

APUNTACIONES CONCEPTUALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES NO MERCADEABLES.

Marco histórico.

Con alguna frecuencia los valuadores deben realizar avalúos de bienes inmuebles, que por condiciones jurídicas que pesan sobre ellos, limitan su comercialización, llegando al caso extremo que puede decirse que no tienen mercado.

Con el objeto de cumplir su cometido, realizan comparaciones, analogías, o simple y frecuentemente, optan por hacer una asignación relativa(porcentual) de terrenos vecinos, a los cuales se les ha realizado investigación de mercado, dejando de lado el análisis del por qué realizan dicha tasación, basados en principios de autoridad, experiencia, o tradición(así se ha hecho)

A pesar del error en que se incurre en dicha práctica, dado que no existe una claridad conceptual, y menos y metodología al respecto, los avalúos se aceptan ante la imposibilidad de demostrar el error, pero lógicamente, tampoco su veracidad; pero cuando se trata de establecer una metodología para que se aplique al futuro, la experiencia y la autoridad es insuficiente, por lo cual es necesario realizar una discusión, por lo menos en términos de la lógica formal, y hacer explícitos los supuestos teóricos dentro de los cuales esas “verdades” tienen validez, dado que si en el caso de las ciencias exactas, las verdades tienen limitaciones, en el caso de las ciencias sociales la relatividad es aún mayor.

Marco conceptual (General).

Respecto a la valoración de bienes inmuebles, existen dos formas de conceptualizar las causas de la formación del precio de ellos.

La primera corresponde a la visión que es el mercado (oferta y demanda) el encargado de establecer el precio de los inmuebles, basados en la capacidad que tiene de satisfacer la misma necesidad, estableciendo **el principio de la comparabilidad**.

Un inmueble(apartamento) que fue construido y adquirido hace 28 años, y que siempre estuvo habitado por su propietario, se le puede hacer una asignación de precio(avalúo) por cuanto en la misma urbanización o conjunto residencial, en los últimos días se han transado u ofertado bienes equiparables en cuanto a su funcionalidad, materiales constitutivos, y capacidad para satisfacer las necesidades de habitar una familia.

Igual se presenta respecto de un predio libre de construcción(terreno) cuando se le realiza el avalúo, por cuanto lo que se hace es a partir de la norma vigente se infiere que él podrá adquirir un cierto precio, en función que allí se podrá construir inmuebles similares a los existentes; o sea que su valor potencial de uso, esta regulando o formando su precio.

Dentro de la misma óptica de mercado, los bienes inmuebles tienen **la potencialidad**, de capturar rentas, por lo cual ellos lo ven como una opción de inversión, y no simplemente como un bien de uso final(así sea duradero) Por ello siempre puede aparecer en una carpeta de posibilidades de inversión, la adquisición de bienes

inmuebles sea rurales o urbanos, y las personas que cuentan con excedentes monetarios, ocasional o permanentemente, deciden transformarlos (invertir) en bienes raíces, sea para legarlos a sus herederos o para obtener unos ingresos, periódicos (arriendos) y capitalizados al momento de enajenarlos, dado la tendencia consuetudinaria de la elevación de los precios de la tierra, aún a pesar de la relativa baja liquidez de tales activos¹, y de las caídas ocasionales de precio como la que se observó en el periodo 1995 2001. A esto se podría definir como **el principio de la convertibilidad**.

Puede decirse que estos son los pilares del raciocinio de esta conceptualización, utilizada normalmente en la realización de los avalúos; y los que dan la posibilidad de plantear en forma genérica, que los bienes que “no tiene mercado” asociada a la no trasferibilidad, su precio sea igual a cero, como es el caso de los inmuebles dedicados o utilizados como espacio público, parques, vías etc. desconociendo que las plazas de mercado, las cuales jurídicamente hacen parte del espacio público, pueden captar rentas, o arriendos por lo cual pueden llegar a conformar un precio o avalúo así no sea para efectos de actos traslaticios del dominio, aun cuando la ley 9ª de 1989, prácticamente desaparece esta restricción, de enajenar el espacio público, limitando la situación a que los recursos obtenidos de su venta tiene que destinarse al mismo fin en otra parte de la ciudad.

Podría hacerse una comparación de esta situación con los predios sometidos a nuda propiedad, en los cuales sin bien los usufructuarios no pueden realizar actos traslaticios, si pueden pignorar los frutos obtenibles, los cuales pueden avalar operaciones crediticias, las cuales si tienen un monto o avalúos.

En este sentido los responsables de realizar los avalúos deben eliminar de su cultura la “VERDAD” que los bienes públicos son “inenajenables” con su correspondiente consecuencia que los precios asignables deben ser a precios comerciales, posición concordante con la nueva tendencia que ordena la Contaduría General de la Nación, de valorar e informar anualmente en la contabilidad de las entidades del Estado.

Puede decirse que esta óptica es la que ha permitido la operación de establecer los avalúos, pero desde el punto de vista explicativo de la formación de los precios deja dudas importantes, que en principio resuelve mas acertadamente la segunda conceptualización.

La segunda visión parte de la conceptualización que es la RENTA el elemento de causalidad de la formación del precio de los inmuebles² entendiendo por tal el conjunto de rentas, absolutas y diferenciales, que intervienen en la realidad, y que tiene diferentes componentes según se refieran a espacios rurales o urbanos (para mantener la división tradicional) o diferentes parámetros en algunos casos, así sea igual el componente.

Con frecuencia entre pensadores sobre este tema se ha pretendido presentar las dos opciones como dicotómicas desconociendo el entrelace de ellas a partir de lo que en el escrito se plantea como el principio de **convertibilidad y el de la renta**, en la primera y segunda visión respectivamente.

¹ Este fenómeno de baja liquidez, tiende a reducirse con figuras como la propiedad horizontal, y la titularización, especialmente éste último, dado que la transferencia de la titularidad, no requiere del acto solemne de la escritura ante notario, por lo cual el tiempo de transferencia se reduce ostensiblemente.

