal colombiano establece sanciones penales para diversas conductas ilícitas, incluyendo aquellas relacionadas con la invasión de terrenos. El ingreso y ocupación ilegal de bienes inmuebles puede considerarse como usurpación, y quienes participen en tales acciones pueden enfrentar sanciones penales.

5

Código Civil (Ley 84 de 1873):


El Código Civil establece las reglas generales sobre propiedad y posesión. Puede ser relevante en casos de invasiones prediales, especialmente en lo que respecta a la protección de los derechos de propiedad y las acciones legales para recuperar la posesión.



6

Protección de Bienes Baldíos:

Las autoridades en Colombia están facultadas para proteger y recuperar bienes baldíos o terrenos de propiedad pública. La invasión de tales áreas puede estar sujeta a sanciones legales y desalojo por parte de las autoridades.



METODOLOGÍA

- Etapas**
- Etapas 1** Identificación del lugar y línea del tiempo desde el principio de la informalidad, recopilación de historia y surgimiento de los predios informales del Barrio la Nueva Jerusalén
- Recolección de información en base a investigaciones y análisis del lugar por medio de archivos, proyectos y estadísticas oficiales relevantes del Barrio Nueva Jerusalén para la investigación.



Imagen 10 Tomada de:
<https://app.myloft.xyz/browse/home>



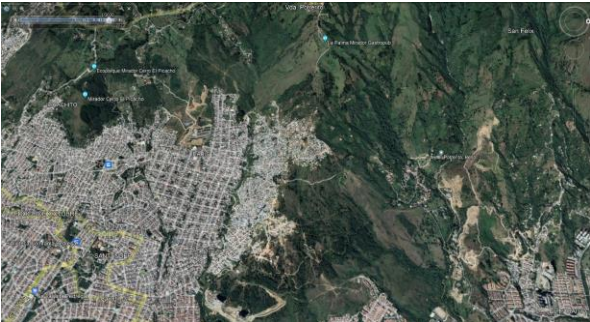
Imagen 11 Tomada de:
<https://scholar.google.es/schhp?hl=es>



2005



2012



2020



2008

2016

2023



METODOLOGÍA

Etapas 2 Analizar el impacto de cambios demográficos, como el crecimiento de la población o la migración, en el desarrollo predial de Nueva Jerusalén, de acuerdo a la normatividad vigente, documentos del catastro con enfoque multipropósito y geoespacial.

- Se realizará por medio de herramientas digitales tales como ArcGis, Qgis y páginas informativas sobre el tema de informalidad en inmuebles públicos y privados específicamente en el Barrio La Nueva Jerusalén.



Imagen 12 Tomada de:

<https://logowik.com/new-google-earth-vector-logo-4972.html>



Imagen 13 Tomada de:

<https://www.ceupe.com/blog/que-es-un-sistema-de-informacion-geografica.html>



Imagen 14 Tomada de:

<https://www.geomapik.com/category/tutoriales-gis/>



Imagen 15 Tomada de:

<https://www.engineeringforchange.org/solutions/product/arcgis/>

METODOLOGÍA

Etapa 3 generar resultados comparativos por medio de informe o cartilla del crecimiento predial en los últimos 20 años en la zona de estudio. .

En el informe se dará a conocer el origen, el porcentaje, el número de predios, el crecimiento y las áreas informales que está afectando catastralmente el territorio de cada predio público y privado del Barrio Nueva Jerusalén.



Imagen 16 Tomada de:

https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=EWABo5vxWQg&a_b_channel=RodolfoFranco



Imagen 17 Tomada de:

<https://psicologiyamente.com/directorio/rankings/mejores-conferenciantes-psicologia>

BIBLIOGRAFÍA

- González-Carpio, L., Gerente, F., Catastral, D. O., & Mercado, D. (s/f). *La información catastral como herramienta del tráfi co inmobiliario*. Gob.es. Recuperado el 31 de agosto de 2023, de <http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/publicaciones/ct/ct69/2.pdf>
- Triana Pulido, J. E. (2019). *El convite como constructor de territorialidad: el caso del barrio Nueva Jerusalén (2009-2016)*.
- Sáenz Espinosa, N. J. (2018). *Acciones colectivas por el derecho al hábitat y la defensa del territorio de la comunidad del barrio Nueva Jerusalén en Bello. Episodio de desalojo 2017*.
- Espinal Madrid, N. D. (2019). *De camino a Medellín: desplazamiento forzado en Ituango y su asentamiento en la Nueva Jerusalem (Medellín-Bello), 1995-2000*.
- Rúa Patiño, R. F. (2020). *Estudio de las cargas urbanísticas en proyectos residenciales en zonas de borde en la ciudad de Bello Antioquia*.
- González Avendaño, D. P. (2019). *La Nueva Jerusalén: autoconstrucción de vivienda como dinamizadora de la apropiación territorial, movilizadora de significaciones y legitimadora de la permanencia en el territorio*.
- Vargas Acero, C., & Parada Hernández, M. M. (2019). *¿"De eso tan bueno no dan tanto"? La experiencia colombiana en formalización de tierras a la luz de la evidencia internacional*. *Análisis Político*, 32(95), 82-103.
- Franco, J., & Vallés, R. (2012). *El acceso al suelo como parte de una política integral del hábitat urbano. Derecho al suelo y la ciudad en América Latina. La realidad y los caminos posibles*, 65-78.
- Phelan, M. (2006). *Los censos comunitarios. Un ejercicio inconcluso lleno de oportunidades*. *Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura*, 12(2), 149-174.
- (S/f-b). *Edu.co*. Recuperado el 31 de agosto de 2023, de https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/16128/1/TrianaJulian_2019_ConviteConstructorTerritorialidad.pdf
- Camilo, J., & García, P. (s/f). *PROGRAMA DE CIENCIA POLÍTICA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA MEDELLÍN 2018*. *Edu.co*. Recuperado el 31 de agosto de 2023, de https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/27685/1/SaezNini_2018_AccionesColectivasDefensaTerritorio.pdf
- Avendaño, A. D. P. (s/f). *LA NUEVA JERUSALÉN: AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA COMO DINAMIZADORA DE LA APROPIACIÓN TERRITORIAL, MOVILIZADORA DE SIGNIFICACIONES Y LEGITIMADORA DE LA PERMANENCIA EN EL TERRITORIO*. *Edu.co*. Recuperado el 31 de agosto de 2023, de https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/25958/1/Gonz%C3%A1lezDiana_2019_NuevaJerusalenAutoconstruccion.pdf
- González-Carpio, L., Gerente, F., Catastral, D. O., & Mercado, D. (s/f). *La información catastral como herramienta del tráfi co inmobiliario*. Gob.es. Recuperado el 31 de agosto de 2023, de <http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/publicaciones/ct/ct69/2.pdf>
- Godoy Umbarila, L. K., & Hernández Barón, L. V. (2022). *Aplicación de la metodología FFP como herramienta de actualización catastral en suelo rural de la vereda Pantano de Carlos en el Municipio de Cáqueza, Cundinamarca*.

MUCHAS GRACIAS

Evaluación del crecimiento predial y gestión catastral en el corredor comercial de la comuna 5 del distrito de Medellín en las últimas 2 décadas

Barrio Castilla en la carrera 68 entre las calles 93 y 98

Ana María Orozco Velandia

Maria Alejandra Manrique Villada

Andribeth Alexandra Botello Reguillos

Estudiantes

Mónica Gisella Avella Parga

Docente Asesor Metodológico

Robinson Manco Santamaria

Docente Asesor Temático

Metodología de la Investigación

Tecnología en Gestión Catastral

Facultad de Arquitectura e ingeniería

Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Introducción

Planteamiento del Problema

- En las últimas décadas, catastro viene buscando una manera efectiva para llevar a cabo la gestión catastral de los usos del suelo y estrategias de los datos prediales, correspondan a la realidad del territorio.
- En la comuna 5 de Medellín, se ha evidenciado una transformación geo-económica con el aumento de predios comerciales en las dos últimas décadas, donde estos predios anteriormente estaban clasificados como uso residencial, de acuerdo a una evaluación histórica del sector se podrá evidenciar los cambios en el crecimiento predial y la dinámica del uso del suelo en la zona.

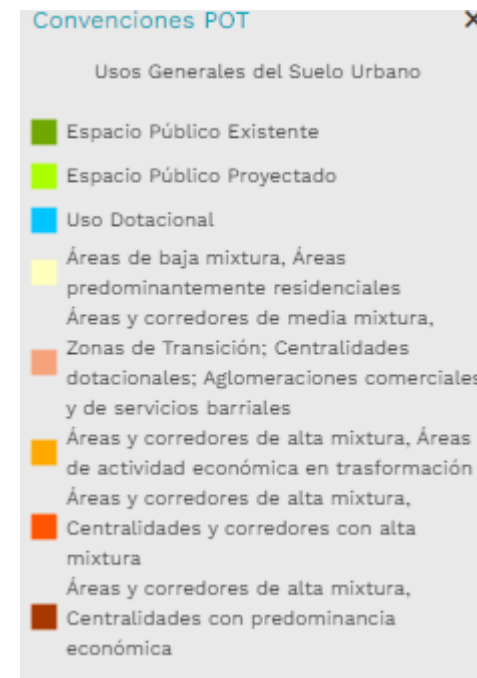
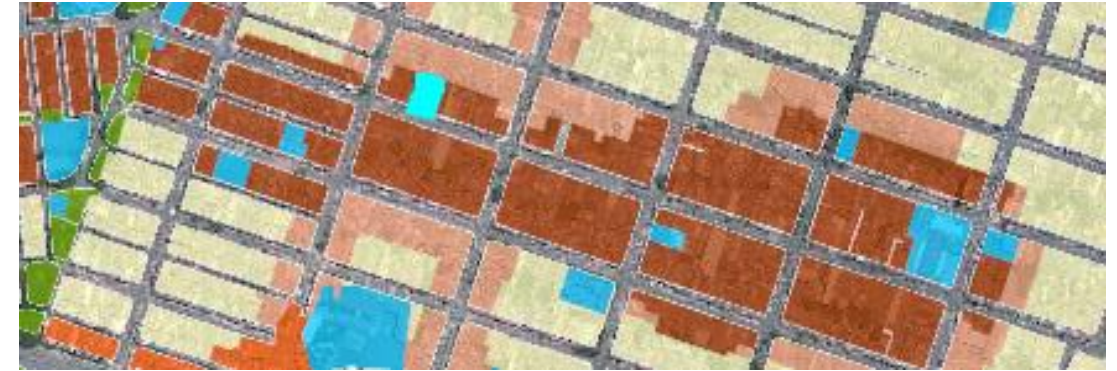


Imagen 1 y 2 tomada

de: https://www.medellin.gov.co/mappgis9/mapa.jsp?aplicacion=1&css=css/app_mapas_medellin.css

Planteamiento del problema

Planteamiento del problema

- Buscamos evidenciar la transformación del sector y cómo esto ha impactado el crecimiento y desarrollo del sector y de la comunidad en las dos últimas décadas.

- **internacional:**

En Tucumán Argentina, hubo diferentes cambios en el uso del suelo. La manera que tenían de guardar y cambiar la información del uso del suelo en dicha zona teniendo en cuenta la importante construcción de la avenida principal

- **Nacional:**

En Sincelejo Sucre hay una investigación cualitativa realizada sobre los cambios en el uso del suelo urbano ocurridos en un sector central conocido como el barrio La Ford en el período de 1990-2015. Proponen la estructura espacial, modalidades e intensidad del cambio,

- **Local:**

En el barrio Castilla la ciudad de Medellín se evalúa la gestión catastral y el crecimiento predial en las últimas dos décadas.



Imagen 3 y 4 tomada de: https://www.google.com/maps/@6.2891073,-75.5727471,3a,75y,76.74h,92.95t/data=!3m6!1e1!3m4!1srzWena9kPxT-E-dS7sT_xw!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu

Pregunta de investigación

¿Cuál ha sido el crecimiento predial y gestión catastral en el corredor comercial de la comuna 5 (carrera 68, entre la calle 93 y 98) en las dos últimas décadas?

Hipótesis

Se plantea que la evaluación del crecimiento predial y la gestión catastral en el Corredor Comercial de la Comuna 5, en la carrera 68 entre la calle 93 y calle 98, será un aporte para la actualización del catastro multipropósito en la gestión del territorio, sus usos actuales y los cambios que ha tenido el sector a lo largo de las últimas dos décadas. Se espera que esta evaluación, al proporcionar una base de datos actualizada, fomente una inversión más efectiva, un cobro más justo de impuestos y una mayor participación de los ciudadanos en la gestión del territorio.

Objetivo General

Evaluar el crecimiento predial y la gestión catastral en el corredor comercial de la comuna 5 del distrito de Medellín en la carrera 68 entre las calles 93 y 98 del barrio Castilla en las dos últimas décadas.

Objetivos específicos

1. Identificar la metodología para el desarrollo del proyecto por medio de recolección de información secundaria sobre el área de estudio.
2. Caracterización de la información primaria y secundaria para la descripción y evaluación de calidad de datos de la gestión catastral del área de estudio.
3. Evaluación de resultados por medio de un informe o cartilla de la gestión catastral del corredor comercial de la comuna 5 de Medellín en el área de estudio.

NORMATIVA	DESCRIPCIÓN
<p>Acuerdo 48 de 2014 Artículo 240</p>	<p>Esta normativa busca hacer de Medellín una ciudad competitiva, equitativa y sostenible, considerando aspectos ambientales, gestión del riesgo, espacio público y hechos metropolitanos en su planificación.</p>
<p>Decreto 148 de 2020 Artículo 2.2.2.2.6</p>	<p>En este decreto se habla y explica sobre una buena gestión catastral y Sobre los métodos de recolección de documentos ya sea de forma directa, indirecta o con el método declarativo y colaborativo</p>
<p>Ley 1454 de 2011</p>	<p>Esta ley tiene como objetivo dictar normas para la organización político-administrativa del territorio, establecer principios rectores del ordenamiento territorial, definir el marco institucional e instrumentos para el desarrollo territorial.</p>
<p>Ley 388 de 1997</p>	<p>La ley establece los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo urbano y rural para el ordenamiento territorial, licencias urbanísticas, expropiación; crea la comisión de Ordenamiento Territorial como organismo asesor en la materia.</p>

Metodología de la Investigación

Etapa I:

Identificar la metodología para el desarrollo del proyecto por medio de recolección de información secundaria sobre el área de estudio.

Se desarrollará una investigación para conocer el crecimiento predial en las última dos décadas, por medio diferentes medios de recolección de datos, como:

POT GeoMedellín 2014

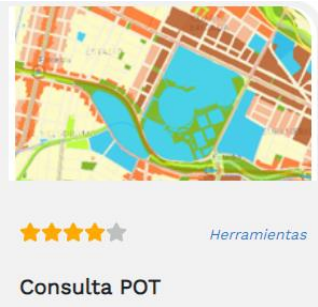


Imagen 5

Memorias archivos histórico de Medellín:



Imagen 6

Bases de datos



Imagen 7



Imagen 9



Imagen 8



Imagen 10

Herramientas de Información geográfica:



Imagen 11



ArcGIS Imagen 12

Metodología de la investigación

Etapa II:

Caracterizar la información primaria y secundaria para la descripción y evaluación de calidad de datos de la gestión catastral del área de estudio.

Se deberá realizar una evaluación-análisis espacio temporal en la zona de estudio, utilizando ortofotos de las últimas dos décadas, en cuatro años distintos, las cuales ha utilizado el distrito de Medellín en sus diferentes procesos de territorio. Estas imágenes posibilitan análisis espaciales mediante métodos como la clasificación de coberturas o la digitalización de áreas construidas a través de interpretación de imágenes. Adicionalmente, incorporando herramientas como Google Maps, GeoMedellín e indagando en diferentes bases de datos con el fin de recolectar información para hacer dicha caracterización, teniendo en cuenta normatividad vigente que sustente la evaluación de calidad de datos.

Decreto 148 de 2020

LEY 388 DE 1997

ACUERDO N 48° DE 2014

LEY 1454 DE 2011



Imagen 13
2004 ↑



2010 ↓ Imagen 14
Imagen 15 ↑
2016



2021 ↓ Imagen 16



Archivos Histórico de Medellín

Imágenes 13,14,15,16 sacados de <https://medellin.maps.arcgis.com/apps/dashboards/5ef63d730a494f13baeef6487ff6321c>

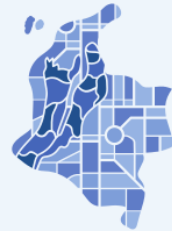


Imagen 17 sacada de: https://es.m.wikipedia.org/wiki/Archivo:QGIS_logo,_2017.svg



ArcGIS

Imagen 18 sacada de: <https://es.wikipedia.org/wiki/ArcGIS>



Plan de Ordenamiento Territorial

Imagen 19 sacada de: <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/plan-ordenamiento-territorial/participacion-pot>

Metodología de la investigación

Etapa III:

Evaluación de resultados por medio de un informe o cartilla de la gestión catastral del corredor comercial de la comuna 5 de Medellín en el área de estudio

La información recolectada en las etapas anteriores deberá ser estandarizada al modelo LADM_COL vigente.

A partir de estos resultados diagramar una cartilla (storymap) con la metodología, proceso y resultados obtenidos, que sirvan de guía para este tipo de análisis.



Imagen 20 sacada

de: https://es.m.wikipedia.org/wiki/Archivo:QGIS_logo,_2017.svg



ArcGIS

Imagen 21 sacada

de: <https://es.wikipedia.org/wiki/ArcGIS>



Imagen 22 sacada de:

<https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=EWABo5vxWQg>



Imagen 23 sacada

de: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2015/02/20/emprendedores/1424455008_250378.html

Bibliografía

- *ArcGIS Dashboards*. (s/f). Arcgis.com. Recuperado el 14 de noviembre de 2023, de <https://m-medellin.maps.arcgis.com/apps/dashboards/5ef63d730a494f13baeef6487ff6321c>
- *Cl. 93 & cra 68 · Castilla, Medellín, Castilla, Medellin, Antioquia, Colombia*. (s/f). Cl. 93 & Cra 68 · Castilla, Medellín, Castilla, Medellin, Antioquia, Colombia. Recuperado el 14 de noviembre de 2023, de <https://www.google.com/maps/place/Cl.+93+%26+Cra+68,+Castilla,+Medell%C3%ADn,+Castilla,+Medell%C3%ADn,+Antioquia/@6.2862897,-75.5755659,1152m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x8e4428d5764c0a0d:0x1b2b710c548f5b75!8m2!3d6.2874068!4d-75.5732833!16s%2Fg%2F11h9vq9hvg?entry=ttu>
- El, P., & la Gaceta Oýcial, de D. en. (s/f). “*Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias*”. Gov.co. Recuperado el 14 de noviembre de 2023, de <https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2022/10/POT-Medellin.pdf>
- *Introducción* –. (s/f). Google Earth. Recuperado el 14 de noviembre de 2023, de <https://www.google.es/intl/es/earth/index.html>
- *Mapgis*. (s/f). Gov.co. Recuperado el 14 de noviembre de 2023, de <https://www.medellin.gov.co/mapgis9/mapa.jsp?aplicacion=41>

Bibliografía

Imágenes

- Imagen 5 sacada de: https://www.medellin.gov.co/maggis9/mapa.jsp?aplicacion=1&css=css/app_mapas_medellin.css
- Imagen 6 sacada de: <https://patrimoniomedellin.gov.co/programas/ahm/opac/>
- Imagen 7 sacada de: <https://3ciencias.com/3c-empresa/ebsco-host/>
- Imagen 8 sacada de: <https://www.politecnicojic.edu.co/actualidad-biblioteca/3135-con-la-app-myloft-ahora-tendras-la-biblioteca-en-la-punta-de-tus-dedos>
- Imagen 9 sacada de: <https://biblioguias.webs.upv.es/bg/index.php/es/google-academico>
- Imagen 10 sacada de: <https://basedatos.iberu.edu.co/subjects/databases.php?letter=S>
- Imagen 11 sacada de: https://www.elespanol.com/omicron/software/20200418/trucos-aprender-google-earth-casa/483452190_0.html
- Imagen 12 sacada de: <https://es.wikipedia.org/wiki/ArcGIS>

¡MUCHAS GRACIAS!

