

# Memoria técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Vichada, escala 1:100.000

**Autores:** Diana Marcela Galindo Alava  
Diego David Pinzón Rojas.  
Rubén Darío Gómez Anzola.

**Revisores:** David Alberto Giraldo Zárate.  
Jhohan Fernando Quintero Vega.  
Mary Cristina Guevara Camacho.  
Versión: 1

Fecha: Noviembre 2022

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: Galindo D, Gómez R. y Pinzón D (2022). *Memoria Técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Vichada*. Bogotá: UPRA.



## 1. Contenido

1.1.	OBJETIVO GENERAL.....	8
1.2.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	8
1.3.	LIMITACIONES Y ALCANCE .....	8
1.4.	ANTECEDENTES .....	8
1.5.	BIOCARBONO ORINOQUIA, PAISAJES SOSTENIBLES BAJOS EN CARBONO 12	
<b>2.</b>	<b>AREAS PARA EL MERCADO DE TIERRAS.....</b>	<b>14</b>
2.1.	Caracterización general de la zona de estudio .....	25
<b>3.</b>	<b>DETERMINACION DE LOS PRECIOS COMERCIALES DE LA TIERRA RURAL 37</b>	
3.1.	Etapa preparatoria.....	37
3.2.	Caracterización municipal.....	37
3.2.1.	Municipio de Puerto Carreño.....	37
3.2.2.	Municipio La Primavera.....	44
3.2.3.	Municipio de Santa Rosalía.....	49
3.2.4.	Municipio de Cumaribo .....	56
3.3.	Trabajos de campo.....	63
3.4.	Recolección de información.....	64
3.4.1.	Investigación de mercado inmobiliario.....	66
3.4.2.	Consolidación de la información recopilada .....	67
<b>4.</b>	<b>CARACTERIZACION DEL MERCADO DE TIERRAS .....</b>	<b>69</b>
4.1.	Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal .....	69
4.1.1.	Municipio de Puerto Carreño.....	69
4.1.2.	Municipio de La Primavera.....	75
4.1.3.	Municipio de Santa Rosalía.....	85
4.1.4.	Municipio de Cumaribo .....	96
4.2.	Resumen departamental .....	108
4.3.	Descripción de los rangos del departamento .....	110
<b>5.</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>113</b>
<b>6.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>116</b>



## Índice de Mapas

Mapa 1. Zonificación de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.....	11
Mapa 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras a nivel Nacional.....	16
Mapa 3. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras .....	18
Mapa 4. Distribución de tamaño predial.....	20
Mapa 5. Tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras .....	22
Mapa 6. Corema - Origen y destino a cabeceras municipales con más de 25000 habitantes a todas las cabeceras municipales.....	24
Mapa 7. Mapa base departamental de Vichada .....	28
Mapa 8. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del departamento de Vichada.....	29
Mapa 9. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) del departamento de Vichada .....	30
Mapa 10. Distribución de tamaño predial en el departamento de Vichada .....	31
Mapa 11. Tiempos de desplazamiento – Isócronas en departamento de Vichada .....	33
Mapa 12. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el departamento de Vichada.....	35
Mapa 13. Mapa Base del municipio de Puerto Carreño.....	38
Mapa 14. Avalúos catastrales del municipio de Puerto Carreño.....	39
Mapa 15. Tamaños prediales del municipio de Puerto Carreño .....	40
Mapa 16. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Puerto Carreño .....	42
Mapa 17. Mapa base del municipio La Primavera .....	44



Mapa 18. Avalúos catastrales del municipio de La Primavera .....	45
Mapa 19. Tamaños prediales del municipio de La Primavera .....	46
Mapa 20. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de La Primavera.....	48
Mapa 21. Mapa base del municipio de Santa Rosalía .....	50
Mapa 22. Avalúos catastrales del municipio de Santa Rosalía.....	51
Mapa 23. Tamaños prediales del municipio de Santa Rosalía .....	52
Mapa 24. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Santa Rosalía .....	55
Mapa 25. Mapa Base del municipio de Cumaribo.....	57
Mapa 26. Avalúos catastrales del municipio de Cumaribo.....	58
Mapa 27. Tamaños prediales del municipio de Cumaribo .....	59
Mapa 28. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Cumaribo .....	62
Mapa 29. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de Puerto Carreño ..	70
Mapa 30. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de La Primavera .....	77
Mapa 31. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de Santa Rosalia ....	90
Mapa 32. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de Cumaribo .....	101
Mapa 33. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Vichada .....	109



## Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Entrevistas especializadas en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en los municipios de Puerto Carreño y La Primavera .....	65
Ilustración 2. Entrevistas especializadas en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en los municipios de Santa Rosalía y Cumaribo .....	65
Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en los municipios de Puerto Carreño y La Primavera .....	66
Ilustración 4. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en los municipios de Santa Rosalía y Cumaribo .....	67

## Índice de Gráficos

Gráfico 1. Áreas para el mercado de tierras .....	17
Gráfico 2. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el Departamento de Vichada.....	31
Gráfico 3. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el Departamento de Vichada .....	32
Gráfico 4. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Vichada.....	34
Gráfico 5. Clases de tierra en el departamento de Vichada.....	36
Gráfico 6. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Puerto Carreño.....	40
Gráfico 7. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Puerto Carreño .....	41
Gráfico 8. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Puerto Carreño .....	42
Gráfico 9. Clases de tierra en el municipio de Puerto Carreño .....	43



Gráfico 10. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de La Primavera.....	46
Gráfico 11. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de La Primavera .....	47
Gráfico 12. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de La Primavera .....	48
Gráfico 13. Clases de tierra en el municipio de La Primavera .....	49
Gráfico 14. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Santa Rosalía.....	52
Gráfico 15. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Santa Rosalía .....	53
Gráfico 16. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Santa Rosalía .....	54
Gráfico 17. Clases de tierra en el municipio de Santa Rosalía .....	55
Gráfico 18. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Cumaribo .....	59
Gráfico 19. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Cumaribo .....	60
Gráfico 20. Desplazamiento a cabecera urbana del municipio de Cumaribo.....	61
Gráfico 21. Clases de tierra en el municipio de Cumaribo .....	62
Gráfico 22. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Puerto Carreño.....	75
Gráfico 23. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de La Primavera.....	84
Gráfico 24. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de La Primavera.....	96
Gráfico 25. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Cumaribo .....	107



Gráfico 26. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el MT (Vichada). ..... 110

### Índice de Tablas

Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de Mercado de tierras.....	15
Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional .....	21
Tabla 3. Rango de precios de la tierra del municipio de Puerto Carreño .....	71
Tabla 4. Rangos de precios de la tierra del municipio de La Primavera .....	77
Tabla 5. Rangos de precios de la tierra del municipio de Santa Rosalía .....	90
Tabla 6. Rangos de precios de la tierra del municipio de Cumaribo .....	101
Tabla 7. Resumen de rangos de precios a nivel departamental .....	108



### 1.1. OBJETIVO GENERAL

Elaborar la caracterización del mercado de tierras rurales y la determinación de los precios de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el Mercado de Tierras del departamento de Vichada a escala 1:100.000.

### 1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer la línea base de precios comerciales de la tierra rural.
- Elaborar el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural.
- Caracterizar el funcionamiento y la dinámica del mercado de tierras rurales.
- Presentar los resultados de la indagación sobre otros mecanismos de acceso a la tierra diferentes a la compraventa, en especial lo relacionado con el arrendamiento y las cuentas en participación para los cultivos priorizados (arroz, cacao, forestal comercial, ganadería, marañón, palma de aceite).

### 1.3. LIMITACIONES Y ALCANCE

El trabajo realizado permitirá analizar la información recolectada por diferentes medios para caracterizar el mercado de tierras del departamento de Vichada y determinar el precio de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el Mercado de Tierras a escala 1:100.000.

Se realizó el esfuerzo por hacer la mayor cantidad de recorridos por las zonas rurales del municipio, recolectar y procesar la mayor cantidad de ofertas posibles y entrevistar a la mayoría de actores relevantes en cada uno de los contextos, pero esto fue supeditado a las condiciones de orden público, conectividad y surgimiento de eventos naturales.

### 1.4. ANTECEDENTES

#### ZONIFICACIÓN DE PRECIOS COMERCIALES DE LA TIERRA ESCALA 1:100.000

Desde la vigencia 2015 la UPRA viene estableciendo mecanismos estratégicos para la integración de la información a escala 1:100.000, a través del diseño, evaluación y seguimiento de estudios, modelos, criterios, instrumentos, lineamientos e indicadores que



buscan sintetizar y representar las caracterizaciones territoriales del mercado de tierras y por ende las relaciones existentes entre los componentes (oferta, demanda y precio) y los elementos Contextuales – Transversales de dicho Mercado.

A la fecha se tienen los siguientes resultados:

La UPRA ha denominado regularización del mercado de tierras al conjunto de intervenciones estatales tendientes a: a) facilitar el acceso y la retención de la tierra a los sujetos beneficiarios de las políticas de tierras rurales; b) definir las densidades rurales; c) reducir los costos de transacción del mercado inmobiliario; d) mejorar los ingresos propios de los entes territoriales; y e) desincentivar el fraccionamiento y la concentración improductiva de la tierra y ha establecido que esta debe hacerse sobre el pilar de la transparencia de la información predial incluidas sus características intrínsecas y extrínsecas, los derechos de uso, de propiedad y la relación de estos aspectos con los diferentes agentes intervinientes en el mercado; todo lo cual se sintetiza en el precio.

Para poder regularizar el mercado de tierras es necesario que la UPRA realice o contribuya con la realización de las siguientes acciones:

- Definir la frontera agrícola y el área dónde puede existir un mercado de tierras.
- Regularizar la propiedad (inventario de predios de la nación, titulación de predios baldíos, formalice los predios privados) y administrar el fondo de tierras.
- Definir el tamaño óptimo de la unidad productiva.
- Definir las condiciones mínimas (tributarias, ordenamiento del territorio) que garanticen la eficiencia productiva.
- Establecer un sistema de sanciones y estímulos.
- Establecer una línea base del mercado de tierras que incluya transacciones y precios de referencia.
- Monitorear y actualizar la línea base.
- Identificar las dinámicas del mercado de tierras rurales agropecuarias incluyendo las relacionadas con la concentración de las tierras (extranjerización, acumulación y acaparamiento).
- Divulgación permanente de la información.



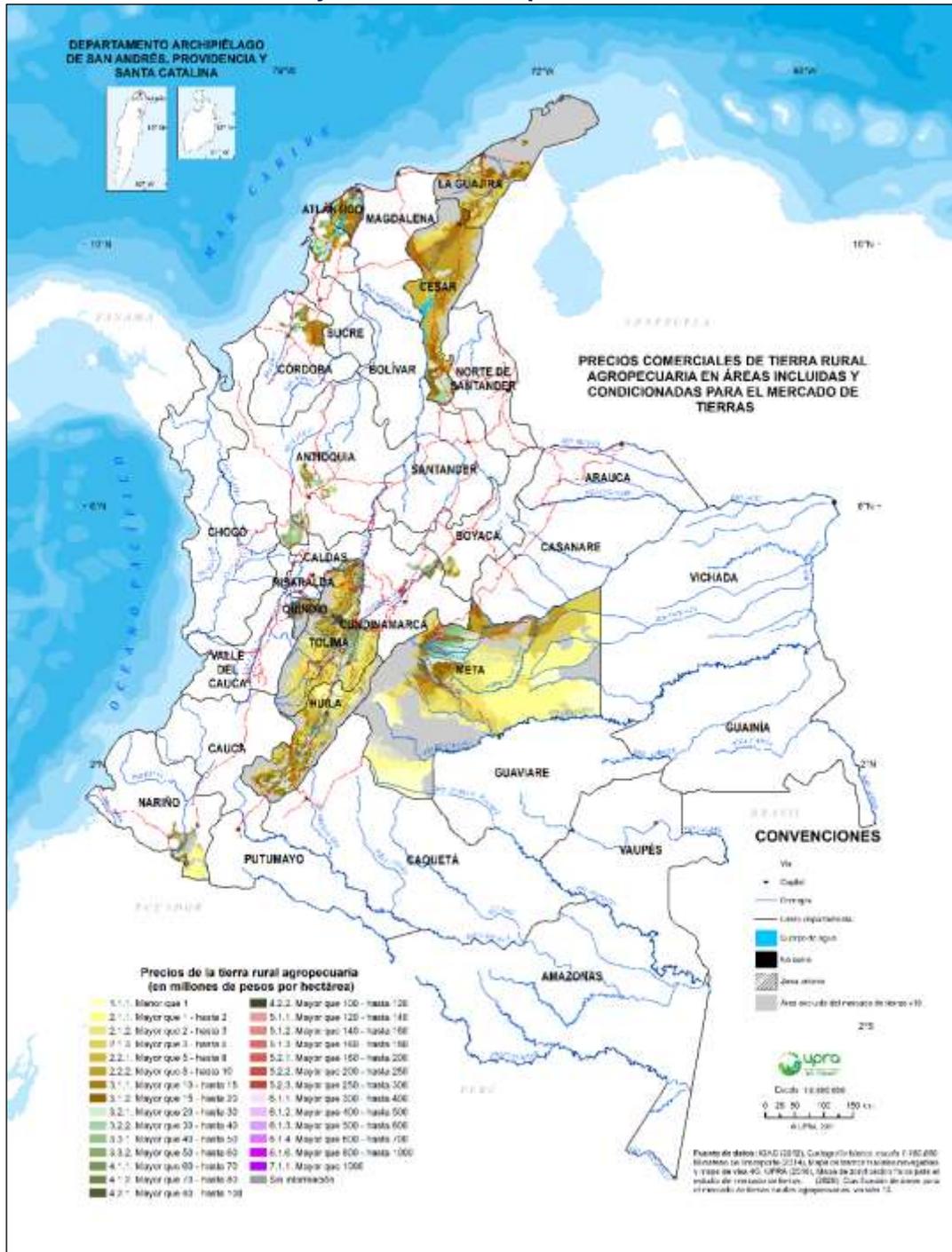
A partir del análisis de variables físicas, jurídicas y económicas, se establecen polígonos con características semejantes, que permiten reflejar rangos de valor de tierra, estos son elaborados con base en las metodologías legales vigentes en materia de valuación de precios de la tierra en Colombia.

La UPRA ha determinado precios comerciales de tierra rural a escala 1:100.000 en aproximadamente 13.2 millones de hectáreas, las cuales abarcan 244 municipios en 13 departamentos, de los cuales 7 (Atlántico, Cesar, Huila, La Guajira, Meta, Quindío y Tolima) tienen cobertura completa, y de manera parcial, 6 departamentos (Antioquia, Bolívar, Boyacá, Córdoba, Cundinamarca y Nariño).

Se tiene priorizado para la vigencia 2022 la determinación de los precios comerciales de la tierra rural para los departamentos de Arauca, Casanare y Vichada, y monitoreo y actualización de los precios para el departamento del Meta.



Mapa 1. Zonificación de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras



Fuente: (UPRA, 2021)



### 1.5. BIOCARBONO ORINOQUIA, PAISAJES SOSTENIBLES BAJOS EN CARBONO

El Proyecto denominado: “Biocarbono Orinoquia, paisajes sostenibles bajos en carbono”, en adelante llamado Proyecto BIOCARBONO Orinoquia, hace parte de la iniciativa global de Paisajes Forestales Sostenibles (ISFL, por sus siglas en inglés) del Fondo Biocarbono del Banco Mundial, con cuatro países donantes: Alemania, Reino Unido, Noruega y Estados Unidos. Este proyecto se financia en virtud del convenio de donación TF-A6376 suscrito entre el Gobierno de Colombia y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento - BIRF (Banco Mundial).