² En este caso se hace una exención, por cuanto en su sentido lato se refiere a la tierra.

En consecuencia podría esquematizarse la anterior aseveración de la siguiente forma:

P esta en función de la demanda (D), pero
D esta en función de la renta (R). Por lo cual
P esta en función de R
 $P_{f(D)}$
 $D_{f(R)}$ por lo tanto.
 $P_{f(R)}$

La ventaja que tiene la aceptación de este esquema, es que la RENTA se descompone, en realidad, en distintas rentas, (absoluta y diferenciales³), lo cual permite entender las diferencias de los distintos precios que adquieren los inmuebles, condición necesaria para poder abordar el tema de la valoración de inmuebles que no tienen mercado (o está restringido), pero que si tiene un valor de uso, lo cual puede determinar que este valor de uso pueda transformarse en precio, así exista limitación en su valor de cambio.

Al respecto podría argumentarse que el concepto de “mercado” es demasiado general y por tanto ambiguo también podría descomponerse en oferta y demanda, las cuales a su vez tienen la posibilidad de explicarse mediante el análisis de variables como “gusto” “preferencia”, disponibilidad de dinero, satisfacción, sustituibilidad, complementariedad, y muchos otros conceptos utilizados tradicionalmente en microeconomía, en la explicación de la formación de oferta y de la demanda. Sin embargo, gusto, preferencia satisfacción son conceptos más difíciles de explicar y de medir y cuantificar, que renta de fertilidad, ubicación, de inversión de capital, comercio etc. por lo que a continuación se presenta una enumeración de las rentas tanto urbanas como rurales propuestas para ser utilizadas en el acercamiento conceptual al avalúo de los bienes no mercadeables, con miras a proponer un camino metodológico para su valoración.

Rentas rurales(generales): Absoluta, diferencial I asociadas a la fertilidad y la ubicación, renta diferencial II asociada a inversiones de capital que modifique en forma permanente la capacidad de producción de un terreno(tierra capital) y la renta de monopolio⁴

Rentas urbanas primarias: absoluta, diferencial I asociadas a construibilidad, y asociadas a ubicación, diferencial II, asociada a la posibilidad de construcción en altura, y rentas diferenciales secundarias de comercio, de industria, de monopolio industrial, de vivienda, de segregación⁵.

Esta clasificación de las rentas urbanas son las que permiten que dentro del marco de la ley 388 de 1997 se establezca la posibilidad de medir la plusvalía generado por las distintas opciones establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial, así en el artículo 61 establezca que los avalúos deben realizarse a precios comerciales, lo cual en

³ Estas rentas diferenciales, a su vez se descomponen en varias rentas de las cuales se tratará más adelante.

⁴ Para una mejor comprensión de estas ver Apuntaciones conceptuales y metodológicas para el avalúo de bienes inmuebles, Rodrigo Castellanos, notas de clase.

⁵ Ver el mismo documento referenciado.

cierta forma implica la utilización del método de mercado y demás métodos previstos en el decreto 1420 de 1998, todos ellos asociados al mercado.

ANÁLISIS DE CASOS relevantes.

La ley 388 de 1997 en los artículos 73 y 74, hace explícito que los actos administrativos que regulan el uso del suelo urbano, determinan cambios en el precio del suelo, y presuntamente dicha variación en sentido positivo o sea que este se incrementa, lo cual determina la posibilidad que el Estado, para el caso los entes territoriales participen de dicho incremento.

Sí se analiza las tres causas o hechos generadores se observa que ellos se refieren a variaciones a la norma de uso, sea por que lo destina a un uso mas rentable o por que incremente el aprovechamiento que se venia haciendo del mismo terreno⁶ en términos económicos se presenta una modificación en el comportamiento en el mercado y como consecuencia de ello se modifica el precio de la tierra.

En igual sentido se ha venido discutiendo que cuando el Estado regule, en el POT, usos o intensidades de uso, menores a los que por norma se venían dando, se presenta una **minusvalía**, que así en ese ordenamiento no se hagan explícitos, en términos del mercado si se presentan, por lo cual los propietarios tendrán el derecho a reclamar, ya sea ante las mismas entidades o en los estrados judiciales.

Es bueno resaltar los artículo 127 y 128(ver anexo jurídico) en los cuales la mencionada ley hace expresa mención de la “restitución” y “compensación por obra pública” los cuales introducen la figura de la responsabilidad del Estado frente a los particulares, en donde además ordena que al realizar las obras es indispensable prever los costos en que se incurrirá por dichos eventos.

En tal sentido la discusión sobre los actos jurídicos, o las obras realizadas con anterioridad a la ley o a la expedición de los planes de ordenamiento territorial y aquellos que se realicen con posterioridad a estas normas, es motivo de otro análisis.

El caso de las servidumbres de conducción eléctrica y de la instalación de oleoductos y poliductos.

Dentro de la variada gama de servidumbres y de la posibilidad de imponerlas, los casos mencionados tienen especial relevancia en el contexto de lo acá tratado por cuanto ellas se refieren a que una vez se imponga, los propietarios de los inmuebles, tiene restricciones en el uso de los inmuebles o de las partes comprometidas bajo esta modalidad(no hacer).

Los propietarios no podrán sembrar árboles, construir, permitir el paso, etc que pongan en riesgo la obra “cables, torres, oleoducto etc” y para que ello se consolide, los

⁶ 1 La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3 La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

responsables pagan unos derechos en términos monetarios (restitución, compensación) por esa limitación al derecho de dominio de los inmuebles⁷.

La solución a estas situaciones es relativamente fácil de resolver dado que normalmente se realiza sobre bienes que tienen mercado a partir de las diferentes rentas que puedan captar, y solo se trata de establecer el porcentaje que la servidumbre afecta.

Marco conceptual particular.

Cuando en el presente documento se menciona “bienes inmuebles no mercadeables” se hace referencia de aquellos bienes, que por disposición de normas de usos los coloca en condiciones “especiales” que le quitan, restan, o disminuyen la aptitud de ser adquiridos por agentes particulares, por cuanto no pueden ser usados en la misma forma o para los mismos fines de terrenos físicamente iguales, o adyacentes.

