



ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE TIERRAS EN EL DEPARTAMENTO DEL HUILA

Autores: Mary Cristina Guevara Camacho
Jhohan Fernando Quintero Vega
Oscar Romero Guevara

Versión: 3

Fecha: Agosto de 2020

Este documento es propiedad intelectual de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). Solo se permite su reproducción parcial, cuando no se use con fines comerciales, citando este documento así: Guevara, M. Quintero, J. Romero, O. (2020). *Análisis del comportamiento del mercado de tierras en el departamento del Huila*. Bogotá: UPRA. Recuperado de <URL de ubicación del documento>.

Tabla de contenido

Índice de figuras	4
Introducción.....	5
Objetivo 6	
Alcance 7	
1. Antecedentes	8
1.1. Determinación de precios de la tierra rural en el departamento del Huila	8
2. Análisis del comportamiento del Mercado de Tierras rurales en el departamento del Huila como insumo para la determinación de AEDAS, Conflictos de uso y reconversión productiva.	11
2.1. Definición del Método	11
2.2. Implementación del Método en la zona de estudio	12
2.3. Análisis de la dinámica del mercado de tierras en el departamento del Huila – Tipos de Alerta.	15
2.3.1. Áreas donde el uso agropecuario es primordial ya que corresponde a actividades netamente agropecuarias (Alerta Verde).	15
2.3.2. Áreas donde se evidencia la presión de otros usos sobre las actividades agropecuarias, lo que genera un aumento de los precios de la tierra y en consecuencia la migración hacia otros usos diferentes que pueden llegar a ser más rentables; lo anterior, amerita realizar algún tipo de intervención con el fin de proteger el uso agropecuario. (Alerta Amarilla).	16
2.3.3. Áreas donde los cambios de usos han hecho que los precios de la tierra sean ostensiblemente altos, lo cual hace inviable retornar a proyectos productivos agropecuarios. (Alerta Roja).	16
3. Conclusiones	18



El campo
es de todos

Minagricultura

Índice de figuras

Figura 1.	Entrevistas a Secretarías de Agricultura municipales y recorridos rurales. .9
Figura 2.	Reuniones para el trazado de polígonos de precios y socialización de resultados. 10
Figura 3.	Precios comerciales de la tierra rural en áreas incluidas y condicionadas para el Mercado de Tierras en el departamento del Huila. 10
Figura 4.	Productos UPRA usados para el análisis del comportamiento del Mercado de Tierras Rurales en el departamento del Huila. 12
Figura 5.	Análisis del comportamiento del Mercado de Tierras Rurales en el departamento del Huila..... 13
Figura 6.	Mapa de alertas del Mercado de Tierras Rurales en el departamento del Huila. 14

Introducción

Este documento presenta el método seleccionado para realizar los análisis del comportamiento de los precios de las tierras rurales en el departamento del Huila, a fin de ser empleados como un insumo en la identificación de áreas estratégicas para el desarrollo agropecuario, la orientación de la resolución de conflictos en el uso del suelo rural y la definición de acciones de reconversión productiva y sus correspondientes resultados.

Objetivo

Orientar la toma de decisiones en la identificación de AEDAS (áreas estratégicas para el desarrollo agropecuario), la gestión de conflictos de usos del suelo y la reconversión productiva a través de análisis del comportamiento de los precios de las tierras rurales agropecuarias tomando como caso de estudio el departamento del Huila.

Alcance

El caso de estudio corresponde con el área incluida y condicionada en el mercado de tierras en el departamento del Huila y por ende al interior de la frontera agrícola. Se excluyen del estudio las áreas que corresponde a cuerpos de agua y no suelo (glaciares, salares, afloramientos rocosos, etc.).

Los análisis y resultados presentados se basan solamente en la información de rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria 2018.

1. Antecedentes

1.1. Determinación de precios de la tierra rural en el departamento del Huila

En el año 2018 la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria UPRA en conjunto con la Gobernación del Huila, determinaron la línea base de precios de la tierra rural agropecuaria en el departamento, con el fin de realizar monitoreo y seguimiento al comportamiento del mercado de tierras.

Con este fin se realizaron: actividades previas, actividades de campo y actividades de oficina, que se describen a continuación.