El Proyecto BIOCARBONO busca asegurar y fortalecer la sostenibilidad ambiental del sector agropecuario, haciendo compatibles el desarrollo productivo con la preservación del medio ambiente, así como mejorar las condiciones habilitantes para la gestión de paisajes sostenibles bajos en carbono en esta región. Tales condiciones tienen que ver con la formulación e implementación de instrumentos de ordenamiento y planificación sostenible del territorio, la generación de capacidades para la reducción de las emisiones de gases efecto invernadero GEI de las actividades agrícolas, forestales y otros usos del suelo (AFOLU, por sus siglas en inglés) y el diseño de un programa de reducción de GEI y de los mecanismos de monitoreo, reporte y verificación asociados, con un enfoque de pago por resultados.

Se implementa bajo el liderazgo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR), en coordinación estrecha con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (IDEAM) y el Departamento Nacional de Planeación (DNP). Al interior del MADR, el Proyecto es coordinado por la Dirección de Innovación, Desarrollo Tecnológico y Protección Sanitaria, y su desarrollo se realiza a través de la Unidad Implementadora del Proyecto (UIP) y en este caso, de manera particular, a través del Componente 2. Uso y manejo sostenible del suelo, tiene como objetivo generar información, capacidades e incentivos para reducir las emisiones de GEI del sector AFOLU y mitigar el impacto de su eventual expansión. Se implementa a través de los tres objetivos estratégicos siguientes: 1) Fortalecer la coordinación y la participación del sector público privado para alcanzar los objetivos de desarrollo bajo en carbono; 2)



Fortalecer las capacidades para priorizar e implementar prácticas, tecnologías y enfoques alineados con las actividades productivas de baja emisión de carbono y resiliencia climática y 3) Diseñar incentivos financieros y no financieros para promover la adopción de prácticas y tecnologías sostenibles y bajas en carbono.

La zonificación de los precios de la tierra de las zonas rurales de la Orinoquía, es fundamental para poder establecer una línea base que contribuya con la planeación integral del uso del suelo y análisis de la viabilidad y correcta formulación de proyectos de uso y manejo sostenible con reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>.

Establecer una línea base de los precios de la tierra facilita un adecuado monitoreo de los cambios del uso del suelo, además de convertirse en una fuente importante para poder medir los impactos de las acciones del proyecto de paisajes sostenibles bajos en carbono.

Los resultados que se presentan a continuación son el resultado de la implementación de la estrategia de relacionamiento, coordinación y fortalecimiento de capacidades de la UPRA, las cuales contribuyeron a recolectar, consolidar, procesar y analizar la información de diversas variables, para la elaboración de los mapas de precios de la tierra rural, a nivel municipal y departamental.



## 2. 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 en el mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos al interior de la frontera agrícola donde, de acuerdo con la legislación colombiana vigente es posible efectuar transacciones de compra / venta en el mercado sin ninguna restricción.
- **Áreas condicionadas para el mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos compuestos por las zonas con condicionantes ambientales y de gestión del riesgo al interior de la frontera agrícola, las zonas de reserva campesina y los predios limítrofes, cuyo espíritu y reglamentación especial sujeta o restringe las transacciones del mercado de tierras y/o el desarrollo de las actividades agropecuarias.
- **Áreas excluidas del mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos dentro o fuera de la frontera agrícola del país en los que, por expresas prohibiciones de la ley, no se pueden desarrollar actividades agrícolas o agropecuarias, ya que los territorios están dedicados a la preservación, restauración, conocimiento y disfrute y/o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público). Debido a que la caracterización que se pretende realizar es del suelo rural se excluyen también del mercado rural las zonas urbanas.



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

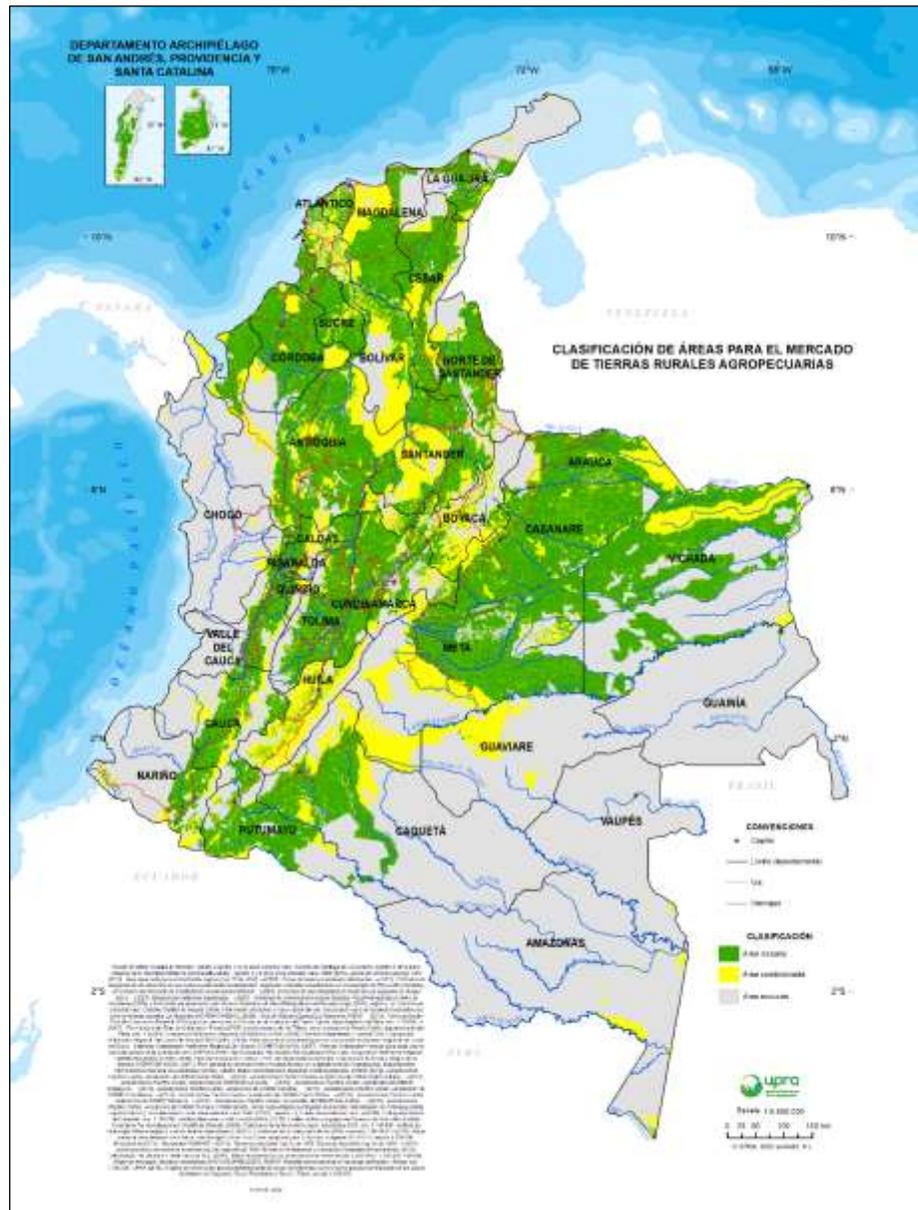
<b>Áreas condicionadas para el mercado de tierras</b>	Áreas protegidas registradas en el RUNAP	Distritos de manejo integrado - DMI
		Zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales y del medio ambiente
		Reservas Naturales de la Sociedad Civil
		Áreas de recreación
		Distritos de conservación de suelos
	Áreas con Plan de Ordenación Forestal - POF (CAR)	
	Páramos - áreas transformadas con actividades agropecuarias de bajo impacto	
	Amenaza por remoción en masa y volcánica (Muy alta)	
	Áreas de reserva especial minera (Ley 685 de 2001 - DL 0019 de 2012)	
	Áreas de reserva Ley 70 de 1993	
	Zonas de Reserva Campesina - ZRC	
	Reservas forestales de Ley 2 (B, C y Previa decisión de ordenamiento)	
	Áreas con contrato de derecho de uso - ANT (Categ. B y C Ley 2 de 1959)	
	Humedales Ramsar	
	Predios limítrofes	
	AMEM (Condicionantes)	
Áreas de influencia hidrográfica		
<b>Áreas excluidas para mercado de tierras</b>	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 Regionales Naturales
		Reserva Forestal Protectora Regional
	Áreas arqueológicas	
	Reservas forestales de Ley 2 Categoría A	
	Páramos no transformados antes de 2011 o que tienen traslape con otras figuras que prohíben las actividades agropecuarias	
	Bienes de uso público	
	AMEM (Parques nacionales naturales y zonas de preservación)	
Restricciones locales		

Fuente: UPRA (2022)



Actualmente se encuentra vigente la versión 11 de las áreas para el mercado de tierras, la cual se encuentra armonizada con la frontera agrícola. A continuación, se observa el mapa nacional:

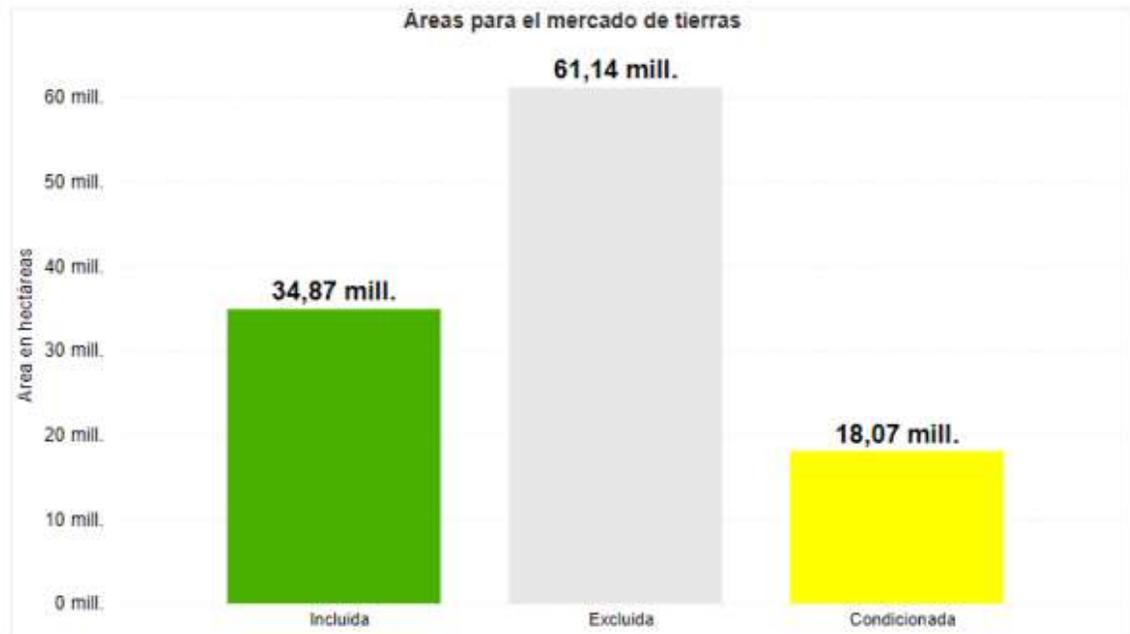
**Mapa 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras a nivel Nacional**



Fuente: UPRA (2022)



Gráfico 1. Áreas para el mercado de tierras



Fuente: UPRA (2022)





La gestión del territorio para usos agropecuarios – GESTUA<sup>5</sup> prevé dentro de sus ejes estratégicos uno denominado “planificación sectorial agropecuaria” y dentro de este una línea de acción denominada regularización del mercado de tierras, que “debe hacerse sobre el pilar de la transparencia de la información predial incluidas sus características intrínsecas y extrínsecas, los derechos de uso, de propiedad y la relación de estos aspectos con los diferentes agentes intervinientes en el mercado; todo lo cual se sintetiza en el precio. Esta información necesariamente deberá llegar a ser declarada como un bien público con acceso libre y transparente para todos aun cuando su liberación se haga de manera paulatina (Machado, 2013)<sup>6</sup>”.

Dado que en la actualidad no se cuenta con una línea base completa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria que permita realizar el monitoreo y seguimiento sobre el comportamiento del mercado de tierras a nivel nacional, la UPRA elaboró “el mapa de avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras; es un insumo para la orientación, formulación, seguimiento y evaluación de políticas públicas en el ámbito Nacional y Departamental”<sup>7</sup>. Este mapa está “conformado por una salida gráfica (mapa) y su correspondiente tabla de datos que muestran, el avalúo catastral por hectárea obtenido de la relación entre el avalúo catastral de cada predio y su correspondiente área en hectáreas, para la vigencia de 2019 expresados en SMMLV del año 2019. Se aclara que, aunque el resultado se expresa en \$/ha, incluye el valor catastral tanto del terreno, como de las construcciones existentes; esto ante la imposibilidad de independizar el valor del terreno, a consecuencia de la agregación de la información disponible en la entidad”.

Para reducir el impacto del rezago en el estado de actualización catastral, todos los avalúos catastrales se traen a valores de la misma fecha mediante la aplicación de una tasa de

<sup>5</sup> (Massiris Cabeza, 2015) Gestión del territorio para usos agropecuarios: bases para la formulación de política pública. Segunda edición. Bogotá: UPRA. Elaborado en 2016. ISBN: 978-958-5552-15-9 © UPRA, 2018

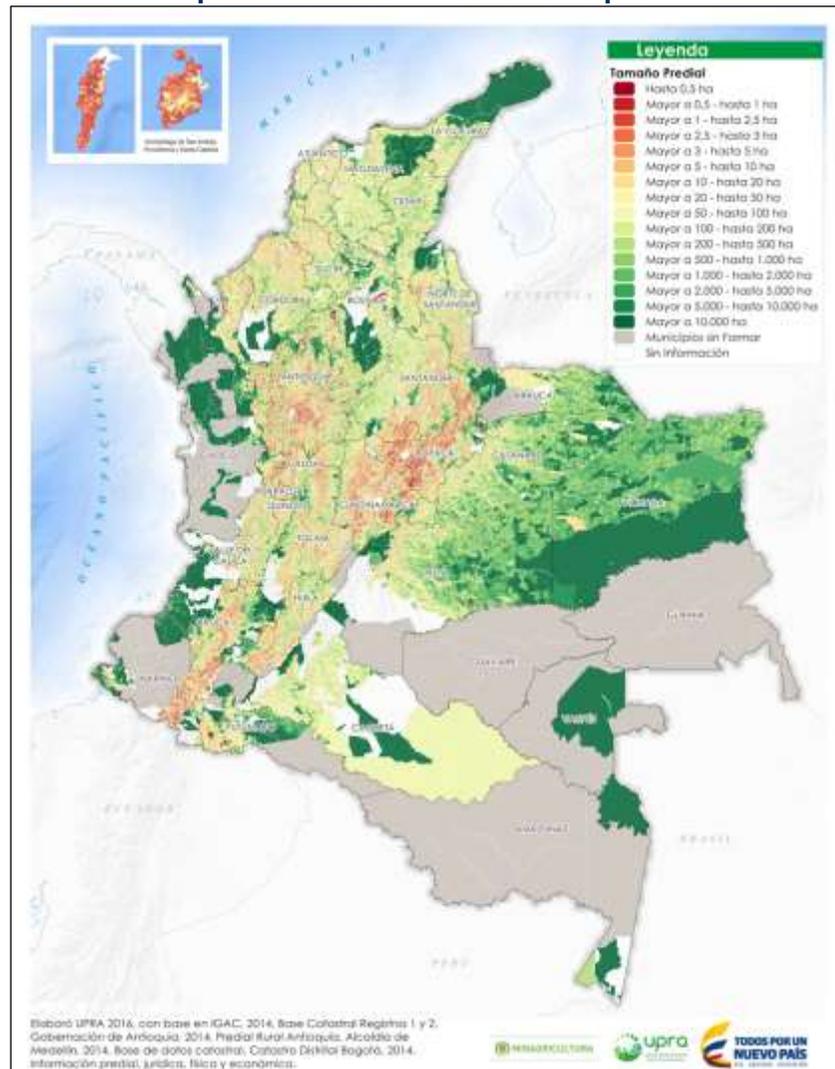
<sup>6</sup> Extraído textualmente de la GESTUA con base en la intervención de Machado, Absalón en el panel de *Baldíos de la nación en conflictividad* realizado por la subgerencia de tierras del INCODER y la Corporación Latinoamericana Misión Rural en el año 2013.

