

Imprimir

### 1. Valor predial promedio a nivel municipal

Como se puede deducir del Cuadro 1, el valor predial por metro cuadrado a nivel municipal está negativamente relacionado, en términos estadísticos al 5% de nivel de significancia, con intensidad relativa de desplazamiento forzado y positivamente, al menos al 0.2% de nivel de significancia, con el valor agregado per cápita. Es decir, a mayor ocurrencia relativa de desplazamiento forzado a nivel municipal, *ceteris paribus*, menor relativamente el valor predial (por metro cuadrado), y cuanto mayor el valor agregado per cápita, mayor relativamente el valor predial (por metro cuadrado).

<b>Cuadro 1. Factores determinantes del valor predial (por metro cuadrado) a nivel municipal</b>				
Dependent Variable: VALORK\$XM2				
Method: Least Squares				
Included observations: 1019 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
GINITIERRAS	-4.255863	4.307559	-0.987999	0.3234
OCURRENCIA/POBLACION	-3.173453	1.576242	-2.013303	0.0443
TARIPREDIAL	0.245031	0.235490	1.040517	0.2983
C	5.519020	3.427090	1.610410	0.1076
TOTBOVINOS/TOTGANADEROS	-0.024765	0.023679	-1.045888	0.2959
VAPCMILL\$	0.128539	0.043088	2.983157	0.0029
R-squared	0.021662	Mean dependent var		3.739560
Adjusted R-squared	0.016833	S.D. dependent var		22.78335
F-statistic	4.485958	Durbin-Watson stat		1.761973
Prob(F-statistic)	0.000476			

Con la característica adicional de que estas relaciones estadísticas se refuerzan al introducir la variable intensidad absoluta de desplazamiento forzado, la cual está positivamente relacionada, al 0.05% de nivel de significancia, con el valor predial (por metro cuadrado), en el mismo sentido que el valor agregado per cápita (al 0.07% de significancia) y la tarifa del impuesto predial (al 5% de significancia), en claro contraste con la intensidad ganadera que está negativamente relacionada (al 2% de significancia) con el valor predial (por metro cuadrado) (Cuadro 2). A mayor intensidad ganadera, *ceteris paribus*, relativamente menor el valor predial (por metro cuadrado), *contrario sensu* al caso de ocurrencia relativa de desplazamiento forzado, tarifa predial e ingreso per cápita a nivel municipal.

Determinantes del valor predial a nivel municipal en Colombia.  
Algunas implicaciones de economía política

<b>Cuadro 2. Factores determinantes del valor predial (por metro cuadrado) a nivel municipal</b>				
Dependent Variable: VALORK\$XM2				
Method: Least Squares				
Included observations: 1019 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
GINITIERRAS	-7.721512	4.269258	-1.808631	0.0708
OCURRENCIA	0.000167	4.80E-05	3.468661	0.0005
TARIPREDIAL	0.451781	0.233675	1.933372	0.0535
C	5.519164	3.413210	1.617001	0.1062
TOTBOVINOS/TOTGANADEROS	-0.053150	0.023607	-2.251438	0.0246
VAPCMILL\$	0.145551	0.042759	3.403997	0.0007
R-squared	0.029277	Mean dependent var		3.739560
Adjusted R-squared	0.024486	S.D. dependent var		22.78335
F-statistic	6.110433	Durbin-Watson stat		1.772690

Adicionalmente, vale la pena resaltar que tales relaciones estadísticas se conservan cuando se sustituye la variable ocurrencia de desplazamiento forzado por la de recepción de desplazados a nivel municipal (Cuadro 3).

