




Memoria técnica de la determinación de los precios de la tierra rural en el departamento de La Guajira. Escala 1:100.000


Autores: Oscar Romero Guevara.
David Alberto Giraldo Zárate.
Jhohan Fernando Quintero Vega.
Mary Cristina Guevara Camacho.

Versión: 1

Fecha: diciembre 2021



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: Apellido del Giraldo, D. Guevara, M. Quintero, J. y Romero, O. (2021). **Memoria Técnica de la Determinación de los precios de la tierra rural en el departamento de La Guajira**. Bogotá: UPRA.



Contenido

OBJETIVO GENERAL	4
ALCANCE	4
1. AREAS PARA EL MERCADO DE TIERRAS	5
2. DETERMINACION DE LOS PRECIOS COMERCIALES DE LA TIERRA RURAL.	14
2.1. Etapa preparatoria	14
2.1.1. Visor ArcGIS Online	14
2.1.2. Instrumentos captura de información	15
2.2. Recolección de información.....	15
2.2.1. Información proveniente de actores estratégicos	15
2.2.2. Investigación de mercado inmobiliario	17
2.2.3. Consolidación de la información recopilada.....	18
3. CARACTERIZACION DEL MERCADO DE TIERRAS	19
4. CONCLUSIONES	25
5. ANEXOS	26



OBJETIVO GENERAL

Determinar los precios de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el Mercado de Tierras en el departamento de La Guajira a escala 1:100.000.

ALCANCE

El trabajo realizado permitirá analizar la información recolectada por diferentes medios para la determinación del precio de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el Mercado de Tierras en el departamento de La Guajira mediante el análisis de dinámica del mercado de tierras en esta zona.



1. AREAS PARA EL MERCADO DE TIERRAS

Las Áreas para el Mercado de Tierras Rurales Agropecuarias son aquellas que dentro de la frontera agrícola pueden formar parte del mercado de tierras rurales agropecuarias del país (áreas incluidas), aquellas que tienen condicionamientos (áreas condicionadas) o en las que está expresamente prohibido (áreas excluidas).

- ❖ **Áreas incluidas:** Áreas rurales donde es posible efectuar transacciones de compra/venta en el mercado sin ninguna restricción.
- ❖ **Áreas condicionadas:** Zonas con: condicionantes ambientales, de gestión del riesgo, de reserva campesina, predios limítrofes; cuya reglamentación restringe las transacciones del mercado de tierras o el desarrollo de las actividades agropecuarias.
- ❖ **Áreas excluidas:** Áreas donde no se pueden desarrollar actividades agropecuarias, ya que están dedicadas a la preservación, restauración o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público y las zonas urbanas.

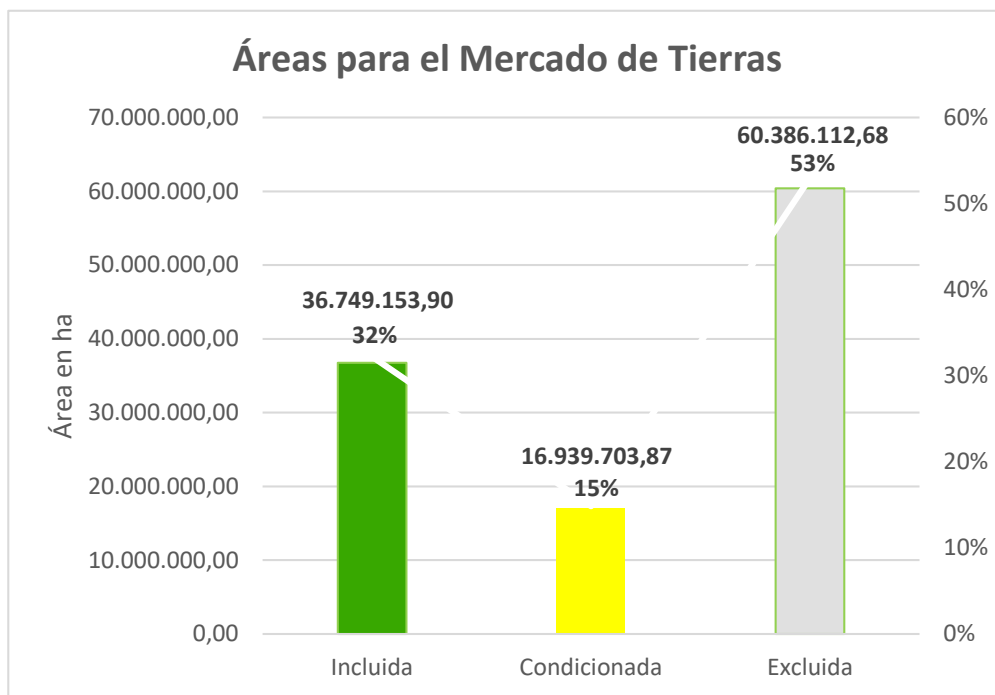
Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de Mercado de tierras

Áreas condicionadas para mercado de tierras	Áreas protegidas registradas en el RUNAP	Distritos de manejo integrado –DMI-
		Zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales y del medio ambiente
		Reservas Naturales de la Sociedad Civil
		Áreas de recreación
		Distritos de conservación de suelos
	Amenaza por remoción en masa y volcánica (Muy alta)	
	Áreas de reserva Ley 70 de 1993	
	Zonas de Reserva Campesina	
	Reservas forestales de Ley 2 (B, C y previa decisión de ordenam)	
	Humedales Ramsar	
Áreas excluidas para mercado de tierras	Predios limitrofes	
	AMEM (condicionantes)	
	Áreas de influencia hidrográfica	
	Zonas urbanas	
	Comunidades negras	
	Resguardos indígenas constituidos	
	Sistema de parques nacionales naturales	Parques Nacionales Naturales
		Reserva forestal protectora nacional
	Áreas protegidas registradas en el RUNAP	Parques Naturales Regionales
		Reserva forestal protectora regional
	Áreas arqueológicas	
Reservas forestales de Ley 2 categoría A		
Páramos		
Bienes de uso público		
AMEM (parques nacionales naturales y zonas de preservación)		
Restricciones locales		

Fuente: UPRA (2020)

Actualmente se encuentra vigente la versión 10 de las áreas para el mercado de tierra, teniendo en cuenta los diferentes condicionantes que se han ido incluyendo en esta última versión y se armonizó con la frontera agrícola. A continuación, se observa el mapa nacional:

Ilustración 1. Área para el Mercado de tierras a nivel nacional



Fuente: UPRA (2021)

El departamento de La Guajira se ubica en la región caribe, al norte de Colombia, limitando al norte, al oriente y al occidente con el mar Caribe, al suroriente con Venezuela, al sur con el departamento de Cesar y al sur occidente con el departamento del Magdalena. Esta conformado por 15 municipios cuya capital es Riohacha, la cual se encuentra a 1.100 km de la ciudad de Bogotá.