Dentro de ellos caben todos los inmuebles que dentro del ordenamiento previsto dentro de la ley 388 de 1997, se denominan de protección, ya sea orográfica, hidrográfica, ambiental, cultural o paisajístico, y en forma más específica las rondas de río o de humedales o las zonas de manejo de los mismos etc.

Para poder abordar el tema de la valoración es preciso, tener claro que la misma disposición, ronda de río por ejemplo va tener impactos diferentes si dicha norma se aplica a un espacio rural o aun espacio urbano, de expansión, y si la restricción es total o parcial, o el POT, estableció diferencias, que aun cuando indeseables quedaron escritas en él.

En la zona rural. (General)

La ronda de río en la zona rural puede tener un menor impacto que la misma condición en la zona urbana, por cuanto (tomando en cuenta los artículos 45 y subsiguientes, no restringe el uso en pastizales, apacentamiento de ganado, cultivo hortícola, que permiten una utilización de la fertilidad natural, la utilización del agua (con la debida reserva asociada a las normas respectivas), lo cual incidiría en que por UNA CORRECTA, valoración se tenga en cuenta este uso, limitado del suelo. En tal sentido puede hacerse una analogía con las servidumbres de conducción eléctrica o para los oleoductos que se menciono anteriormente.

La situación puede ser discutible. Si el predio se encuentra inmerso en una zona con vocación de cultivos comerciales, tal como frutales que no son forestal protector, y si pueden ser clasificados como: Forestal productor. En este sentido se requiere que se aclare o se complemente el decreto 619 en el caso de Bogotá.

Adicionalmente la cuestión puede complicarse cuando en desarrollo de lo ordenado en la ley 9ª de 1989, artículo 48, se hayan legalizado desarrollos urbanos en rondas de ríos o humedales, que estaban en zonas rurales, o sea fuera del perímetro urbano (ver anexos

⁷ Sobre la valoración de tales servidumbres no existe acuerdo, y por tradición, en forma similar a algunas propuestas, se han establecido porcentajes (%) variados, sin ninguna razón clara; aún cuando, puede ser más sencillo, dado que el propietario continua usufructuando el bien, respetando únicamente lo establecido, en la escritura correspondiente.

jurídicos) por cuanto la norma no hizo ninguna excepción y es posible encontrar algunos dentro de las, hoy, zonas protegidas.

O sea que a pesar de ser jurídicamente rurales, por los efectos prácticos se deben considerar urbanos, en cuyo caso deben ser tratados como tales.

A pesar de ser muy esquemático, es necesario introducir ahora un primer acercamiento conceptual respecto de la formación del precio en términos(no de las rentas que potencialmente puedan percibir).

Podría decirse que el precio o avalúo de un inmueble(por unidad de área) es

$$P = (T + P)^N$$

En donde

P = precio

T = Título

P = Posesión

N = Norma de uso del suelo

^ = Afectado

Este planteamiento se propone tomando en cuenta la realidad del mercado de tierras, en donde un bien con su título(T) pleno, cuando se encuentra invadido, reduce su precio en el mercado, dado el reconocimiento social que lo que se compra es un “pleito”, y que los ocupantes, poseedores, de buena o de mala fe, se opondrán en todos los terrenos a ser desalojados de su “invasión. Adicionalmente para poder reivindicar el derecho de propiedad, requiere la solución por parte de un juez, para lo cual se necesita el asesoramiento de un profesional, el cual además de las costas que decreta el juez, aspira y contrata los honorarios correspondientes.

Aproximadamente la tercera parte de los inmuebles del país tienen una condición de tenencia precaria(en cuanto a los títulos), la mayoría de ellos son “poseedores” y aun cuando para los efectos de prescripción adquisitiva, la posesión no es acumulable, según sentencia del 1^a de febrero de 1990, respecto del 3^a inciso del artículo 51 de la ley 9^a de 1989; que lo declaro inexecutable⁸, sigue existiendo un mercado de “ la posesión” de inmuebles, e incluso en oportunidades, en donde coexistan “posesiones” con predios con título pleno, la diferencia en precio de unas y otras no es perceptible numéricamente, por lo cual en la resolución 0762 de 1998, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en desarrollo de la ley 388 de 1997, fue necesario acudir a una forma similar a la que aquí se plantea.

Adicionalmente en la mencionada ley 9^a en el artículo 41(ver anexos jurídicos) se ordena el avalúo de la simple posesión, aspecto que debe ser complementado por la sentencia de la Corte Constitucional, con ponencia del magistrado Ciro Angarita, sobre la posesión.

Dada la prevalencia del interés del general sobre el particular, y que la ley 388, elevó el urbanismo a “función pública”(ver anexos jurídicos) los dos elementos de **título** y **posesión**, están limitados por las normas de uso del suelo, dado que este es un aspecto fundamental del “urbanismo”.

⁸ La ley 160 de 1993, hace una manifestación en igual sentido, que la posesión no es acumulable.

Estos usos que se establezcan incidirán en la formación del precio de la tierra(suelo) incrementándolo(plusvalía) o disminuyéndolo (minusvalía); por lo cual en esta primera parte general, no se le pone ningún signo ni función algebraica. (+ , - , * , / ,)

En la zona rural, al establecer la condición que los predios o porciones de predio estén en la condición de ronda de río o de humedal, los lleva a tener un mismo precio, dado que las rentas diferenciales de fertilidad, ubicación, o cualquier otra de las enumeradas anteriormente, que puedan existir entre ellos, desaparece.