<b>Cuadro 3. Factores determinantes del valor predial (por metro cuadrado) a nivel municipal</b>				
Dependent Variable: VALORK\$XM2				
Method: Least Squares				
Included observations: 1019 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
GINITIERRAS	-10.03336	3.551310	-2.825256	0.0048
RECEPDESPL	0.000393	1.84E-05	21.35331	0.0000
TARIPREDIAL	0.350622	0.192926	1.817396	0.0695
C	6.550224	2.860716	2.289714	0.0222
TOTBOVINOS/TOTGANADEROS	-0.064904	0.019281	-3.366276	0.0008
VAPCMILL\$	0.127636	0.035655	3.579802	0.0004
R-squared	0.322621	Mean dependent var		3.740090
Adjusted R-squared	0.319278	S.D. dependent var		22.78327
F-statistic	96.49419	Durbin-Watson stat		1.876749
Prob(F-statistic)	0.000000			

2. Valor predial rural a nivel municipal

Como se observa en el Cuadro 4, el valor predial rural por metro cuadrado a nivel municipal está negativamente relacionado, en términos estadísticos al 0.5% de nivel de significancia,

con la intensidad relativa (respecto al tamaño de la población) del desplazamiento forzado y la intensidad de la explotación ganadera, en tanto que positivamente, al menos al 0.01% de nivel de significancia, con el valor agregado per cápita. Es decir, a mayor intensidad del desplazamiento forzado y de la intensidad ganadera a nivel municipal, *ceteris paribus*, menor relativamente el valor predial rural (por metro cuadrado), en tanto que a mayor valor agregado per cápita, relativamente mayor el valor predial rural (por metro cuadrado).

<b>Cuadro 4. Factores determinantes del valor predial rural (por metro cuadrado) a nivel municipal</b>				
Dependent Variable: VRURALK\$XM2				
Method: Least Squares				
Included observations: 1019 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
GINITIERRAS	0.662982	0.807334	0.821199	0.4117
OCURRENCIA/POBLACION	-0.839822	0.295423	-2.842776	0.0046
TARIPREDIAL	-0.049324	0.044136	-1.117539	0.2640
C	0.566730	0.642314	0.882326	0.3778
TOTBOVINOS/TOTGANADEROS	-0.008826	0.004438	-1.988845	0.0470
VAPCMILL\$	0.043917	0.008076	5.438138	0.0000
R-squared	0.042606	Mean dependent var		0.884090
Adjusted R-squared	0.037880	S.D. dependent var		4.316567
F-statistic	9.016030	Durbin-Watson stat		2.071642

Con la característica adicional de que, al incluir la recepción relativa de población desplazada en lugar de la intensidad relativa de desplazamiento forzado, el valor predial rural (por metro cuadrado) está directamente relacionado, a un 0.1% de nivel de significancia, con el valor agregado per cápita, en tanto que negativamente (al 5% de nivel de significancia) con la intensidad relativa de la actividad ganadera y de recepción de desplazados (Cuadro 5). A mayor intensidad relativa ganadera y recepción relativa de desplazados, *ceteris paribus*, relativamente menor el valor predial rural (por metro cuadrado), mientras que a mayor valor agregado per cápita, relativamente mayor el valor predial rural (por metro cuadrado).

<b>Cuadro 5. Factores determinantes del valor predial rural (por metro cuadrado) a nivel municipal</b>				
Dependent Variable: VRURALK\$XM2				
Method: Least Squares				
Included observations: 1019 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
GINITIERRAS	0.537804	0.810664	0.663412	0.5072
RECEPDESPL/POBLACION	-1.396878	0.688069	-2.030142	0.0426
TARIPREDIAL	-0.043094	0.044229	-0.974335	0.3301
C	0.581147	0.646031	0.899565	0.3686
TOTBOVINOS/TOTGANADEROS	-0.008844	0.004537	-1.949088	0.0516
VAPCMILL\$	0.044539	0.008086	5.507802	0.0000
R-squared	0.038777	Mean dependent var	0.884504	
Adjusted R-squared	0.034033	S.D. dependent var	4.316506	
F-statistic	8.173252	Durbin-Watson stat	2.076871	

### 3. A manera de conclusión: algunas implicaciones de economía política

Es posible afirmar que, en términos estadísticamente significativos, a mayor concentración de la posesión de tierra a nivel municipal, *ceteris paribus*, menor relativamente el valor predial promedio municipal (por metro cuadrado).

Además, se constata que la intensidad de la actividad ganadera está negativamente relacionada, al menos al 1% de nivel de significancia, con el valor predial rural a nivel municipal.