<sup>7</sup> Metadato de Avalúos catastrales expresados en SMMLV en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras (UPRA, 2020b)

incremento intervigencias calculada por la UPRA. Los avalúos catastrales por hectárea son expresados en SMMLV de 2019 que equivale a \$828.116”.

Actualmente la UPRA cuenta con información de avalúos catastrales del periodo comprendido entre el 2014 y el 2019<sup>8</sup> para 975 municipios, esta información permite identificar una tendencia del precio en el área rural, que resulta de suma importancia para la toma de decisiones de política pública.

Mapa 4. Distribución de tamaño predial



Fuente: UPRA, (2022)

<sup>8</sup> Con excepción de la vigencia 2015.



Los tamaños prediales se obtuvieron de la base predial catastral rural vigencia 2019 suministrada por el IGAC y los catastros descentralizados para las áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras, ya que estos corresponden con los predios que pueden ser transados en el mercado inmobiliario.

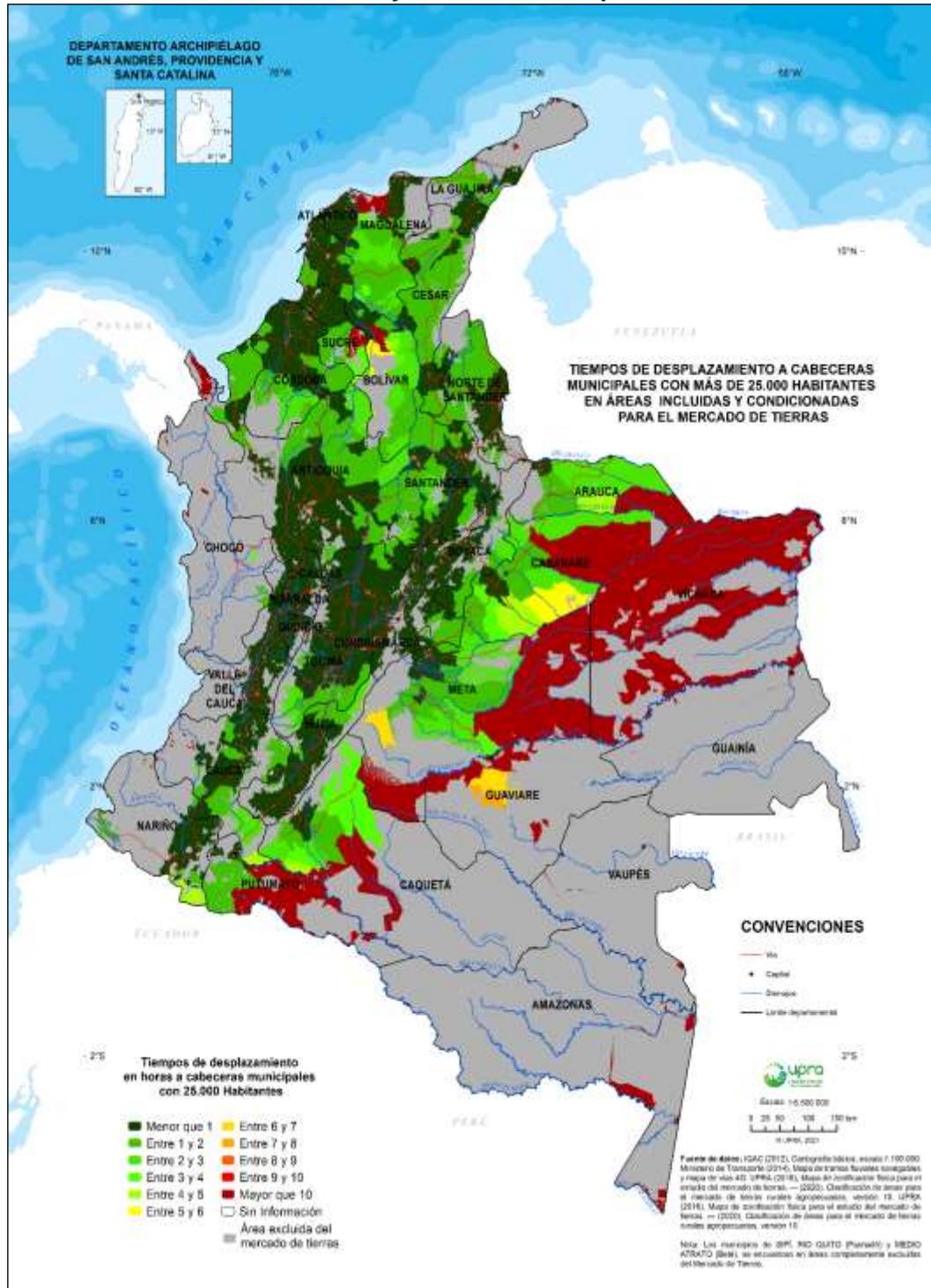
**Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional**

Tamaño Predial: Rangos	
NIVEL 1	NIVEL 2
Menor que 1 ha	A1. Hasta 0,5 ha
	A2. Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha
Mayor que 1 ha - hasta 20 ha	A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha
	A4. Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha
	B1. Mayor a 3 ha - hasta 5 ha
	B2. Mayor a 5 ha - hasta 10 ha
Mayor que 20 ha - hasta 50 ha	C1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha
	D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha
Mayor que 50 ha	D2. Mayor a 50 ha - hasta 100 ha
	D3. Mayor a 100 ha - hasta 200 ha
	E1. Mayor a 200 ha - hasta 500 ha
	E2. Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha
	E3. Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha
	E4. Mayor a 2000 ha - hasta 5000 ha
	E5. Mayor a 5000 ha - hasta 10000 ha
E4. Mayor a 10000 ha	

Fuente: UPRA, (2022)



Mapa 5. Tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras



Fuente: UPRÁ (2021)



Las isócronas a cabeceras urbanas con más de 25.000 habitantes describen la información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios<sup>9</sup>.

Para el análisis se tienen distribuidos los tiempos de desplazamiento en rangos por hora así:

- Menor a 1 hora
- Entre 1 y 2 horas
- Entre 2 y 3 horas
- Entre 3 y 4 horas
- Mayor a 4 horas

Como es de entenderse, en un municipio se pueden presentar diferentes tiempos de desplazamiento, no obstante, se ha definido el rango de la isócrona que predomina por cada uno de los municipios, teniendo en cuenta que el marco de estudio para los precios comerciales de la tierra rural está dado por el mapa de las áreas para el mercado de tierras versión 11 y por ende las áreas excluidas del mercado de tierras no fueron tenidas en cuenta en el algoritmo empleado para calcular la predominancia.

---

<sup>9</sup> Lo anterior de acuerdo con lo aprobado en el Conpes 3917 " Áreas de referencia como insumo para la identificación de las zonas de interés de desarrollo rural, económico y social (Zidres)" en lo relacionado con la definición de la infraestructura mínima para el transporte y la comercialización.



Mapa 6. Corema - Origen y destino a cabeceras municipales con más de 25000 habitantes a todas las cabeceras municipales



Fuente: UPRA (2021)



Esta representación resume las relaciones de vecindad entre los diferentes municipios del país con los 153 que de acuerdo con el censo de población 2018 contaban con una población mayor o igual a 25.000 habitantes, en ella se pueden identificar dos tipos de geometría, la de línea corresponde con el tiempo de desplazamiento en horas (a través de medios terrestres o fluviales), cuándo el tiempo es menor la línea es más delgada y cuando es mayor es más gruesa (para facilitar la representación, no se consideraron trayectos superiores a 4 horas); la de tipo punto representa la cantidad de municipios con la que conmuta la cabecera, los puntos de color gris corresponden con las cabeceras urbanas con menos de 25.000 habitantes, los de color rojo a aquellas cabeceras que se encuentran a más de 4 horas de cabeceras con población mayor o igual a 25.000 habitantes, los de color verde con aquellas que tienen una población mayor o igual a 25.000 que no conmutan con ningún municipio y de allí en adelante el tamaño del punto aumenta en la medida en la que conmuta con mayor número de cabeceras municipales.

En la región de la Orinoquía existen 9 municipios con población mayor o igual a 25.000 habitantes y ninguno de ellos corresponde con el departamento del Vichada, en la representación se observa que la capital del departamento de Arauca no se relaciona a menos de 4 horas con ninguna cabecera urbana de menos de 25.000 habitantes, es decir solo se relaciona con sí misma; los municipios de Mapiripán, La Macarena, La Uribe, Cravo Norte, Orocué, Puerto Carreño, La primavera, Santa Rosalía y Cumaribo no se conectan con ningún municipio con población igual o superior a 25.000 habitantes en menos de 4 horas. A continuación, se presenta una relación de los municipios que tuvieron por lo menos una relación de vecindad con algún municipio (ubicado en cualquier parte del país) en las condiciones descritas previamente.

## 2.1. Caracterización general de la zona de estudio

El departamento de Vichada está situado en el extremo oriental del país en la región de la Orinoquía Colombiana, se divide en cuatro municipios: La Primavera, Santa



Rosalía, Cumaribo y Puerto Carreño, siendo este su centro administrativo y 32 inspecciones.

Su economía tiene como base la ganadería extensiva, le siguen la pesca (ornamental y de consumo), la madera (plantaciones de acacia, eucalipto y pino) y la agricultura de subsistencia (Plátano, yuca, maíz, arroz, frutales como cítricos, piña, caña, guayaba y guanábana) la cual no supe las necesidades de la zona dadas las condiciones de aptitud del suelo y los altos costos de producción y transporte. Se observa el desarrollo de cultivos comerciales a pequeña escala como el algodón el cual se lleva a cabo en forma tradicional, así mismo explotaciones con fines comerciales de soya, marañón, caucho y especies forestales a los cuales se les han implementado tecnologías adecuadas para el establecimiento tecnificado de estos cultivos. En la ganadería se destaca la vacuna la cual se desarrolla en todo el departamento, en coberturas con vegetación de sabanas naturales principalmente predominando el paisaje de altillanura el cual ocupa la mayor extensión del departamento (se presenta entre los ríos Meta y Vichada) y la vegetación de bosque y selva tropical (entre los ríos Tuparro y Vichada). Los programas de fortalecimiento a los sectores económicos han permitido que se incremente el desarrollo de una ganadería semintensiva principalmente en predios cercanos a los cascos urbanos.

El departamento lo atraviesan tres troncales importantes: la primera viene del departamento del Meta, pasando por el corregimiento de Guacacías (Santa Rosalía) y culmina en el municipio de Puerto Carreño, la segunda y la tercera atraviesan el municipio de Cumaribo y vienen también del departamento del Meta hacia el corregimiento El Viento (Cumaribo), bifurcándose en el corregimiento El Percal, por un lado hacia la República de Venezuela a la altura de la laguna Guapé (atraviesa el Parque Nacional El Tuparro), y por otro lado en dirección al corregimiento de Puerto Nariño (Cumaribo) pasando por el casco urbano de Cumaribo y por los corregimientos de Palmarito, Chaparral y Santa Rita. La red vial en general se encuentra en estado natural, haciéndose intransitables algunos tramos en temporada invernal (entre abril y octubre), por lo que su principal vía de



comunicación corresponde al transporte fluvial conformado por una importante red pluvial conformada por los ríos Orinoco, Meta, Tomo, Guaviare y Vichada, importantes por su caudal los cuales garantizan la movilidad de productos y personas durante todo el año. Este importante sistema fluvial se conecta con los puertos de Santa Rosalía, La Primavera, Puerto Carreño, Casuarito y Puerto Nariño; estos dos últimos, puertos menores proveen transporte hacia el sur del departamento.

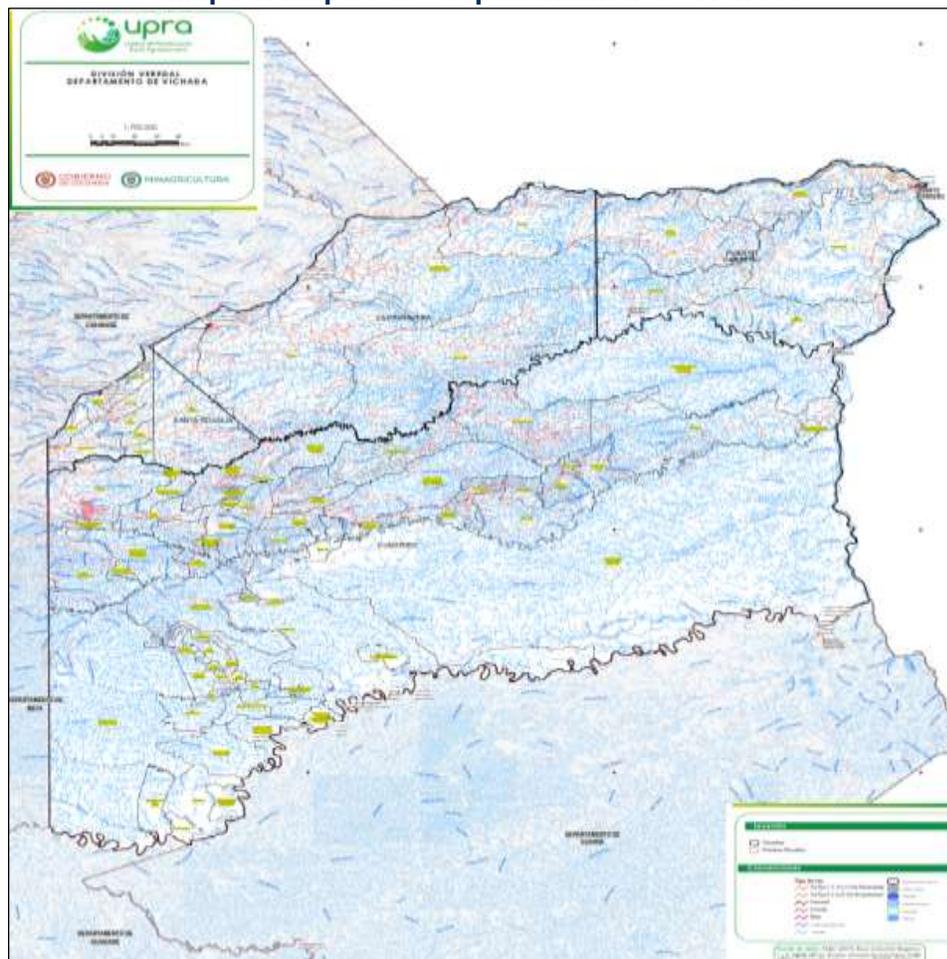
El departamento ofrece atractivos turísticos dados la diversidad étnica y biodiversidad que lo convierten en un paradero de turismo ambiental y ecológico. Así mismo, se encuentra en la frontera económica del país y en la frontera de las posibilidades de conexión importantes con la república de Venezuela. De otro lado, cabe destacar que presenta la mayor UAF (Unidad Agrícola Familiar) del país la cual corresponde a 1.300 hectáreas y en tierras que con las debidas inversiones necesarias para corregir los problemas de suelos propios de la altillanura se convierten en un potencial productivo para actividades agropecuarias.

Como factores desfavorables se tiene el hecho de que la formalización de la tierra en el departamento es baja.

Por otro lado, existen grupos nacionales y extranjeros en la zona con procesos avanzados de concentración de tierras, los cuales vienen desarrollando proyectos de ganadería, agricultura y reforestación; sin embargo, estas grandes empresas desarrollan grandes producciones las cuales buena parte es para exportación, generando precariedad laboral, degradación ambiental y de los recursos naturales dado su alto nivel de tecnificación y mecanización que hace que su capacidad de generar empleo sea mínima, así como el hecho de que no haya transferencia de tecnología, por tanto no promueven el desarrollo de las comunidades.