1. Actividades previas:

- a) Alistamiento de información,
- b) Ploteo de mapas: información básica, zonificación física, avalúos catastrales, isócronas y distribución predial.
- c) Cargue de las capas con la información anterior en GPS.

2. Actividades de campo:

- a) Visita a las alcaldías municipales. Entrevistas semiestructuradas en las secretarías de Hacienda, Planeación y Agricultura.
- b) Visita a agremiaciones ubicadas en los municipios.
- c) Recorridos parciales por el área rural de los municipios, recolección de ofertas de inmuebles en venta encontradas en los recorridos.
- d) Consolidación de la información encontrada.

Figura 1. Entrevistas a Secretarías de Agricultura municipales y recorridos rurales.



Fuente: © UPRA, 2018

3. Actividades de oficina:

- a) Consolidación de información recolectada en las entrevistas en las diferentes entidades visitadas.
- b) Análisis de los mapas de zonificación física, avalúos catastrales integrales, isócronas y distribución predial, como insumo para el trazado de los polígonos de precio.
- c) Informe con la caracterización de los municipios, teniendo en cuenta sus elementos físicos y características más relevantes.
- d) Trazado preliminar de los polígonos con los precios comerciales de tierra rural agropecuaria para cada uno de los municipios, sobre el mapa de zonificación física.
- e) Digitalización de los mapas de zonificación de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria.
- f) Presentación y socialización de resultados a los diferentes actores que participaron en el proceso.

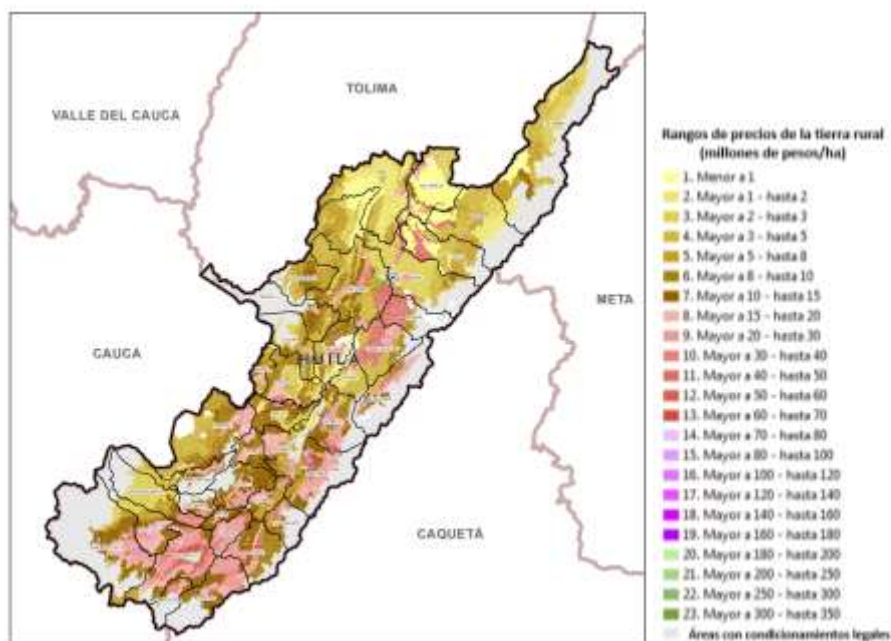
Figura 2. Reuniones para el trazado de polígonos de precios y socialización de resultados.



Fuente: © UPRA, 2018

Como resultado de este proceso, se determinó y definió el mapa de precios de la tierra rural agropecuaria de la Figura 3.

Figura 3. Precios comerciales de la tierra rural en áreas incluidas y condicionadas para el Mercado de Tierras en el departamento del Huila.



Fuente: © UPRA, 2019, con base en información recabada por UPRA y Gobernación del Huila.

2. Análisis del comportamiento del Mercado de Tierras rurales en el departamento del Huila como insumo para la determinación de AEDAS, Conflictos de uso y reconversión productiva.

2.1. Definición del Método

Para la definición del método se realizaron reuniones con expertos temáticos en ordenamiento territorial, ambiental y productivo, quienes señalaron la importancia de construir una propuesta basada en la información de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria disponible, como insumo para la determinación de las Áreas Estratégicas para el Desarrollo de la Producción Agropecuaria - AEDAS, en la gestión de los conflictos de uso del suelo y la toma decisiones de reconversión productiva.