ANALISIS GEOESPACIAL DE LOS PREDIOS CON AVALUOS DE EXPROPIACION DEL PROYECTO REGIONAL VIAL ORIENTE- NORTE ENTRE NIQUIA Y COPACABANA

ESTEISY CARO MOLINA

ESTUDIANTE

MONICA GISELA AVELLA PARGA

DOCENTE ASESOR METODOLOGICO

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

TECNOLOGIA EN GESTION CATASTRAL

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

INSTITUCION UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA

INTRODUCCIÓN

Planteamiento Del Problema

Los proyectos viales generan desarrollo en el territorio, para la comunidad ubicada en el área de influencia de la obra genera caos e incertidumbre, debido al valor del avalúo para la compra de su vivienda, muchos de estos propietarios venden sin dificultad y otros por el contrario se aferran al valor sentimental de predio tratando de negociar con el estado aun sabiendo que puede no salir bien y obtener como resultado ser expropiados, en esta investigación aplicada se pretende buscar y analizar cuantos predios fueron expropiados para el desarrollo del proyecto regional vial oriente-norte entre Niquía y Copacabana y cuales fueron las dificultades que se presentaron a nivel municipal con los propietarios para la expropiación de sus predios.

INTRODUCCIÓN

La expropiación es un proceso legal mediante el cual el Estado adquiere la propiedad privada de un individuo o entidad para fines de utilidad pública, justificada por el interés social. En este contexto, los avalúos de expropiación desempeñan un papel crucial al determinar la compensación adecuada que debe recibir el propietario afectado. La valoración precisa de los bienes expropiados es esencial para garantizar la equidad y justicia en el proceso, así como para evitar posibles conflictos y controversias.



Imagen 1: Tomado de
<https://mail.google.com/mail/u/0/?ogbl#inbox/KtbxLwgZXspvkbntntKRPLWgwMcyjxsrLV>

ANTECEDENTE INTERNACIONAL

- Los antecedentes internacionales de Avalúos con expropiación se relacionan principalmente con casos de expropiación gubernamental en diferentes países, donde se ha requerido determinar el valor de los bienes expropiados de manera justa y equitativa.
- **Caso Kelo v. Ciudad de New London (Estados Unidos, 2005):** En este caso, la Corte Suprema de los Estados Unidos decidió a favor de la ciudad de New London, Connecticut, que había expropiado propiedades privadas para un proyecto de desarrollo económico. La decisión generó controversia y críticas sobre el uso de la expropiación para multas de desarrollo económico y planteó cuestiones relacionadas con la justa compensación.



Imagen 2 y 3: Tomado de <https://www.unizar.es/berlatre/documentos/kELOVSnLONDON.htm>

ANTECEDENTE REGIONAL

- En Colombia, la expropiación de propiedades privadas por parte del gobierno o entidades públicas está regulada por la Constitución y la ley. Los avalúos de expropiación son procesos complejos que implican la valoración de los bienes expropiados de manera justa y equitativa
- **Caso Ruta del Sol II** : Uno de los casos más destacados en Colombia relacionados con Avaluos de expropiación es el proyecto de la Ruta del Sol II, una concesión vial. Se generaron controversias y denuncias de corrupción en el proceso de expropiación y valoración de tierras, lo que llevó a investigaciones y procesos legales.



Imagen 4,5: Tomado de:

https://infraestructura.org.co/bibliotecas/VPT/Seguimientoproyectos/proyecto_ruta_sol.pdf

ANTECEDENTE LOCAL

- **Caso El Naranjal:** Un proyecto privado, supuestamente asignado de manera directa por el entonces alcalde Aníbal Gaviria desde el ámbito público, ha generado cuestionamientos. En este caso, el contratista Cass, vinculado a la familia Solarte, previamente dedicado a la construcción de carreteras, decidió incursionar de manera sorpresiva en el sector de la construcción con el Proyecto Nuevo Naranjal, orientado a la venta de apartamentos. Este proyecto conllevó la desocupación y expropiación de hogares, como el de Humberto Cano, su esposa y sus tres hijas.

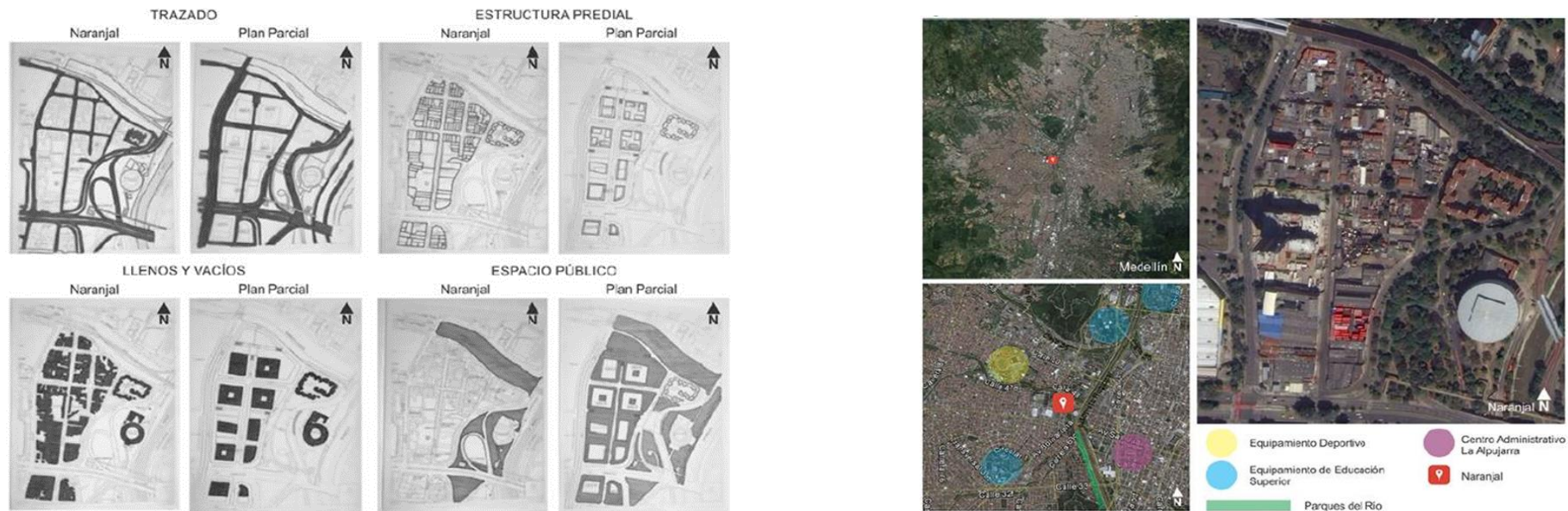


Imagen 6 y 7: Tomado de Documento Técnico de Modificación- el naranjal, pdf

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Cómo se hace el análisis geoespacial, de los predios con Avalúos de expropiación del proyecto regional vial oriente- norte, entre Niquía y Copacabana?

HIPÓTESIS

En el pasado, para llevar a cabo la expansión y modernización del Aeropuerto Internacional El Dorado en Bogotá, se realizaron expropiaciones de terrenos y propiedades circundantes. Los propietarios afectados tuvieron que someterse a un proceso de avalúo de expropiación para determinar la compensación que recibirán por la pérdida de sus propiedades.

OBJETIVO GENERAL

- Analizar geoespacialmente los predios con Avalúos de expropiación del proyecto regional vial oriente-norte entre Niquía y Copacabana

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- **-Recopilar datos inmobiliarios precisos:** Obtenga información detallada sobre propiedades en El Naranjal, incluyendo ubicación, tamaño, características y condiciones actuales.
- **-Desarrollar un sistema de registro de avalúos:** Establecer un sistema de seguimiento y registro de todos los avalúos realizados en la zona para mantener un banco de datos -actualizado.
- **-Conducir avalúos de propiedades representativas:** Realizar avalúos en un conjunto representativo de propiedades de diferentes tipos (residencial, comercial, industrial) para determinar sus valores actuales.
- **-Evaluar la precisión de los avalúos anteriores:** Comparar los avalúos anteriores con los valores reales de las propiedades para identificar posibles desviaciones y mejorar la precisión de los avalúos futuros.

MARCO NORMATIVO CATASTRO

Ley/Decreto	Aspectos Relevantes
LEY 1742 DE 2014	<p>“Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes <u>9ª</u> de 1989, <u>388</u> de 1997 y <u>1564</u> de 2012.</p>
LEY 1742 DE 2014	<p>“Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.</p>
LEY 84 DE 1920	<p>Artículo 4°. Las sentencias que se dicten de conformidad con las disposiciones de la presente Ley, prestan merito ejecutivo para exigir el pago del precio y la indemnización, salvo que el interesado en la expropiación renuncie al derecho a que se consuma la expropiación, o que tal interesado sea la Nación, el Departamento o el Municipio.</p>
LEY 84 DE 1920	<p>Artículo 1°. Además de los documentos exigidos por los artículos 8°. de la Ley 56 y 18 de la 119 de 1890, se acompañara a la demanda de expropiación del certificado de la Oficina respectiva, acerca del avalúo que se haya fijado en el catastro del inmueble a que la expropiación se refiere.</p>

MARCO NORMATIVO ORDENAMIENTO

Ley/Decreto	Aspectos Relevantes
Constitución Política de Colombia	Que la Constitución Política en su artículo 58 consagra la función social de la propiedad y establece la expropiación con miras a hacer prevalecer el interés general sobre el particular, sin desconocer los derechos de los propietarios.
Ley 388 de 1997	Que los artículos 44, 61 y 62 de la Ley 388 de 1997 prevén la posibilidad de que las entidades públicas competentes adquieran inmuebles a través de procedimientos de expropiación judicial o administrativa, con la concurrencia de terceros, para la ejecución de unidades de actuación urbanística.
Decreto 0199 de 2013	Artículo 7°. Forma de pago del precio o valor indemnizatorio en programas de renovación urbana. En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio se podrá pagar en la forma que define el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
Decreto 0199 de 2013	Que el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 adicionó la Ley 388 de 1997 con el artículo 61 A, a través del cual se permite que los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa pueda provenir de terceros concurrentes en actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

METODOLOGÍA

ETAPA 1

- Caracterización de la información de Los Avaluos de expropiación del proyecto regional vial oriente- norte, entre Niquía y Copacabana
- Se desarrollará una investigación para conocer las zonas intervenidas por el estado para llevar acabo el proyecto vial y determinar de esta manera los predios que tienen avaluó de expropiación



Imagen 8,9,10 y 11

METODOLOGÍA

- **Etapa 2**
- Analizar el impacto que genera dicho proyecto en cuando a la migración de la población de acuerdo a la normativa vigente
- Se desarrollará por medio de instrumentos digitales, como argis, paginas informativas del estado, específicamente de expropiación aplicándolo en el proyecto regional vial oriente-norte



Imagen 12,13,14 y 15

METODOLOGÍA

ETAPA 3

- Análisis de la información recolectada con entrega de resultados por medio de una guía o cartilla donde se especifique que predios fueron evaluados por expropiación y de que manera impacto esto a los propietarios y la zona
- Se deberá analizar toda la información obtenida durante la investigación para entregar a la comunidad de interés los resultados

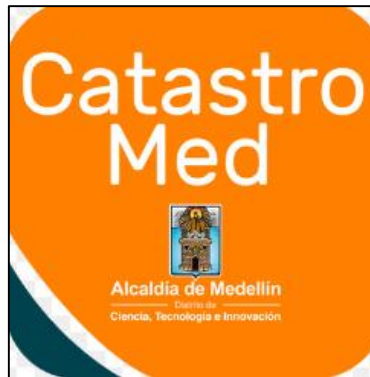


Imagen 16,17,18 y 19

BIBLIOGRAFÍAS

Zapatero, G. R. (s/f). *OPINION LEGAL*. Blogspot.com. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de <https://gruizlegal.blogspot.com/2005/07/expropiaciones-sin-uso-publico-keho-v.html>

(S/f-a). Gov.co. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de https://www.edu.gov.co/images/PDF/NOTIFICACION_POR_AVISO_Y_RESOLUCION_DE_EXPROPIACION_ADMINISTRATIVA_DE_YENY_MILENA_GIRALDO_GARCES.pdf

(S/f-b). Researchgate.net. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de <https://www.researchgate.net/publication/262437155> La expropiación y las transformaciones del estado

(S/f-c). Unam.mx. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de <https://ru.iis.sociales.unam.mx/bitstream/IIS/4584/1/Expropiacion.pdf>

(S/f-d). Gov.co. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de https://www.ani.gov.co/sites/default/files/u786/036_nata-04272017155401.pdf

BIBLIOGRAFÍAS

EXPROPIACIONES SIN USO PUBLICO: KELO V. (s/f). Unizar.es. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de <https://www.unizar.es/berlatre/documentos/kELOVSnlONDON.htm>

Gómez, C. A. (2012, noviembre 14). *Estado colombiano gana millonaria demanda por caso de tierras en Antioquia*. W Radio. <https://www.wradio.com.co/noticias/judicial/estado-colombiano-gana-millonaria-demanda-por-caso-de-tierras-en-antioquia/20121114/nota/1795285.aspx>

Gregg, S. (2005, octubre 19). *Derecho natural, expropiación forzosa y beneficencia corporativa*. Libertad Digital. <https://www.libertaddigital.com/opinion/iglesia/derecho-natural-expropiacion-forzosa-y-beneficencia-corporativa-1276230801.html>

Decreto 199 de 2013 - Gestor Normativo. (s/f). Gov.co. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=51785>

El arbitramento de Ruta del Sol II en Colombia afectará dos demandas internacionales de Odebrecht contra el Estado. (s/f). Com.co. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de <https://www.asuntoslegales.com.co/actualidad/el-arbitramento-de-ruta-del-sol-ii-en-colombia-afectara-dos-demandas-internacionales-de-odebrecht-contra-el-estado-2893396>

BIBLIOGRAFÍAS

4-IH-P-T12-0003.JPG . (s/f). Documentos de Google. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de https://drive.google.com/file/d/11GA_yvdMo38ShZYibXfOJrquqPFfpFz7/view

4-IH-P-T12-0019 MEJORA 3.JPG . (s/f). Documentos de Google. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de <https://drive.google.com/file/d/1MfRre7F2f2AdtLtmq4MKz4ZRapNv4FiH/view>

Azuela, A., Herrera, C., & Saavedra-Herrera, C. (2009). La expropiación y las transformaciones del estado. *Revista mexicana de sociología* , 71 (3), 525–555. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-25032009000300004

BH-P-T3-0082 2-3 SUPERADO.JPG . (s/f). Documentos de Google. Recuperado el 15 de noviembre de 2023, de https://drive.google.com/file/d/1n_9zDQDaM1IKq1SywSaD8bWB-ew5q3xz/view

BIBLIOGRAFÍAS

Imágenes:

Imagen 1: <https://mail.google.com/mail/u/0/?ogbl#inbox/KtbxLwgZXspvkbnTntKRsPLWgwMcyjxrLV>

Imagen 2 y 3: <https://www.unizar.es/berlatre/documentos/kELOVSnlONDON.htm>

Imagen 4 y 5: https://infraestructura.org.co/bibliotecas/VPT/Seguimientoproyectos/proyecto_ruta_sol.pdf

Imagen 6 y 7: Documento Técnico de Modificación- el naranjal, pdf

Imagen 8,9,19 y 11:

https://www.google.com/search?q=google+imagenes&rlz=1C1SQJL_esCO843CO843&oq=google+imagenes+&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqDQgAEAAygwEYsQMYgAQyDQgAEAAygwEYsQMYgAQyDQgBEAAygwEYsQMYgAQyDQgCEAAygwEYsQMYgAQyBwgDEAAyAQyDQgEEAAygwEYsQMYgAQyBwgFEAAyAQyBwgGEAAyAQyBggHEEUYPNIBCDIyMjBqMGo3qAIAAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8

Imagen 12,13,14 y 15:

https://www.google.com/search?q=google+imagenes&rlz=1C1SQJL_esCO843CO843&oq=google+imagenes+&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqDQgAEAAygwEYsQMYgAQyDQgAEAAygwEYsQMYgAQyDQgBEAAygwEYsQMYgAQyDQgCEAAygwEYsQMYgAQyBwgDEAAyAQyDQgEEAAygwEYsQMYgAQyBwgFEAAyAQyBwgGEAAyAQyBggHEEUYPNIBCDIyMjBqMGo3qAIAAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8

Imagen 16,17,18 y 19:

https://www.google.com/search?q=google+imagenes&rlz=1C1SQJL_esCO843CO843&oq=google+imagenes+&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqDQgAEAAygwEYsQMYgAQyDQgAEAAygwEYsQMYgAQyDQgBEAAygwEYsQMYgAQyDQgCEAAygwEYsQMYgAQyBwgDEAAyAQyDQgEEAAygwEYsQMYgAQyBwgFEAAyAQyBwgGEAAyAQyBggHEEUYPNIBCDIyMjBqMGo3qAIAAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8

MUCHAS GRACIAS

Edición en Línea. ISSN 2357-5921 Volumen 11- No 2-2023 Publicación Semestral

Análisis de las causas por las cuales la implementación del catastro multipropósito en Colombia no ha llegado a la meta establecida para el 2023

Juan Esteban Castillo Medina
Laura Tejada Serna

Mónica Avella Parga
Asesora Metodológica
Metodología de la investigación

Tecnología en Gestión Catastral
Facultad de Arquitectura e Ingeniería
Institución universitaria colegio mayor de Antioquia
2023

INTRODUCCIÓN

El catastro multipropósito es una herramienta fundamental para el desarrollo de un país. A nivel internacional Singapur tiene un sistema catastral único, centralizado y eficiente que utiliza nuevas tecnologías para recopilar y mantener actualizada la información catastral a diferencia de Estados Unidos tiene un sistema catastral descentralizado que se utiliza para registrar la propiedad de la tierra, determinar el valor de la propiedad para impuestos y para planificación urbana, desarrollo económico y gestión de riesgos.