Mapa 7. Mapa base departamental de Vichada



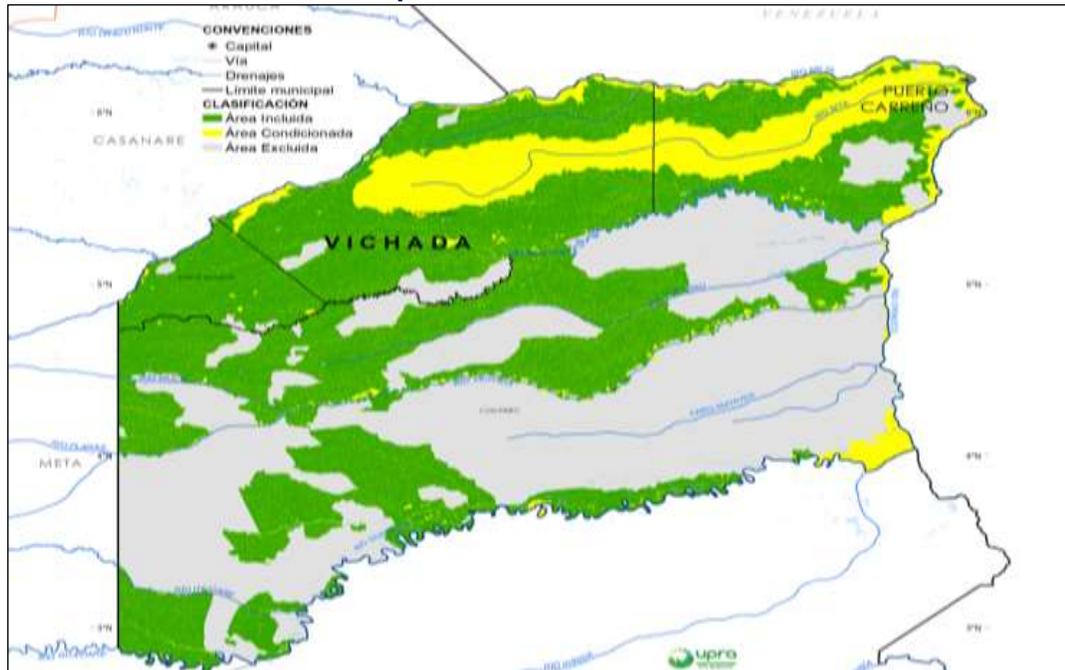
Fuente: UPRA, (2022)

Limita por el Norte con el río Meta que lo separa de los Departamentos de Casanare, Arauca y la República de Venezuela; por el Este con el río Orinoco que lo separa de la República de Venezuela, por el Sur con el río Guaviare que lo separa de los Departamentos de Guainía y Guaviare y por el Oeste con los Departamentos de Meta y Casanare<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Tomado del Plan Departamental de Desarrollo Trabajo para Todo Vichada 2020-2023, Pág. 57



**Mapa 8. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del departamento de Vichada**



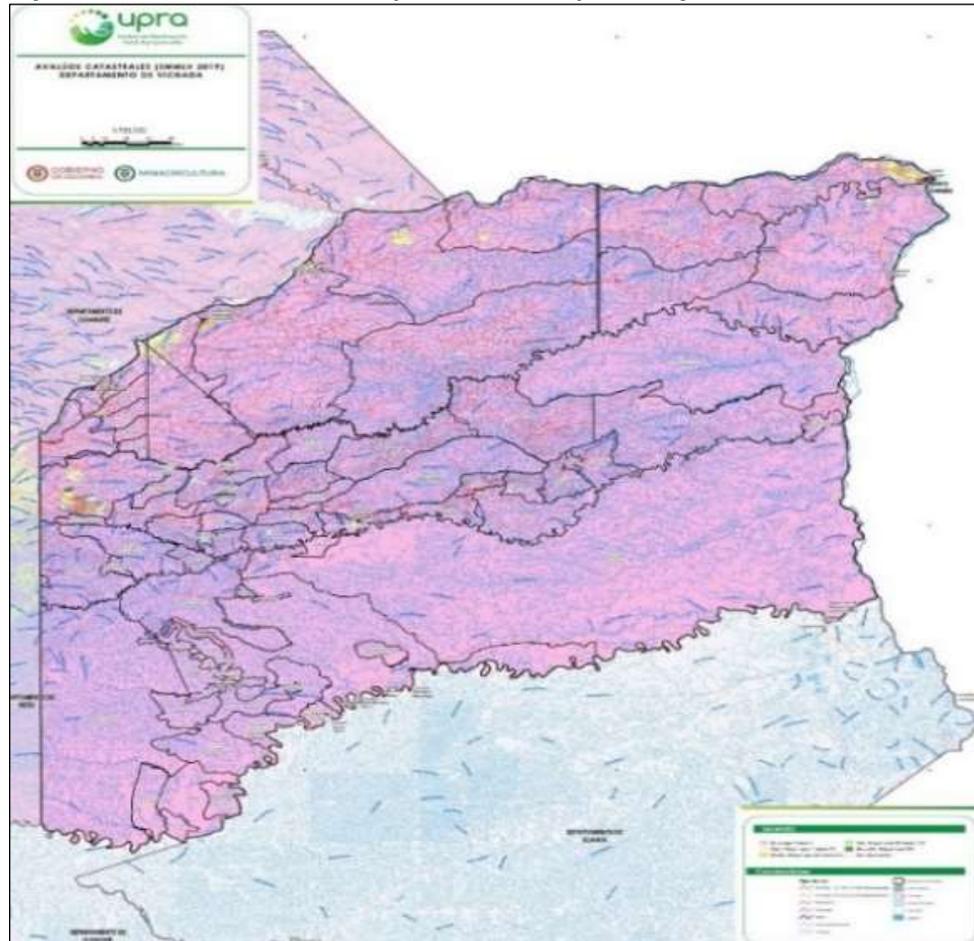
Fuente: UPRA, (2022)

La UPRA tiene inventariados en sus bases de datos un total de 10,01 millones de hectáreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias en el departamento de Vichada, de las cuales 4.304.677 has (43,01%) son áreas incluidas, 1.440.726 has (14,39%) son áreas condicionadas y 4.263.355 has (42,60%) son áreas excluidas, discriminados de la siguiente manera:

CLASIFICACION DE AREAS PARA EL MERCADO DE TIERRAS DEPARTAMENTO DE VICHADA		
Área Departamento (ha)	10.008.758,00	100%
Área Incluida (ha)	4.304.677,00	43,01%
Área Condicionada (ha)	1.440.726,00	14,39%
Área Excluída (ha)	4.263.355,00	42,60%

Según las cifras antes señaladas, puede observarse que menos del 42,6% del área total municipal corresponde a las áreas excluidas, es decir que la caracterización que se pretende realizar abarca 5.745.403 has que corresponde al (57,40%).

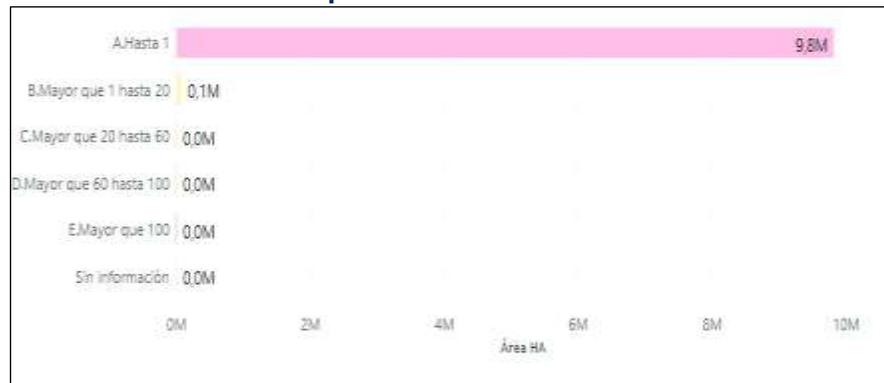
Mapa 9. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) del departamento de Vichada



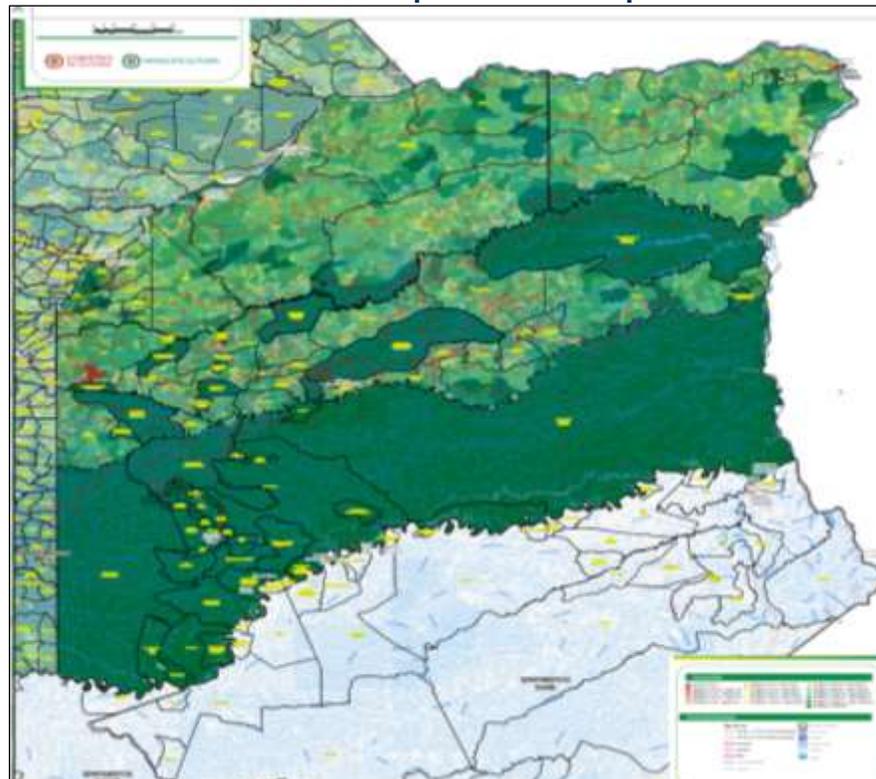
Fuente: UPRA, (2022)

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales, muestra que en el departamento del Vichada cerca de 100.000 hectáreas que abarcan el 1,00% del área total del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, las cuales se encuentran localizadas en la parte norte y extremos oriente y occidente del departamento, cercanas a las cabeceras municipales y algunos centros poblados importantes como El Viento del municipio de Cumaribo (ubicado en el extremo occidental del departamento), el restante 99% lo conforman cerca de 9.908.757 hectáreas las cuales se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV ubicadas a lo largo y ancho del departamento.

**Gráfico 2. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el Departamento de Vichada**



**Mapa 10. Distribución de tamaño predial en el departamento de Vichada**

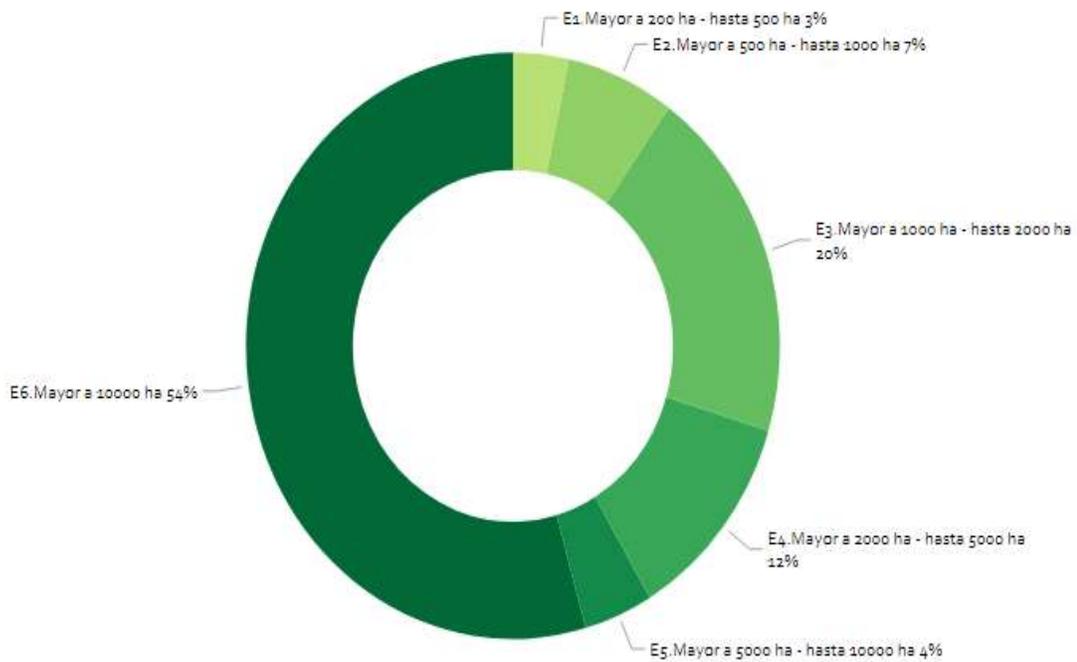


Fuente: UPRA, (2022)

La distribución de tamaño de la propiedad rural en el departamento del Vichada se encuentra claramente definida en función a la extensión superficial de cada municipio. El rango que más área abarca corresponde a mayor a 10.000 ha que representan el 54% del

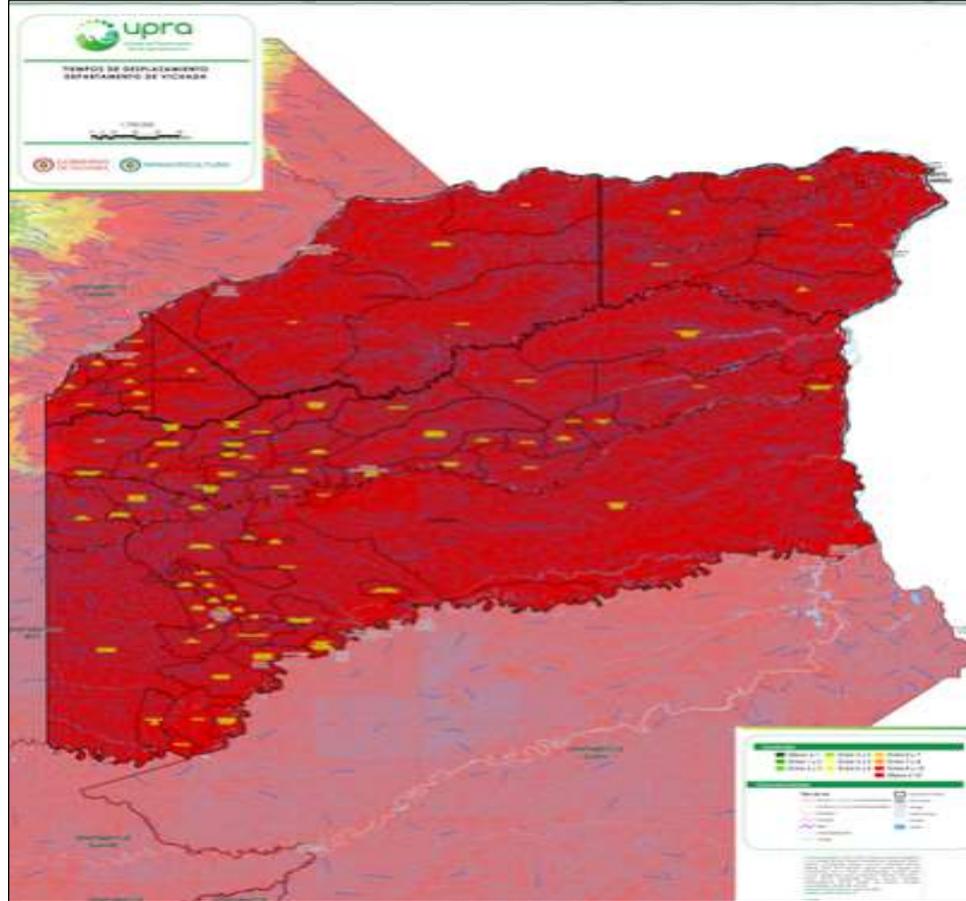
área total departamental, se encuentra ubicado en la parte sur del departamento, en el municipio de Cumaribo. El restante 46% presenta participaciones relativamente cercanas, que de manera descendente los rangos se distribuyen de la siguiente forma: hasta 500 Ha (3%), mayor a 500 hasta 1.000 Ha (7%), Mayor de 1.000 hasta 2.000 Ha (20%), mayor a 2.000 hasta 5.000 (12 %) y mayor de 5.000 hasta 10.000 (4%). Estos seis rangos abarcan predominantemente los municipios de La Primavera, Santa Rosalía y Puerto Carreño.