Dentro del departamento se encuentran 5 territorios indígenas y 4 parques naturales, que hacen parte de las áreas excluidas para el mercado de tierras. El departamento presenta alturas desde los 0 m.s.n.m. hasta los 5.390 m.s.n.m. en el pico Codazzi que se ubica en la sierra nevada de Santa Marta, haciendo que el departamento presente diferentes pisos térmicos y por lo tanto variedad de cultivos.

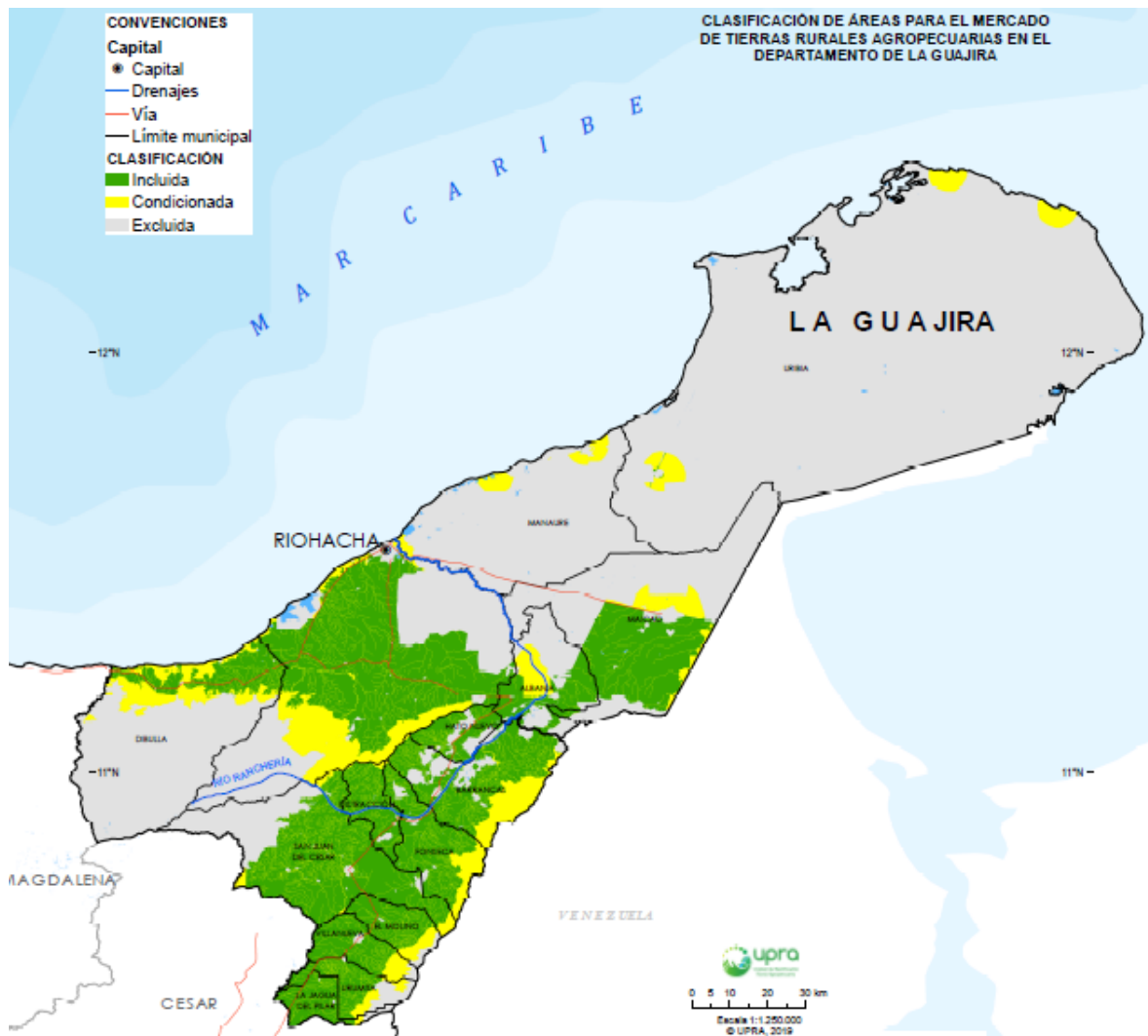
Ilustración 2. Ubicación del departamento de La Guajira



Fuente: UPRA (2021)

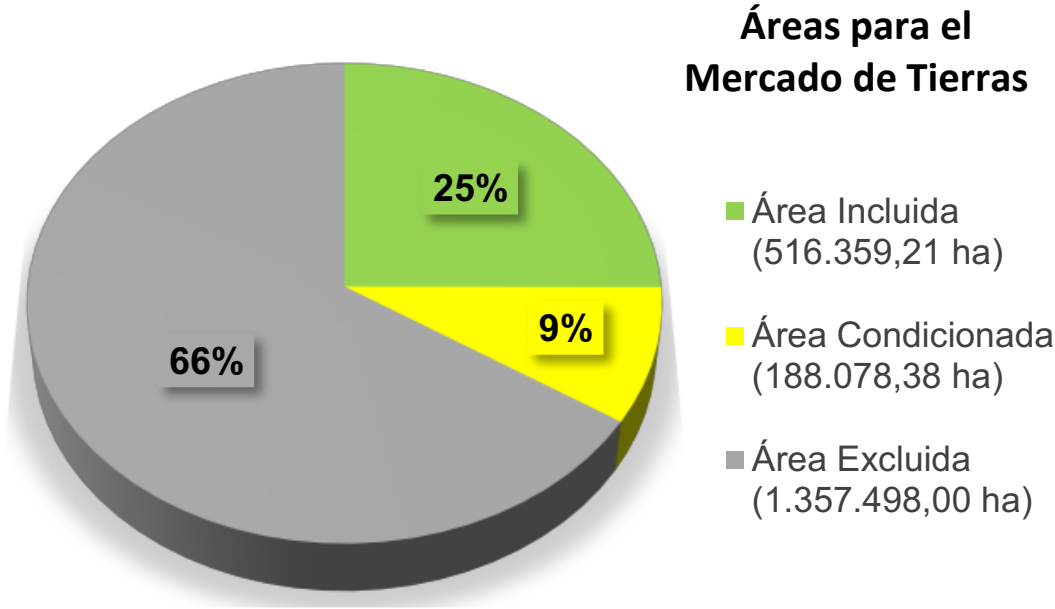
El 25 % (516.356,21 ha) del área total del departamento de La Guajira se encuentra en áreas incluidas para el mercado de tierras; 188.078,38 ha (9 %) a las áreas condicionadas y 1.357.498,00 ha (66 %) a las áreas excluidas, como se observa en la Ilustración 3

Mapa 2 Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en el departamento de La Guajira



Fuente: UPRA (2020)

Ilustración 3. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en el departamento de La Guajira



Fuente: UPRA (2021)

A continuación, se relacionan las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras para cada uno de los municipios que componen en departamento de La Guajira.