La pregunta que puede surgir es, cuales son las condiciones a las cuales deben realizarse tales avalúos. HIPOTESIS: A PRECIOS DE TERRENOS DEDICADOS A LA GANADERIA, U HORTÍCOLAS, EL CUAL PUEDE SER DEL ENTORNO, O DEL MUNICIPIO. **Este cuestión debe ser discutida mas adelante y con mayor detalle.**

En la zona Urbana

Puede afirmarse que el espacio urbano por definición jurídica no solo **puede** sino que **debe** ser urbanizado y construido, incluso, social y jurídicamente existe sanción por la no utilización en dichos términos, basta recordar que la ley 44 de 1990, establece una tasa hasta del 33 por ciento para aquellos predios, que sean clasificados como: urbanizables no urbanizados, o urbanizados no construidos.

Por lo cual el régimen que altere definitivamente su condición, llevándolo(aparentemente) a condiciones de uso similares a los terrenos rurales⁹, tiene una implicación teórica y prácticamente en el precio asignable, al momento de realizar un avalúo.

Dentro de la zona urbana, las normas de uso toman especial relevancia, y dentro de ellas es bueno destacar el establecimiento de rondas de río y de humedales, las cuales se establecieron desde 1974, en el Código de los Recursos Naturales, y que dada su trascendencia se transcribe el régimen de uso tomándolo del decreto 619 de 2000 de Bogotá D.C. para evaluar su impacto en las rentas y consecuentemente en su precio.

“Artículo 46. Suelo de protección dentro del Área de Manejo Especial del Valle Aluvial del río Bogotá.

Régimen de usos.

En el área definida como suelo de protección, dentro del área de manejo especial del valle aluvial del río Bogotá (conformada por la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de dicho río) se establece el siguiente régimen de usos:

1. Usos principales. Conservación, restauración ecológica y forestal protector.
2. Usos compatibles. Recreación pasiva, investigación ecológica.
3. Usos condicionados. Construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitat de la fauna y a su integración paisajística al entorno natural. Las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del

⁹ Es esta situación lo que ha permitido que en oportunidades los evaluadores opten por proponer para su valoración, asignarle precios similares a los las tierras rurales de su inmediato entorno, desconociendo que las áreas urbanas, por el simple hecho de ser declaradas como tales tiene una renta absoluta(la mínima renta) superior a la renta total rural de su entorno.

servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente.

4. Usos prohibidos. Forestal productor, recreación activa, minero, industrial de todo tipo, residencial de todo tipo”.

De su lectura debe destacarse el numeral 4 en cuanto prohíbe cualesquier uso, y aun cuando no menciona el comercial, en forma expresa, es lógico suponer que éste también lo esta; por lo cual las rentas secundarias: vivienda, segregación, comercio, industrial o de monopolio industrial, las cuales están asociadas a la forma de consumo del espacio construido, no pueden concretizarse jamás.

Igual sucede con la renta primaria diferencial II, construcción en altura, la cual no es factible de consolidarse, dado que excluye su construcción.

Dentro de este marco quedan pendientes las rentas primarias I, asociadas a la construibilidad, y a su ubicación, las cuales merecen un análisis independiente, por cuanto es conocido que existen pensadores que suponen que una ronda de río en el norte tiene un mayor precio que un terreno con la misma restricción en el sur, sin tener en cuenta que los conceptos norte y sur en realidad mas que una referencia de ubicación o localización es una condición de **segregación social**, por lo cual igualmente desaparece o no se permite su existencia en concordancia con el planteamiento que la renta de segregación queda excluida por la norma.

Respecto a la construibilidad¹⁰, puede presumirse que la capacidad portante sino no es idéntica, es muy similar, por lo cual es homogénea en toda la extensión de la rivera del río Bogotá(para el caso que se esta tratando) y aún cuando en la realidad es diferente de cero, inicialmente se tomara como tal¹¹, pero haciendo la advertencia que puede presentar niveles diferenciales de acuerdo a la inmediatez del terreno según del río o la masa de agua que se este tratando de avaluar.

En cuanto a la ubicación, en las áreas urbanas este concepto presenta una variación significativa respecto de la ubicación referida al área rural, por cuanto en la segunda se refiere a distancia kilómetros, tiempo o costo del transporte, en el área rural se debe asociar a disponibilidad de servicios públicos, incluyendo las vías, elementos que también son excluidos, implícitamente en el numeral 4; y explícitamente en los numerales 1,2,3 del artículo analizado.

En consecuencia de lo anterior, puede decirse que la única renta que persiste, al imponerse tal reglamentación es la de la renta absoluta, o sea la renta que recibirán los terrenos con las peores condiciones de construibilidad(capacidad portante), y peor localizadas(sin servicios y sin vías), en el espacio urbano correspondiente

En forma categórica debe decirse que las zonas afectadas a ronda de río, tienen un mismo precio independientemente de su cercanía a urbanizaciones o barrios con diferentes niveles sociales.

¹⁰ La construibilidad, se refiere a la capacidad que tiene el suelo de soportar cargas asociadas a la construcción, y que normalmente se puede medir mediante la capacidad portante del suelo, y que inicialmente puede suponerse igual por la condición de ser zonas aluviales? O de rivera de río

¹¹ Las zonas pantanosa, y lacustre, normalmente presentan dificultades para su construcción, por menos en términos relativos respecto de aquellos terrenos que no tiene dicha calidad.

En términos prácticos, el problema es logra establecer el precio de terrenos que sean representativos de suelos que en su formación de precios solo intervenga la renta absoluta.

En la zona Urbana(particular)

En la zona urbana los mismos conceptos de título, posesión y norma es un tanto mas complicado por la diversidad de estas últimas, y por la diversidad de rentas potenciales que se puedan generar.

En tal sentido, retomando el aspecto de la servidumbre, se presenta una modificación sustancial.

Dado que el espacio urbano, por naturaleza jurídica , debe ser urbanizado y construido, incluso, social y jurídicamente existe sanción por la no utilización en dichos términos, basta recordar que la ley 44 de 1990, establece una tasa hasta del 33 por ciento a aquellos predios, que sean urbanizables no urbanizados, o urbanizados no construidos.

Las restricciones a urbanizar y a construirlos, determina una reducción sustancial, por cuanto nadie en el espacio urbano estar dispuesto a usar su predio para apacentar ganado o sembrar hortalizas, aún así se pueda hacer.