**Gráfico 3. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el Departamento de Vichada**



Fuente: UPRA, (2022)

Mapa 11. Tiempos de desplazamiento – Isócronas en departamento de Vichada



Fuente: UPRA, (2022)

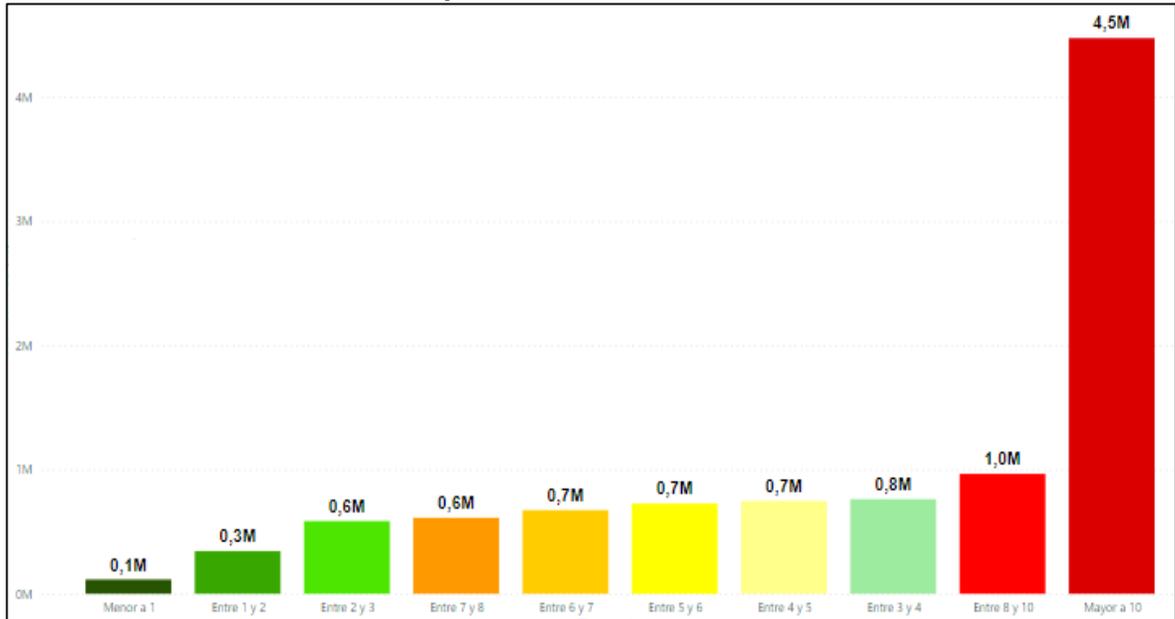
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En el departamento del Vichada la predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento que superan las 10 horas de recorrido desde cualquier punto del departamento a la capital departamental, las cuales abarcan la totalidad del área departamental.

Por otra parte, respecto de la cabecera municipal más cercana, continúa predominando tiempos de desplazamientos mayores a 10 horas (45%), no obstante, con desplazamientos



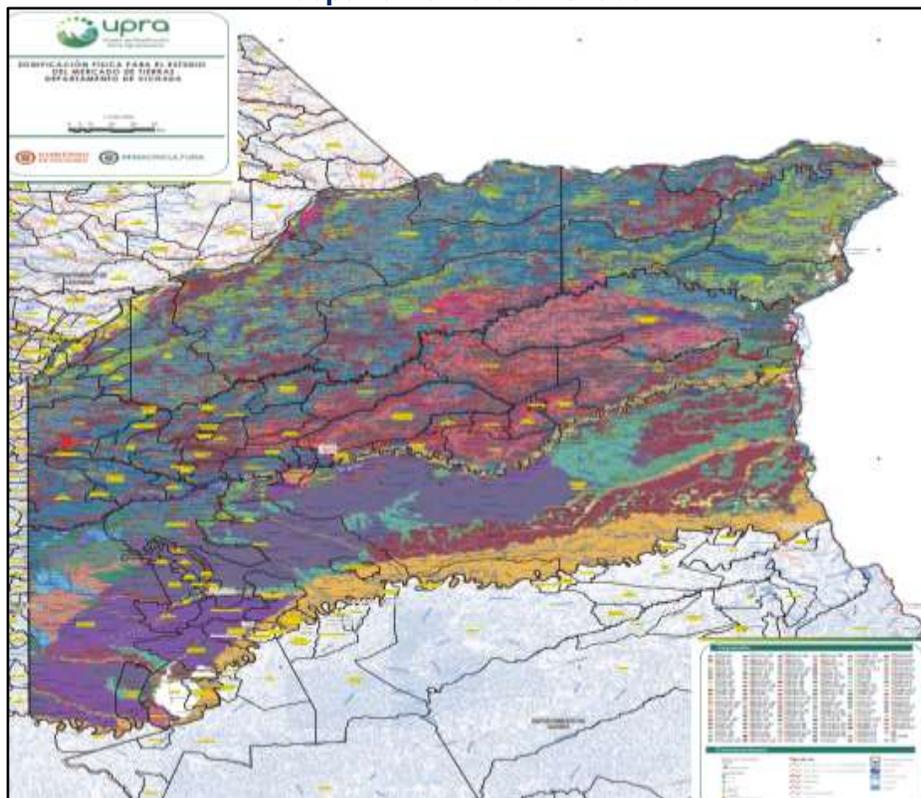
entre 3 y 10 horas presentan un porcentaje significativo del 45%, y en menor porcentaje, desplazamientos entre 1 y 3 horas con una participación cercana del 10%.

**Gráfico 4. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Vichada**



Fuente: UPRA, (2022)

Mapa 12. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el departamento de Vichada



Fuente: UPRA, (2022)

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras está definida como aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre) son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra, este tipo de unidad expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial. Estas clases se expresan en número que van desde el 1 hasta el 13, siendo 1 la clase que mejores condiciones edafoclimáticas expresa y 13 la clase que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En el departamento del Vichada



predominan las clases 8 y 9, estas clases abarcan 6.200.000 hectáreas del área total departamental, es decir, el 62% del área departamental.

Gráfico 5. Clases de tierra en el departamento de Vichada



Fuente: UPRA, (2022)



### 3. DETERMINACION DE LOS PRECIOS COMERCIALES DE LA TIERRA RURAL

Para la determinación de los precios comerciales de la tierra rural escala 1:100.000 se procede conforme a la metodología establecida por la UPRA en donde se realizan actividades previas (alistamiento de información e insumos), actividades de campo (recolección de información con entidades territoriales y actores del municipio y recolección de mercado inmobiliario en terreno), actividades de oficina (consolidación de información recolectada y trazado de polígonos de precio de tierra) y se generan los productos finales que corresponden a mapas de precios.

#### 3.1. Etapa preparatoria

En esta etapa se realizaron las siguientes actividades:

- Alistamiento de la información, insumos, cartografía, formatos de campo.
- Presentación con autoridades departamentales, entidades y actores territoriales.
- Programación de rutas de transectos rurales para reconocimiento del territorio

#### 3.2. Caracterización municipal

##### 3.2.1. Municipio de Puerto Carreño

Está ubicado en la zona nororiental del departamento, abarca el 12.19% del territorio, convirtiéndose en el tercer municipio en extensión territorial en el departamento del Vichada<sup>11</sup>. Según la proyección del DANE el municipio de Puerto Carreño para el año 2020 tiene una población de 20.936 habitantes de los cuales se estima que el 29,20% estén ubicados en el área rural. Presenta un clima cálido húmedo, con temperaturas medias de 24° C y 32°C. Topográficamente es una región predominante plana, con algunas excepciones en la zona oriental y sur oriental donde encontramos los afloramientos rocosos del escudo Guayanés. Puerto Carreño tiene conexión aérea mediante vuelos nacionales

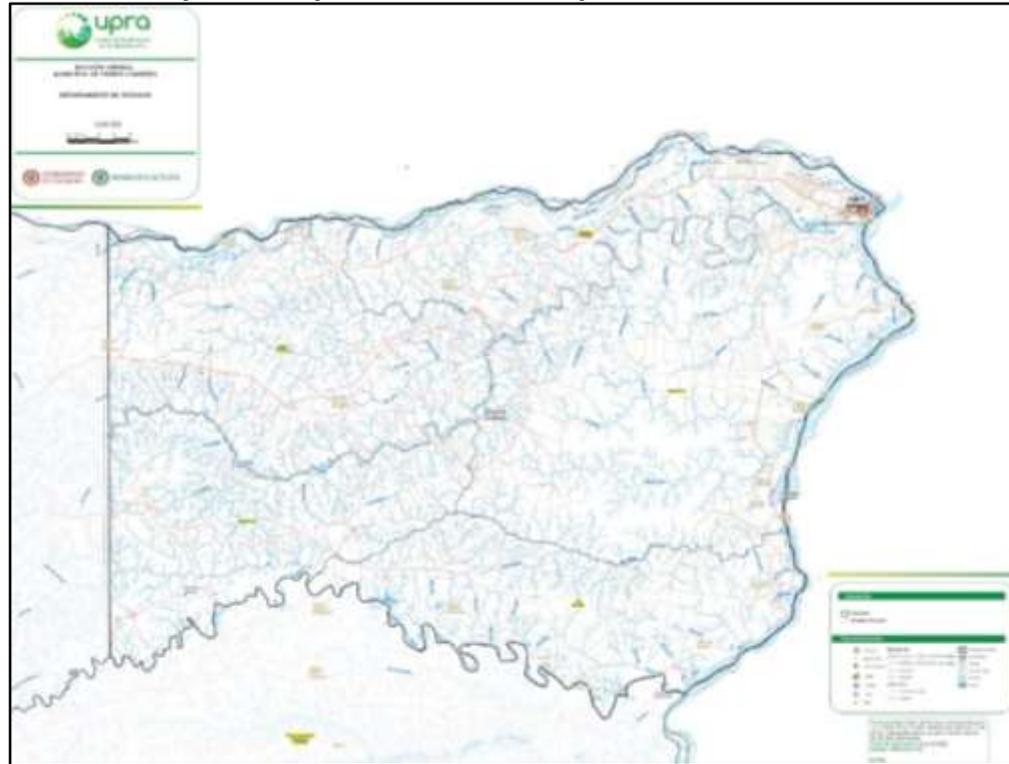
---

<sup>11</sup> Tomado del Plan de Desarrollo Departamental “Trabajo para todo El Vichada 2020-2023”



cubiertos por las aerolíneas Satena, Avianca y Aerosucre, con un tiempo de vuelo aproximado de dos horas hasta la ciudad de Bogotá.

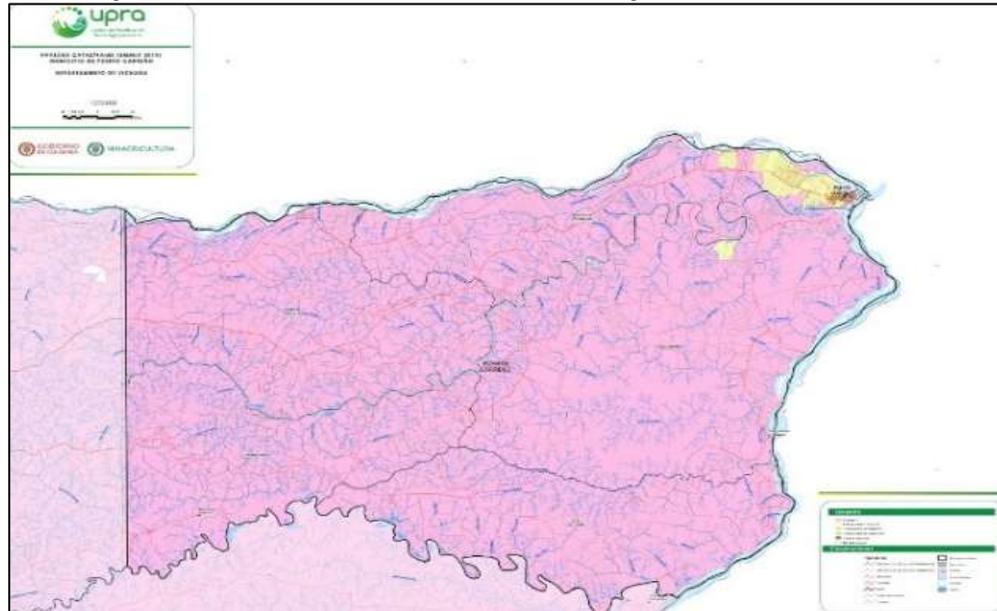
**Mapa 13. Mapa Base del municipio de Puerto Carreño**



Fuente: UPRA, (2022)

El municipio de Puerto Carreño, se ubica en la zona nororiental del departamento, cuyos límites tanto por el norte como por el oriente son con la República de Venezuela, por el sur delimita el río Tomo, con el municipio de Cumaribo y por el occidente desde el río Meta hasta el río Tomo es el límite con el Municipio de la Primavera.

Mapa 14. Avalúos catastrales del municipio de Puerto Carreño



Fuente: UPRA, (2022)

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales, muestra que en el municipio de Puerto Carreño cerca de 20.000 hectáreas que abarcan el 1,00% del área total del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, localizadas en la parte nororiental del municipio; el restante 99,00% lo conforman cerca de 1.200.000 hectáreas las cuales se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV y se distribuyen en el resto del territorio.