En Colombia, el catastro está regulado por la Ley 1494 de 2011, que establece los principios y directrices para la creación y mantenimiento del catastro multipropósito. El catastro en Colombia se encuentra desactualizado, lo que representa un obstáculo para el desarrollo del país. Según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el 57% de los predios urbanos en Colombia no están actualizados. Esto significa que la información catastral no refleja la realidad de los bienes inmuebles, lo que puede generar distorsiones en el mercado inmobiliario, la tributación y la planificación del desarrollo. (IGAC, 2023)

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). (2023, 14 de noviembre). ¿Qué es el catastro multipropósito? Recuperado de <https://www.igac.gov.co/catastro/catastro-multiproposito/>



Imagen 1:
https://upload.wikimedia.org/wikipedia/en/d/d0/Singapore_Land_Authority.png



Imagen 2:
[https://www.semana.com/resizer/K41xqfj7twh1u74ogoevEC7dAME=/fit-in/768x0/smart/filters:format\(jpg\):quality\(80\)/cloudfront-us-east-1.images.arcpublishing.com/semana/OC44AJXSDZGX5AFPRQVA65XHTI.JPG](https://www.semana.com/resizer/K41xqfj7twh1u74ogoevEC7dAME=/fit-in/768x0/smart/filters:format(jpg):quality(80)/cloudfront-us-east-1.images.arcpublishing.com/semana/OC44AJXSDZGX5AFPRQVA65XHTI.JPG)

ANTECEDENTES

INTERNACIONALMENTE

Los antecedentes de la desactualización catastral en España se remontan al siglo XIX. A pesar de las leyes y medidas implementadas, el problema persiste y se estima que el catastro español está desactualizado en un 30% en 2023. El gobierno ha anunciado una inversión de 1.500 millones de euros para abordar este desafío, pero aún se necesitan medidas adicionales.



Imagen 3: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-11-26/mapa-espana-urbanismo-edificios-historia_234841

EN LATAM

El catastro en México es regulado por las leyes estatales y municipales. La actualización catastral es una meta propuesta por la SEDATU y el INEGI, pero la falta de personal y recursos ha dificultado su cumplimiento. Se han establecido modelos y normas para llevar a cabo la actualización catastral. En el caso de Celaya, Guanajuato, se utilizan técnicas de análisis espacial y imágenes satelitales para determinar el nivel de desactualización. El gobierno ha implementado acciones como sobrevuelos y programas de modernización catastral para mejorar la situación.

Imagen 4: <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/8/89/INEGI.png/130px-INEGI.png>



Imagen 5: https://0901.static.prezi.com/preview/v2/y4re2pogzxnqbm06lfe762le436jc3sachvcd0aizecfr3dnitcq_3_0.png

NACIONALMENTE

En Colombia la desactualización catastral ha sido un problema durante décadas que se remontan al siglo XIX, cuando se inició la construcción del catastro nacional. Sin embargo, este proceso se interrumpió en varias ocasiones, lo que dio lugar a un catastro fragmentado y desactualizado. Aunque se han tomado medidas para mejorar la situación, el catastro aún está desactualizado en un 57%. Ejemplos específicos incluyen el subestimado del valor catastral en Bogotá en un 50%, la existencia de 100.000 predios no registrados en Medellín y un subestimado del valor catastral en Cali en un 40%.

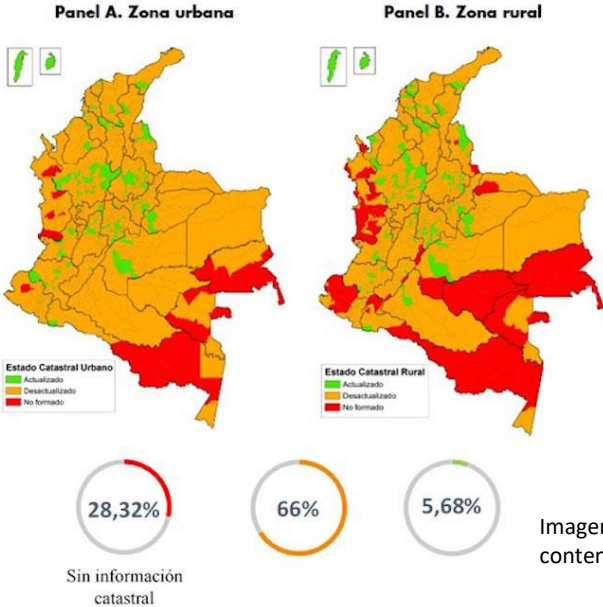


Imagen 6: <https://razonpublica.com/wp-content/uploads/2019/07/catastro-colombia.jpg>



Imagen 7: <https://biog.properati.com.co/wp-content/uploads/2020/08/evolucion-satelitales-bogota-colombia-1-442x442.jpg>

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Cómo analizar las causas por las cuales la implementación del catastro multipropósito en Colombia no ha llegado a la meta establecida para el 2023?

HIPÓTESIS

La desactualización catastral en Colombia se debe a un conjunto de factores como lo es la falta de recursos y la resistencia de los propietarios de bienes inmuebles, es un problema importante que tiene una serie de implicaciones negativas para el país cuya gravedad aumenta con el tiempo debido a la falta de información catastral, Para abordar este desafío, sería necesario abordar los factores que lo causan, y poder contrarrestar los altos niveles de desactualización de la información catastral. Esta información más actualizada podría contribuir a un catastro más eficiente y preciso, beneficiando a Colombia en términos de administración, gestión territorial y recaudación de impuestos.

OBJETIVO GENERAL: Analizar las causas por las cuales la implementación del catastro multipropósito en Colombia no ha llegado a la meta establecida para el 2023.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Generar la metodología de las causas por las cuales no se ha llegado a la meta de implementación del catastro multipropósito en Colombia.
- Categorizar la información secundaria basada en la normatividad vigente, documentos catastrales, planes de desarrollo de gobiernos salientes y georreferenciación espacial de la implementación del catastro multipropósito en Colombia.
- Análisis de la información recolectada con entrega de resultados por medio de una cartilla digital de las causas por las cuales no se implementó la actualización catastral en Colombia.

NORMATIVA	DESCRIPCIÓN
Decreto 1170 de 2015 Artículo 2.2.2.24	Rangos de tolerancia. Este artículo establece los rangos de tolerancia admisibles para la actualización de la información catastral.
Decreto 1170 de 2015 Artículo 2.2.2.2.16	Establece los eventos que obligan al gestor catastral a actualizar la información catastral, con el objetivo de garantizar la precisión y confiabilidad de dicha información.
CONPES 3951 del 2015 Capitulo 1,2 y 3	Establece objetivos, estrategias, y acciones para alcanzar el objetivo de actualizar la información catastral para que refleje la realidad física y jurídica de los inmuebles.
resolución 0070 del 2011 ARTÍCULO 97 ARTÍCULO 98 ARTÍCULO 99 ARTÍCULO 100 ARTÍCULO 101 ARTÍCULO 128	<ul style="list-style-type: none"> • Actualización de la formación catastral <ul style="list-style-type: none"> • Actividades de la actualización de la formación • Documentos de la actualización de la formación catastral • Productos de la actualización de la formación catastral • Cobertura del proceso de la actualización de la formación catastral • Inscripción catastral de las mutaciones de quinta clase.

Metodología de la Investigación

Etapa I:

Generar la metodología de las causas por las cuales no se ha llegado a la meta de implementación del catastro multipropósito en Colombia.

Se Realiza una investigación para conocer las causas por las cuales no se ha llegado a la meta de actualización en los últimos años en Colombia, por medio de diferentes medios y procesos de recopilación de la información, como:

MYLOFT Y SIBILA

**GOOGLE
ACADÉMICO**

**Plataformas
Geográficas:**



Imagen 9: <https://biblioteca.ibero.edu.co/ibero/images/Logo%20Sibila.png>



Imagen 10: <https://weefusionstorage001.blob.core.windows.net/containerdev/elop/52baf70-e47b-4168-9b6c-6cdededbb8a7.jpeg>

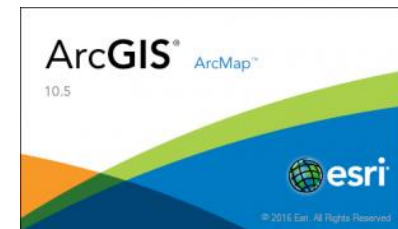


Imagen 11: <https://biblioteca.ibero.edu.co/ibero/images/Logo%20Sibila.png>



Imagen 12: <https://www.gisandbeers.com/wp-content/uploads/2016/01/GoogleEarth.jpg>

Metodología de investigación

Etapa II:

Categorización de la información secundaria basada en la normatividad vigente, documentos catastrales, planes de desarrollo de gobiernos salientes y georreferenciación espacial de la implementación del catastro multipropósito en Colombia.

Se deberá categorizar la información de la normatividad vigente, los documentos catastrales, planes de desarrollo de gobiernos salientes y la información geoespacial de la implementación del catastro multipropósito en Colombia.

Información Geoespacial



imagen 15:
https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcRSi5zQaXUIV4TOt4vUVKHlrI_Z9D8H2bvxxW4pjWZaLIAqxglajCBJnw-32zYGOTGoa7YQ&usqp=CAU

Planes de Desarrollo



imagen 14:
https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/PublishingImages/Noticias/2022_Agosto/PND-2018--2022-m.jpg

Plataformas geográficas

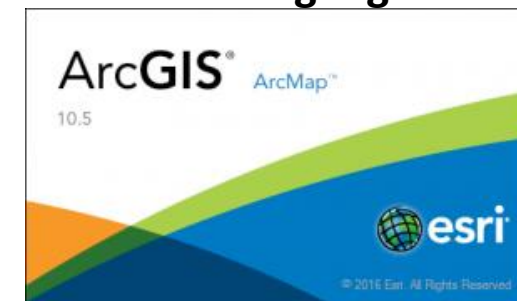


Imagen 13:
<https://biblioteca.ibero.edu.co/ibero/images/Logo%20Sibila.png>

Metodología de investigación

Etapa III:

Análisis de la información recolectada con entrega de resultados por medio de una guía o cartilla de las causas por las cuales no se implementó la actualización catastral en Colombia.

Se deberá analizar toda la información obtenida durante la investigación, para entregar a la comunidad de interés los resultados de las causas por las cuales no se implementó la actualización catastral en Colombia a través de una cartilla.



Imagen 16: https://cdnwordpresstest-f0ekdgevcnggedb.z01.azurefd.net/es/wp-content/uploads/2022/10/iconos_catastro-med-e1664988113937.png



Imagen 17: <https://www.cinconoticias.com/wp-content/uploads/consejos-1.jpg>

Geo Medellín



Imagen 18: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/51/Escudo_Acci%C3%B3n_Comunal_Colombia.svg

Referencias bibliográficas

°Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2022, 2 de agosto). Informe de gestión anual 2022.
https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/informe_de_gestion_anual_2022_igac_publicado.pdf

°Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación de España. (2023, 20 de julio). Ficha de país: Singapur.
https://www.exteriores.gob.es/documents/fichaspais/singapur_ficha%20pais.pdf

°Holland & Knight. (2023, 8 de agosto). IGAC Colombia issues resolution for service provision.
<https://www.hklaw.com/en/insights/publications/2023/08/igac-colombia-expide-resolucion-para-la-prestacion-del-servicio>

°Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2016, 16 de agosto). Conceptualización y especificaciones para la operación del catastro multipropósito v.2.1.1.
https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/v.2.1.1_conceptualizacion_y_especificaciones_para_la_operacion_del_catastro_multiproposito_16082016.pdf

Referencias bibliográficas

°Lincoln Institute of Land Policy. (2023, 12 de julio). Catastros en América Latina.
<https://www.lincolnst.edu/es/publications/articles/catastros-en-america-latina>

°Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia del Gobierno de España. (2021, 21 de mayo). España 2050: Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo. Madrid: Ministerio de la Presidencia.
https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2021/200521-Estrategia_Espana_2050.pdf

°García, O. (2023). El catastro como sistema de información territorial. Tesis doctoral, Universidad Autónoma del Estado de México.
http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/109433/TESIS_OSCAR.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Edición en Línea. ISSN 2357-5921 Volumen 11- No 2-2023 Publicación Semestral

Análisis de la gestión predial en las comunidades negras Bocas de Atrato y Leoncito en Turbo-Antioquia

Carol Bibiana Henao Ríos

Emily Hoyos Román

Estudiantes

Mónica Avella Parga

Docente Asesor Metodológico

Mónica Avella Parga

Robinson Manco Santamaría

Docentes Asesores Temáticos

Metodología de la Investigación

Tecnología en Gestión Catastral

Facultad de Arquitectura e ingeniería

Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

2023

Zonas de poblamiento histórico de la población negra en Colombia

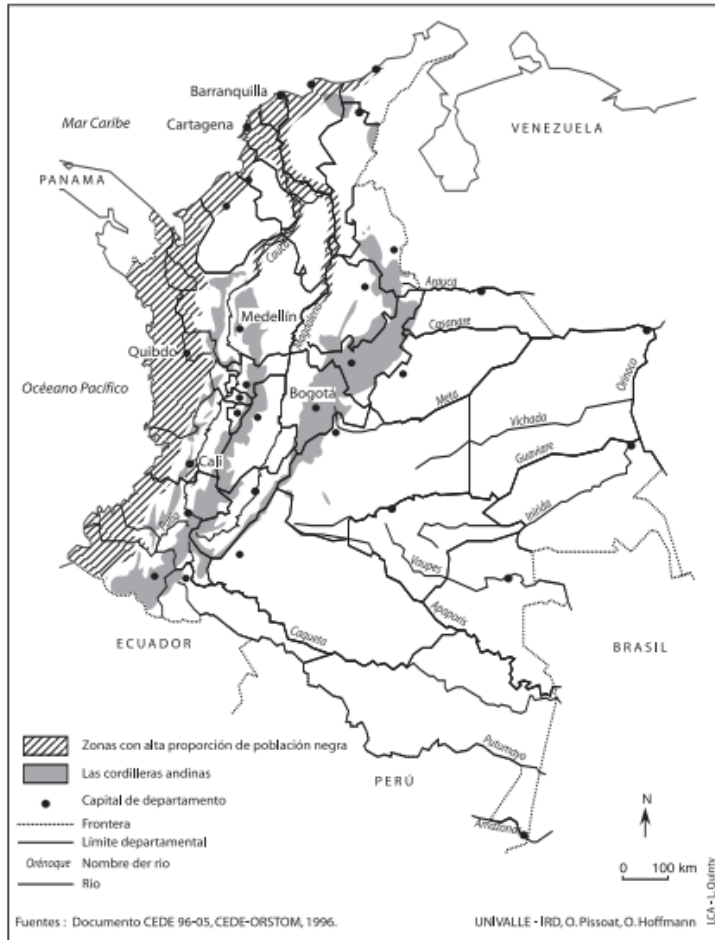


Imagen 1 tomada de:

<https://books.openedition.org/ifea/docannexe/image/5702/img-1.jpg>

INTRODUCCIÓN

Planteamiento del problema

- El territorio colombiano cuenta con un despliegue amplio de comunidades afrocolombianas cerca a los 10 millones, se encuentran alrededor de todo el país aunque su asentamiento tradicional está ubicado en el litoral del pacifico y el caribe; los cuales son herederos de una historia de repercusiones y abandono estatal de zonas geográficas pluriétnicas que representan una población que ha contribuido a la reconciliación y preservación de la paz.
- El documento **plan para grupos indígenas y étnicos-proyecto catastro multipropósito** nos dice que la ocupación de territorios en el litoral Pacífico por parte de sectores de ascendencia africana se consolidó a la par con la abolición de la esclavitud. En esta región la población afrodescendiente desarrolló un sistema de poblamiento y colonización de las zonas bajas de las cuencas de los ríos.



Imagen 2 tomada de <https://www.colombiaenmapas.gov.co/>



Imagen 3 tomada de: <http://hdl.handle.net/20.500.11761/33192>

INTRODUCCIÓN

Proyecto territorio de comunidades negras

En este proyecto se pretende determinar cómo se aplica la normatividad catastral vigente en la actualización predial de los territorios de las comunidades negras Bocas de Atrato y Leoncito ubicada en el Municipio de Turbo del Departamento de Antioquia.

La aplicación del enfoque diferencial étnico debe dar a los operadores en campo, herramientas para reconocer e identificar las formas propias de autoridad y gobierno y construir formas de relacionamiento respetuosas.

INTRODUCCIÓN

Planteamiento del problema

En el informe del IGAC (**rendición de cuentas 2018-2022**) anuncian (Sentencia **T-499 de 2018, T-247 de 2015**); que las comunidades notificaron al gobierno que para empezar una implementación de enfoque multipropósito en su territorio; la única manera de concertar el catastro sería mediante una consulta previa con variantes metodológicas que sean aplicables en la zona a evaluar.



Imagen 4 tomada de:

<http://hdl.handle.net/20.500.11761/33192>



Imagen 5 tomada de:

<https://www.udea.edu.co/wps/portal/udea/web>

ANTECEDENTES

Mundial

- en Brasil al asentamiento de comunidades negras se les llama quilombos, estos actualmente empezaron a implementar su catastro el cual estaba enfocado en hacer público el reconocimiento y protección del territorio, se llevó a cabo la identificación de la zona por medio de imágenes satelitales, levantamientos topográficos y entrevista a los miembros.



Imagen 7 tomada de:
<https://www.cedefes.org.br/os-quilombos>

ANTECEDENTES

Nacional

- en el municipio de cumaribo del departamento de vichada, se realizó la gestión catastral, fue un proceso complejo para el iIGAC, no sólo por las implicaciones geográficas y culturales producto de la configuración territorial del municipio, sino que, en consideración con la sentencia antes señalada, se tuvo que realizar el proceso de consulta previa, nunca antes adelantado por el Instituto. Es de resaltar que este municipio es el más grande del país, y que el proceso de intervención realizado por el IGAC, en la zona rural del mismo, se llevó a cabo en su totalidad pese a las consecuencias de la pandemia y las condiciones adversas que la misma trajo consigo.



Imagen 8 tomada de:
<https://www.google.com/maps/place/Cumaribo,+Vichada>

Pregunta de Investigación

¿Cómo se analiza la gestión predial en las comunidades negras Bocas de Atrato y Leoncito en Turbo-Antioquia?