Tabla 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en el departamento de La Guajira

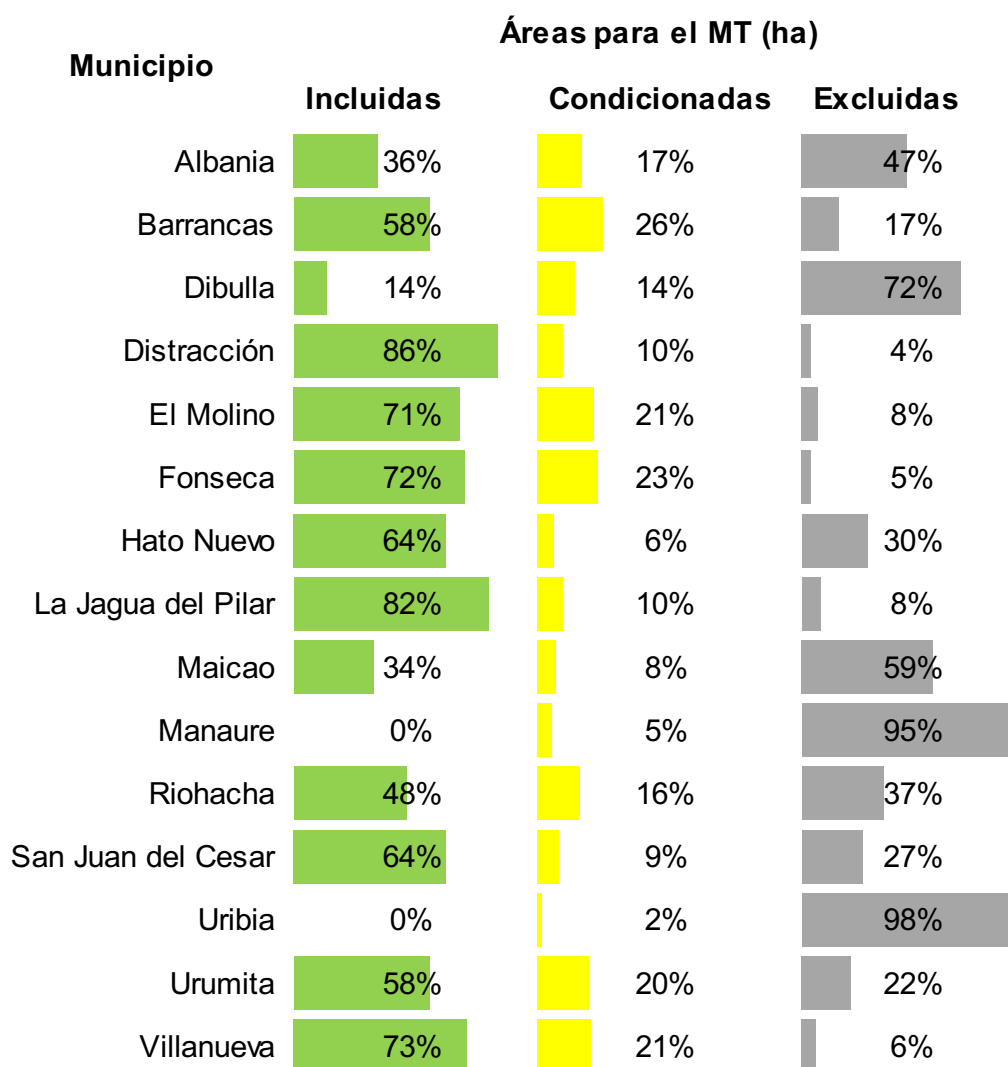
Municipio	Áreas para el MT (ha)			
	Incluidas	Condicionadas	Excluidas	Total
Riohacha	146.621,45	49.113,00	112.843,83	308.578,28
San Juan del Cesar	84.744,99	11.285,58	35.361,80	131.392,37
Maicao	59.942,50	13.341,42	103.705,89	176.989,81
Barrancas	46.193,52	20.549,34	13.309,67	80.052,53
Fonseca	34.025,09	11.086,15	2.139,61	47.250,84
Dibulla	24.139,86	24.760,02	126.184,84	175.084,73
Distracción	20.089,20	2.341,80	864,23	23.295,24
Albania	19.550,42	9.238,40	25.632,88	54.421,70
Villanueva	18.990,97	5.404,44	1.650,71	26.046,11
El Molino	17.155,70	5.191,70	1.897,71	24.245,10
La Jagua del Pilar	14.710,48	1.729,50	1.411,28	17.851,27
Urumita	14.248,69	4.980,75	5.381,82	24.611,27
Hato Nuevo	13.774,55	1.304,78	6.438,10	21.517,43
Uribia	105,25	15.936,89	772.307,97	788.350,11
Manaure	-	8.745,45	153.485,41	162.230,87
Total	514.292,68	185.009,24	1.362.615,74	2.061.917,66

Fuente: UPRA (2021)

Los municipios de Riohacha, San Juan del Cesar, Maicao, Barrancas y Fonseca presentan las mayores áreas incluidas y en su conjunto corresponden al 71 % (371.527,55 ha) del total de esta clasificación para el MT; en contraste los municipios de Uribia, Manaure, Dibulla, Riohacha y Maicao presentan la mayor cantidad de áreas excluidas para el MT, correspondiendo al 93 % (1.268.527,95 ha) del área total excluida del MT en el departamento.

Al analizar de manera individual cada municipio se observa que Distracción, La Jagua del Pilar y Villanueva presentan mayor porcentaje de área incluida del mercado de tierras con relación al área total de cada uno de los municipios; y Uribia, Manaure y Dibulla presentan mayor porcentaje de área excluida del MT con relación al área total de cada uno de los municipios.

Ilustración 4. Porcentaje de áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en cada uno de los municipios del departamento de La Guajira.