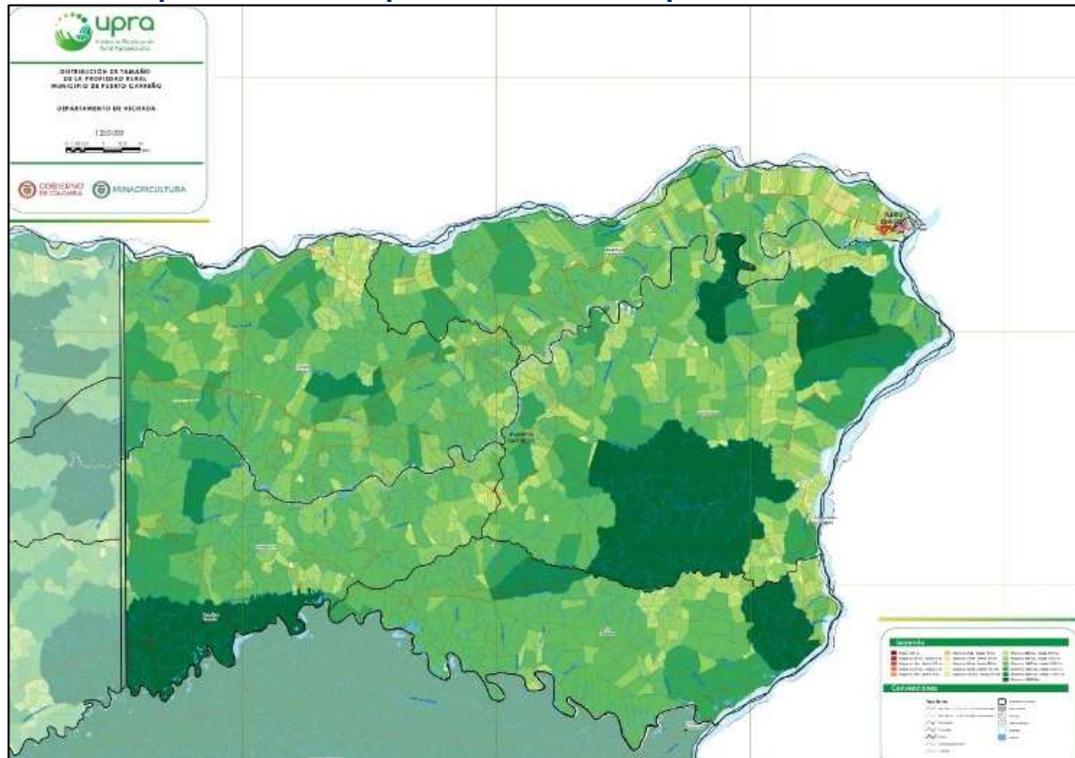


Gráfico 6. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Puerto Carreño



Fuente: UPRA, (2022)

Mapa 15. Tamaños prediales del municipio de Puerto Carreño

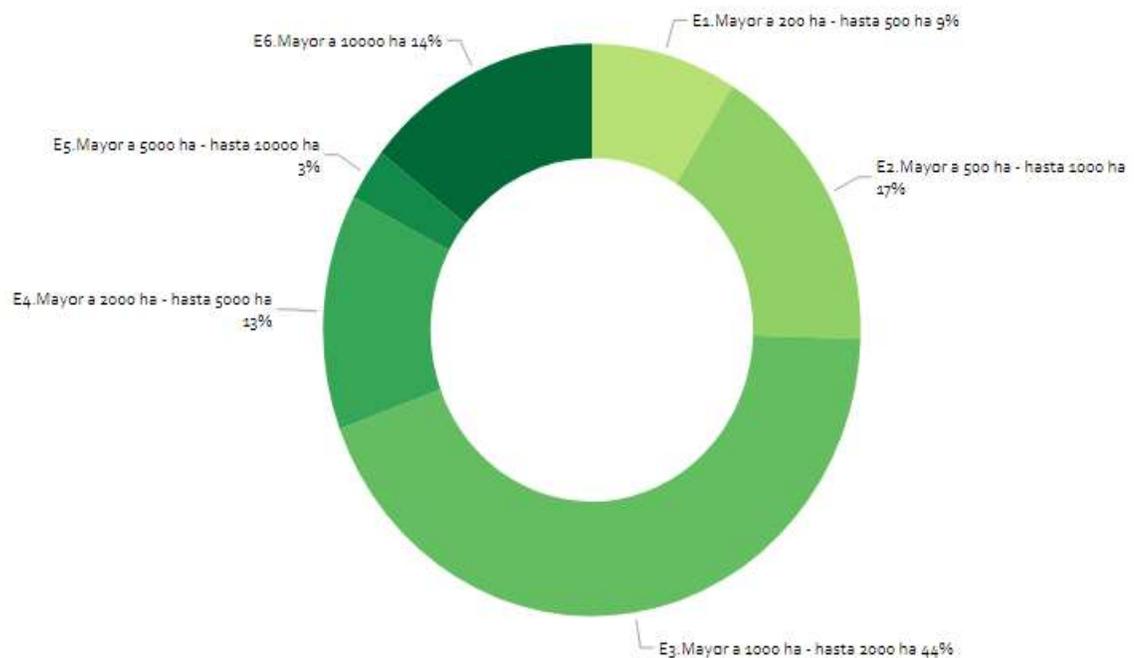


Fuente: UPRA, (2022)



En el municipio de Puerto Carreño el rango que más área abarca corresponde a mayor a 1.000 ha hasta 2.000 ha que representa el 43,00% del área total municipal, y se distribuye en todo el territorio. El restante 57,00% presenta participaciones relativamente cercanas, que de manera descendente los rangos se distribuyen de la siguiente forma: mayor a 10.000 ha (14 %), mayor a 5.000 ha hasta 10.000 ha (3%), mayor a 2.000 ha hasta 5.000 ha (13%), mayor a 500 ha hasta 1.000 ha (17 %) y hasta 500 ha (9%). Estos cinco rangos se ubican al interior de todo el territorio municipal.

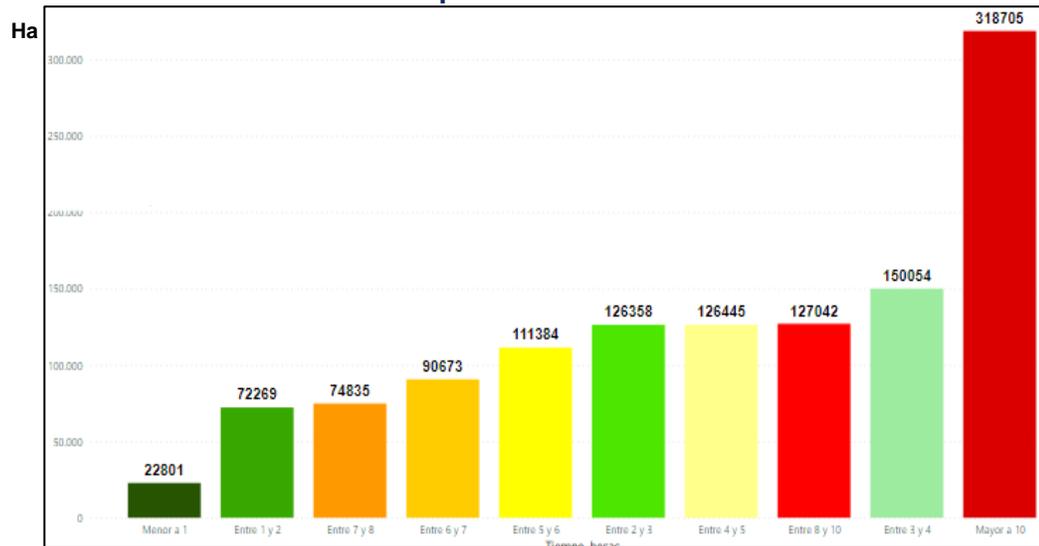
**Gráfico 7. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Puerto Carreño**



Fuente: UPRA, (2022)

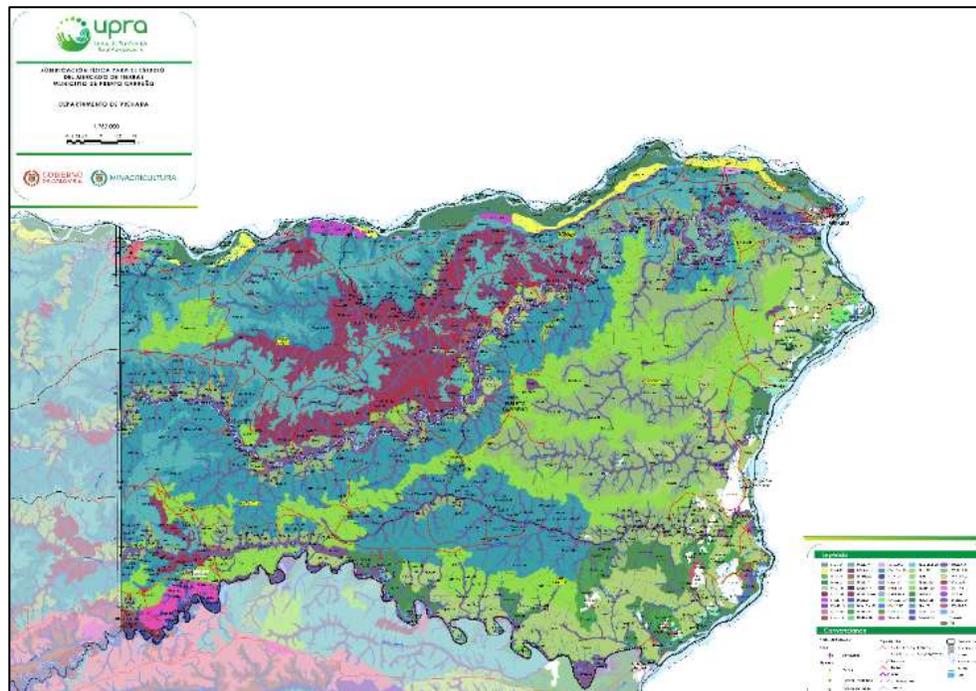
En el municipio de Puerto Carreño predominan tiempos de desplazamiento de más de 10 horas desde cualquier punto en la geografía de Puerto Carreño. teniendo como referencia el centro urbano del municipio. El tiempo de desplazamiento que menos predomina son desplazamientos menores a 1 hora el cual abarca el 1,87% del área municipal.

Gráfico 8. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Puerto Carreño



Fuente: UPRA, (2022)

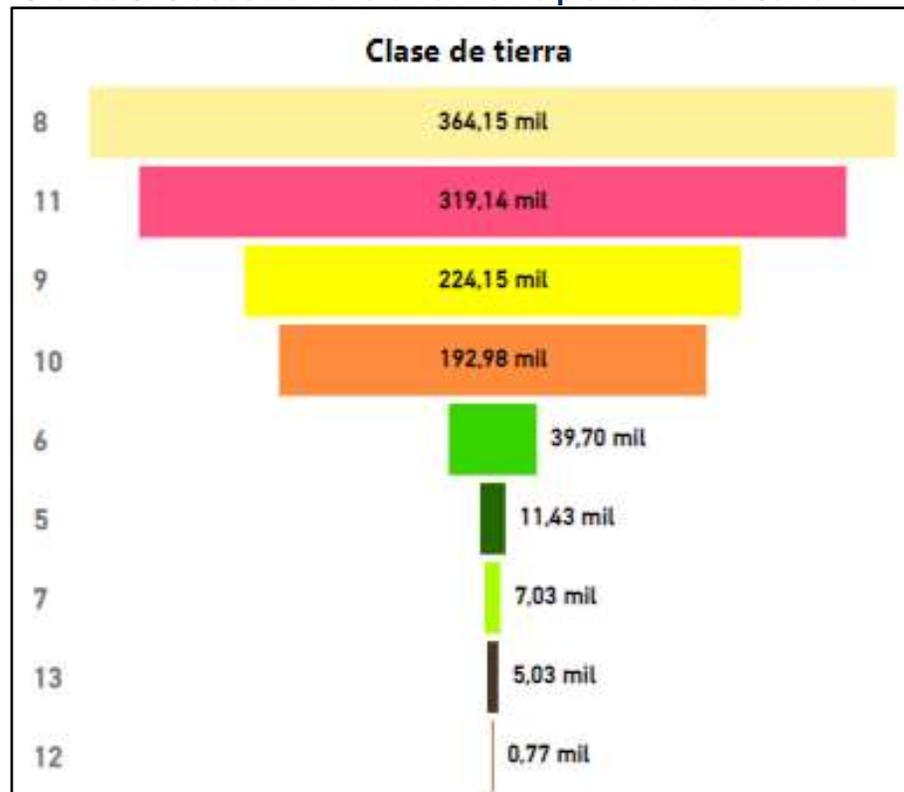
Mapa 16. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Puerto Carreño



Fuente: UPRA, (2022)

En el municipio de Puerto Carreño predominan las clases 8, 9 y 11, tan solo estas tres clases abarcan cerca de 907.000 hectáreas del área total del municipio, es decir, aproximadamente el 74,00% del área municipal.

**Gráfico 9. Clases de tierra en el municipio de Puerto Carreño**



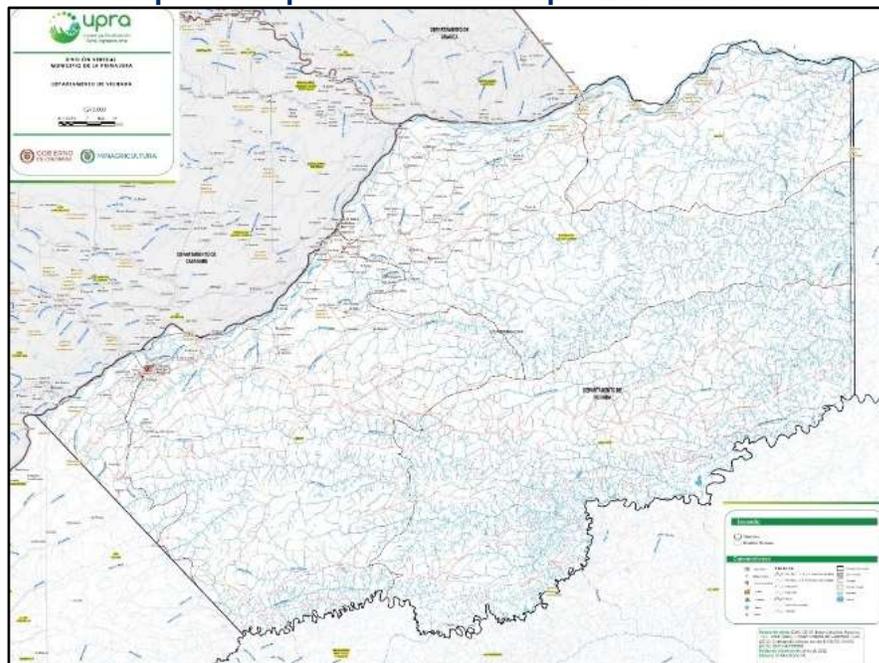
Fuente: UPRA, (2022)

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

### 3.2.2. Municipio La Primavera

Está ubicado en la zona noroccidental del departamento, tiene una extensión territorial de 21.420 km<sup>2</sup> equivalente al 20,80% del territorio<sup>12</sup>. Según la proyección del DANE el municipio para el año 2020 presentaba una población de 10.122 habitantes de los cuales se estima que el 44,80% estén ubicados en el área rural. Presenta un clima cálido húmedo, con temperaturas medias de 24° C - 30°C, elevación media 117 msnm, su relieve es plano con algunas excepciones en la zona sur sobre el río Tomo y en la zona media del río Bitá donde se puede observar paisajes ligeramente ondulados.

**Mapa 17. Mapa base del municipio La Primavera**



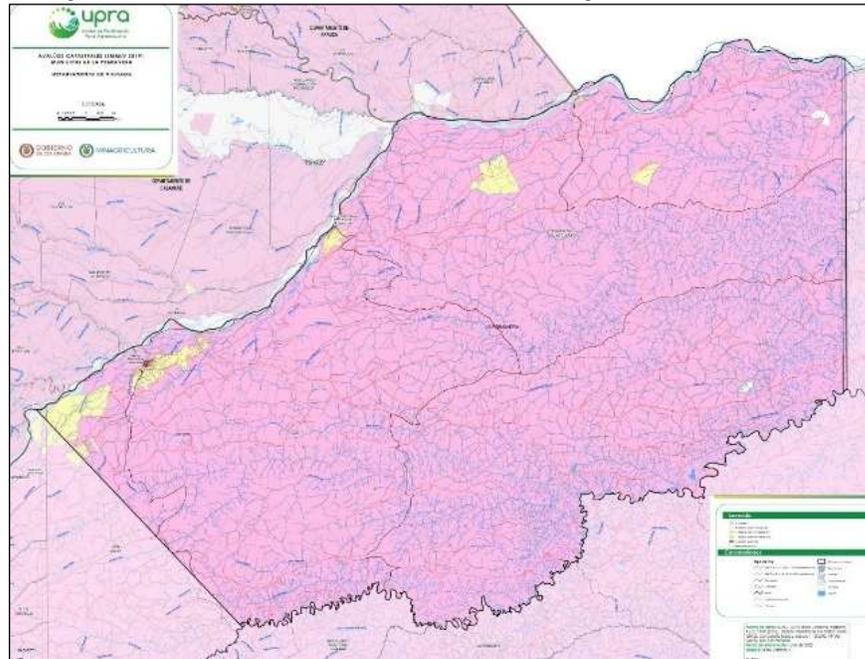
Fuente: UPRA, (2022)

El municipio de La Primavera está delimitado de la siguiente manera: por el norte con el río Meta, los departamentos de Casanare, Arauca y la República de Venezuela, por el sur lo delimita el río Tomo con el Municipio de Cumaribo, por el oriente limita con el municipio de Puerto Carreño y por el Occidente con el municipio de Santa Rosalía.