Posteriormente, se estableció mediante la interacción con los diferentes grupos de trabajo que el análisis se podría efectuar subdividiendo la información en tres (3) tipos de alerta, así:

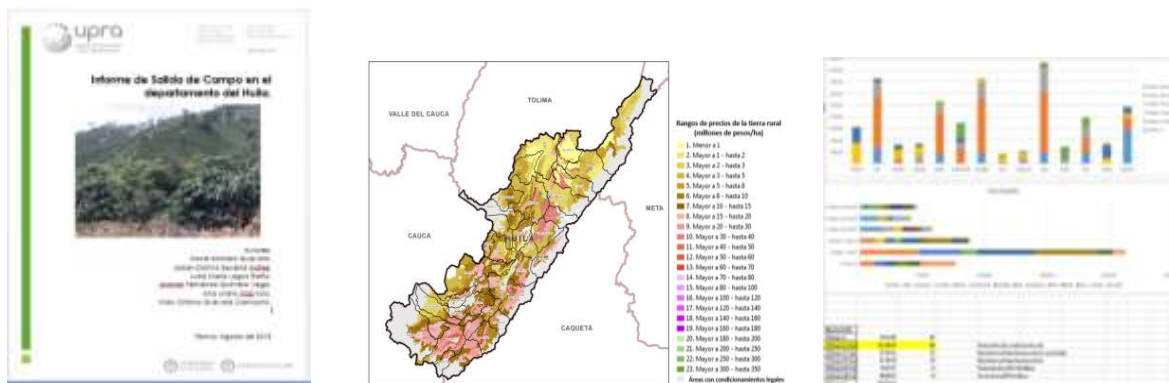
TIPO DE ALERTA	CARACTERÍSTICAS
VERDE	Áreas dónde debido a las dinámicas del comportamiento del precio no existe la necesidad de realizar intervención al Mercado de Tierras.
AMARILLA	Áreas donde se evidencia la presión de otros usos sobre las actividades agropecuarias, lo que genera un aumento de los precios de la tierra y en consecuencia la migración hacia otros usos diferentes que pueden llegar a ser más rentables; lo anterior, amerita realizar algún tipo de intervención con el fin de proteger el uso agropecuario.
ROJA	Áreas donde los cambios de usos han hecho que los precios de la tierra sean ostensiblemente altos, lo cual hace inviable retornar a proyectos productivos agropecuarios.

2.2. Implementación del Método en la zona de estudio

En el año 2020 la UPRA aplicó el método empleando los siguientes insumos:

- Informes de salida de campo para la determinación de los precios comerciales de la tierra rural del departamento del Huila.
- Mapa de precios de la tierra rural del departamento del Huila.
- Bases estadísticas elaboradas por la oficina TIC, donde se cruzó el precio de la tierra rural con las diferentes características que inciden en el precio.

Figura 4. Productos UPRA usados para el análisis del comportamiento del Mercado de Tierras Rurales en el departamento del Huila.