Hipótesis

Al tener la actualización de la gestión predial de las comunidades negras Bocas de Atrato y Leoncito en Turbo Antioquia se pueden identificar diversas problemáticas del territorio y trabajarlas dentro del plan de desarrollo del municipio dando respuestas que ayuden a tener un mejor desarrollo en las comunidades.

Objetivo general

Analizar la gestión predial en las comunidades negras Bocas de Atrato y Leoncito en Turbo-Antioquia.

Objetivos específicos

- Identificar la metodología en la gestión predial de las comunidades negras; caso de estudio de este proyecto.
- Caracterizar la información de normatividad vigente, documentación catastral, geoespacial y la información histórica de la zona de estudios.
- Generar un informe o cartilla con los resultados obtenidos en la gestión predial en la actualización del catastro con enfoque multipropósito en las comunidades negras Bocas de Atrato y Leoncito en Turbo-Antioquia.

Normativa

1

Conpes 3958 de 2019

Estrategias para la implementación de la política pública del catastro con enfoque multipropósito

2

POT Turbo –Ant
Artículo 126

Vivienda campestre edificación destinada a uso residencial que se localiza en suelo rural

3

POT Turbo –Ant
Artículo 133

Los usos para las áreas que quedan por fuera de los humedales, los propietarios deberán presentar los estudios que mitiguen y eviten los impactos negativos especialmente a las comunidades.

4

Ley 14 de 1983
6 de junio

Cap. 1
Normas sobre catastro, impuesto predial e impuesto de renta

5

Acuerdo de paz -2016
(pag 18)

lineamientos sobre el uso del suelo que mostraban una propuesta para incluir la participación de las comunidades y les permitía ejercer poder de decisión sobre sus territorios y sus conflictos frente al uso de la tierra.

Metodología de la investigación

Etapa I

Analizar la gestión predial en las comunidades negras Bocas de Atrato y Leoncito en Turbo-Antioquia.

Se hará una observación de la gestión predial en las comunidades negras en Bocas de Atrato y Leoncito de Turbo Antioquia, existente en los documentos arrojados en los últimos años.

POT
Turbo Ant 2012-2015



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE TURBO

Imagen 9 tomada de:

<https://www.google.com/maps/place/Cumaribo>.

Instituto Geográfico
Agustín Codazzi



Imagen 10 tomada de:

<https://www.igac.gov.co/>



Imagen 11 tomada de:

<https://app.myloft.xyz/user/login>



magen 12 tomada de:

<https://www.delfosdata.com/sibila>

Metodología de la investigación

Etapa II

Caracterizar la información de normatividad vigente, documentación catastral, geoespacial y la información histórica de la zona de estudios.

Analizar exhaustivamente los documentos legales pertinentes así como la información geoespacial, recolección y evaluación de los datos catastrales; además se recopilaría información histórica precisa de la zona a estudiar.



Imagen 13 tomada de:
<https://www.colombiaenmapas.gov.co/>



Imagen 14 tomada de:
<https://www.google.com/maps>



Imagen 15 tomada de:
<https://www.arcgis.com/index.html>



Imagen 16 tomada de:
<https://www.qgis.org/es/site/>



imagen 17 tomada de:
<https://earth.google.com/web/@>

Metodología de la investigación

Etapa III

Generar un informe o cartilla con los resultados obtenidos en la gestión predial en la actualización del catastro con enfoque multipropósito en las comunidades negras Bocas de Atrato y Leoncito en Turbo-Antioquia.

Incorporar conclusiones que representen un avance para la actualización predial de la zona, mapas y gráficos que ilustren los datos de forma más clara y comprensible para las personas que hacen parte de la incorporación del catastro en la comunidad negra Bocas de Atrato y Leoncito.



Imagen 18 tomada de:
<https://psicologiaymente.com/directorio>



Imagen 19 tomada de:
<https://storymaps.arcgis.com>

Bibliografía

- Palacio, w. (2016). *POT Turbo Antioquia* (1). Alcaldía Municipal de Turbo.
- Domínguez, M. (2015). *Habitar juntos: territorios colectivos de las comunidades negras* (Ed 1).
- IGAC, . (2023). *Informe de gestión comunidades negras, afrocolombianas, Raizales y palenqueras*.
- Hernández, Nelson. (2022). *La consolidación de la política de catastro multipropósito como elemento catalizador del ordenamiento y financiación del territorio* (2). JFP y asociados.
- Murcia, Misael. (2017). *Plan para pueblos indígenas y grupos étnicos* (1). Microsoft® Word 2016.
- Referencia bibliográfica (En APA séptima edición)
- Cabezas, J. (2020). *implementación del programa de legalización de tierras y fomento al desarrollo rural para comunidades negras a nivel nacional* (1). Agencia nacional de tierras.
- Nieto, J. (2017). *El catastro multipropósito herramienta fundamental del PND para ordenar el territorio* (1). IGAC.
- Comunidades negras, A, Concejo nacional de paz, C, & PCN, J. (2022). *Pronunciamento sobre la construcción de la política del catastro multipropósito en Colombia* (1). Rights resources.
- Mosquera, C.A. (2020). *Catastro multipropósito en Colombia: una mirada a su implementación desde un enfoque diferencial étnico* (Ed 1). María García del Pilar Machón
- Tostón Sarmiento, M.P. (2020). *Los pueblos étnicos de Colombia: .. Derechos territoriales y reparación* (Ed 1).
- Taborda Marín, A, Maldonado Lizarazo, C, & Palacio Baena, J. (2008). *Participación comunitaria en el Golfo de Urabá: El caso del corregimiento Bocas del Atrato y la vereda El Roto* (Volumen 11).
- Pérez Burgos, J.I, & Restrepo Rodríguez, S. (2018). *Catastro para la implementación del país: Propuestas para la implementación de la política catastral del país* (ed1).
- Bermúdez-Ayala, M.A, & Avendaño-Arias, J.V. (2023). *Aproximaciones territoriales de las comunidades negras del Pacífico colombiano en la propuesta de catastro multipropósito* (n° 48). Sociedad y economía.

Bibliografía de imágenes de la presentación

Imagen 2 tomada de:

<https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-80.30100696289303,-0.7767009876454136,-65.68919055664692,11.386348715775094,4686&b=igac&u=0&t=1&servicio=160>

Imagen 5 tomada de <https://www.udea.edu.co/wps/portal/udea/web/inicio/udea-noticias/udea-noticia!/ut/p/z0/-tsWuRqp3SuVaH3-XyRbWaHo4ItmP-F-EDXvjcFmJq92KdA2XEQdPfGYqJw-HUXbu2HR514FqoJh0S9154aHlvf2A6djeRsZJSAwmgkTlsM0N1M9QLqQtJj/>

Imagen 7 tomada de.

<https://www.cedefes.org.br/os-quilombos-do-brasil-estao-a-disposicao-dos-turistas-as-mulheres-quilombolas-nao/>

Imagen 8 tomada de:

<https://www.google.com/maps/place/Cumaribo,+Vichada/@4.444922,-69.7980787,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1sAF1QipP9EczZ4m2L-Gm8P0swcm4XnYwWu0JmgvL-BOwJ!2e10!3e12!6shttps:%2F%2F5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipP9EczZ4m2L-Gm8P0swcm4XnYwWu0JmgvL-BOwJ%3Dw114-h86-k-no!7i6528!8i4896!4m7!3m6!1s0x8e0d2270eb553123:0x7882cf20eff46140!8m2!3d4.444922!4d-69.7980787!10e5!16s%2Fm%2F02qn7jx?entry=ttu>

Imagen 9 tomada de:

https://turboantioquia.micolombiadigital.gov.co/sites/turboantioquia/content/files/000083/4105_acuerdo-022-del-2012--pot-oficial--aprobado-por-el-concejo-municipal.pdf

Imagen 10 tomada de:

<https://www.igac.gov.co/>

Imagen 11 tomada de:

<https://app.myloft.xyz/user/login>

Bibliografía de imágenes de la presentación

Imagen 12 tomada de:

<https://www.delfosdata.com/sibila/web/pages/publico/citacion.php?colmayor>

Imagen 13 tomada de:

<https://www.colombiaenmapas.gov.co/>

Imagen 14 tomada de:

<https://www.google.com/maps>

Imagen 15 tomada de:

<http://www.arcgis.com/index.html>

Imagen 16 tomada de:

<https://www.qgis.org/es/site/>

imagen 17 tomada de:

<https://earth.google.com/web/@0,-0.6072998,0a,22251752.77375655d,35y,0h,0t,0r>

Imagen 18 tomada de:

<https://psicologiaymente.com/directorio/rankings/mejores-conferenciantes-psicologia>

Imagen 19 tomada de:

<https://storymaps.arcgis.com/>

MUCHAS GRACIAS

**EVALUACIÓN DEL EFECTO GENERADO POR LA INFORMACIÓN ECONÓMICA DEL CATASTRO
AL MOMENTO DEL ANUNCIO DE PROYECTO DEL METRO DE LA 80.
EN EL SECTOR SAN GERMÁN DE LA COMUNA 7 DE MEDELLÍN.**

Luis David Londoño Londoño.

Valentina Vallejo Jaraba.

Estudiantes

Mónica Gisela Avella parga.

Docente Asesor Metodológico.

Metodología de la Investigación

Tecnología en Gestión Catastral

Facultad de Arquitectura e ingeniería

Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

2023

Introducción

Planteamiento del problema

En América Latina se han venido desarrollando proyectos de infraestructura de transporte público, en los cuales se identifican y analizan los impactos que se generen en la dinámica inmobiliaria, especialmente la variación de los valores del suelo y las propiedades cercanas al desarrollo de la obra. Por lo tanto, los datos catastrales son necesarios para brindar una mayor flexibilidad respecto a los análisis de impactos a través del tiempo, no obstante, en algunos países de Latinoamérica se encuentra desactualizada en catastro, cada país debe implementar la actualización del catastro con el fin de garantizar la ejecución de las obras de acuerdo a la proyección de su territorio.



Imagen 1, tomado de <https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/asi-avanza-la-construccion-del-metro-de-la-80/>.

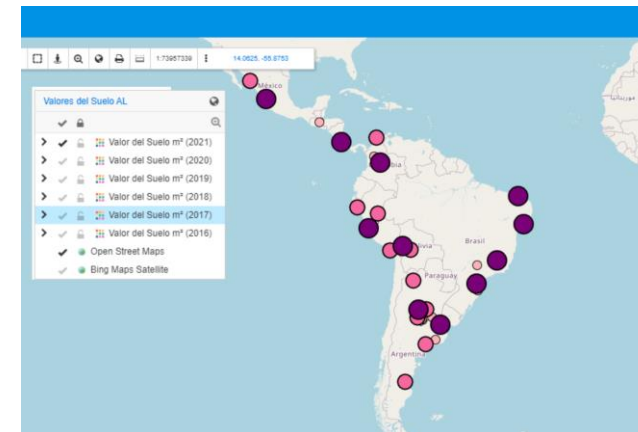


Imagen 2. tomada de <https://valorsueloamericalatina.org/datos/>

Antecedentes

Mundial:

Carla Herminda (2019), quien realizó el proyecto de investigación llamado “Reflexión sobre los desafíos metodológicos en evaluaciones de impacto sobre la dinámica inmobiliaria, producidos por la implementación de un proyecto de transporte colectivo”. Este estudio corresponde a una investigación teórica, la cual permite tener conocimiento general sobre el valor y gestión del suelo en Ecuador-Cuenca al momento de la realización de un proyecto de transporte público, específicamente la construcción de un sistema tranviario entre los años 2013 y 2019.



Imagen 3 tomada de <https://mobilitas.lat/es/2021/08/01/tranvia-de-cuenca-es-finalista/>



Imagen 4 tomada de <https://mobilitas.lat/es/2020/06/14/tranvia-de-cuenca-ecuador-opera-todos-los-dias-de-forma-gratuita-preparando-los-usuarios-para-el-uso-regular-del-sistema/>

Nacional:

Antecedentes

Jan Felipe Pinilla Pineda (2013) autor del trabajo de investigación “Anuncio de proyecto y avalúos de referencia como mecanismo de control a los precios del suelo: estudio de caso de operación estratégica Nuevo Usme, Bogotá-Colombia”. Documenta la experiencia relacionada con la implementación del Anuncio de proyecto en la Operación Urbanística Nuevo Usme en Bogotá, permitiendo recopilar información detallada sobre cómo se aplicó este mecanismo en los precios de adquisición de terrenos.



Imagen 5 tomada de <https://www.eltiempo.com/bogota/impresionante-colegio-ciudad-chengdu-se-inauguro-en-usme-819533>



Imagen 6 tomada de <https://es.investinbogota.org/marca-ciudad/>

Antecedentes

Regional:

“Impacto sobre el valor de la propiedad de la construcción del Tranvía de Ayacucho en Medellín” (2012), quien tomó como audiencia a personas que estuvieran interesadas en comprender el impacto económico de las infraestructuras de transporte público en el contexto de desarrollo de ciudades modernas, con el fin de realizar una evaluación económica del impacto generado por el proyecto de infraestructura vial de Ayacucho en Medellín.



Imagen 7 tomada de https://es.wikipedia.org/wiki/L%C3%ADnea_T_%28Tranv%C3%ADa_de_Medell%C3%ADn%29



Imagen 8 tomada de <https://ohla-group.com/portfolio-item/tranvia-de-medellin/>

Pregunta de Investigación

¿Cuál es el efecto generado en el aspecto económico del catastro con el anuncio del proyecto de infraestructura de transporte denominado Metro de la 80, en el sector San Germán de la comuna 7 de Medellín?

Hipótesis

- A mayor actualización de las bases catastrales, con respecto a los anuncios de proyectos, la comunidad estará más orientada en el avalúo de su inmueble, generando menor impacto en la compra de los mismos por parte del municipio donde se encuentre la obra pública con fines sociales masivos.
- Con la finalización del proyecto de infraestructura de transporte del metro de la 80 se estima un impacto económico en el sector inmobiliario de la zona

Objetivo general

Evaluar el efecto generado por la información económica del catastro al momento del anuncio de proyecto del metro de la 80, en el sector San Germán de la comuna 7 de Medellín.



Imagen 9 tomada de <https://www.elsiglodetorreon.com.mx/noticia/2012/satelite-ecuatoriano-vigilara-a-la-tierra-de-posibles-amenazas.html>



Imagen 10 tomada de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2022/10/POT-Medellin.pdf](https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2022/10/POT-Medellin.pdf)

Objetivos específicos

- Obtener información del proyecto metro de la 80 y la afectación económica en el sector de San German de la ciudad de Medellín.
- Identificar la información secundaria, económica, normativa, fiscal y geoespacial que se evidencia en la zona de estudio con el anuncio de proyecto del metro de la 80.
- Mencionar por medio de un StoryMap a la comunidad, los resultados obtenidos sobre la información económica que afectó en el sector de San German con el anuncio de proyecto del metro de la 80.

NORMATIVA	DESCRIPCIÓN
Ley 388 de 1997 Artículo 61	Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria al momento del anuncio de proyecto.
Resolución 898 de 2014 Capítulo I	Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte.
Resolución GG -221 03 de agosto- 2022.	Por la cual se adopta el censo y diagnóstico socioeconómico como línea base que identifica la población a intervenir del área de influencia del proyecto de infraestructura de transporte denominado Metro de la 80.
Compes 4003 del 2020 3.2 – 3.2.1 – 3.2.2.	Entrar en contexto en la zona del corredor de la Avenida 80 de Medellín y que implicaciones trae con el anuncio de proyecto del mismo.
Decreto 2729 del 2012 de la ley 388 de1997.	Por el cual se reglamenta el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social.
Acuerdo 48 de 2014 (Pot de Medellín) Artículo 172	Comprende las tipologías e infraestructura para el transporte de pasajeros y carga.

Metodología de la Investigación

• Etapa I:

Obtener información del proyecto metro de la 80 y la afectación económica en el sector de San German de la ciudad de Medellín.

- Se realizará una recopilación de información relacionada al anuncio proyecto del metro de la 80 en el sector San German de la comuna 7 de Medellín, por lo tanto, esto incluye datos sobre el desarrollo del proyecto y el impacto que genera en el aspecto económico del catastro en la zona.



Imagen 11 tomada de
<https://www.medellin.gov.co/mapgis/mapa.jsp?aplicacion=102>



Imagen 12 tomada de
<https://www.medellin.gov.co/es/transparencia/plan-de-ordenamiento-territorial-de-medellin/>



Imagen 13 tomada de
<http://www.standardsinformation.co/myloft-remotex/>

Metodología de la Investigación

- Etapa II:

Identificar la información secundaria, económica, normativa, fiscal y geoespacial que se evidencia en la zona de estudio con el anuncio de proyecto del metro de la 80.

- Se debe llevar a cabo una clasificación de la información recolectada en la primera etapa, por lo que se busca obtener una visión completa de las implicaciones y efectos del anuncio de proyecto en el aspecto económico del catastro, en el entorno geoespacial y en todas las normas, leyes y decretos.



Imagen 14 tomada de https://es.m.wikipedia.org/wiki/Archivo:ArcGIS_logo.png



Imagen 15 tomada de <https://blog.hernandez-vilches.com/derecho-civil/de-las-normas-juridicas-su-aplicacion-y-eficacia/>



Imagen 16 tomada de https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Logotipo_de_Google_Earth.png

Metodología de la Investigación

- **Etapas III:**

Mencionar por medio de un StoryMap a la comunidad, los resultados obtenidos sobre la información económica que afectó en el sector de San German con el anuncio de proyecto del metro de la 80.

- en la tercera etapa se presentarán los resultados obtenidos de las dos etapas anteriores, donde se mostrará de forma organizada, las afectaciones que tuvo el anuncio de proyecto evidenciadas en el sector de San German.

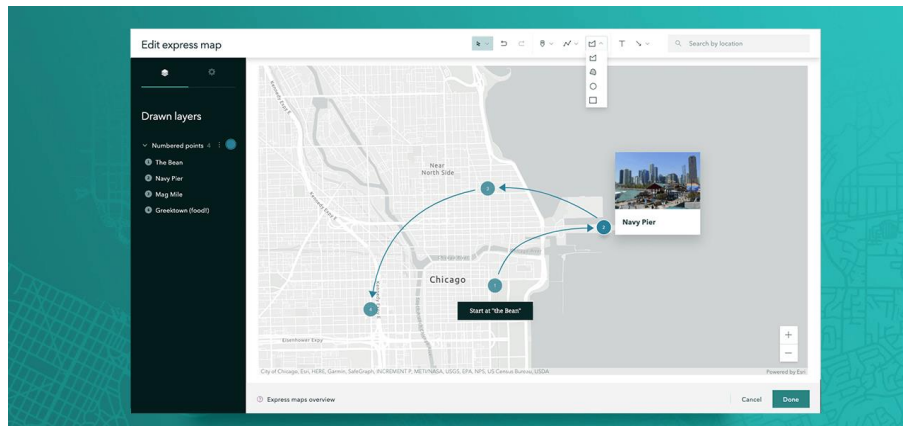


Imagen 17 tomada de <https://www.esri.co/es-ec/productos/arcgis-storymaps/inicio>



Imagen 18 tomada de <https://mixdyr.wordpress.com/arcgis/storymaps/my-storymaps/>

Referencias bibliográficas.