Fuente: UPRA (2021)

2. DETERMINACION DE LOS PRECIOS COMERCIALES DE LA TIERRA RURAL

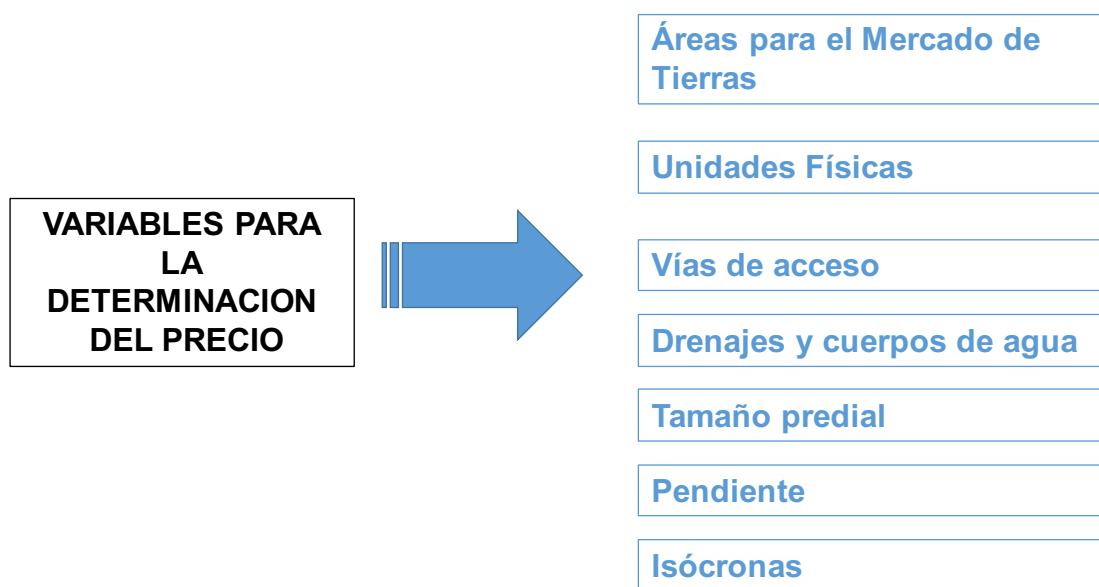
2.1. Etapa preparatoria

2.1.1. Visor ArcGIS Online

Debido a las actuales circunstancias por la pandemia COVID – 19 se optó por usar herramientas virtuales que permitieran la recolección de información para la caracterización del Mercado de Tierras en el departamento de La Guajira.

La herramienta usada es el ArcGIS online, donde fueron cargadas las capas de información que corresponden a las variables que permiten determinar el precio de la tierra como, unidades físicas, tamaño predial, vías, pendiente, e isócronas que representan los tiempos de desplazamiento al casco urbano más cercano. A continuación, se presentan las variables se tuvieron en cuenta en el desarrollo del proceso y su aspecto en el visor.

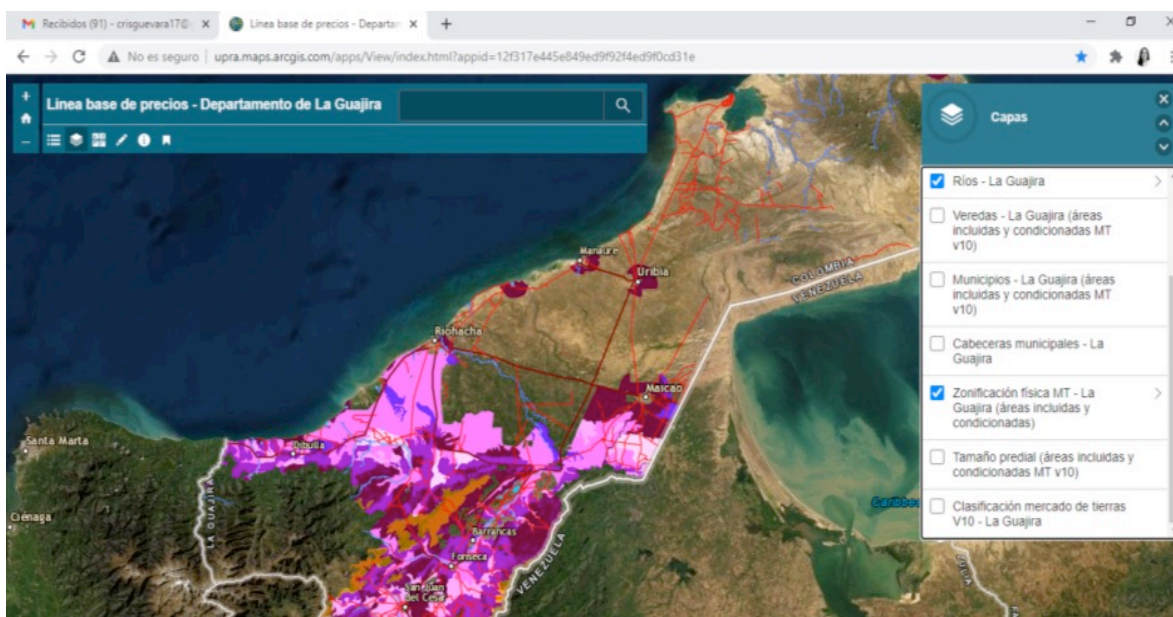
Ilustración 5. Variables que permitieron determinar el precio de la tierra rural



Fuente: UPRA (2021)

A continuación, se observa el aspecto del visor geográfico y las diferentes capas empleadas.

Ilustración 6. Visor Geográfico sobre el departamento de La Guajira



Fuente: UPRA (2021)

2.1.2. Instrumentos captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se empleó el formato anexo a este documento:

2.2. Recolección de información.

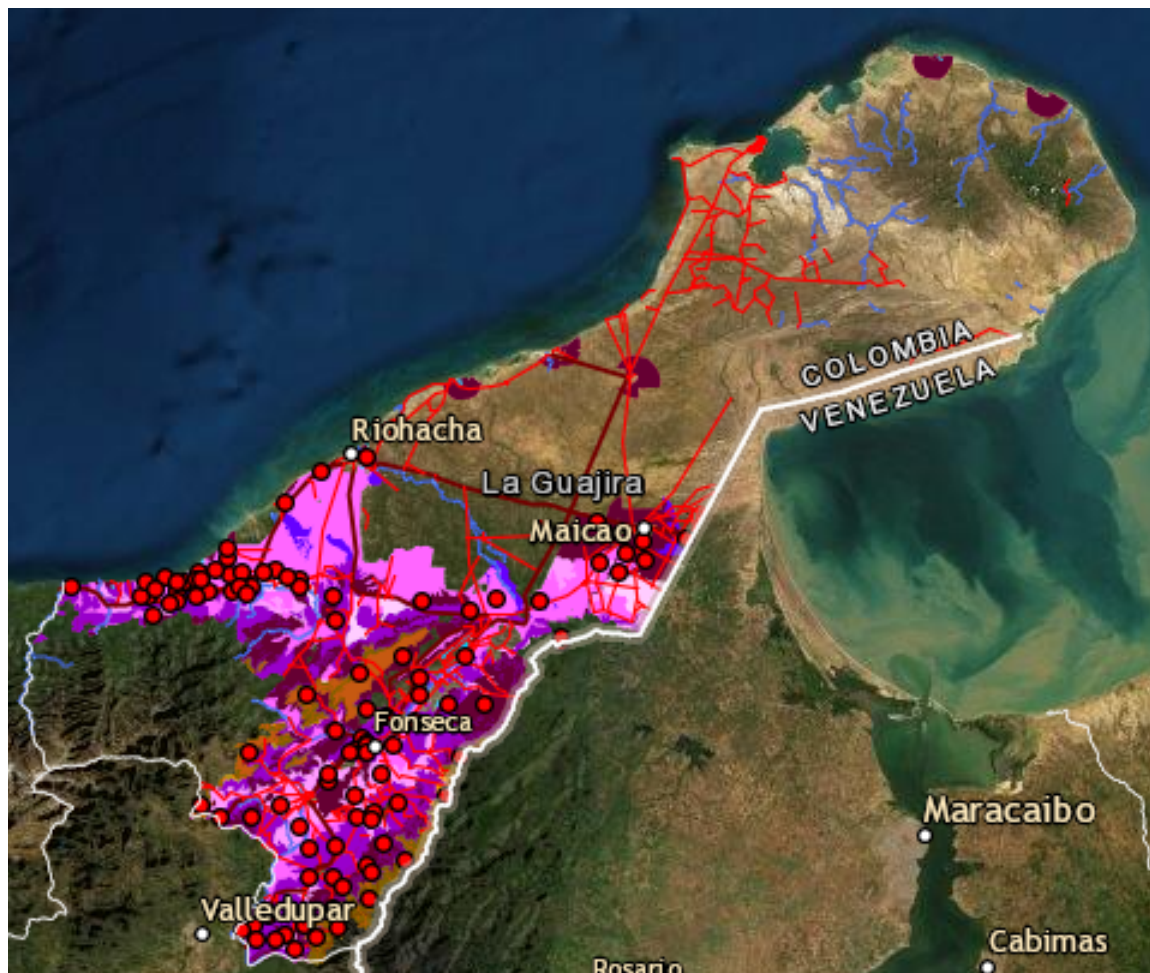
2.2.1. Información proveniente de actores estratégicos

Mediante la herramienta del geovisor se realizaron las entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, donde se preguntó datos sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de



arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural; a continuación, se presentan los puntos especializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

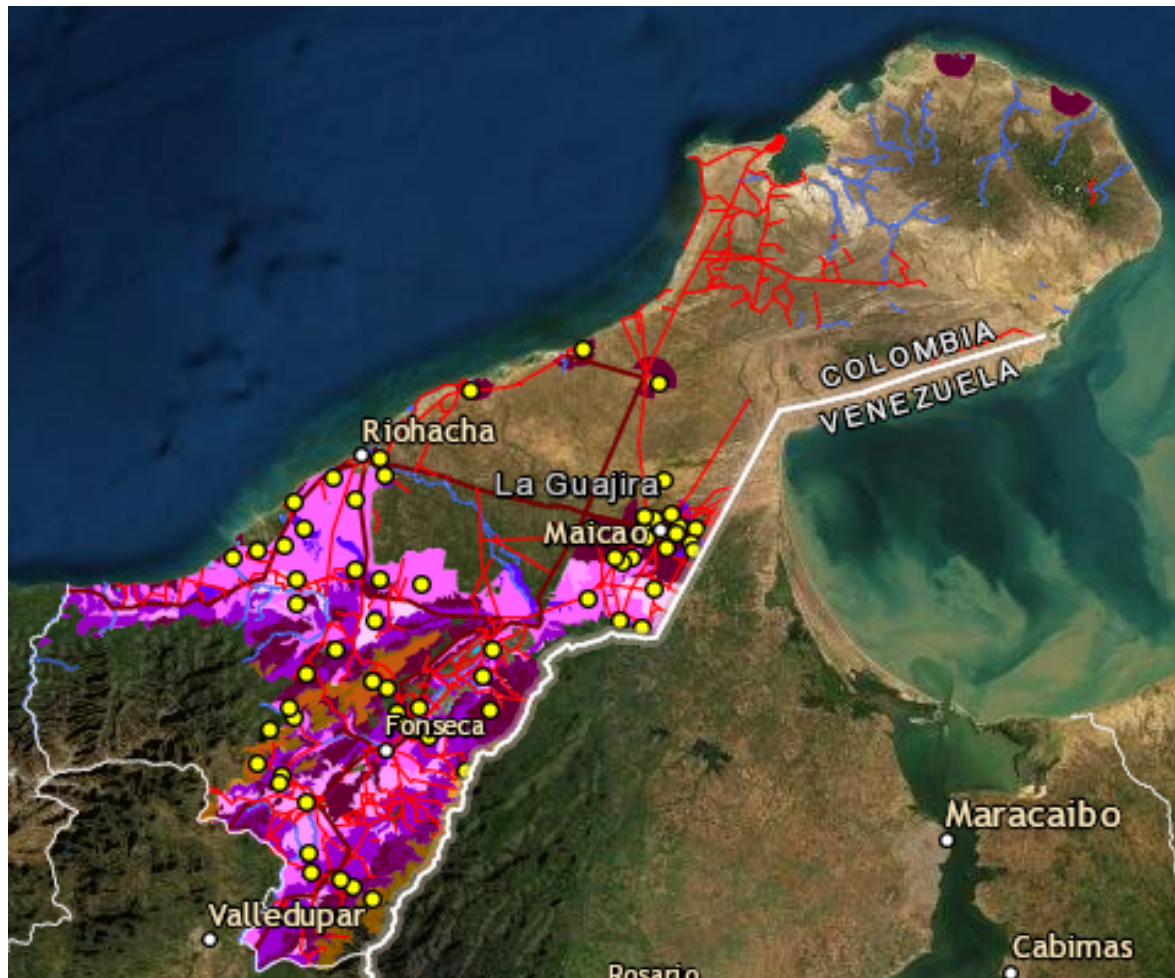
Ilustración 7. Entrevistas especializadas a funcionarios de la gobernación, en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en el departamento de La Guajira