En ECOPETROL, por ejemplo ha hecho carrera que la restitución o la compensación puede ser del 100 % del valor comercial, quedando en duda, cuando la zona afectada pueda ser cedida como parte de las cesiones obligatorias del respectivo municipio.

La declaratoria de que un terreno es ronda de río, elimina, las rentas secundarias, enumeradas anteriormente, la renta diferencial II, la diferencial I en cuanto a construibilidad, y ubicación quedando vigente solamente la renta absoluta.

Por lo anterior, para los efectos del avalúo del terreno, en caso de compra, de todos los terrenos urbanos¹² afectados a RR, tendrán un precio igual, dado su restricción que en la práctica desaparece las otras rentas.

El avalúo para establecer el monto de la compensación por el daño causado por tal declaratoria, es motivo de un estudio diferente y sobrepasa el objetivo del actual escrito; tomando en cuenta que una cosa es avaluar el bien, con las restricciones, y otra el daño que se ocasiona al imponerle dicha condición.

Con el objeto de simplificar la explicación supongamos un territorio en el cual no existe norma de uso, por lo cual la expresión $P = (T + P)^N$ queda reducida a $P = T + P$, o sea que el avalúo de un inmueble, depende del título y de la posesión, y tomando en cuenta la legislación colombiana, puede plantearse como que en la medida que la posesión tienda a completar un mínimo de tiempo establecido, el poseedor, podrá adquirir el título, mediante un **proceso de prescripción**.

¹² El concepto de urbano se toma en el sentido que ellos se encuentren dentro del perímetro urbano, así no cuente con la infraestructura de urbanismo ni sea construida, así contradiga el artículo 12, parágrafo 2ª; de la ley 388.

Desde la ley 200 de 1936, la prescripción adquisitiva tiene los términos de 10 y 20 años (Prescripción ordinaria y extraordinaria) , según las condiciones dentro de las cuales se haya desarrollado; en consecuencia las personas que con justo título hubiesen actuado con ánimo de señor y dueño sobre un predio durante 10 años, podrán iniciar el correspondiente juicio ante un juez, para que le otorgue el título correspondiente. En caso de no tener justo título, y con las demás condiciones, el poseedor, superados los 20 años, puede proceder igual.

Aun cuando la norma no hace precisión a que zona, rural o urbano se refiera, tradicionalmente se ha asociado con los terrenos rurales, concepto que se ratifica con lo expresado en la ley 9ª artículo 51 que establece la prescripción de predios, catalogados como Vivienda de Interés Social(VIS) en 3 y 5 años(ver anexos jurídicos).

Puede decirse que la posesión esta estrechamente ligada a la disposición de usar el inmueble, por cuanto **el ánimo de señor y dueño**¹³ se refiere a ello, dado que en la realidad no puede realizar actos traslaticios de dominio real del bien(título). Tomando en cuenta el anterior razonamiento puede decirse que:

Título = Avalúo – Posesión; o sea $T = A - P$.

En este caso es necesario realizar el avalúo como si las dos condiciones T y P estuviesen presente en el bien o sea valor pleno o avalúo comercial sin ninguna restricción; y a la cifra encontrada se le resta la posesión, que para efectos formales y comerciales, se pueden asociar al monto de los gastos en que se debe incurrir, (gastos de abogado, notariales, registrales) para lograr el pleno título¹⁴.

En un avalúo realizado Por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a mediados de la década de los noventa, para establecer el valor de la “posesión” con arreglo a la ley 9ª de 1989(artículo 41), se encontró que los gastos representaban el 65% del avalúo total del inmueble, cifra que debe ser revisada y calculada nuevamente, para la actualidad. Tomando en cuenta lo anterior puede hacerse la inferencia que el título representa el 35% del valor pleno del bien inmueble, lo cual se expresa como un porcentual pero que tiene algún sustento teórico(ver anexos jurídicos; propuesta para el avalúo de posesiones)

Normas de uso, en las zonas urbanas.

Las normas de uso en el país son muy diversas, e incluso a nivel de un mismo municipio o distrito, no siempre presentan coherencia, por cuanto a situaciones de localización, o de características físicas similares, las normas permiten o restringen usos diferenciales, o las normas se varían en forma discriminatoria, lo cual hace mas difícil proponer una política o metodología uniforme, y para corroborar lo dicho se puede ver los parágrafos 1 y 2 del artículo 45 del decreto 619 de Bogotá D.C.(ver anexo jurídico)

Casos probables en Bogotá

¹³El artículo 762 de Código Civil la define como “ la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño o él que se da por tal tenga la cosa por si mismo, o por otra persona que la tenga a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

¹⁴ En un avalúo realizado para establecer el valor de la “posesión” con arreglo a la ley 9ª de 1989, se encontró que los gastos representaban el 65% del avalúo total del inmueble, cifra que debe ser calculada nuevamente, par la actualidad.

1. Rondas de río y de manejo establecidas con anterioridad a la expedición del decreto 619 de 2000.
2. Rondas de río y de manejo establecidas con posterioridad a la expedición del decreto 619 de 2000.
3. Que puedan ser recibidas como parte de las áreas de cesión.
4. Que no puedan ser recibidas como parte de las áreas de cesión.
5. Que sean generadoras de derechos de construcción y desarrollo.
6. Que no sean generadoras de derechos de construcción y desarrollo

Anexos jurídicos

Ley 388 de 1997

ARTÍCULO 30. FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Artículo 12

PARÁGRAFO 2o.: En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

ARTÍCULO 35. SUELO DE PROTECCIÓN. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas 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.

ARTÍCULO 73. NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o Distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

ARTÍCULO 74. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8o. de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

PARAGRAFO. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

ARTICULO 127. RESTITUCIÓN POR DETRIMENTO CAUSADO AL ESPACIO PÚBLICO. Cuando por motivo de la construcción de una obra pública se causare daño en detrimento en su uso al espacio público, la comunidad afectada tendrá derecho a solicitar la reparación del daño causado por la misma.