- "Por medio del cual se realiza el Anuncio del Proyecto y se declara la existencia de especiales Condiciones de Urgencia por. (n.d.). Secretaría de Educación de Bogotá. Retrieved September 3, 2023, from https://www.educacionbogota.edu.co/portal_institucional/sites/default/files/inline-files/PW_Exposion_motivos_Continental_Paper.pdf
- Hermida, C., Tonon-Ordoñez, L., & Carrión, M. (2019). REFLEXIÓN SOBRE LOS DESAFÍOS METODOLÓGICOS EN EVALUACIONES DE IMPACTOS, SOBRE LA DINÁMICA INMOBILIARIA, PRODUCIDOS POR LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PROYECTO DE TRANSPORTE COLECTIVO. *DISEÑO ARTE Y ARQUITECTURA*, 1(7), 83–97. <https://doi.org/10.33324/daya.v1i7.249>
- *Metro ligero de la Avenida 80 en Medellín ya cuenta con vigencias futuras excepcionales de la Nación.* (2020, September 28). Ministerio de transporte. Retrieved September 3, 2023, from <https://www.mintransporte.gov.co/publicaciones/9009/metro-ligero-de-la-avenida-80-en-medellin-ya-cuenta-con-vigencias-futuras-excepcionales-de-la-nacion/>
- 1998 .Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997. 1998. DO. N°1599. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1281>
- Pinilla Pineda, J.F. (2013). *Anuncio de proyecto y avalúos de referencia como mecanismo de control a los precios del suelo: Estudio de caso Operación Estratégica Nuevo Usme, Bogotá - Colombia* [Tesis de Instituto Lincoln de Política Agraria, Lincoln Institute of Land Policy]. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/pinilla-wp14jp1sp-full_0.pdf
- QUINTERO PARRA, M., & OSPINA CARDEÑO, C. A. (2005). *¿EN LA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA COLOMBIANA, LLEVADA EN EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, SE PRESENTA LA VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO?* <https://core.ac.uk/download/pdf/159381284.pdf>
- Blanco Castillo, L. J. (2021). *1 LA EXPROPIACIÓN URBANA COMO INSTRUMENTO NECESARIO PARA LA GENERACIÓN DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL* LIMAR JOSÉ BLANCO CASTILLO M. Universidad Externado de Colombia. Retrieved September 4, 2023, from <https://bdigital.uexternado.edu.co/bitstreams/f599a8b9-df47-4226-a99f-c6e537e37ac1/download>.

Edición en Línea. ISSN 2357-5921 Volumen 11- No 2-2023 Publicación Semestral

Análisis del comportamiento del mercado de tierras antes, durante y después de la implementación del proyecto regional vial oriente norte entre el sector Niquía y Copacabana.

ANGELICA MARIA RAMIREZ HIGUITA

ESTEFANIA RESTREPO ARBOLEDA

Estudiantes

Mónica Gisella Avella Parga

Docente Asesor Metodológico

Docentes Asesores Temáticos

Robinson Manco

Daniel Ricardo Amézquita Aldana

Metodología de la Investigación

Tecnología en Gestión Catastral

Facultad de Arquitectura e ingeniería
Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

2023

Introducción

Planteamiento del problema

- Las obras viales pueden mejorar la accesibilidad y la movilidad en una zona, lo que puede aumentar el valor y los impuestos de los predios ubicados a su alrededor.
- El valor de los predios también puede verse afectado por otros factores, como la normatividad vigente del uso de suelo, la actividad económica del sector, los servicios públicos disponibles, la conectividad que genera la vía entre otros.



<https://nacionaldeseguros.com.co/noticias/concesiones-de-infraestructura-vial-colombia/>

Antecedentes

Los antecedentes de valorizaciones por construcciones de vías a nivel nacional se dan cuando se construyeron las primeras carreteras en Colombia. En ese momento, ya se observaba que la construcción de vías tenía un impacto positivo en el valor de las propiedades cercanas a ellas.

se construyen nuevas carreteras en todo el país, lo que llevó a un aumento mayor en las valorizaciones. Por ejemplo, la construcción de la Carretera Panamericana en los años 50 y 60 generó un incremento significativo en el valor de las propiedades en las zonas aledañas.



<https://www.valoraanalitik.com/2021/11/24/dos-vias-4g-inauguraran-proxima-semana-colombia/>

Antecedentes

Nacional

- En Bogotá, la construcción de la Autopista Norte generó un aumento del 20% en el valor de las propiedades en las zonas aledañas.
- En Cali, la construcción de la Autopista Cali-Palmira generó un aumento del 10% en el valor de las propiedades en las zonas aledañas.



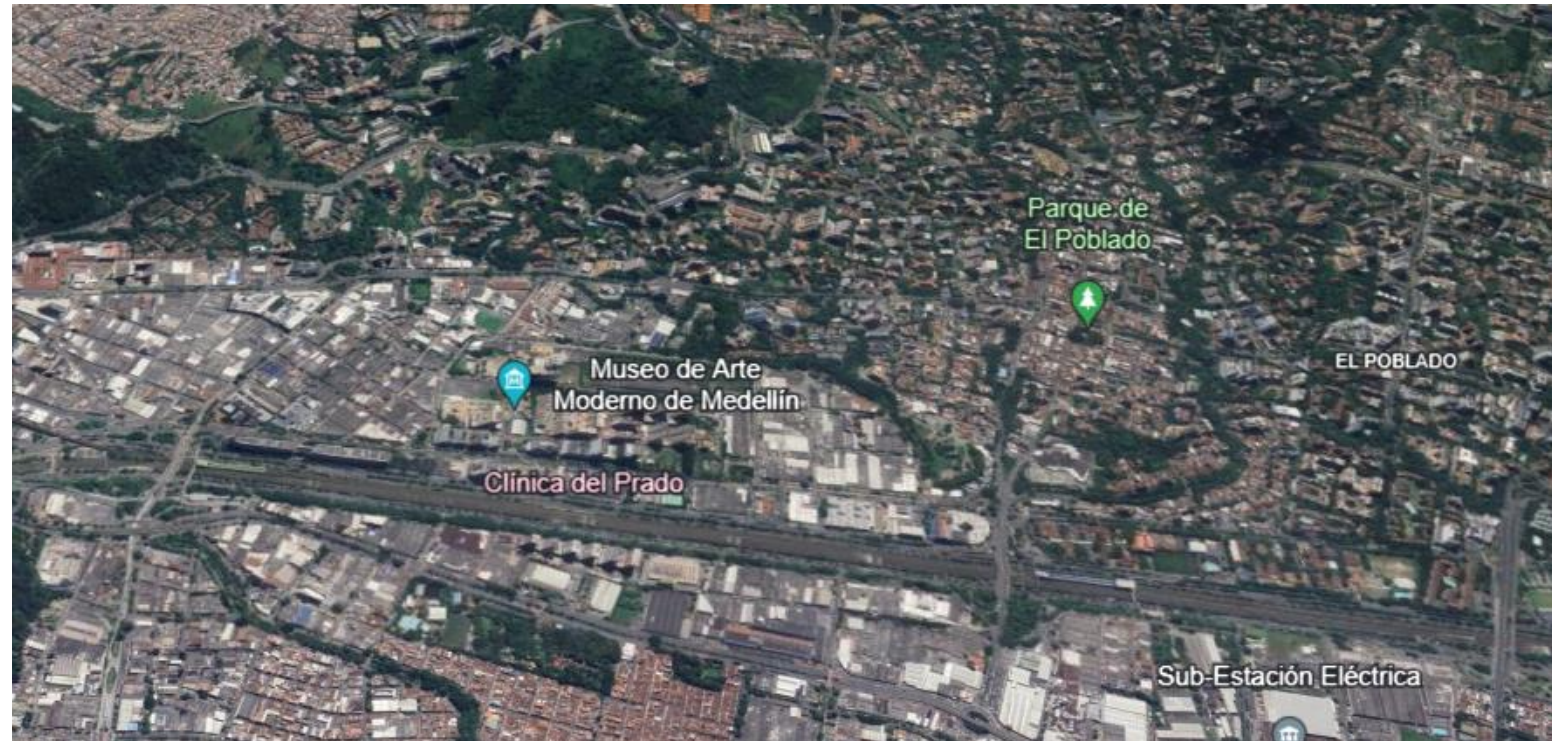
Google maps

Antecedentes

Regional

- En Medellín, la construcción de la Autopista Sur generó un aumento del 15% en el valor de las propiedades en las zonas aledañas.

La autopista sur de Medellín comienza en el centro de la ciudad, en la intersección de la carrera 46 con la avenida Oriental. Desde allí, se extiende hacia el sur por la margen oriental del río Medellín, hasta el municipio de Itagüí.



Google maps

Pregunta de Investigación

¿Como se analiza el comportamiento del mercado predial antes, durante y después de la implementación del proyecto regional vial oriente norte entre el sector Niquía y Copacabana?

Hipótesis

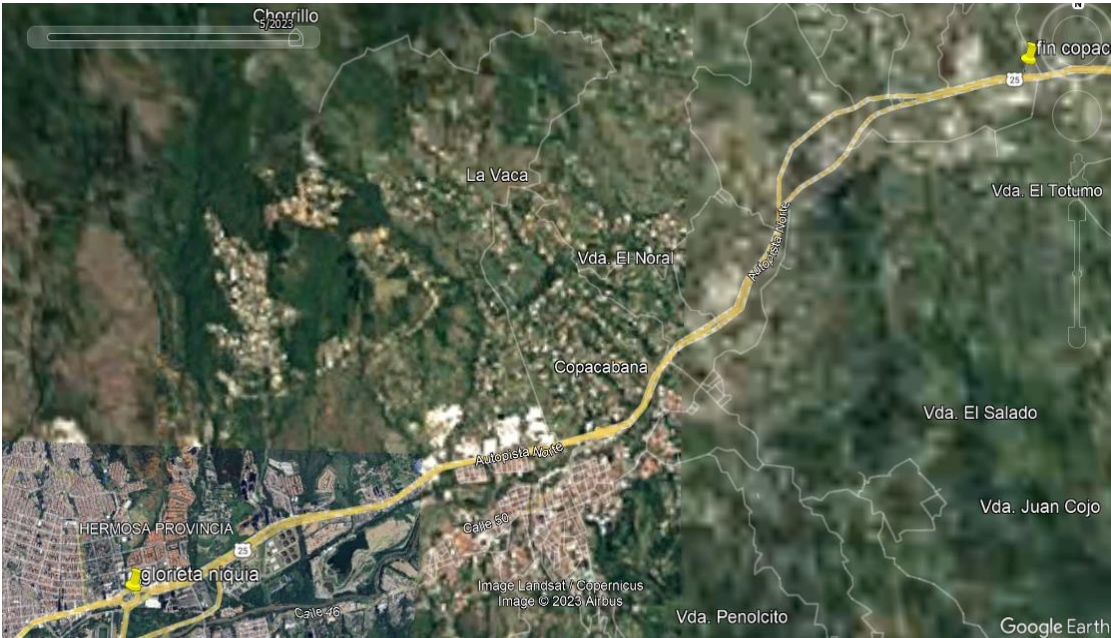
- El incremento predial por obra vial es significativo y se refleja en el valor del predio.
- El incremento predial se realiza cada año según la normativa, pero también se genera un alza por las obras desarrolladas alrededor de un territorio. En el caso de las obras viales, estas se desarrollan con el fin de mejorar la seguridad y la accesibilidad, lo que puede aumentar el valor de los predios ubicados en las zonas beneficiadas.

Objetivo General

Analizar el comportamiento del mercado de tierras antes, durante y después de la implementación del proyecto regional vial oriente norte de entre el sector Niquía y Copacabana



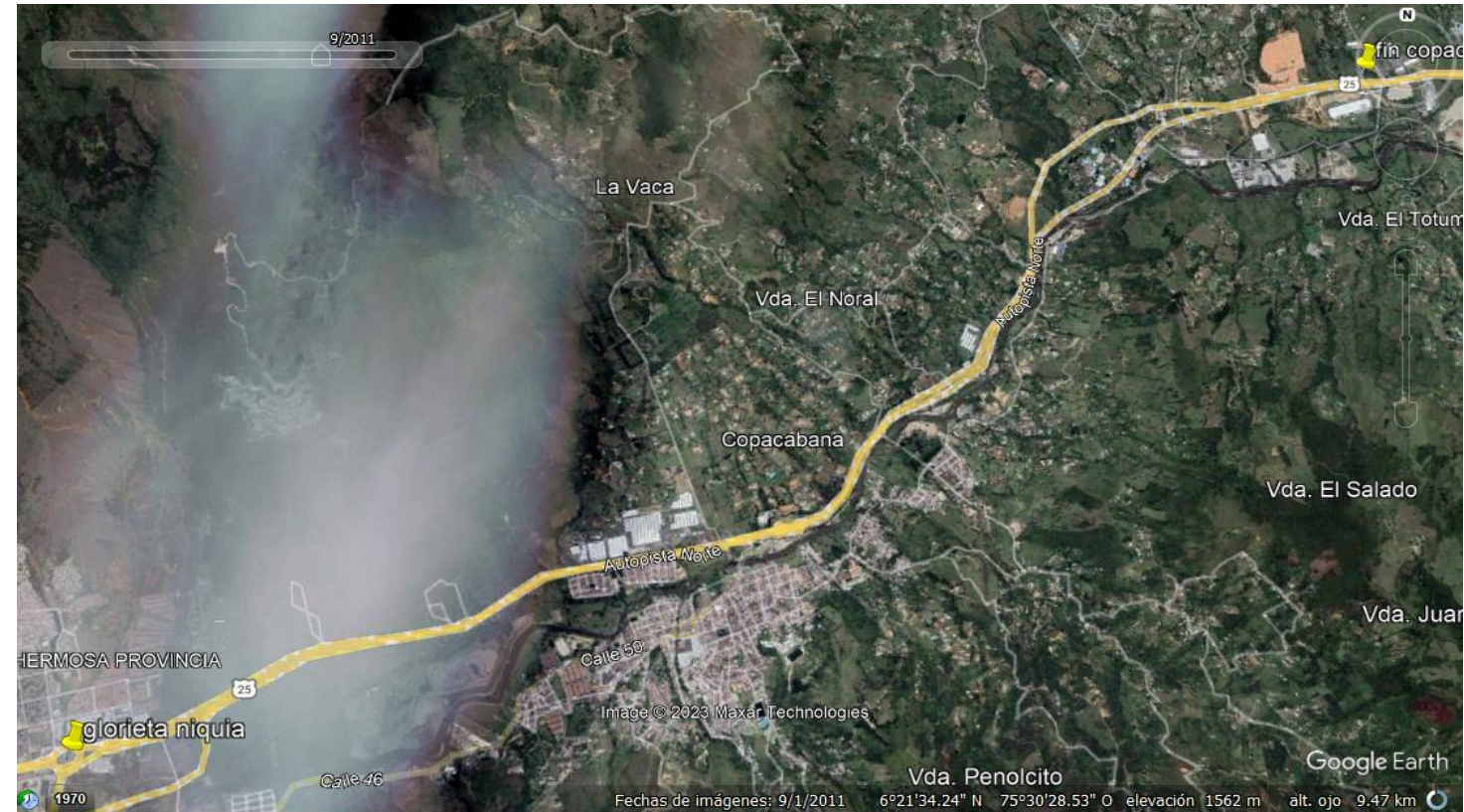
Google Earth
tramo ^{Pro}vial 2006



Google Earth
tramo ^{Rº}vial 2023

Objetivos Específicos

- Identificar la dinámica inmobiliaria, documentos de apoyo, normatividad y análisis geoespacial del sector de estudio para determinar la idea del proyecto.
- Caracterizar la información para la construcción de resultados documentales y espaciales de la zona de estudio.
- Entrega de resultados documental y espaciales del proyecto a la comunidad por medio de socialización o StoryMap.



Google Earth
Pro

tramo vial 2011

NORMATIVA	DESCRIPCION
Ley 1228 de 2008	por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones.
El Decreto 1420 de 1998	establece métodos de valoración que se pueden utilizar para realizar avalúos comerciales y los criterios que deben observarse para la realización de avalúos en Colombia, con el fin de garantizar la transparencia, la eficiencia y la equidad en los procesos de avalúo.
La resolución 620 del 2008	establece una serie de disposiciones importantes para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997, Requisitos para la solicitud del avalúo, Procedimiento de la inspección del inmueble Criterios para el avalúo, Normas técnicas para el avalúo establecidas por el Consejo Técnico.
La Resolución 545 de 2008	establece los principios y lineamientos generales para la gestión social de los proyectos de infraestructura y criterios específicos para la aplicación del Plan de Compensación Socioeconómica.

Etapa 1: Metodología de investigación.

Identificar la dinámica inmobiliaria, documentos de apoyo, normatividad y análisis geoespacial del sector de estudio para determinar la idea del proyecto.

Definición, revisión y diseño que tuvo la franja vial regional oriental norte de los municipios – bello Niquía - Copacabana

- Los datos se recolectaron mediante métodos cuantitativos o cualitativos, como los avalúos de los predios visitas y entrevistas realizadas a propietarios

POT Bello
POT Copacabana
POT Área metropolitana

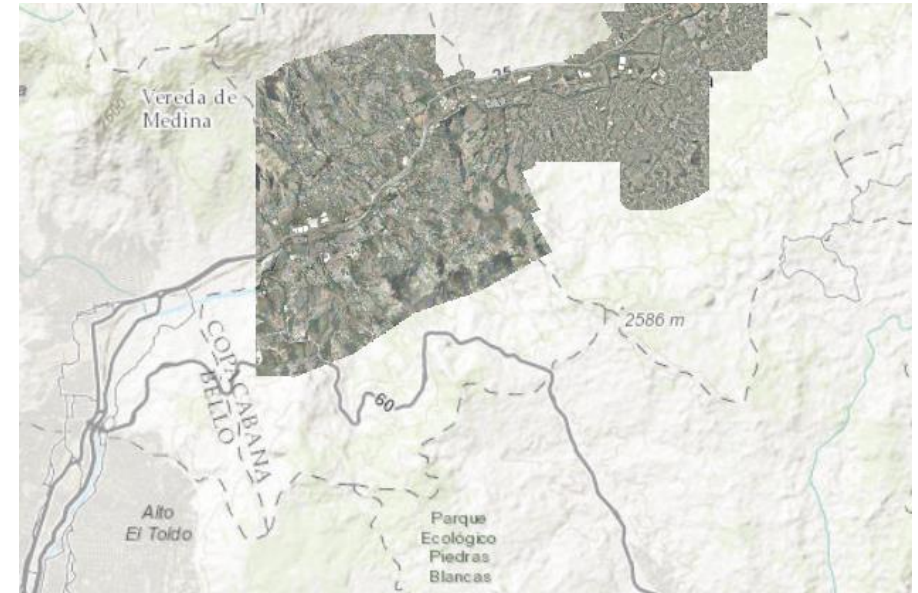
Plataformas Geográficas:



Etapa 2: Recolección y análisis del impacto y la transformación territorial y a nivel predial.