Fuente: UPRA (2021)



Ilustración 8. Entrevistas especializadas a funcionarios de las alcaldías, en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en el departamento de La Guajira



Fuente: UPRA (2021)

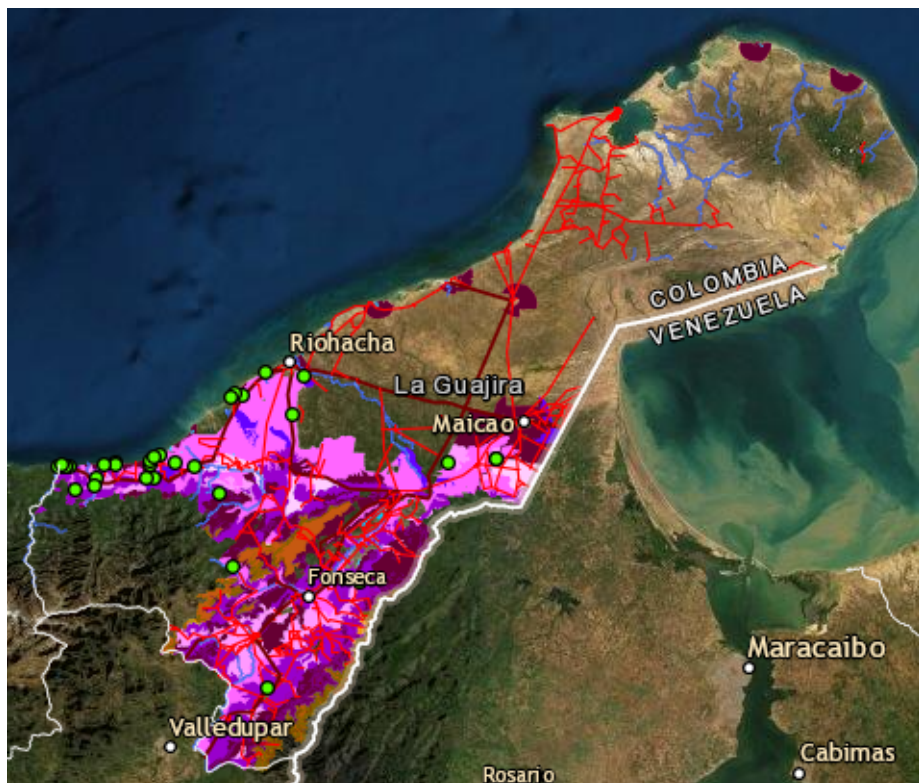
2.2.2. Investigación de mercado inmobiliario

Se realizó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en el departamento de La Guajira, que fue consignada en el instrumento diseñado para tal fin y que se anexa al documento.



Posteriormente, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario en el geovisor, como se puede apreciar en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.9.**

Ilustración 9. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en el departamento de La Guajira

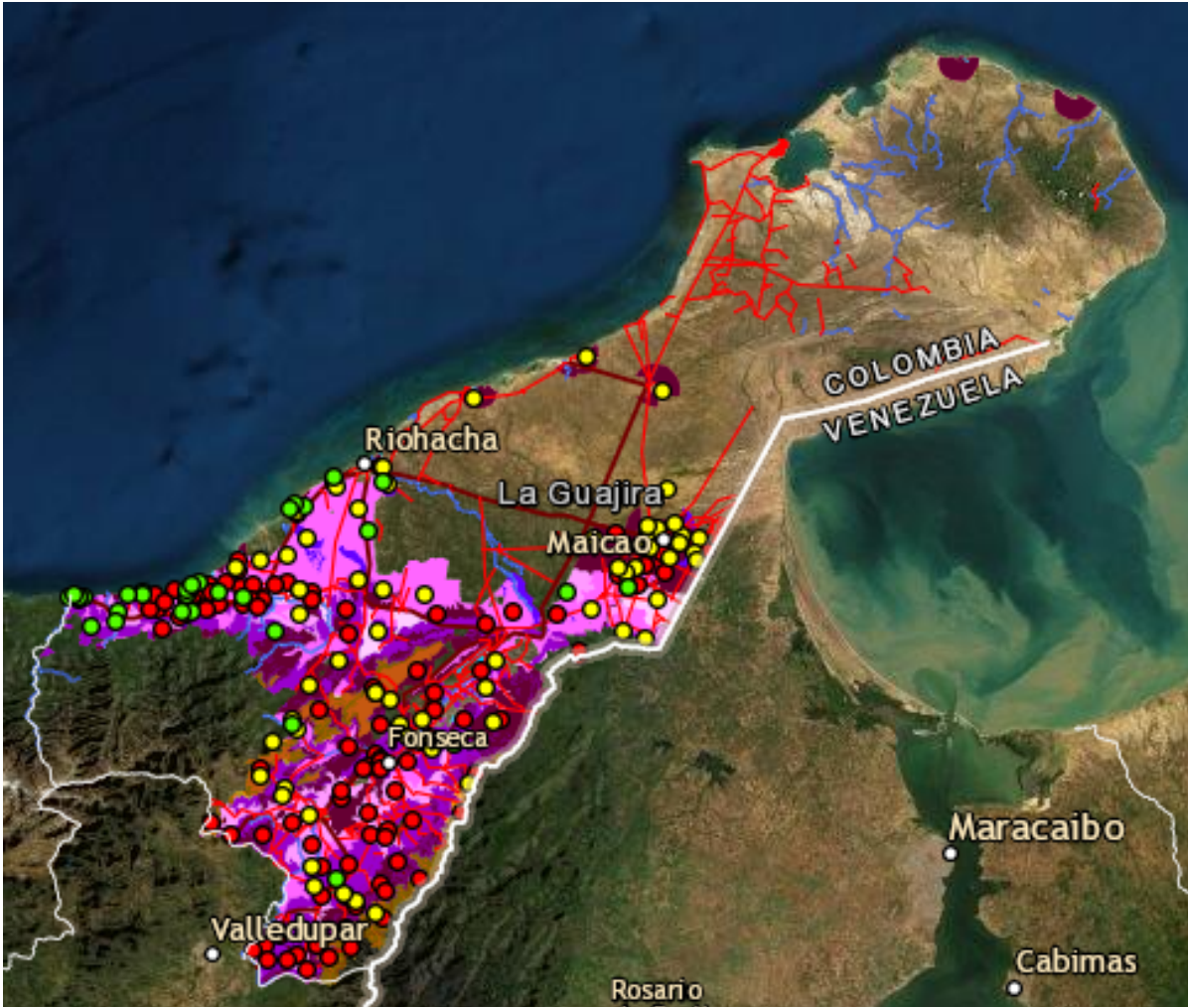


Fuente: UPRA (2021)

2.2.3. Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, fue consolidada con el fin de ser confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la *Ilustración 10.*

Ilustración 10. Especialización de ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas en el departamento de La Guajira.