<sup>12</sup>Tomado del Plan de Desarrollo Departamental “Trabajo para todo El Vichada 2020-2023”



### Mapa 18. Avalúos catastrales del municipio de La Primavera

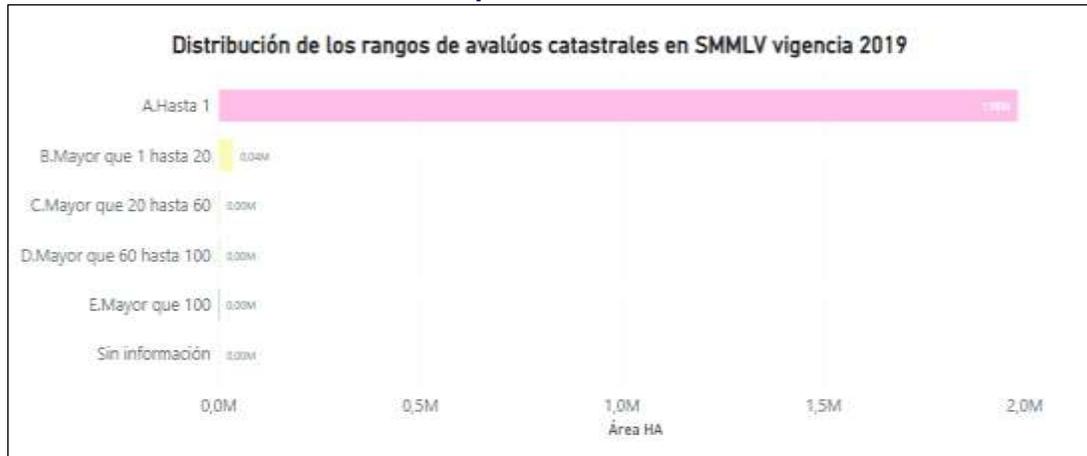


Fuente: UPRA, (2022)

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales, muestra que en el municipio de La Primavera cerca de 40.000 hectáreas que abarcan menos del 1,00% del área total del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, localizadas en la parte norte y extremo occidental del municipio; el restante 99,00% lo conforman cerca de 1.980.000 hectáreas las cuales se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV y se distribuyen en el resto del territorio.

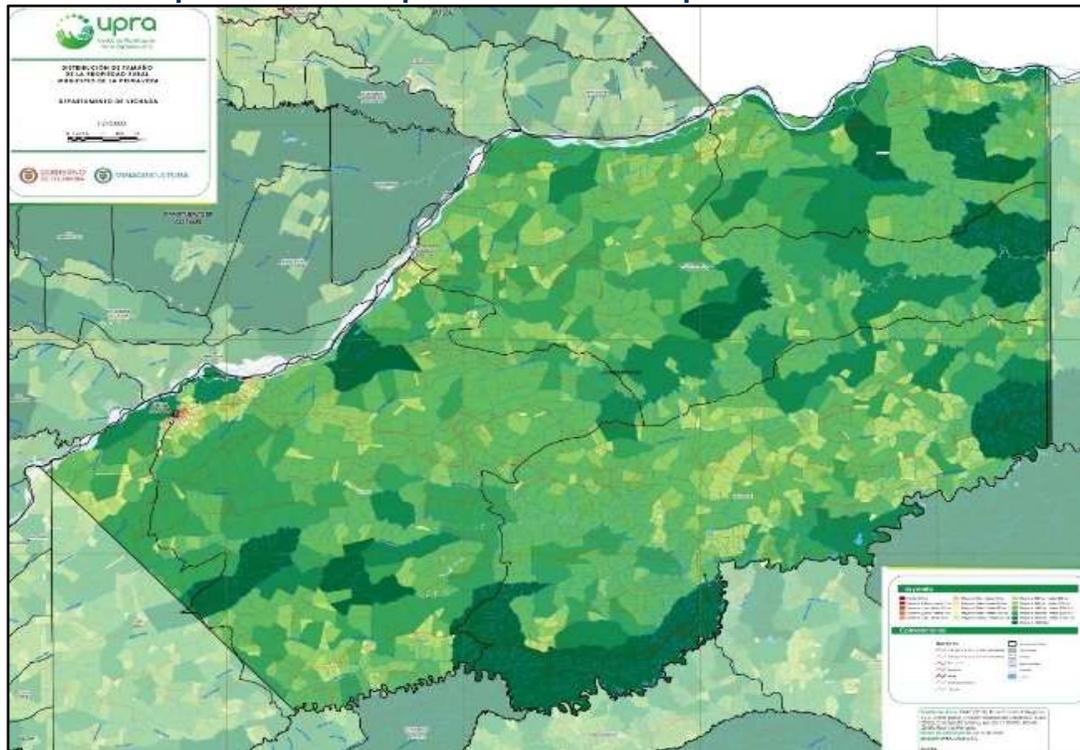


Gráfico 10. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de La Primavera



Fuente: UPRA, (2022)

Mapa 19. Tamaños prediales del municipio de La Primavera

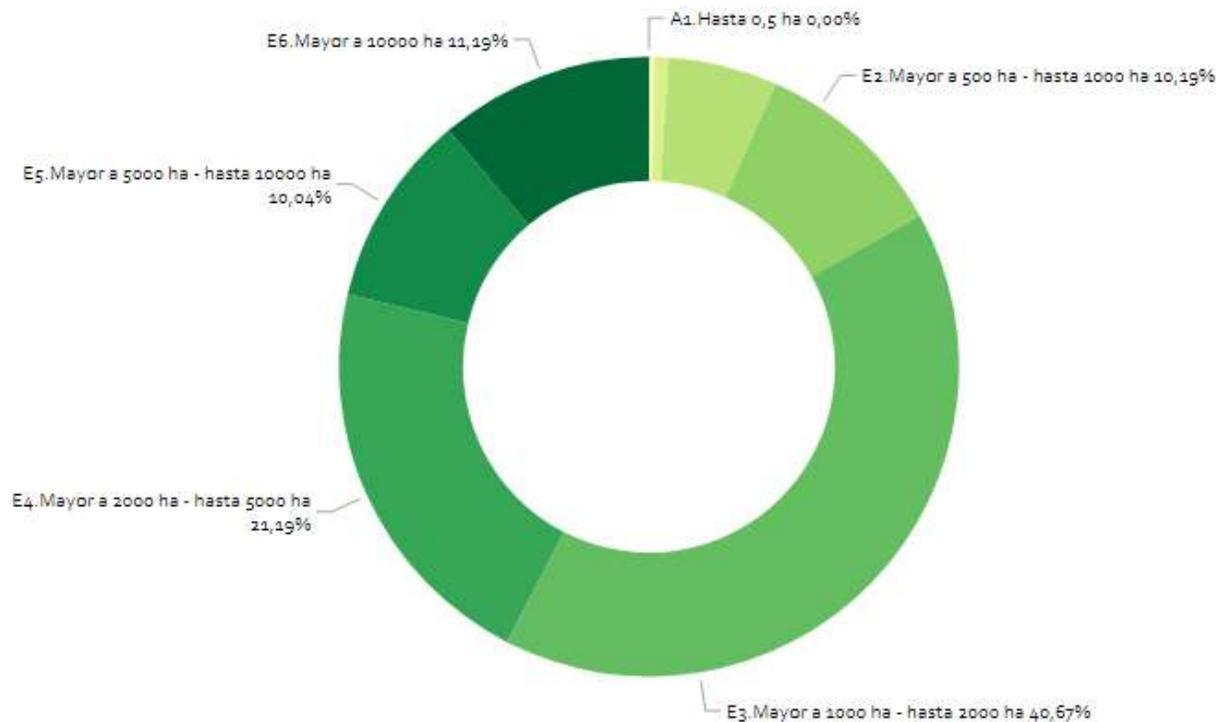


Fuente: UPRA, (2022)



En el municipio de La Primavera el rango que más área abarca corresponde a mayor a 1.000 ha hasta 2.000 ha que representa el 40,67% del área total municipal, y se distribuye en todo el territorio. El restante 59,33% presenta participaciones relativamente cercanas, que de manera descendente los rangos se distribuyen de la siguiente forma: mayor a 10.000 ha (11,19%), mayor a 5.000 ha hasta 10.000 ha (10,04%), mayor a 2.000 ha hasta 5.000 ha (21,19%), mayor a 500 ha hasta 1.000 ha (10,19%) y hasta 500 ha (6,72%). Estos cinco rangos se ubican al interior de todo el territorio municipal.

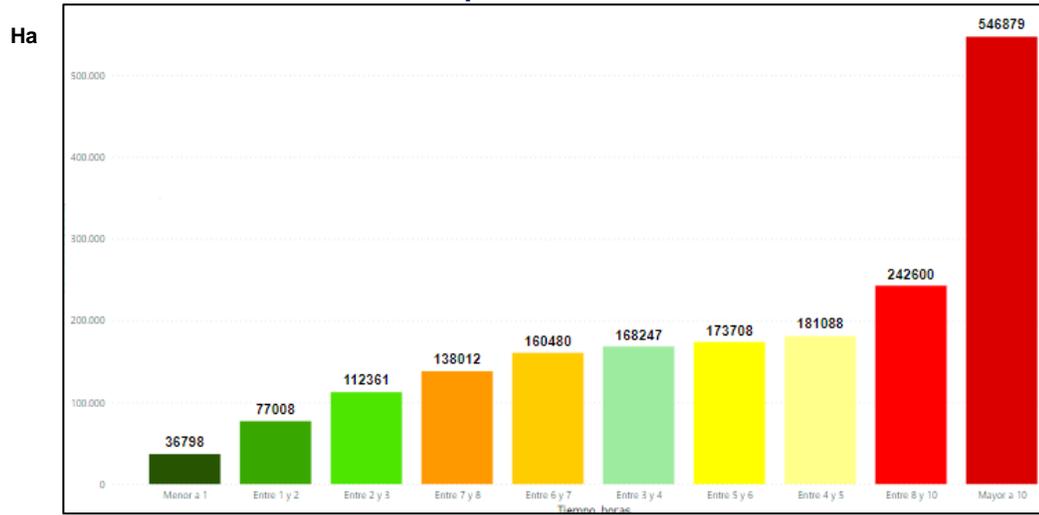
**Gráfico 11. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de La Primavera**



(UPRA, 2022)

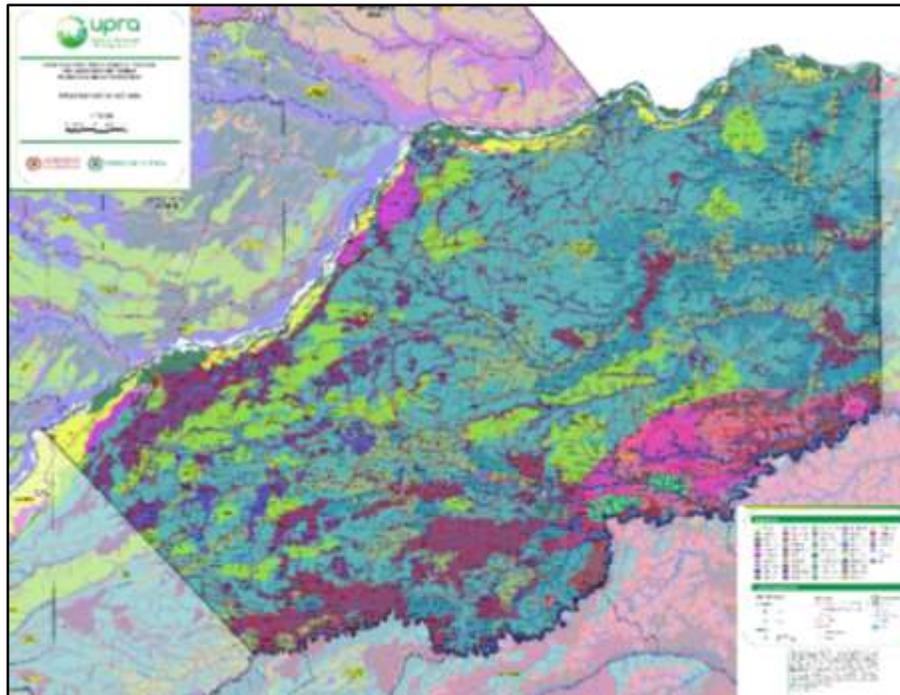
En el municipio de La Primavera predominan tiempos de desplazamiento de más de 10 horas (29,77%) desde cualquier punto en la geografía teniendo como referencia el centro urbano del municipio. El tiempo de desplazamiento que menos predomina menores a 1 hora el cual abarca el 2 % del área municipal.

Gráfico 12. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de La Primavera



Fuente: UPRA, (2022)

Mapa 20. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de La Primavera



Fuente: UPRA, (2022)



En el municipio de La Primavera predomina la clase 8, la cual abarca 1.000.000 de hectáreas del área total del municipio, es decir, aproximadamente el 57,00% del área municipal.

**Gráfico 13. Clases de tierra en el municipio de La Primavera**



Fuente: UPRA, (2022)

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

### 3.2.3. Municipio de Santa Rosalía

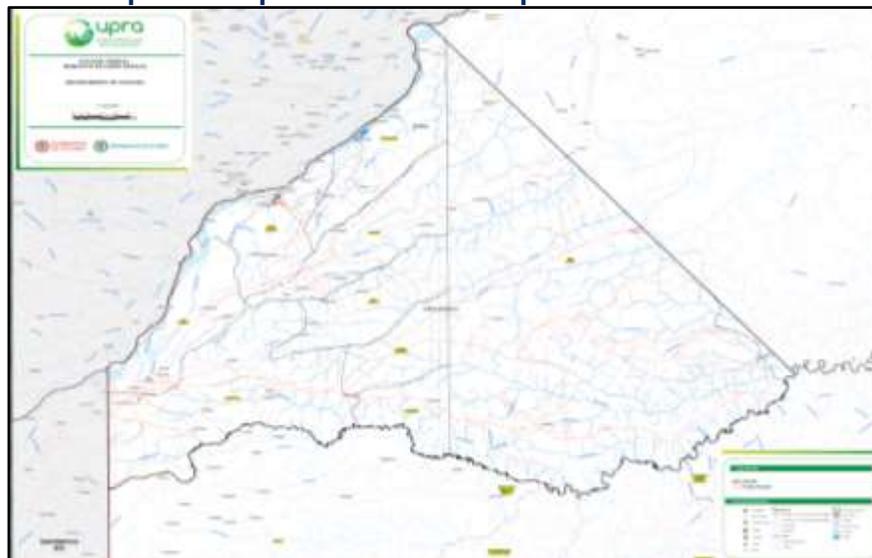
Está ubicado al noroccidente del departamento del Vichada, en la margen derecha del río Meta. Cuenta con una población de 4.026 habitantes según lo estimado para la vigencia 2020 DANE. Presenta un clima cálido húmedo, con una temperatura media anual de 27°C, precipitación promedio multianual entre 1.620 y 2.609 mm, se presenta una época de lluvias entre abril y noviembre, elevación media de 320 m.s.n.m. y una extensión de 3.937 Km<sup>2</sup>.

El municipio de Santa Rosalía y en general del departamento del Vichada se caracteriza por ser una región con una morfología plana, el paisaje de altillanura es el más representativo y se encuentra en las veredas Pavanay, Guacacías, Flor Amarillo, Nazareth, San Marcos, La Ladera y Caño Negro. El paisaje de valle lo conforman las veredas Bordoreño y El Control.