- Caracterizar la información para la construcción de resultados documentales y espaciales de la zona de estudio.

Presentar o describir de forma histórica la zona Niquia Copacabana, utilizando información del avalúo predial que se realizó antes, durante y después del proyecto hatovial, para realizar el comparativo en los aumentos prediales que se tiene en cada una de las etapas, y cómo influye el proyecto vial siendo obra nueva o de mejora en una zona determinada ya que este dio pie al aumento de más construcciones urbanísticas y de negocios.



<https://imagenes-medellin.hub.arcgis.com/datasets/8cd45c84243d4a5bb1bd4397c0cdaab2/explore?location=-6.327061%2C-75.471634%2C12.30>



Etapa 3: presentación de resultados.

Entrega de resultados documental y espaciales del proyecto a la comunidad por medio de socialización o StoryMap.

- Comparar la dinámica inmobiliaria que se realiza cada año (compra, venta construcción y arriendo de los predios) en la zona de Niquía hasta Copacabana.
- Evaluar el aumento predial que se genera anualmente y el que generó la construcción de la vía en cada una de sus etapas.
- Identificar el valor comercial de los predios de cada año y el que se realizó por el reflejo de la finalidad de la obra vial y la que se tuvo 2 años después.



<https://vilmanunez.com/tecnicas-y-preparacion-para-dar-una-conferencia/>

Referencias bibliográficas

- <https://www.ani.gov.co/iniciativa-privada-vias-del-nus-comenzo-etapa-de-construccion>
- <https://www.vqingenieria.com/concesion-vial-vias-del-nus>
- <https://antioquia.gov.co/prensa/historico-de-prensa-2/4721-la-avenida-regional-oriental-norte,-un-megaproyecto-vial-con-sello-de-antioquia-piensa-en-grande>

- <https://nacionaldeseguros.com.co/noticias/concesiones-de-infraestructura-vial-colombia/>
- <https://www.valoraanalitik.com/2021/11/24/dos-vias-4g-inauguraran-proxima-semana-colombia/>

- https://www.ani.gov.co/sites/default/files/hiring/2670/2577//apendice_tecnico_1.pdf
- https://www.ani.gov.co/sites/default/files/apendice_1_prefactibilidad_mar_2_-.pdf

ANALISIS DEL CRECIMIENTO DE LA CONURBACION EN EL SECTOR DE VILLA JARDIN Y MANZANILLO DEL CORREGIMIENTO DE ATAVISTA DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN EN LAS ULTIMAS TRES DECADAS

José Luis Salgado Argumedo

Karol Viviana Ruiz Bonilla

Estudiantes

Monica Gisela Avella Parga

Docente Asesor Metodológico

Metodología De La Investigación

Tecnología En Gestión Catastral

Facultad De Arquitectura E Ingeniería

Institución Universitaria Colegio Mayor De Antioquia .

INTRODUCCION

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Impacto de la Expansión Poblacional y el Desarrollo Inmobiliario en el Corregimiento de Altavista, Medellín

En las últimas tres décadas, se ha presenciado un aumento exponencial en la ocupación de suelos rurales en el corregimiento de Altavista, Medellín. Los datos geográficos disponibles a través de aplicaciones web como Google Earth y ortofotos revelan claramente una ocupación constructiva en constante crecimiento en diversas áreas del corregimiento. Este aumento en la ocupación está en relación con el total de hectáreas disponibles en el hábitat rural.

INTRODUCCION

De acuerdo con el plan de desarrollo local del corregimiento de Altavista las zonas objeto de análisis se representan en suelo por hectáreas sobre el corregimiento de la siguiente manera: San José de Manzanillo con 499,04Ha representado en un 16,11%, en El Jardín 290,63Ha representado en un 9,38%, en Aguas Frías 336,00Ha representado en 10,85% y La Esperanza con 204,08Ha representado 6,59%.

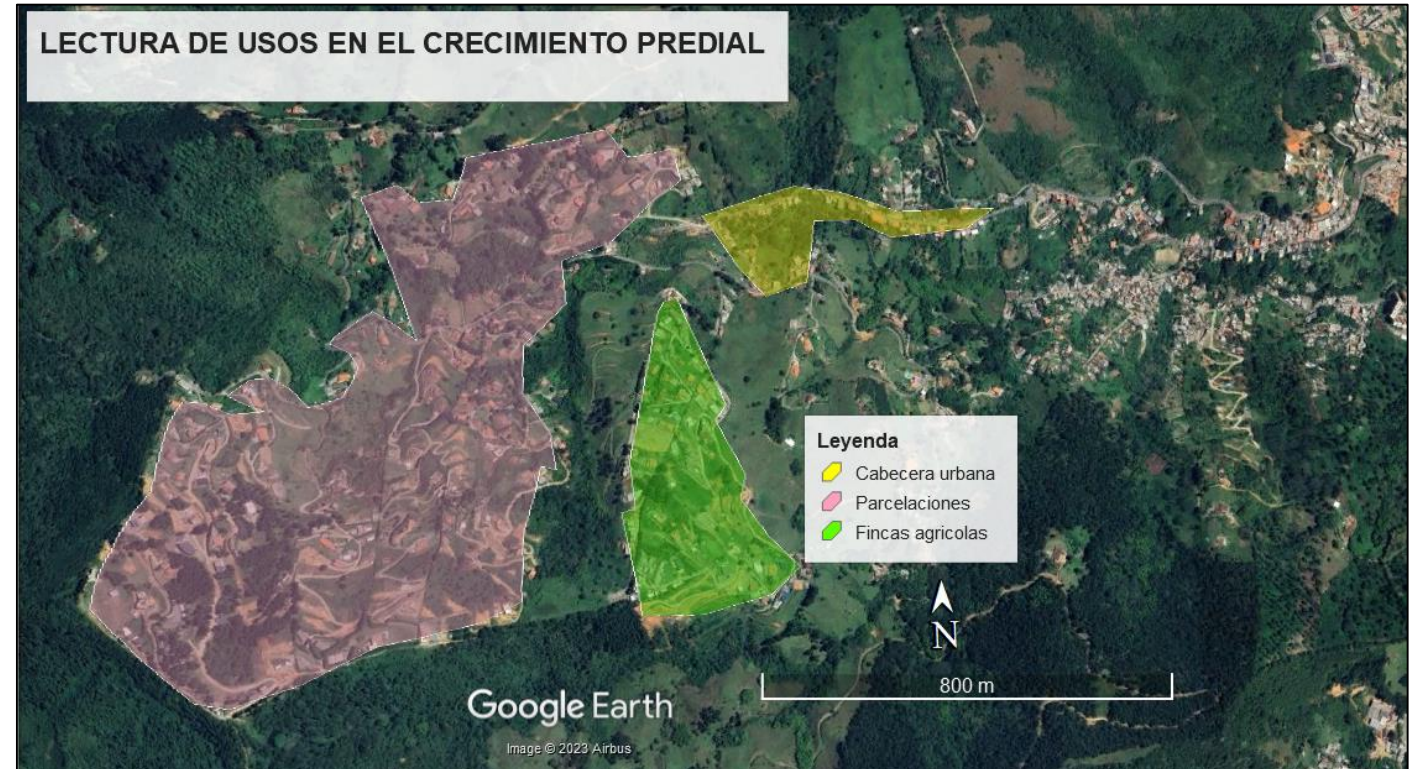


Imagen 1: Elaboración propia con la herramienta Google Earth.

ANTECEDENTE INTERNACIONAL

La conurbación La Serena-Coquimbo, en Chile, comprende las comunas de La Serena y la zona urbana de Coquimbo con una población de 534,239 habitantes de los cuales 256.735 son provenientes de la comuna de Coquimbo y 249.656 provenientes de La Serena. Esta es la cuarta área metropolitana más poblada de Chile, por detrás del Gran Santiago, Gran Concepción y Gran Valparaíso, representa el 2,6% del total de la población Chilena.

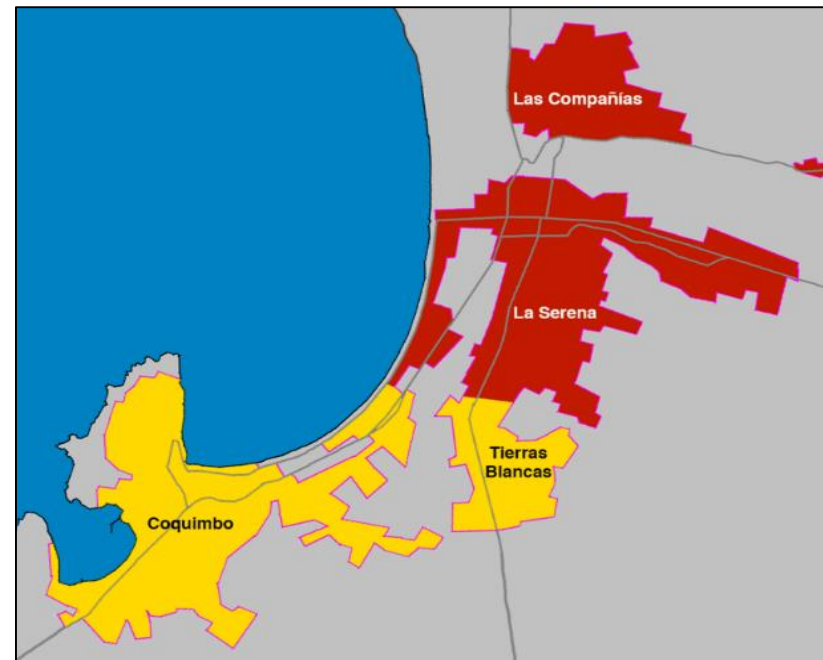


Imagen 2 y 3: Tomado de https://es.wikipedia.org/wiki/Conurbaci%C3%B3n_La_Serena-Coquimbo.

ANTECEDENTE REGIONAL

Análisis de la conurbación entre Bogotá DC y el municipio de Soacha, destacando problemas públicos relacionados con la población en ambos territorios. Se revisan documentos de planificación y planes de desarrollo de Bogotá, Soacha y Cundinamarca en el período 2000-2019. Se identifica la falta de coordinación interadministrativa para abordar problemas en el área urbana y las dificultades de la población para identificar una autoridad efectiva en el territorio.

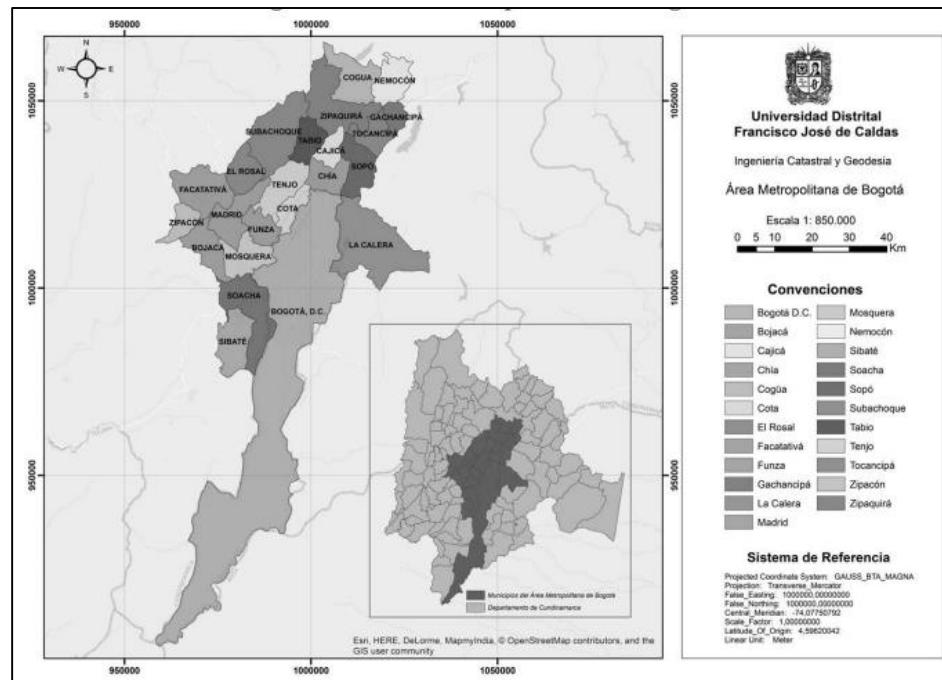


Imagen 4 y 5: Tomado de (Secretaría Distrital de Planeación, 2013) y el Sistema de Información Geográfica para la Planeación y el Ordenamiento Territorial (SIGOT).

ANTECEDENTE LOCAL

La conurbación entre el Municipio de Medellín y el Municipio de Envigado se caracteriza por una planificación urbanística y arquitectónica del territorio, aunque su trama urbana es orgánica y fue influenciada por las circulaciones viales y la topografía del área. Las manzanas son irregulares debido a la conformación de vías carreteables que se desarrollaron de manera espontánea.



Imagen 6, 7 y 8: Tomado de <https://repositorio.unal.edu.co>.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Como analizo el crecimiento de la conurbación en el sector Villa Jardín y Manzanillo del corregimiento de AltaVista del municipio de Medellín, en las últimas tres décadas?

HIPÓTESIS

La conurbación en los sectores de villa jardín y manzanillo del corregimiento de Altavista en Medellín se ha expandido significativamente en las últimas tres décadas (1993-2023), lo que ha llevado a cambios sustanciales en el uso del suelo y la infraestructura urbana.

OBJETIVO GENERAL

Analizar el crecimiento de la conurbación en el sector de Villa Jardín y Manzanillos del corregimiento de AltaVista del municipio de Medellín, en las últimas tres décadas.

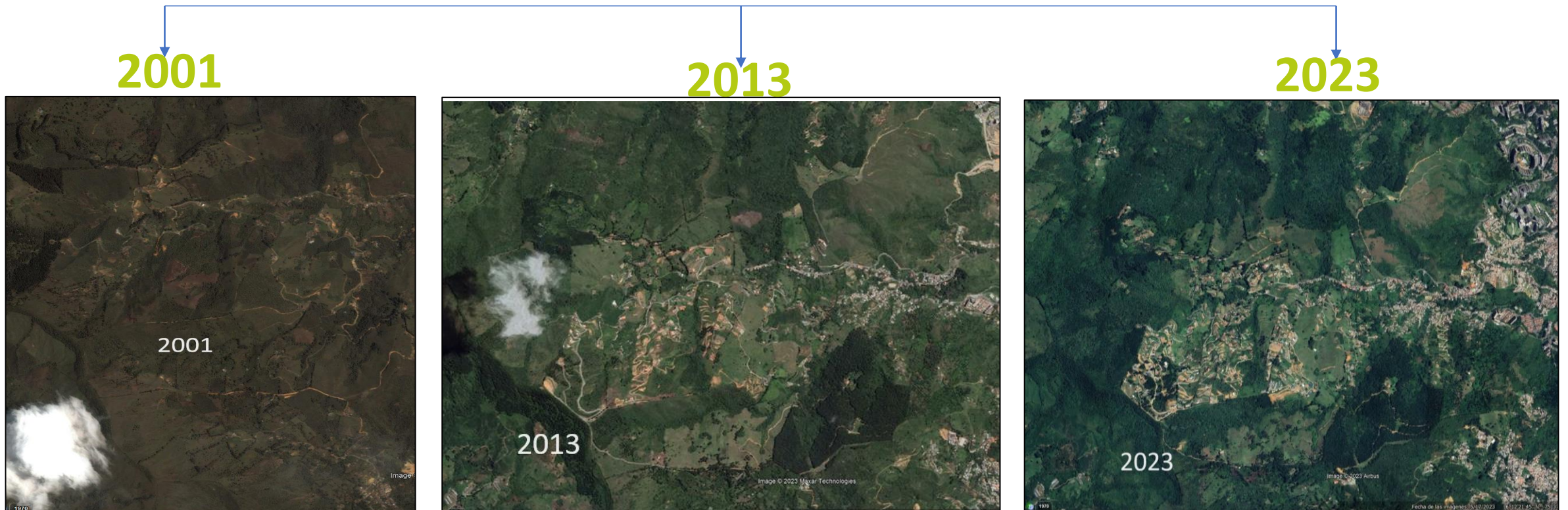
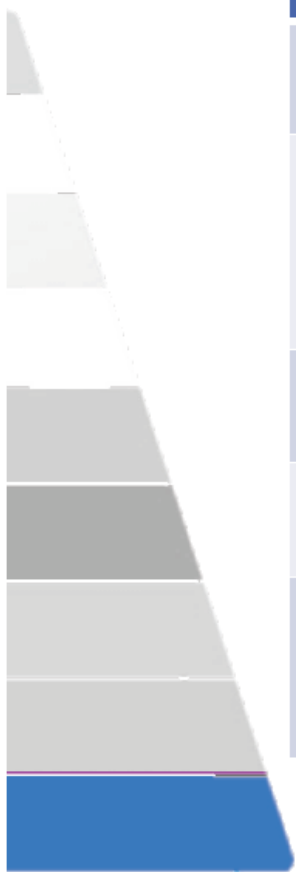


Imagen 9, 10 y 11 : Tomado de Google Earth.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar la problemática predial del sector de Villa Jardín y Manzanillos del corregimiento de Altavista del distrito de Medellín.
- Analizar el impacto del crecimiento de la conurbación del predio de acuerdo a la normatividad vigente, información catastral, física y geoespacial de la zona de estudio de este proyecto.
- Generar un informe o cartilla con los resultados del crecimiento de los predios de acuerdo a la conurbación de las últimas tres décadas.

MARCO NORMATIVO CATASTRO

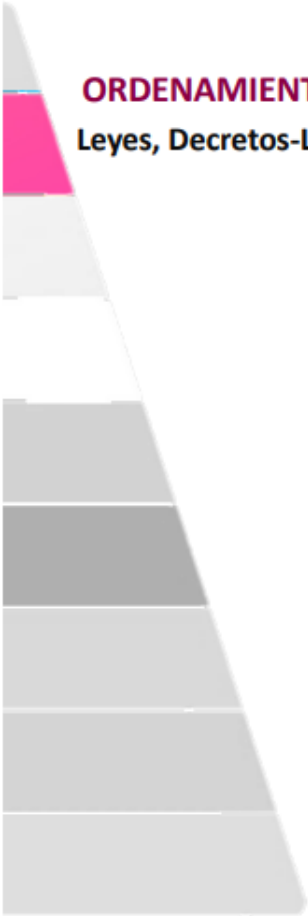


	Entidad	Principales puntos de interés
Resolución 620 de 2008	IGAC	Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997
Acuerdo 7 de 2016	Consejo directivo ANT	“Por el cual se aprueba el número, sede y distribución geográfica de las Unidades de Gestión Territorial en la Agencia Nacional de Tierras”.
Resoluciones 462 de 2017	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	Procedimiento para presentar licencias urbanísticas
Resoluciones 463 de 2017	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	Formulario único nacional
Resolución 1149 de 2021	IGAC	actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito

Resoluciones, normas técnicas, oficios, directivos
Catastro

Fuente: Elaboración propia.