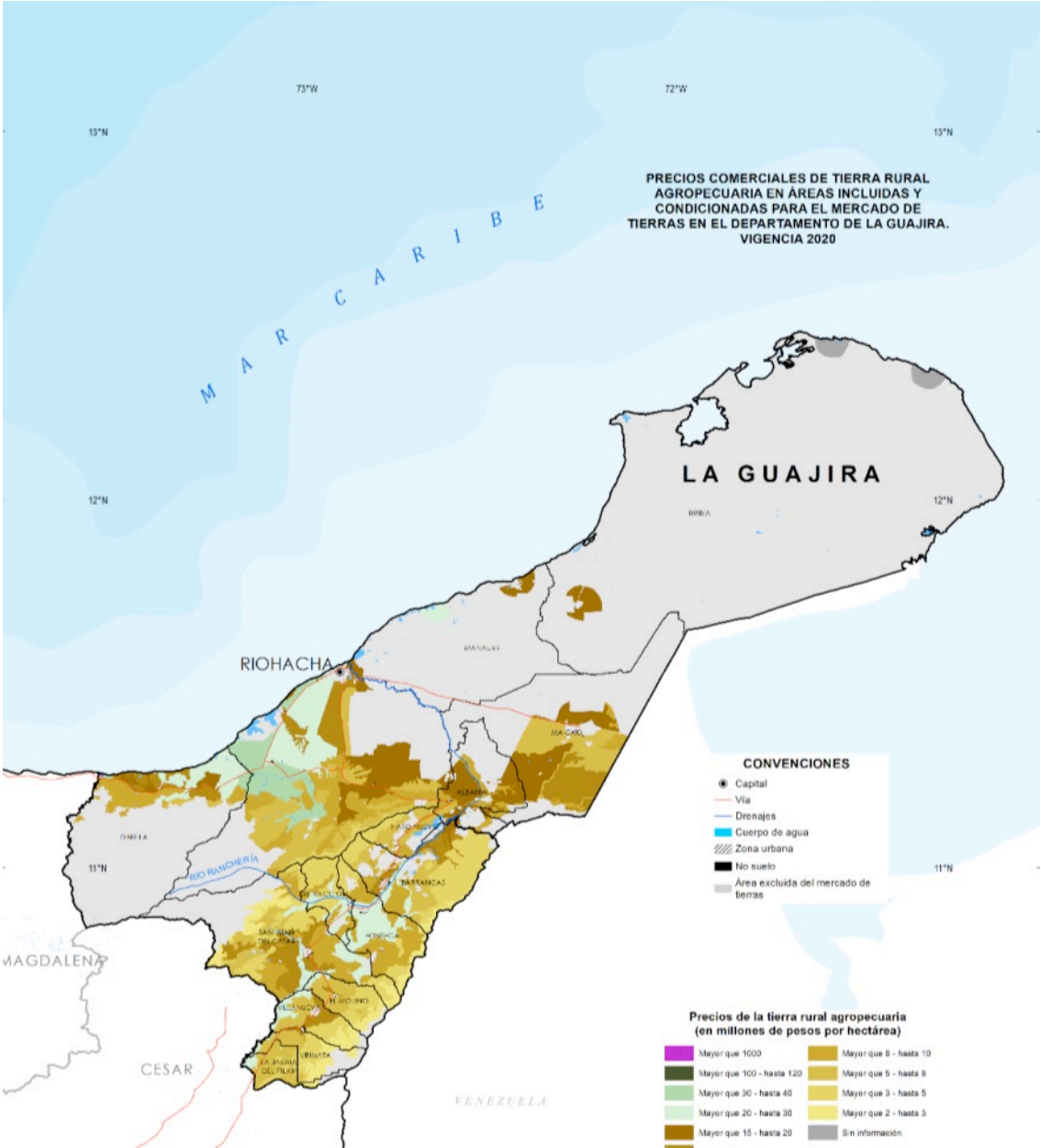
Fuente: UPRA (2021)

3. CARACTERIZACION DEL MERCADO DE TIERRAS

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en La Guajira, permitió

realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras y de esta forma determinar el precio de la tierra rural en este departamento.

Mapa 3. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento La Guajira.



Fuente: UPRA (2020)



Tabla 3. Rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria por municipio en las áreas incluidas para el mercado de tierras en el departamento La Guajira

Municipio	Rangos de precios de la tierra rural (millones de pesos / ha)									
	Mayor que 2 hasta 3	Mayor que 3 hasta 5	Mayor que 5 hasta 8	Mayor que 8 hasta 10	Mayor que 10 hasta 15	Mayor que 15 hasta 20	Mayor que 20 hasta 30	Mayor que 30 hasta 40	Mayor que 100 hasta 120	Mayor que 120
Albania	-	-	1.316,83	8.611,64	210,59	18.649,76	-	-	-	-
Barrancas	3.192,86	29.526,20	12.232,88	8.164,05	7.023,52	2.647,70	3.955,67	-	-	-
Dibulla	-	-	2.064,93	14.919,17	9.125,50	4.653,16	16.107,24	1.988,82	-	-
Distracción	-	11.558,08	-	4.573,21	-	-	6.299,72	-	-	-
El Molino	3.308,53	6.923,82	10.368,73	-	474,96	-	1.271,36	-	-	-
Fonseca	3.839,95	7.138,99	-	20.044,81	-	-	14.087,48	-	-	-
Hato Nuevo	-	3.640,89	7.787,57	3.133,90	87,83	429,14	-	-	-	-
La Jagua del Pilar	816,90	3.501,30	10.661,60	-	-	-	1.460,19	-	-	-
Maicao	-	-	26.498,33	5.898,67	18.059,79	22.693,49	-	-	133,64	-
Manauare	-	-	-	-	-	4.960,22	3.785,24	-	-	-
Riohacha	-	5.029,50	47.065,52	35.715,42	15.586,51	30.306,19	31.446,78	30.584,52	-	-
San Juan del Cesar	11.534,98	21.004,95	11.342,55	22.665,24	19.203,05	-	10.279,80	-	-	-
Uribe	-	-	-	-	-	6.577,23	-	-	-	-
Urumita	6.721,50	5.446,40	5.562,44	-	543,32	-	955,78	-	-	-
Villanueva	4.373,51	4.892,85	6.370,79	-	4.465,20	-	4.293,05	-	-	-
Total (ha)	33.788,22	98.662,99	141.272,17	123.726,11	74.780,26	90.916,89	93.942,31	32.573,34	133,64	0
Porcentaje de participación en el total de las áreas Incluidas y Condicionadas del MT	5%	14%	20%	18%	11%	13%	13%	5%	0,02%	0