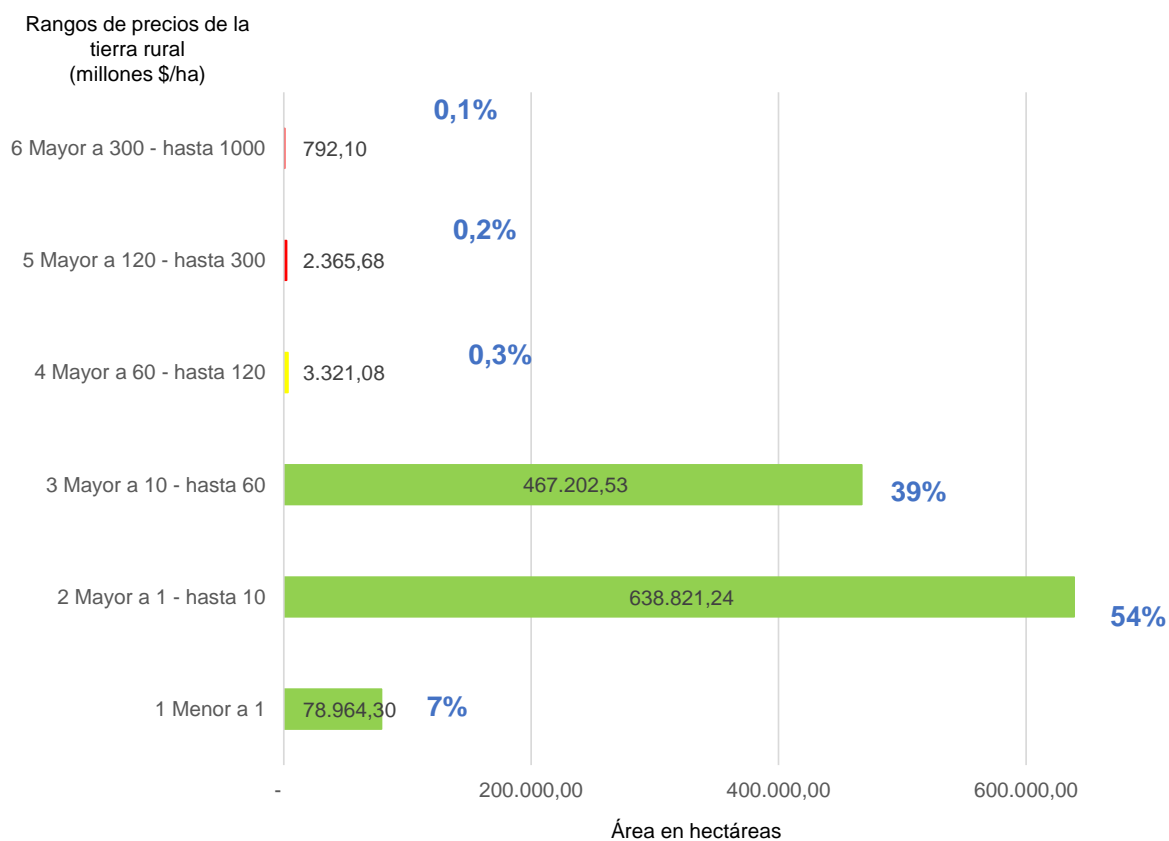


Fuente: © UPRA, 2020

En el marco de la implementación del método se propuso diferentes escenarios en los cuales se agrupaban municipios en función de diferentes características (categorías de ruralidad, rangos de precios de la tierra rural agropecuaria, predominancia en los usos del suelo, etc.), pero en aras de facilitar su uso, se optó por emplear una propuesta que vincula los datos de todos los municipios en un único escenario a nivel departamental.

Este escenario clasificó los tres (3) tipos de alertas en función de la correlación entre los usos del suelo y los precios de la tierra así:

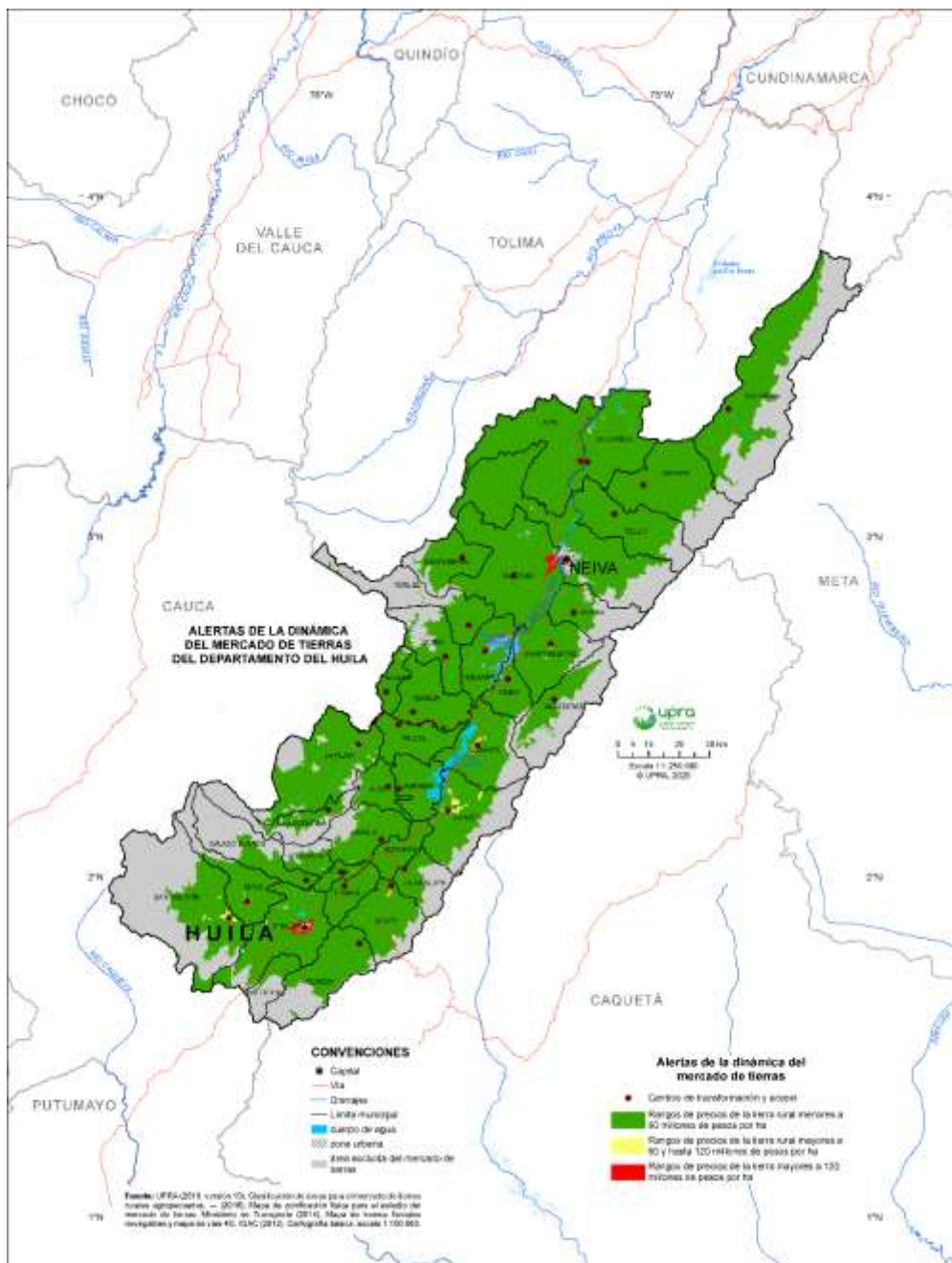
Figura 5. Análisis del comportamiento del Mercado de Tierras Rurales en el departamento del Huila.



Fuente: © UPRA, 2020



Figura 6. Mapa de alertas del Mercado de Tierras Rurales en el departamento del Huila.



Fuente: © UPRÁ, 2020

2.3. Análisis de la dinámica del mercado de tierras en el departamento del Huila – Tipos de Alerta.

2.3.1. Áreas donde el uso agropecuario es primordial ya que corresponde a actividades netamente agropecuarias (Alerta Verde).

Corresponde a las áreas del departamento donde los precios de la tierra rural son menores a 60 millones de pesos por hectárea; dentro de esta clasificación se encuentra el 99,5 % del área incluida y condicionada para Mercado de Tierras del departamento.

Las áreas con precios de la tierra hasta 1 millón de pesos por hectárea, en general corresponden a zonas naturales y bosques, ubicados en los municipios de Villavieja, Aipe y Tello; por lo general predios con áreas de terreno de más de 200 ha y suelos pobres.

Las áreas que presentan precios de la tierra en el rango mayor que 1 y hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponden a zonas agropecuarias, de cultivos de pan coger, ubicados principalmente en los municipios de Neiva, Colombia, Aipe y Palermo; por lo general son predios con áreas de terreno de más de 100 hectáreas; se observan estos precios en suelos pobres o en clase agrologica IV.

Las áreas con precios de la tierra mayor que 10 y hasta 60 millones de pesos por hectárea, corresponde a zonas agropecuarias, principalmente de cultivos de café, ubicados en Pitalito, Acevedo, San Agustín y Garzón y predios con áreas de terreno entre 20 - 50 ha.

2.3.2. Áreas donde se evidencia la presión de otros usos sobre las actividades agropecuarias, lo que genera un aumento de los precios de la tierra y en consecuencia la migración hacia otros usos diferentes que pueden llegar a ser más rentables; lo anterior, amerita realizar algún tipo de intervención con el fin de proteger el uso agropecuario. (Alerta Amarilla).