MARCO NORMATIVO ORDENAMIENTO



	Tema	Principales puntos de interés
Ley 388 de 1997	Desarrollo Territorial	Plan de Ordenamiento Territorial
Decreto 1504 de 1998	Determinantes para el manejo de Espacio Público	Definición, identificación, clasificación e indicadores.
Decreto 879 de 1998	Lineamientos para el ordenamiento territorial	Prioridades del ordenamiento del territorio
Ley 902 de 2004	Modifica los art 15 y 28 de la Ley 388 de 1997	Normas urbanísticas y sobre vigencia y revisión de los POT
Decreto 3600 de 2007	Determinantes para el ordenamiento del suelo rural	Contenidos, norma y categorías
Ley 1454 de 2011	Normas orgánicas sobre ordenamiento territorial	Entidades territoriales y esquemas asociativos
Decreto 1478 de 2013	Cambios en la adopción de planes parciales	
Decreto 1077 de 2015	Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio	Compila toda la normativa vigente en la materia del OT.
Decreto 1232 de 2020	Planes de Ordenamiento Territorial	Contenidos, analíticas y estudios técnicos

Fuente: Elaboración propia.

Metodología de la Investigación

Etapa I:

- Caracterización de la información de la conurbación en el corregimiento de AltaVista del municipio de Medellín en las últimas tres décadas
- Se desarrollará una investigación para conocer la conurbación territorial en las últimas tres décadas, por medio diferentes medios de recolección de datos, como:

myLOFT



Google académico



Plataformas Geográficas:

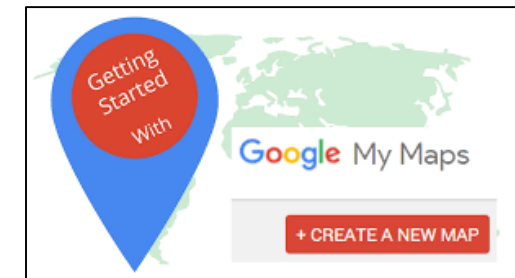


imagen 12, 13, 14, 15 y 16: tomadas de Google imágenes

Metodología de investigación

Etapa II:

- Análisis del impacto de la transformación territorial de la conurbación en el corregimiento de Altavista sector manzanillo y jardín
- Se deberá realizar un análisis espacio temporal de la zona en mención, utilizando ortofotos de las últimas tres décadas.



. Imagen 17, 18, 19 y 20: tomadas de Google imágenes

Metodología de investigación

Etapa III:

Análisis de la información recolectada con entrega de resultados por medio de una guía o cartilla de las causas por las cuales se ha dado la conurbación el corregimiento de Altavista en el distrito de Medellín. Se deberá analizar toda la información obtenida durante la investigación para entregar a la comunidad de interés los resultados de las causas de la conurbación el corregimiento de Altavista en el distrito de Medellín.

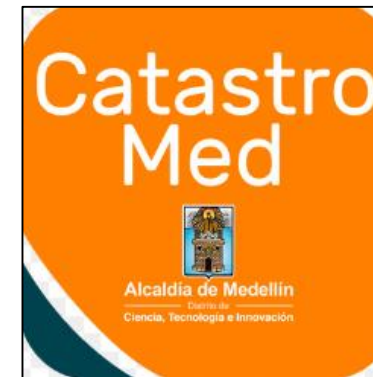


Imagen 21 , 22 , 23 y 24: tomadas de Google imágenes

Bibliografía

- B. Hobijn et al. Are Living Standards Converging? Structural Change and Economic Dynamics (2001).
- A. Campo-Arias et al. Estigma y salud mental en personas víctimas del conflicto armado interno colombiano en situación de desplazamiento forzado Rev Colomb Psiquiatr. (2014) © 2022 Asociación Colombiana de Psiquiatría. Published by Elsevier España, S.L.U. All rights reserved.
- Mesa Vargas, J. (2019). Conurbación en el corregimiento de Altavista de Medellín.
- Egio-Rubio, C. J., & Torrejón-Cardona, E. Y. (2014). Actores sociales y ordenamiento territorial rural Los corregimientos de Medellín, Colombia. Bitácora Urbano Territorial, 24(2), 151-160.
- Cadavid-Arboleda, G. M. (2014). Ruralidad en contextos metropolitanos, un desafío en procesos de planeación, ordenamiento territorial y gestión.
- Gutiérrez, E. R., Caro, J. L., & Lara, Y. A. (2014). Las unidades agrícolas familiares (UAF), un instrumento de política rural en Colombia. Tecnogestión: Una mirada al ambiente, 11(1).

Bibliografía

- Sánchez, G. P. Z. (2008). Dinámicas urbano-rurales en los bordes en la ciudad de Medellín. *Gestión y ambiente*, 11(3).
- Zibechi, R. (2015). Medellín. La ladera grita, resiste y construye. *Kavilando*, 7(1), 39-46.
- Moisés, L., & Hernández, A. (2010). El desarrollo rural de Medellín desde la perspectiva del desarrollo endógeno. *Agronomía colombiana*, 28(3), 500-508.
- Zapata Molina, S. C. (2012). Regulación territorial y conflictos en los usos del suelo rural del municipio de Medellín (Doctoral dissertation).
- Marín-Vanegas, D. F., & Serna-Velásquez, J. D. (2020). Frontera dinámica: contraste urbano rural en el Borde oriental de Medellín Colombia. *El Ágora USB*, 20(2), 219-234.
- Santamaría-Rodríguez, A. F. (2015). Reubicación de viviendas Alta Vista.

Bibliografía

- Ocampo, G. I. (2003). Urbanización por invasión. Conflicto urbano, clientelismo y resistencia en Córdoba (Colombia). *Revista Colombiana de Antropología*, 39, 237-272.
- Dávila Londoño, L. F. (2013). Conflicto y gobernabilidad local: análisis para el corregimiento de Altavista, Medellín. *Revista Lasallista de Investigación*, 10(1), 128-138.
- Ossa, J. A. G., & Estrada, G. A. U. (2011). Los sistemas de información geográfica y los planes de ordenamiento territorial en Colombia. *Perspectiva Geográfica*, 247-266..
- Referencia bibliográfica (En APA septima edición) Soto Cortes, J. J. (2007). La conurbación y sus implicaciones socio ambientales en Tecámac, Estado de México: 1980-2005 (Doctoral dissertation).
- Imagen 12: https://www.myloft.xyz/wp-content/uploads/2020/01/logo_myloft2.png
- Imagen 13: <https://biblioteca.iberro.edu.co/iberro/images/Logo%20Sibila.png>
- Imagen 14: <https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fxn--mercedespeairun-7qb.com%2Fgoogle-academico-que-es%2F&psig=AOvVaw2Qbv9S05QgO9P5Pe94a-Hr&ust=1700154277323000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0CBEQjRxqFwoTCMiOsa--xoIDFQAAAAAdAAAAABAE>

Bibliografía

Imagen 15: <https://www.gisandbeers.com/wp-content/uploads/2016/01/GoogleEarth.jpg>

Imagen 16: <https://play-lh.googleusercontent.com/nVKY83oiDtN5QdvL4cms1T2dPTfqkIkU5ts8c1UfYxGTKqTVFU8lboxwM1pars6fOP78>

Imagen17:https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/d/df/ArcGIS_logo.png/800px-ArcGIS_logo.png

Imagen 18:: <https://www.gisandbeers.com/wp-content/uploads/2016/01/GoogleEarth.jpg>

Imagen 19: : <https://play-lh.googleusercontent.com/nVKY83oiDtN5QdvL4cms1T2dPTfqkIkU5ts8c1UfYxGTKqTVFU8lboxwM1pars6fOP78>

Bibliografía

Imagen20:https://digitalhumanities.duke.edu/sites/digitalhumanities.duke.edu/files/styles/news_full_image/public/index_0.jpg?itok=l7us_Lod

Imagen21:<https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fed.team%2Fconferencias&psig=AOvVaw00uxGDM0rOK5jIGTAW7r1e&ust=1700155069182000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0CBEQjRxqFwoTCODjianBxoIDFQAAAAAdAAA AABAE>

Imagen 22: https://www.huila.gov.co/gobierno-y-desarrollo-comunitario/publicaciones/9664/quienes-somos-el-grupo-de-accion-comunal/info/huila_bco/media/galeria6756.jpg

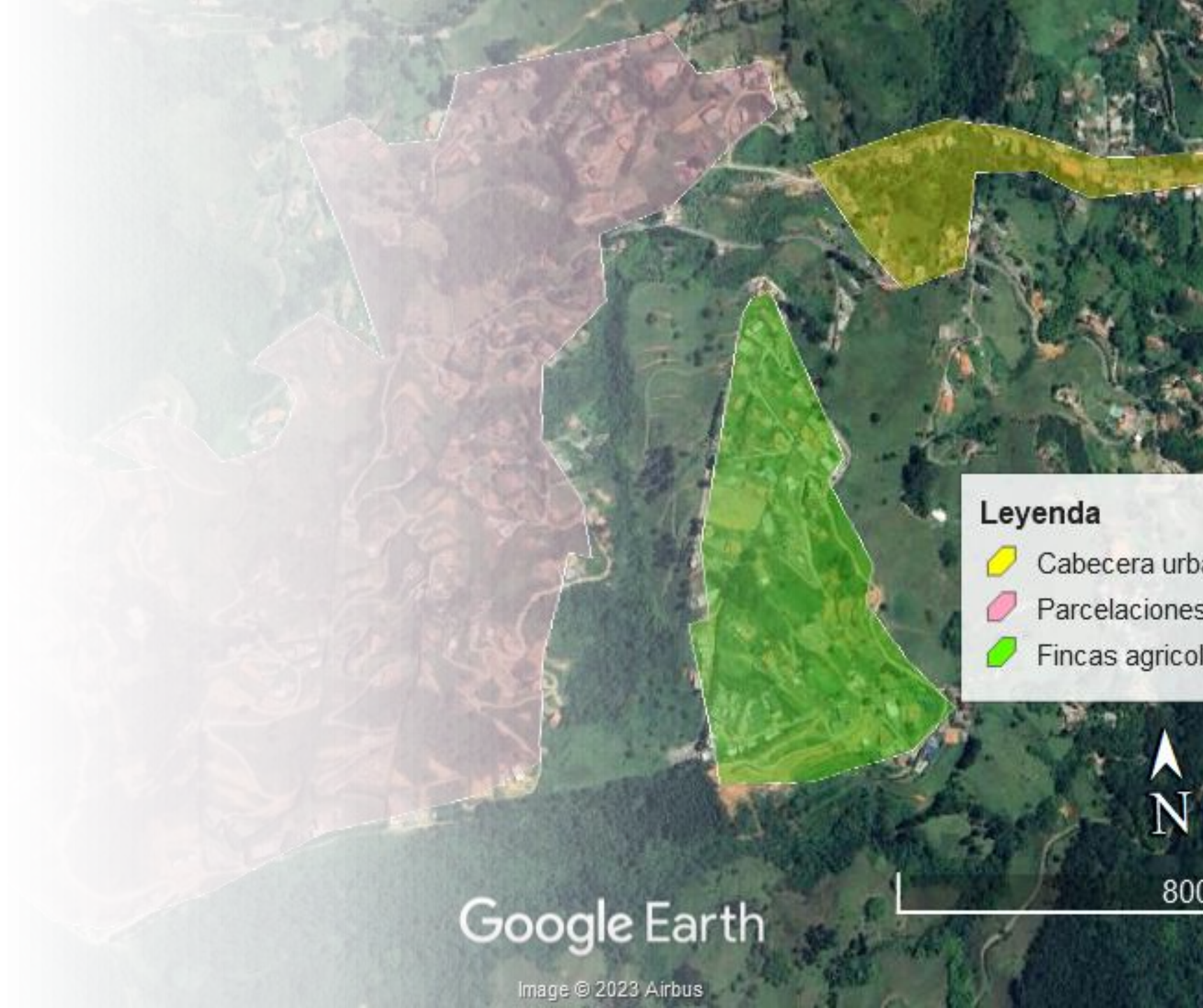
Bibliografía

Imagen 23: https://cdnwordpress-test-f0ekdgevcngegudb.z01.azurefd.net/es/wp-content/uploads/2022/10/iconos_catastro-med-e1664988113937.png

Imagen 24: <https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcQyeMX62qfMcgBBWrqMCnt4oTuSn1G3wtFjHigQyfD7zPWIRXEx>

MUCHAS GRACIAS

- Edición en Línea. ISSN 2357-5921
Volumen 11- No 2-2023 Publicación Semestral



ANÁLISIS DE LA GESTIÓN CATASTRAL EN PREDIOS PROINDIVISOS EN SANTA ELENA EL CORREGIMIENTO 90 DEL DISTRITO DE MEDELLÍN.

Juana Valentina Vargas Londoño
Jose Manuel Vélez Ruiz
Estudiantes

Mónica Gisela Avella Parga
Docente Asesor Metodológico

Mónica Gisela Avella Parga
Docentes Asesores Temáticos

Metodología de la Investigación
Tecnología en Gestión Catastral
Facultad de Arquitectura e ingeniería
Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia
2023-02

Introducción

Planteamiento del problema

- La desactualización catastral ha afectado la dinámica de ordenamiento y control de las zonas ambientales protegidas en la ruralidad de Santa Elena, teniendo un riesgo latente en cada asentamiento, ventas parciales o parcelaciones.
- La desinformación catastral, especialmente en el contexto de propiedades en estado de proindiviso, es una problemática a nivel global que afecta el ordenamiento territorial. Se destaca que la falta de actualización de registros catastrales y la presencia de propiedades en dicho estado jurídico generan conflictos ambientales, sociales y económicos.

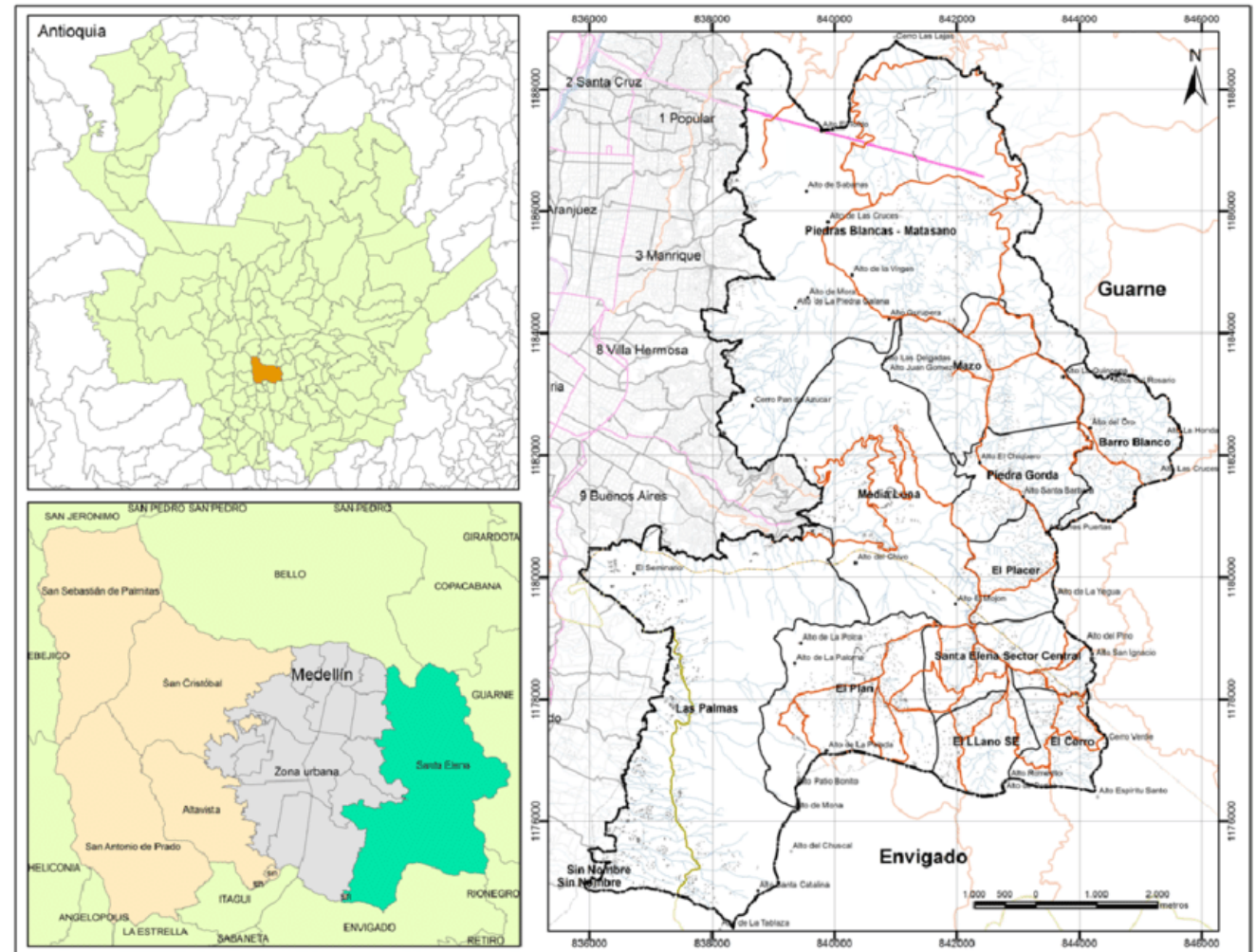


Imagen 1. Tomada de https://www.researchgate.net/figure/Figura-1-Localizacion-del-corregimiento-de-Santa-Elena-municipio-de-Medellin-Antioquia_fig1_319406758

Introducción

Proindiviso

- Derecho parcial de una persona sobre un inmueble o lote. La razón es que comparte la titularidad de propiedad con una o más personas, por lo que se considera una comunidad de bienes, copropiedad o derecho de comuneros.

Predios Proindiviso

- Este método de venta parcial o parcelación territorial puede considerarse como una tenencia arbitraria por el uso de suelo y formalidad del proceso
- Se menciona que la falta de concientización, regulación y control de estos tipos de propiedades contribuye a la desinformación catastral y a la dificultad en la gestión territorial.