Para dar cumplimiento a esta disposición, todos los contratos de obras públicas a realizarse en los sectores urbanos, deberán contemplar como parte del costo de las obras, los recursos necesarios para restaurar los daños causados al espacio público; y solo podrán liquidarse los contratos una vez se restablezca el espacio público afectado.

PARÁGRAFO. Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las restituciones de que trata el presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo 49 de esta ley, si los hubiere creado el municipio.

ARTICULO 128. COMPENSACIONES POR OBRAS PÚBLICAS. Cuando con la construcción de una obra pública se lesione el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, en los términos que establece esta ley y su reglamento.

La lesión en el patrimonio está expresada en el menor valor de los inmuebles afectados por la construcción de la obra pública, siempre y cuando la diferencia entre el valor del

inmueble al momento de solicitar la compensación y el valor de la última transacción inmobiliaria, previa a la realización de la obra, actualizado con el índice de precios al consumidor para empleados, sea superior al treinta por ciento (30%).

El monto de la compensación podrá ser pagado en dinero, en títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, en pagarés de reforma urbana, o a través de descuentos del impuesto predial.

El plazo máximo para presentar la solicitud de compensación por obra pública será de dos (2) años contados a partir de la finalización de la obra. Transcurrido este plazo no habrá lugar a la compensación de que trata esta ley.

El Gobierno Nacional reglamentará el procedimiento para definir las compensaciones de que trata el presente artículo, siguiendo los criterios establecidos para el cálculo de la participación en plusvalía.

PARÁGRAFO 1o. Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las compensaciones del presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo 49 de esta ley, si los hubiere creado el municipio.

PARÁGRAFO 2o. Los procedimientos y recursos para solicitar la compensación se regirán por lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO 3o. En caso de peticiones de compensación infundadas, temerarias o de mala fe, el peticionario será sancionado con una multa equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la compensación solicitada.

Lev 9ª de 1989

ARTÍCULO 41º Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios del inmueble **pero sí la de poseedores, se estimará el valor de dicha posesión y de las mejoras que acrediten** con el objeto de aplicar a dichos ocupantes las mismas reglas previstas en el artículo anterior.

Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estará obligada a encontrarles una solución satisfactoria, preferiblemente en el mismo sector, con cargo a los recursos del Fondo de Rehabilitación de Inquilinatos.

Los ocupantes de que tratan los dos incisos anteriores tendrán derecho preferencial a la adjudicación de una vivienda por parte de cualquier entidad estatal que adelante un plan de vivienda, sin sujeción a sorteos, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos por esa entidad.

ARTÍCULO 48º Los concejos, el Consejo Intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la

incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

Parágrafo. Los asentamientos urbanos de vivienda de interés social, por fuera del perímetro urbano actual de los municipios, que existieran el 28 de julio de 1.988, desarrollados por las organizaciones contempladas en el artículo 62, recibirán el mismo tratamiento que los incorporados al perímetro urbano y de servicios, serán regularizados urbanísticamente y podrán por consiguiente solicitar la prestación de servicios en los términos contemplados en el artículo 47 de la presente Ley.

ARTÍCULO 51¹⁵ A partir del primero (1) de enero de 1.990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1.990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.

Parágrafo. Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción¹⁶.

Decreto 619 de 2000. POT Bogotá D.C.

Artículo 44. Ronda hidráulica. Definición.

Es la zona constituida por la franja paralela al eje de rectificación definido por el caudal medio mensual multianual del río, de hasta 30 metros de ancho.

Artículo 45. Zona de manejo y preservación del río Bogotá.

Se define como la zona contigua a la ronda hidráulica, determinada por la delimitación de la zona de amenaza alta de inundación, no mitigable o no mitigada, para un período de retorno de 10 años, establecida por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) o quien haga sus veces, y tendrá como mínimo 270 metros. Esta franja se define bajo un criterio de mitigación de amenaza y su manejo debe contribuir al mantenimiento, protección y preservación ambiental del ecosistema, cuya estabilidad se constituye en un factor de mitigación.

Parágrafo 1. La variación de la medida de la zona de manejo y preservación ambiental para sectores específicos, deberá contar con el concepto previo favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), quienes determinarán las razones excepcionales de orden técnico o de conveniencia en las que se apoya la variación de su dimensión.

Parágrafo 2. Para los sectores de Suba y Fontibón la zona de manejo y preservación ambiental es de 50 metros, como lo indica el Acuerdo 26 de 1996.

Artículo 46. Suelo de protección dentro del Área de Manejo Especial del Valle Aluvial del río Bogotá.

¹⁵El inciso tercero que decía: "Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores" fue declarado inexecutable por la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia de febrero 1 de 1990.

¹⁶La Corte Suprema de Justicia, se declaró inhibida para fallar sobre la constitucionalidad del parágrafo del artículo 51, en sentencia de febrero 20 de 1990.

Régimen de usos.

En el área definida como suelo de protección, dentro del área de manejo especial del valle aluvial del río Bogotá (conformada por la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de dicho río) se establece el siguiente régimen de usos:

1. Usos principales. Conservación, restauración ecológica y forestal protector.
2. Usos compatibles. Recreación pasiva, investigación ecológica.
3. Usos condicionados. Construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitat de la fauna y a su integración paisajística al entorno natural. Las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente.
4. Usos prohibidos. Forestal productor, recreación activa, minero, industrial de todo tipo, residencial de todo tipo.

Parágrafo: Dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental del sistema hídrico podrán desarrollarse senderos bajo las medidas de prevención, corrección y mitigación de impactos según prevean los planes de manejo ambiental de dichas áreas aprobados por la autoridad ambiental.

Artículo 162. Áreas de control ambiental o de aislamiento

Son las franjas de terreno de cesión gratuita y no edificables, que se extienden a lado y lado de las vías de las mallas arterial principal y arterial complementaria, con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajista y ambientalmente la condición de las mismas. Son de uso público y deberán tener como mínimo 10 metros a cada lado de la vía.