Corresponde a las áreas de terreno con precios de la tierra rural mayores que 60 y hasta 120 millones de pesos por hectárea, dentro de esta clasificación se encuentra el 0,3 % del área incluida y condicionada para el Mercado de Tierras del departamento; son zonas ubicadas cerca de la cabecera urbana de los municipios de Garzón, San Agustín y Gigante; por lo general son predios con áreas de terreno mayores que 50 hasta 100 ha, suelos con clase agrológica IV y pendientes menores al 25 %.

Se identifica que gran parte de los predios con actividades agropecuarias de cultivos de café y ganadería corresponden a sucesiones, donde se evidencia que el costo de la tierra no está siendo incluido en la viabilidad del proyecto productivo.

Adicionalmente, en las zonas se observa la presencia de otros usos como turísticos y vivienda campestre, debido a la relevancia que presentan estos municipios en esta materia y a la ubicación de estas áreas cerca de las cabeceras urbanas como ya se mencionó.

2.3.3. Áreas donde los cambios de usos han hecho que los precios de la tierra sean ostensiblemente altos, lo cual hace inviable retornar a proyectos productivos agropecuarios. (Alerta Roja).

Corresponde a las áreas con precios de la tierra rural mayores que 120 millones de pesos por hectárea, dentro de esta clasificación se encuentra el 0,2 % del área incluida y condicionada para el Mercado de Tierras del departamento.

En esta clasificación, las áreas con precios de la tierra mayores que 120 y hasta 300 millones de pesos por hectárea, presentan suelos con clase agrologica IV y corresponde a predios con áreas de terreno mayores que 20 y hasta 50 ha; son zonas cercanas a la cabecera urbana y a vías principales de acceso a los municipios, con presencia de cultivos de café tecnificado, arroz, algunas zonas de turismo de arqueología o cerca al embalse de Betania o destinados a vivienda campestre en los municipios de Palermo, Pitalito y Yaguará,

Como ya se mencionó las actividades agropecuarias existentes han sido viables debido a que los propietarios de los predios por lo general las han adquirido mediante sucesiones, por lo que este costo de la tierra no se incluye en los gastos del proyecto.

Las áreas con precios de la tierra mayores que 300 y hasta 1.000 millones de pesos por hectárea son suelos con clase agrologica IV y corresponde a zonas destinadas a vivienda campestre en Palermo, predios con áreas de terreno menores a 20 ha, que por lo general presentan loteos en su interior.

3. Conclusiones

Existen diferentes maneras de abordar la definición de las alertas, para el departamento del Huila se incluyó de manera simultánea a todos los municipios, pero esto depende de la dinámica del mercado de tierras de cada departamento.

El análisis del comportamiento de los precios de la tierra en el departamento del Huila permitió identificar que:

- 1) El 95% del área de estudio está en alerta verde y corresponde aproximadamente a: 1.264.679 ha.
- 2) 28 municipios que equivalen al 76% del total del departamento del Huila se encuentran totalmente en alerta verde.
- 3) La alerta verde se ratifica como punto de partida para la identificación de Áreas Estratégicas para el Desarrollo de la Producción Agropecuaria AEDAS.
- 4) El 0,3% del área de estudio está en alerta amarilla y corresponde aproximadamente a: 3.588 ha.
- 5) 6 municipios (Garzón, Gigante, Hobo, Isnos, San Agustín y Suaza) que equivalen al 16% del total del departamento del Huila tienen alguna participación de su territorio en alerta verde¹.
- 6) En las áreas con alerta amarilla se deben implementar estrategias de Reversión Productiva.
- 7) El 0,2% del área de estudio está en alerta roja y corresponde aproximadamente a: 3.179 ha.
- 8) 3 municipios (Palermo, Pitalito y Yaguará) que equivalen al 8% del total del departamento del Huila tienen alguna participación de su territorio en alerta roja.
- 9) En las áreas de alerta roja las estrategias de intervención difícilmente permitirán la rentabilidad y el restablecimiento de usos agropecuarios.

¹ El municipio de Yaguará cuenta con áreas en alerta amarilla y en alerta roja y fue contabilizado dentro de los municipios con alerta roja.