Imagen 2. Tomada de <https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1KpVeubVb-y1765QE8BHYPdXpISLg1Z1>

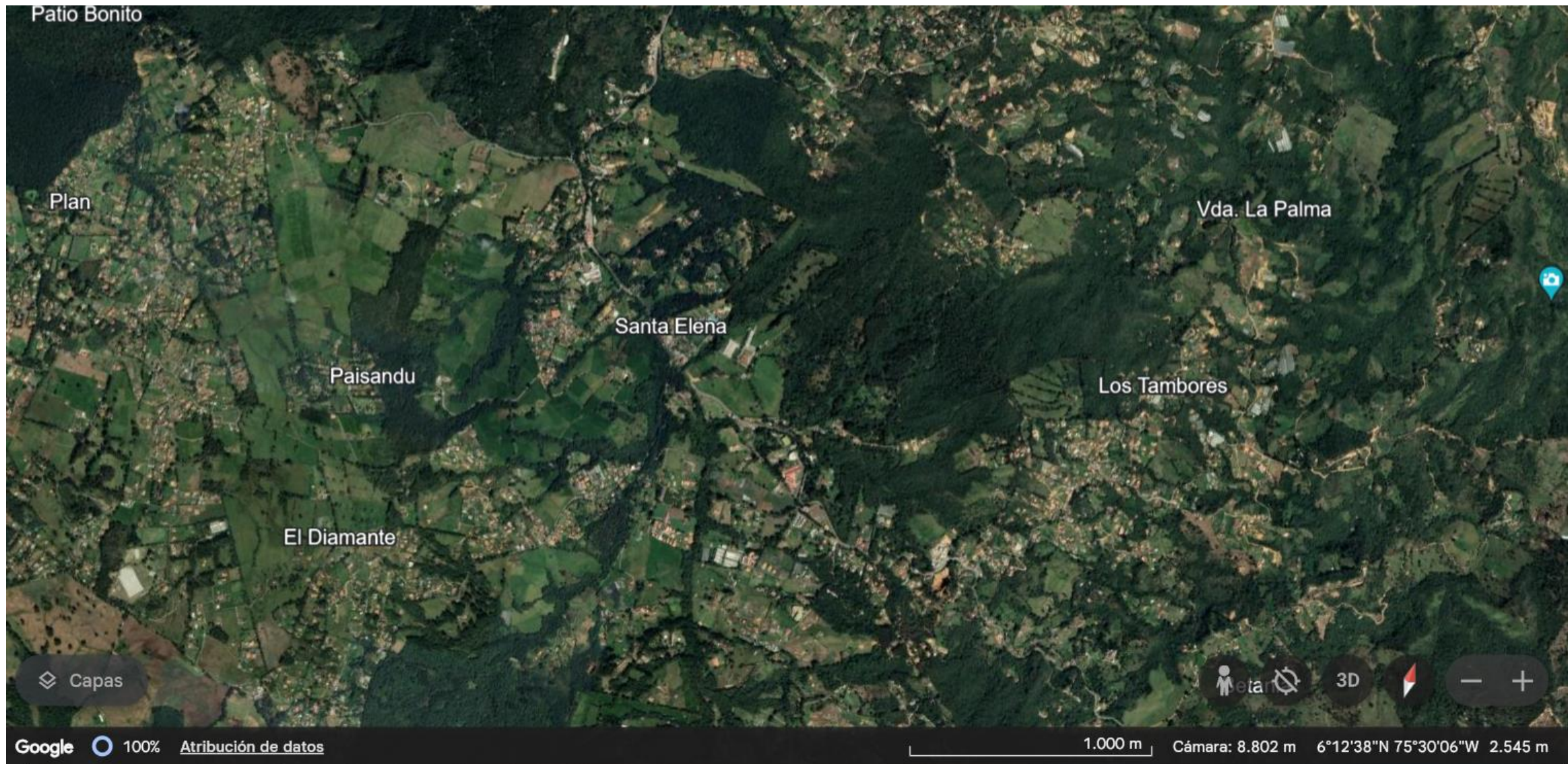


Imagen 3. Tomada de <https://earth.google.com/web/search/Santa+Elena,+Medell%C3%adn,+Antioquia/@6.21075509,-75.50190538,2544.9919183a,6257.73599733d,35y,-17.72474216h,0.20637527t,0r/data=CigiJgokCavbeXHBJRIAEQBV2wH9DRIAGfyYmB8h5FLAIWYachg251LAOgMKATA>



Imagen 4. Tomada de ArcGis: MapGis y ArcCatalog

Antecedentes

Mundial:

- El desarrollo de México debido a la baja recaudación del impuesto predial y la falta de actualización catastral en muchos municipios, destacando desafíos a nivel internacional en Latinoamérica.
- La desactualización catastral en propiedades en proindiviso en Italia, donde el valor catastral no refleja el mercado, se han generado complicaciones para compradores y vendedores. A pesar de las propuestas para abordar el problema, como la revisión periódica del valor catastral, su implementación aún no ha sido efectiva.

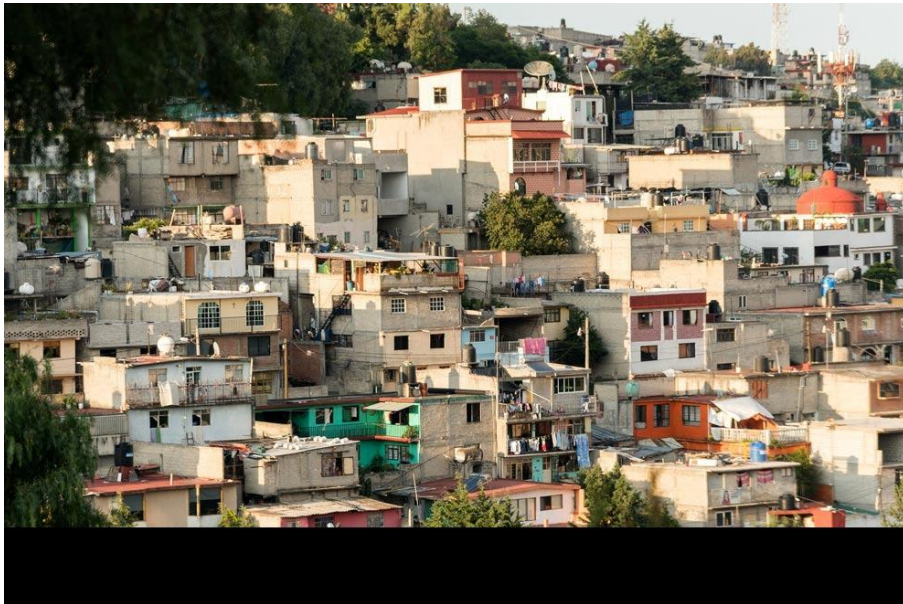


Imagen 6. Tomada de <https://www.gaceta.unam.mx/la-covid-revela-problemas-de-vivienda-en-mexico/>



Imagen 7. Tomada de <https://www.iprofesional.com/recreo/342173-estos-son-los-12-pueblos-de-italia-que-venden-casas-por-1-euro>

Antecedentes

Nacional:

- En Cali, Colombia, la problemática central radica en asentamientos ilegales en 3 hectáreas, incluyendo suelo público y privado, debido a paros nacionales desde 2021. La Alcaldía inició un operativo de recuperación y desalojo en el predio Aldovea, generando protestas y 10 heridos. Censo reveló que alrededor de 480 de las 1500 familias afectadas eran víctimas del conflicto armado.
- En el suroeste de Sucre, la problemática de predios en proindiviso se ha abordado mediante oficialización e inscripción, destacando la necesidad de topógrafos para delimitar propiedades. La investigación participativa ha permitido legalizar muchos de estos predios, facilitando el control general en situaciones donde los recursos jurídicos, económicos y técnicos eran limitados.



Imagen 8. Tomada de <https://occidente.co/cali/desobediencia-civil-es-declarada-por-los-habitantes-del-la-buitrera-en-cali/>



Imagen 9. Tomada de <https://n9.cl/vot43>

Antecedentes

Regional:

- En La Calera, la problemática central es la construcción ilegal, con alrededor de 480 viviendas registradas y monitoreadas. A pesar de las advertencias de la Secretaría de Hábitat, las ocupaciones informales persisten, aumentando la preocupación en una zona con protección ecológica.
- En Soacha y sus alrededores, la construcción ilegal ha afectado el patrimonio histórico, como las piedras rupestres y abrigos rocosos, destruyendo el entorno ambiental y cultural. A pesar de esfuerzos de ambientalistas en charlas con funcionarios, se destaca la necesidad de mayor atención por parte de la alcaldía para abordar este problema.



Imagen 10 Tomada de <https://www.elspectador.com/colombia/mas-regiones/las-casas-cuestionadas-de-la-calera-article-369765/>



Imagen 11. Tomada de <https://periodismopublico.com/soacha-lidera-lista-de-vivienda-inadecuada-entre-los-municipios-aledanos-a>

Pregunta de Investigación

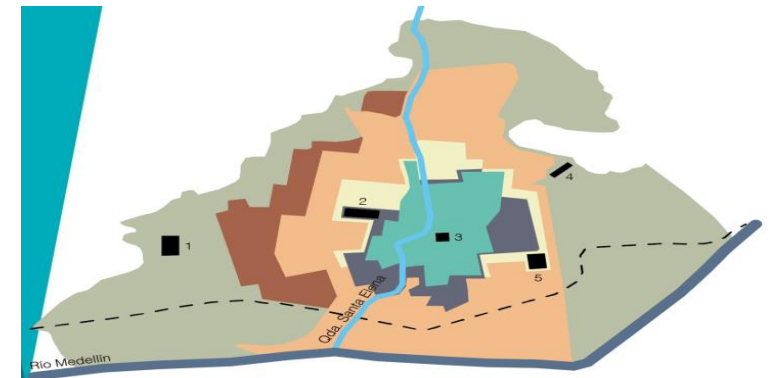
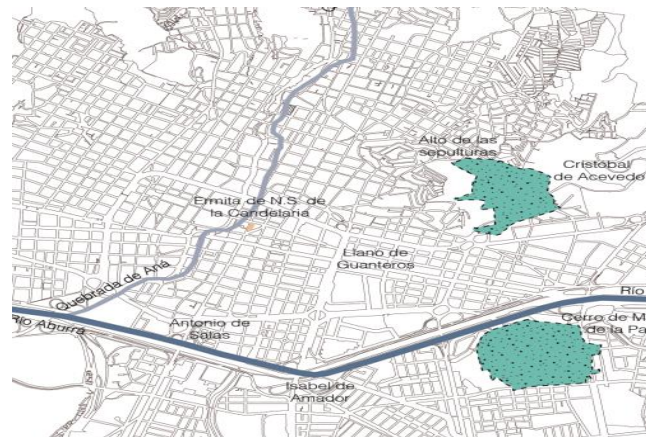
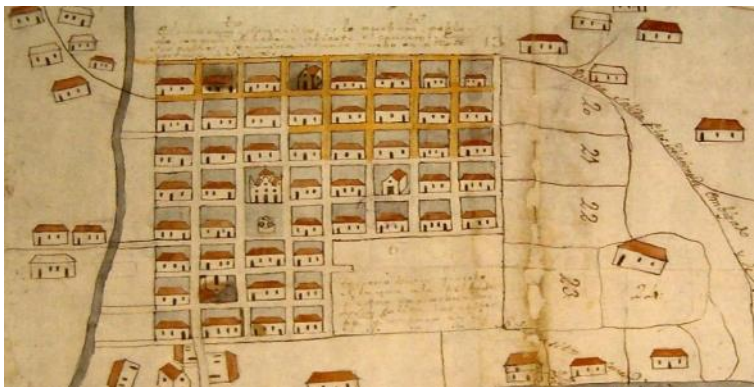
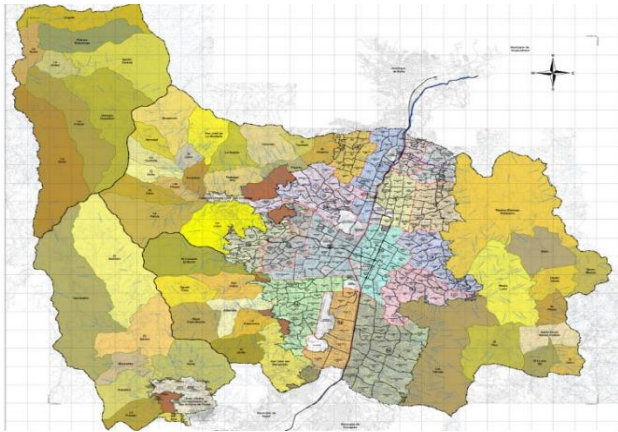
¿Cómo se analiza la gestión catastral en predios proindivisos en Santa Elena el corregimiento 90 del distrito de Medellín?

Hipótesis

La gestión catastral de predios proindivisos en Santa Elena presenta problemas que afectan el ordenamiento territorial y el desarrollo sostenible. La inexactitud en los registros genera incumplimientos normativos y vulnerabilidad ante riesgos naturales. La dificultad para identificar estos predios obstaculiza la comunicación con la comunidad. El proyecto de investigación busca confirmar estas observaciones mediante un análisis detallado del estado catastral y las construcciones en suelos de protección.

Objetivo General

Analizar la gestión catastral en predios proindivisos en Santa Elena el corregimiento 90 de Medellín.



Imágenes 12, 13, 14, 15, 16, 17. Tomadas de <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/medellin/Temas/Catastro/Publicaciones/Shared%20Content/Documentos/2016/IXSimposioCatastro/4M90AnosCatastroMedellin%3AdnALBERTOBERRIOMARIN.pdf>

Objetivos específicos

- Identificar la idea de la gestión catastral en predios proindiviso en Santa Elena el corregimiento 90 del distrito de Medellín.
- Caracterizar normativo, físico, fiscal, geoespacial y económico la información secundaria sobre la zona de estudio.
- Informar por medio de guías o cartillas los resultados obtenidos en el análisis de la gestión catastral en predios proindivisos en Santa Elena el corregimiento 90 de Medellín.

NORMATIVA	DESCRIPCIÓN
Artículo 0135 de la Ley 1801 de 2016	Cuando se trate de construcciones en terrenos no aptos o sin previa licencia, se impondrán de inmediato la medida de suspensión de construcción o demolición, y se solicitará a las empresas de servicios públicos domiciliarios la suspensión de los servicios correspondientes si no hubiese habitación.
Artículo 80	Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación.
Artículo 146 del Decreto 190 de 2004	El suelo de protección es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados en suelo urbano, rural o expansión, que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse
Plan de desarrollo local Corregimiento 90	Se abordan nodos problemáticos que dan alusión a temas sociales, económicos, fiscales, culturales, entre otros, respecto al territorio de Santa Elena, de igual manera se plantean programas que busquen modificar o subsanar las necesidades que este mismo presente.

Metodología de la Investigación

Etapa I:

Identificación de la idea de la gestión catastral en predios proindiviso en Santa Elena el corregimiento 90 del distrito de Medellín.

Se desarrollará una investigación por métodos indirectos para analizar la ruralidad de Santa Elena como:

**POT GeoMedellín
2014**



**Bases de datos
Institucionales**



**Plataformas
Geográficas**



Imagen 18. Tomadas de <https://www.medellin.gov.co/geomedellin/aplicaciones>

Imágenes 19,20, 21. Tomadas de <https://app.myloft.xyz/browse/home>

Imágenes 22, 23. Tomadas de <https://earth.google.com/web/@6.21075509,-75.50190538,2544.9919183a,6257.73599733d,35y,-17.72474216h,0.20637527t,0r/data=OgMKATA>

Metodología de la Investigación

Etapa II:

Caracterización normativo, físico, fiscal, geoespacial y económico la información secundaria sobre la zona de estudio.

Se debe realizar un análisis de la información administrada por catastro y el municipio mediante visitas, métodos indirectos de fotos satelitales y sistemas de información geográfica.

POT GeoMedellín 2014



Imagen 24. Tomadas de <https://www.medellin.gov.co/geomedellin/aplicaciones>

Catastro Santa Elena y población



Imagen 25 Tomada de <https://www.vive-santa-elena.com/lugares-santa-elena/santa-elena/catastro/>

Plataformas Geográficas



Imágenes 26, 27. Tomadas de <https://earth.google.com/web/@6.21075509,-75.50190538,2544.9919183a,6257.73599733d,35y,-17.72474216h,0.20637527t,0r/data=OgMKATA>

Metodología de la Investigación

Etapa III:

Mostrar por medio de guías o cartillas los resultados obtenidos en el análisis de la gestión catastral en predios proindivisos en Santa Elena el corregimiento 90 de Medellín.

Teniendo en cuenta toda la información obtenida a lo largo de la investigación con base en elementos geográficos y normativos se pretende diseñar una cartilla digital “Story Map” y conferencias a la comunidad de Santa Elena.



Imagen 28. Tomada de <https://images.app.goo.gl/Maw9BUgcavP6KbP56v>



Imagen 29. Tomada de <https://n9.cl/b132b>

Bibliografía

- Anónimo. (08 de Abril de 2016). Detienen Construcción en páramos de La Calera. *El Nuevo Siglo*.
- Anzola, M. (24 de Octubre de 2022). Las invasiones ilegales están amenazando el patrimonio histórico de Soacha. *Diario de Cundinamarca*.
- Bogotá, A. (2020). *Secretaría de ambiente - Suelo de Protección*. Obtenido de <https://www.ambientebogota.gov.co/suelo-de-proteccion#:~:text=Seg%C3%BAAn%20el%20art%C3%ADculo%20146%20del,zonas%20de%20utilidad%20p%C3%BAblica%20para>
- Bogotá, U. C. (s.f.). *Glosario Catastral*. Obtenido de <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral?page=11>
- Durán, A. (s.f.). *BBVA*. Obtenido de <https://www.bbva.com/es/como-vender-un-proindiviso/>
- IMCO. (23 de Junio de 2023). *IMCO*. Obtenido de <https://imco.org.mx/catastros-municipales-desactualizados-y-desaprovechados/>
- Quintero, A. (06 de Octubre de 2022). El desalojo de 1.500 familias de una invasión de tierras genera tensión en Cali. *EL PAÍS*.
- Roberge, D. (2020). <https://imco.org.mx/catastros-municipales-desactualizados-y-desaprovechados/>.
- Santa, D. (30 de Mayo de 2023). *Radio Nacional de Colombia*. Obtenido de <https://www.radionacional.co/noticias-colombia/medellin-por-que-suspendieron-la-diligencia-de-demolicion-en-santa-helena>
- segura, J. C. (2020). *Indivisos, esquema colectivo y prácticas de propiedad campesina en Colombia*.
- Tobon, S. O. (16 de Mayo de 2023). Caos urbanístico en Santa Elena: han frenado y tumbado 538 casas que no tenían permiso desde 2020. *El Colombiano*.

MUCHAS GRACIAS