Fuente: UPRA (2021)

Tabla 4. Dinámica del Mercado de Tierras en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de departamento La Guajira

Rango de precios (millones pesos/ha)	Área (ha)	%	Ubicación	Actividades existentes	Clase agrologica	Tamaño	Tiempos de desplazamiento
Mayor que 2 - hasta 5	132.451,22	19,2%	Principalmente en los municipios de Barrancas, San Juan del Cesar, Urumita, Distracción, Fonseca y El Molino	Tierras sin riego Cultivos de pan coger de yuca, plátano, ñame, café, malanga, ganadería.	VII - VIII	Predominan los predios entre 100 y 200 ha	En su mayoría menor a 4 horas
Mayor que 5 - hasta 10	264.998,28	38,4%	Principalmente en los municipios de Riohacha, San Juan del Cesar, Maicao, Barrancas, Fonseca	Tierras sin riego Cultivos de pan coger de yuca, plátano, ñame, café, malanga, ganadería.	VI - VII - VIII	Predominan los predios entre 100 y 200 ha	En su mayoría menor a 4 horas
Mayor que 10 - hasta 20	165.697,15	24,0%	Principalmente en los municipios de Riohacha, Maicao, San Juan del Cesar, Albania y Dibulla	Ganadería y plátano	III - IV	Predominan los predios entre 50 y 100 ha	En su mayoría menor a 3 horas
Mayor que 20 - hasta 40	126.515,65	18,3%	Valles de los ríos Rancherías, Tapias, Cesar y sobre la vía Santa Marta Riohacha	Plantaciones de banano de multinacionales, palma africana y ganadería.	III - IV	Predominan los predios entre 50 y 100 ha	En su mayoría menor a 3 horas
Mayor que 100 - hasta 120	133,64	0,02%	Sectores aledaños a la cabecera urbana del municipio de Maicao.	Usos residenciales y de comercio.	VII - VIII	Predominan los predios de mas de 10 ha	Menor a 1 hora
Mayor que 1.000	44,07	0,01%	Cercanía al corregimiento de Palomino (Dibulla).	Usos Turísticos.	IV	Predominan los predios de mas de 10 ha	En su mayoría menor a 1 hora
Sin Información	9.464,91	1,4%	Cercanía a Punta Gallinas (Uribia)		VII - VIII	Predios de mas de 1.000 ha	Mayor a 10 hora

Fuente: UPRA (2021)



Al realizar el análisis de la dinámica del mercado de tierras encontrada en el departamento de La Guajira se determinó que:

Los precios más bajos de la tierra corresponden al rango entre 2 y 3 millones de pesos por hectárea con un área de 33.788,22 ha (5 %) y se encuentran ubicados principalmente en los municipios de San Juan del Cesar, Urumita y Villanueva.

Los precios de la tierra menores a 5 millones de pesos por hectárea corresponden a tierras sin riego, con cultivos de pan coger de yuca, plátano, ñame, café, malanga y ganadería extensiva, clase agrologica VII – VIII; ubicados principalmente en los municipios de Barrancas, San Juan del Cesar, Urumita, Distracción, Fonseca y El Molino, con tiempos de desplazamiento menores a 4 horas y pendientes entre el 0 – 50 %; clima cálido y templado y tamaños prediales entre 100 y 200 ha

Los precios de la tierra entre 5 y 10 millones de pesos por hectárea también corresponden a tierras sin riego, con actividades y características similares y pendientes entre el 0 – 25 %.

Los precios de la tierra entre 10 y 20 millones de pesos por hectárea corresponden a tierras con cultivos de plátano y ganadería extensiva principalmente; clase agrologica III y IV; ubicados principalmente en los municipios de Riohacha, Maicao, San Juan del Cesar, Albania y Dibulla, con tiempos de desplazamiento menores a 3 horas y pendientes menores al 25 %; clima cálido y tamaños prediales entre 50 y 100 ha.

Los precios de la tierra entre 20 y 40 millones de pesos por hectárea corresponden a tierras con plantaciones de banano de multinacionales, palma africana y ganadería.; clase agrologica III y IV; ubicados principalmente en los Valles de los ríos Rancherías, Tapias, Cesar y sobre la vía Santa Marta Riohacha, con tiempos de desplazamiento menores a 3 horas y pendientes menores al 25 %; clima cálido y tamaños prediales entre 50 y 100 ha.

El rango de precios de la tierra rural entre 100 y 120 millones de pesos por hectárea, se encuentran ubicados Sectores aledaños a la cabecera urbana del municipio de Maicao,



este rango de precios corresponde actividades residenciales y de comercio y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

El rango de precios de la tierra rural mayor a 1.000 millones de pesos por hectárea se encuentra ubicado en la zona aledaña al corregimiento de Palomino (Dibulla), este rango de precios corresponde usos turísticos con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

Existe un área de 9.464,91 hectáreas ubicados en el municipio de Uribia cerca a Punta Gallinas donde debido al difícil acceso y las características particulares que presenta el sector no fue posible obtener datos que permitieran la determinación del precio de la tierra, por lo tanto, esta zona fue denominada “Sin Información”.



4. CONCLUSIONES

- En el departamento de La Guajira se observa que las tierras con usos agropecuarios presentan precios menores a 40 millones de pesos por ha.
- Los usos agropecuarios existentes en general corresponden a cultivos de pan coger y no cuentan con sistemas de riego lo que sumado a las bajas características físicas que presentan estos sectores, corresponden a tierras pobres de poca producción y por ende bajos precios.
- El rango entre 20 y 40 millones de pesos corresponde a terrenos con características físicas y de ubicación privilegiadas por lo que son muy atractivos para empresas multinacionales.
- Se observan presiones al uso agropecuario por el uso turístico principalmente en el municipio de Dibulla debido a su cercanía a el Parque Nacional Tayrona y la Sierra Nevada de Santa Marta.

5. ANEXOS

20201130_Merc_Inm_Guaj.xlsx

Archivo Excel que contiene el total de los datos de la investigación de mercado inmobiliario realizado en el departamento de La Guajira, para el año 2020.