Parágrafo: Las áreas de control ambiental o aislamiento no se contabilizarán como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para parques y equipamientos.

Artículo 250. Equipamiento Comunal Público. Definición.

Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso público y carácter colectivo, que hacen parte del espacio público. Son objeto de cesión gratuita al Distrito y su área corresponde al 8% del área neta urbanizable. Tales equipamientos deberán ubicarse de tal forma que se garantice su acceso por vía pública.

Artículo 308. Transferencia de derechos de edificabilidad

Aplica para los inmuebles de interés cultural localizados en áreas consolidadas. El Alcalde Mayor de la Ciudad, reglamentará las áreas y procedimientos para realizar la transferencia de derechos de edificabilidad. En cualquier caso, los predios receptores de las transferencias podrán construir la totalidad de su edificabilidad más el 50% de la edificabilidad del predio de conservación que resulte de la aplicación de la norma específica del sector, siempre y cuando se realice un proyecto de recuperación del inmueble de conservación.

El acto por medio del cual se realice la transferencia de los derechos de construcción de un determinado inmueble, será inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria tanto del inmueble que genera la transferencia como del que recibe la misma.

Artículo 352

3 Sistema de Transferencias de derechos de construcción y desarrollo: Los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras de derechos de construcción y desarrollo previstas en el plan, pueden ser transferidos a las zonas urbanas y de expansión urbanizables denominadas áreas receptoras. El sistema de transferencia se regula por las siguientes disposiciones:

a. Áreas generadoras. Se definen como áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo las que se describen a continuación y que deben pertenecer a la pieza urbana donde se localiza el respectivo plan parcial.

Dichas áreas se encuentran señaladas en el "Plano de áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo" y son:

1) Santuarios Distritales de Fauna y Flora, Parques Ecológicos Distritales, Reservas Forestales Distritales y Parques Urbanos de Recreación activa y pasiva, con excepción de los Parques Naturales Nacionales, las áreas protegidas Regionales y Nacionales, **y la Ronda y Zona de Manejo y preservación Ambiental del río Bogotá.**

2) Zonas de Manejo y Protección de Canales de Aguas Lluvias y Quebradas.

No forman parte de las áreas generadoras de transferencias de derechos de construcción y desarrollo aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades que conforman la Administración Distrital, ni las rondas de los cuerpos de agua.

b. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) podrá autorizar transferencias provenientes de áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo localizadas en otras piezas urbanas para lo cual se establecerá las equivalencias.

c. El predio generador de los derechos de construcción y desarrollo debe ser transferido libre de construcciones al Distrito Capital, con el objeto de que sea incorporado al sistema de espacio público.

d. Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo todas las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo.

e. Los metros cuadrados edificables transferibles de un predio generador son los que resulten de aplicar un índice de construcción de 1.00 al área bruta del predio generador.

f. Cuando el área receptora sea un proyecto VIS subsidiable los metros cuadrados edificables transferibles del predio generador se incrementarán en un 20%

Ley 44 de 1990

Artículo 4o. Tarifa del impuesto. La tarifa del Impuesto Predial Unificado, a que se refiere la presente Ley, será fijada por los respectivos concejos y oscilará entre el 1 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo.

Las tarifas deberán establecerse en cada municipio de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta:

a) Los estratos socioeconómicos;

b) Los usos del suelo, en el sector urbano;

c) La antigüedad de la formación o actualización del catastro.

A la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el respectivo Concejo.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la Ley 09 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan del 33 por mil.

Propuesta para Avalúo de Posesión.

Considerando

Que el decreto 1420 de julio de 1998 en el artículo 23 establece que las normas metodológicas para la realización de los avalúos de que trata el decreto serán señaladas por el Instituto.

Que el inciso segundo del artículo 25 del decreto 1420 de 1998, establece que “para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requerirá que previamente se someta a estudio y análisis tanto de los aspectos conceptuales como de la implicaciones que pueda tener su aplicación” y establece que dicho estudio y análisis serán realizados por IGAC.

Que el artículo 119 de la ley 388 de 1997, que se refiere a la renovación urbana, en el numeral 2 dice “ en todo caso el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnización “ lo cual implica que para poder establecer el monto de dinero que debe pagarse por la adquisición o indemnización de los derechos de los poseedores, estos deben ser evaluados.

Que en sentencia de la Corte Constitucional de agosto 12 de 1992, establece que la posesión es un derecho fundamental de carácter económico y social.

Que el artículo 762 de Código Civil la define como “ la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño o él que se da por tal tenga la cosa por si mismo, o por otra persona que la tenga a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

Que en la resolución 0762 de octubre de 1998, no se estableció ningún método para el avalúo de posesiones de inmuebles.

Resuelve

Para el avalúo d la posesión debe tenerse en cuenta las siguientes situaciones susceptibles de ser evaluadas:

1ª Cuando la posesión tenga más de cinco (5) años y se establezca que el inmueble es vivienda de interés social (VIS), que permite la prescripción adquisitiva extraordinaria, previsto en el artículo 51 de la ley 9ª de 1989.

2ª Cuando la posesión tenga más de tres (3) años y se establezca que el inmueble es vivienda de interés social (VIS), y existan las condiciones para la prescripción adquisitiva ordinaria, según el artículo 51 de la ley 9ª de 1989.

3ª Cuando la posesión tenga más de veinte (20) años y el predio no sea vivienda de interés social (VIS).(prescripción adquisitiva extraordinaria)

4ª Cuando la posesión tenga mas de diez (10) años, no sea vivienda de interés social(VIS), y existan condiciones para la prescripción adquisitiva ordinaria.

5ª cuando la posesión tenga menos de cinco (5) años, sea vivienda de interés social(VIS), no cuente con las condiciones para la prescripción adquisitiva ordinaria.

6ª Cuando la posesión tenga menos de tres(3) años y sea vivienda de interés social(VIS).

7ª Cuando la posesión tenga menos de veinte(20) años, no sea vivienda de interés social(VIS) y no cuente con las condiciones para prescripción adquisitiva ordinaria.