Y con la característica adicional de que el valor predial tanto urbano como rural y promedio municipal (por metro cuadrado) se encuentran directamente relacionados, al menos al 0.5% de nivel de significancia, con el valor agregado per cápita. Es decir, a mayor valor agregado per cápita municipal, *ceteris paribus*, relativamente mayor el valor predial.

Estos hallazgos muestran la conveniencia de actualizar el valor catastral con base en una metodología comprensiva del tipo de un catastro multipropósito que tome en debida consideración factores como el valor estratégico y la aptitud del suelo en una perspectiva duradera ante los impactos previsibles del cambio climático y la búsqueda de la resiliencia socio-ecológica y la potenciación de la Naturaleza en los territorios.

No obstante lo anterior, como lección de economía política se constataría que el valor predial rural actual a nivel municipal guarda una relación inversa, significativa en términos estadísticos, con la intensidad de la actividad ganadera, y sin observar ninguna relación estadística significativa con la tarifa del impuesto predial, lo que al menos en un principio podría insinuar -aunque sujeto a una corroboración empírica complementaria- un importante poder de injerencia de latifundistas, entre ellos ganaderos con explotaciones extensivas, para conseguir una relativa subvaloración predial de sus propiedades y una relativamente baja tarifa predial en aquellos municipios de su influencia.

De otra parte, sobresale como rasgo característico la estrecha relación estadística positiva, en términos estadísticos significativos al 0.01% de nivel de significancia, entre la ocurrencia de desplazamiento forzado y la intensidad de ganadería a nivel municipal[1], lo cual implica que podría haber una importante conflictividad y disputa de derechos sobre la tierra en aquellos territorios con elevada intensidad ganadera. Situación que resultaría todavía más agravada aún en cuanto menor sea el respectivo valor agregado per cápita municipal[2].

Ello tendría una especial relevancia a la hora de una eventual negociación del precio de compra de tierras por parte del Estado colombiano con fines de redistribución a campesinos sin tierra, como se establece en el reciente acuerdo del gobierno actual con Fedegan, ante los presuntos sesgos de sub-valoración predial y de imposición efectiva predial de tierras extensivas altamente concentradas, aparte de la necesidad imperiosa de haber dirimido de manera definitiva los derechos de propiedad sobre los predios con antelación a poder ser elegibles como objeto de eventual negociación, so pena de incurrir en injustificadas

Determinantes del valor predial a nivel municipal en Colombia.  
Algunas implicaciones de economía política

transferencias de cuantiosos recursos públicos a poderosos agentes privados que se habrían venido beneficiando de tratos ostensiblemente preferenciales a su favor y de llegar a legitimar “indebida e ilegalmente” derechos de propiedad a favor de terceros y en contra de presuntas víctimas de abandono o despojo de tierras.

[1]

Dependent Variable: OCURRENCIA				
Method: Least Squares				
Included observations: 1019 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2909.695	711.2856	4.090755	0.0000
TOTBOVINOS/TOTGANADEROS	120.5342	14.92062	8.078368	0.0000
R-squared	0.060300	Mean dependent var		7207.285
Adjusted R-squared	0.059376	S.D. dependent var		15539.97
F-statistic	65.26003	Durbin-Watson stat		1.699593

Dependent Variable: OCURRENCIA/POBLACION				
Method: Least Squares				
Included observations: 1019 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.235568	0.024662	9.551730	0.0000
TOTBOVINOS/TOTGANADEROS	0.003888	0.000463	8.391608	0.0000
VAPCMILL\$	-0.003568	0.000875	-4.078921	0.0000
R-squared	0.072852	Mean dependent var		0.319787
Adjusted R-squared	0.071027	S.D. dependent var		0.481881
F-statistic	39.91712	Durbin-Watson stat		1.545592

Determinantes del valor predial a nivel municipal en Colombia.  
Algunas implicaciones de economía política

[2]

*Luis Jorge Garay Salamanca & Jorge Enrique Espitia Zamora*

Foto tomada de: <https://www.ambitojuridico.com/>