8ª Cuando la posesión tenga menos de diez (10) años, no sea vivienda de interés social(VIS) y no existan las condiciones para la prescripción adquisitiva ordinaria.

CRITERIOS.

1ª Para los efectos de este avalúo el dominio se entenderá como la suma del avalúo de la posesión mas el avalúo del título y que se puede expresar de la siguiente manera:

$$D = T + P$$

D = Dominio

T = Título

P = Posesión

2ª La posesión no es acumulable, tomando en cuenta que en la sentencia del 1ª de febrero de 1990 de la Honorable Corte Suprema de justicia, declaro inexecutable el inciso 3ª del artículo 51 de l ley 9ª de 1989. Que adicionalmente en el artículo 69 inciso segundo de la ley 160 de 1993(ley de reforma agraria) se establece la misma situación, de que la posesión no es acumulable.

3ª La condición de poseedor debe ser determinada por la entidad adquirente.

4ª Que para la prescripción adquisitiva ordinaria se requiere justo título y buena fe.

5ª Que analizadas la ocho(8) opciones presentadas en la primera parte del método propuesto, se pueden generalizar en dos grupos:

Las posesiones en las cuales se cumplen las condiciones para la prescripción adquisitiva, ya sean ordinaria o extraordinaria.

Las que no cumplen con las condiciones para prescripción extraordinaria.

Propuesta para el avalúo de: Las posesiones en las cuales se cumplen las condiciones para la prescripción adquisitiva, ya sean ordinaria o extraordinaria.

$$AP = (At) - G \quad \text{en donde}$$

AP = avalúo de la posesión

At = avalúo total del inmueble (Comercial)

G = gastos para tener el título(honorarios de abogado, pago de derechos notariales y de registro e impuestos correspondientes)

Propuesta para el avalúo de: Las que no cumplen con las condiciones para prescripción extraordinaria.

At - G

$$AP = (\text{-----}) * n$$

N -1

Donde;

AP = avalúo de la posesión

At = avalúo total del inmueble objeto de posesión (comercial)

G = G = gastos para tener el título(honorarios de abogado, pago de derechos notariales y de registro e impuestos correspondientes)

N = número de días requeridos para la posesión

N = número de días de posesión

* = indicador de multiplicación.

El presente escrito se elaboro como propuesta de resolución para que fuera emitido por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, como complemento a la resolución 0762 de 1998, criterios para la elaboración de avalúos en desarrollo de la ley 388 de 1997 y el decreto 1420 de 1998, por Rodrigo Castellanos Luque en su calidad de asesor de la dirección general

el artículo 119 de la ley 388 de 1997, que se refiere a la renovación urbana, en el numeral 2 dice “ en todo caso el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnización “ lo cual implica que para poder establecer el monto de dinero que debe pagarse por la adquisición o indemnización de los derechos de los poseedores, estos deben ser evaluados.

Que en sentencia de la Corte Constitucional de agosto 12 de 1992, establece que la posesión es un derecho fundamental de carácter económico y social.

Que el artículo 762 de Código Civil la define como “ la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño o él que se da por tal tenga la cosa por si mismo, o por otra persona que la tenga a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

Que en la resolución 0762 de octubre de 1998, no se estableció ningún método para el avalúo de posesiones de inmuebles.

DERECHO A LA POSESION/DERECHOS FUNDAMENTALES

No es infundado afirmar que en la actual coyuntura colombiana la posesión es un derecho fundamental. Tiene conexión íntima con el derecho de propiedad, la cual constituye en opinión de esta Corte uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica abierta que es el derecho constitucional fundamental. La ontología y especificidad de la relación posesoria y sus consecuencias económicas y sociales son de tal relevancia en el seno de la comunidad y para el logro de sus altos fines, que esta Corte reconoce que la posesión tiene, igualmente, entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy, por sí sola, con todas sus consecuencias, un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social.

Para nuestra Corte suprema en el pronunciamiento más trascendental y riguroso que haya hecho sobre esta materia, la posesión es poder físico directo sobre las cosas, en virtud del cual se ejecutan sobre ellas actos materiales de goce y transformación, sea que se tenga el derecho o que no se tenga; por ella obtenemos de los bienes patrimoniales el beneficio señalado por la naturaleza o por el hombre; ella misma realiza en el tiempo los trascendentales efectos que se le atribuyen, de crear y sanear el derecho, brindar la prueba óptima de la propiedad y llevar a los asociados orden y bonanza; y es ella, no las inscripciones en los libros del Registro, la que realiza la función social de la propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas².

Es por eso que con sobrada razón observaba Ihering desde el siglo pasado que

A menudo la suerte de la propiedad es casi enteramente decidida en la litis sobre la posesión, como con la posesión del título está decidida la suerte del valor al portador. Quien pierde o gana la posesión, pierde o gana en la práctica, en la mayoría de los casos, la propiedad, o sea, lo que la propiedad está llamada a procurarles; la seguridad del goce de las cosas, tanto para el propietario como para el no propietario.⁵

Por todo lo anterior, no es infundado afirmar que en la actual coyuntura colombiana la posesión es un derecho fundamental. En efecto, tiene, como ya se señaló, conexión íntima con el derecho de propiedad, la cual constituye en opinión de esta Corte uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica abierta que es el derecho constitucional fundamental.⁶

Además, la ontología y especificidad de la relación posesoria y sus consecuencias económicas y sociales son de tal relevancia en el seno de la comunidad y para el logro de sus altos fines, que esta Corte reconoce que la posesión tiene, igualmente, entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy, por sí sola, con todas sus consecuencias, un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social.

Puesto que en el presente caso la posesión de la peticionaria está amenazada de despojo sin que, como veremos seguidamente, se haya surtido el debido proceso y los medios de defensa judicial no le brindan la protección inmediata que la naturaleza de su derecho exige, esta Corporación considera que las circunstancias ameritan la concesión de la tutela y así lo decretará.