La red hidrográfica del municipio está conformada por los ríos Meta, Tomo y Elvita, los cuales atraviesan el municipio de occidente a oriente, en forma paralela. De otra parte, la red de drenaje que tributa sus aguas a estos ríos está regada de un importante número de caños entre los que se resaltan: Pavanay, Negro, Guarapo, Santa Rosalía, Carigen, Guacacías, Gavilán, Flor Amarillo, El Boral, Gavilán, Camura, Peligro, Cejal, Boral y Caño Grande los cuales revisten gran importancia para el desarrollo de las actividades productivas<sup>13</sup>.

La cobertura principal se compone de mosaicos de vegetación boscosa, arbustiva y de sabana siendo esta ultima la más predominante.

**Mapa 21. Mapa base del municipio de Santa Rosalía**

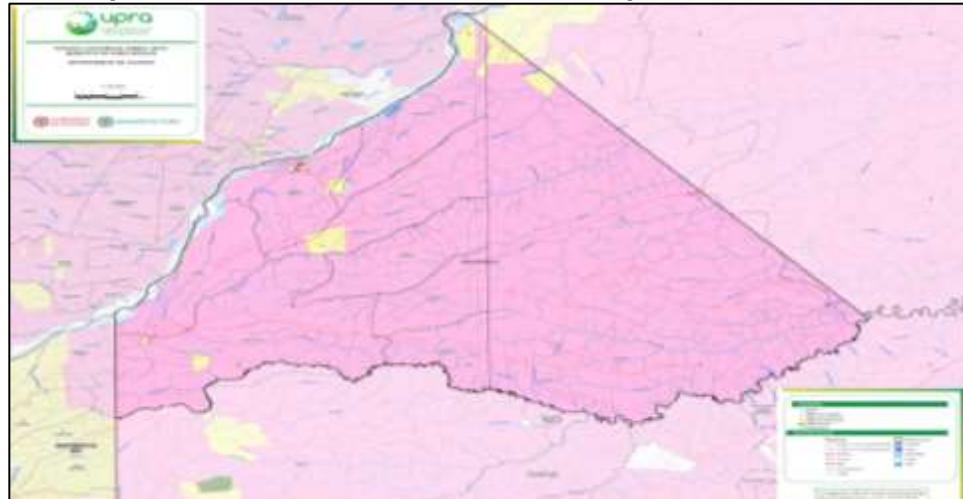


Fuente: UPRA, (2022)

<sup>13</sup> Tomado del Documento Diagnóstico del Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio de Santa Rosalía, Parte I. Página 71

Límites: por el norte con el río Meta y el corregimiento de Bocas del Pauto (Casanare), por el oriente con el municipio de La Primavera (Vichada), por el sur con el río Tomo y el municipio de Cumaribo (Vichada) y por el occidente con el departamento del Meta.

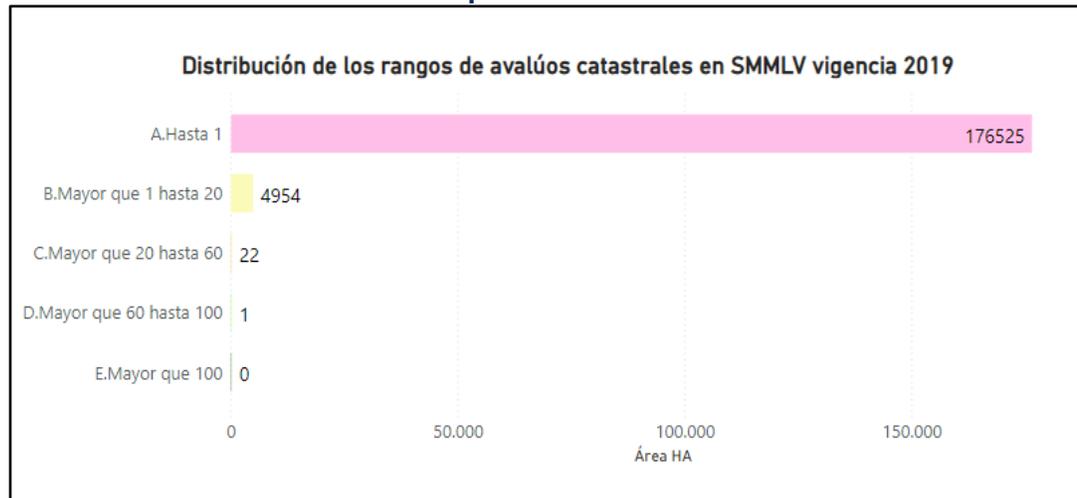
**Mapa 22. Avalúos catastrales del municipio de Santa Rosalía**



Fuente: UPRA, (2022)

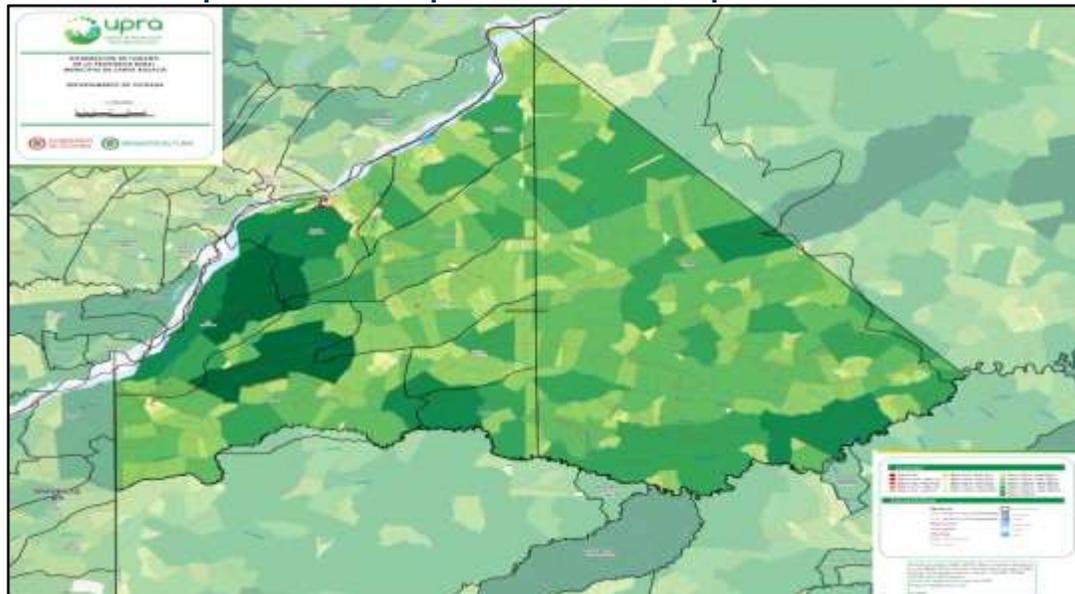
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales, muestra que en el municipio de Santa Rosalía cerca de 176.525 hectáreas que abarcan el 97,2 % del área total del municipio se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV localizadas en toda la superficie del territorio. Tan solo un 2,70% lo conforman cerca de 4.950 hectáreas en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, localizadas predominantemente en la parte norte y extremos oriente y occidente del municipio; con una reducida área abarcada del 0,01% lo conforman cerca de 22 hectáreas las cuales se encuentran en el rango mayor que 20 SMMLV y se ubican en la periferia de la zona urbana de Santa Rosalía.

**Gráfico 14. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Santa Rosalía**



Fuente: UPRA, (2022)

**Mapa 23. Tamaños prediales del municipio de Santa Rosalía**



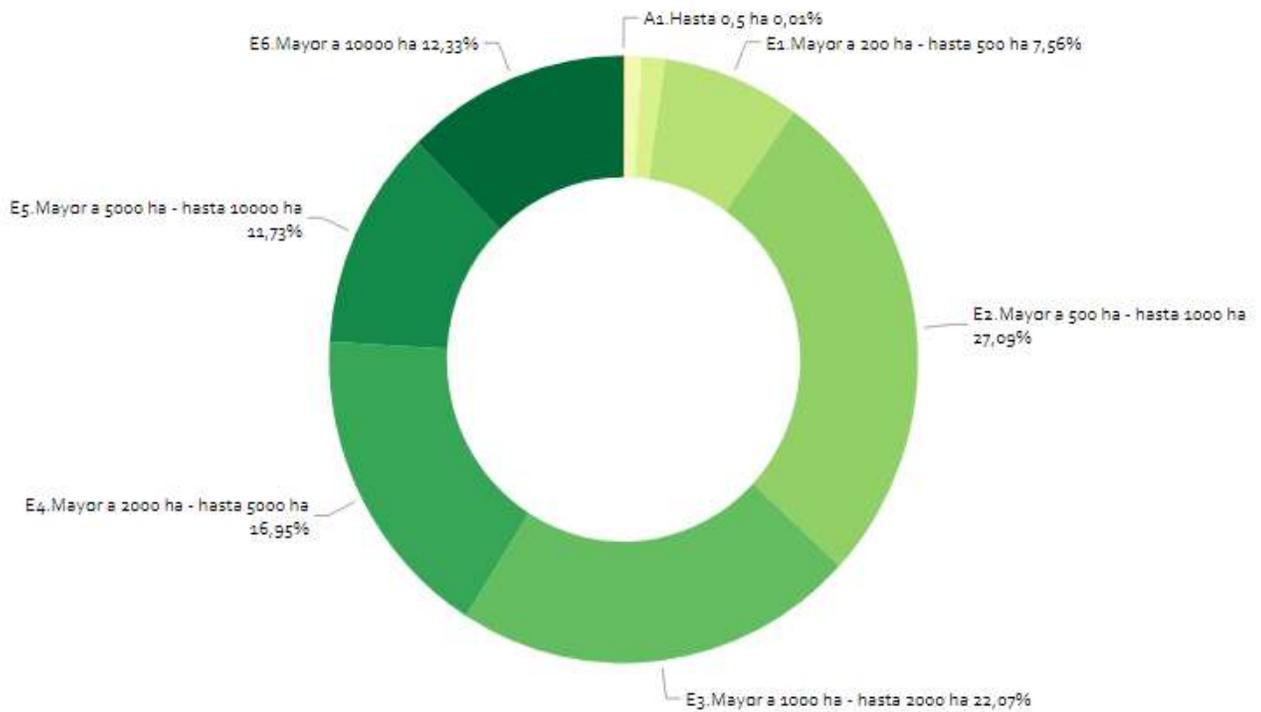
Fuente: UPRA, (2022)

La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Santa Rosalía se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: Mayor a 10.000 ha (12,33%), mayor a



5.000 y hasta 10.000 ha (11,73%), mayor a 2000 ha y hasta 5.000 ha (16,95%), mayor a 1.000 ha y hasta 2.000 ha (22,07%) y, mayor a 500 y hasta 1.000 ha (27,09%). Estos cinco rangos abarcan cerca del 90,17% del área total del municipio de Santa Rosalía, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 500 hectáreas.

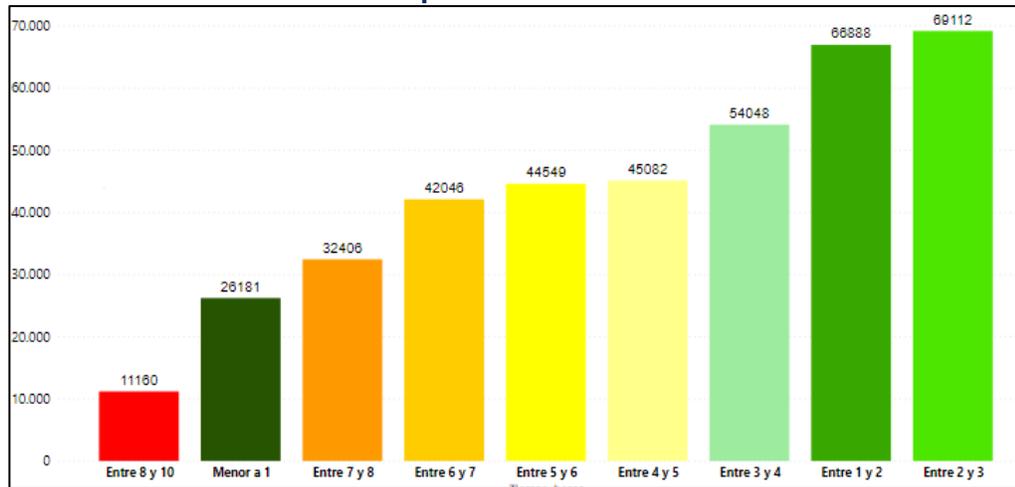
**Gráfico 15. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Santa Rosalía**



Fuente: UPRA, (2022)



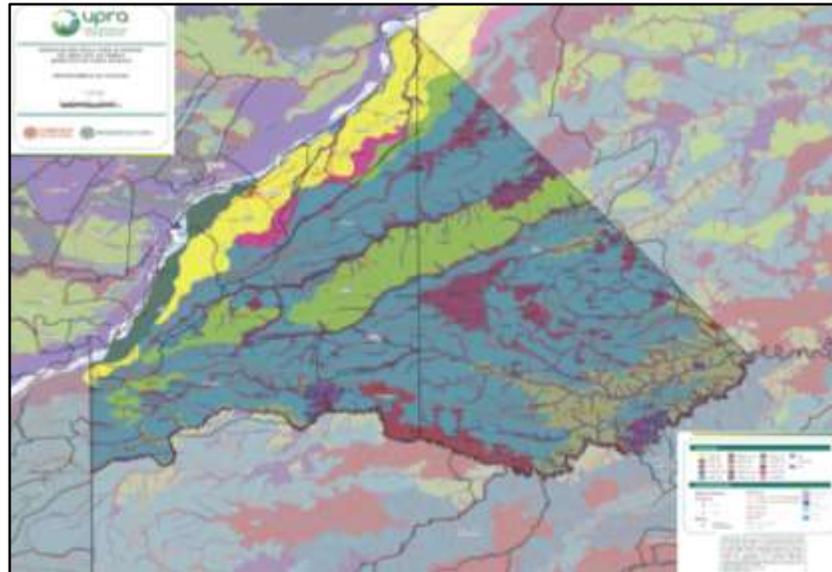
**Gráfico 16. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Santa Rosalía**



Fuente: UPRA, (2022)

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). La zona que más abarca el municipio cuenta con 69112 hectáreas en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento ente 2 y 3 horas. Finalmente, y con poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan entre 8 y 10 horas abarcando una extensión de 8.556 hectáreas.

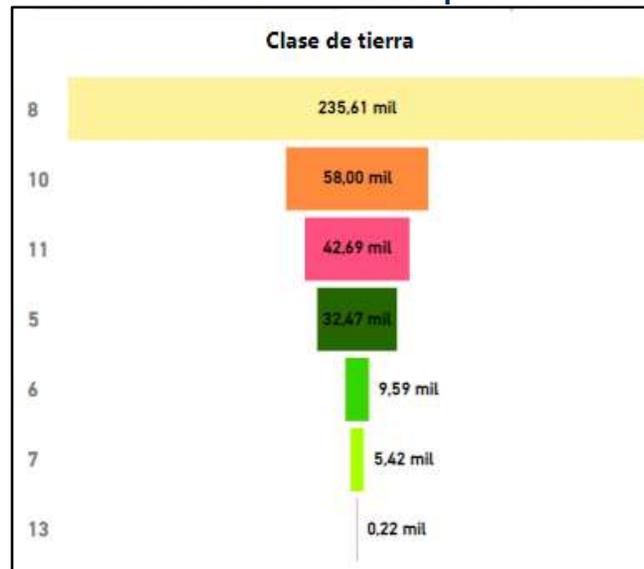
**Mapa 24. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Santa Rosalía**



Fuente: UPRA, (2022)

En el municipio de Santa Rosalía predomina la clase 8, la cual abarca 235.610 de hectáreas del área total del municipio, es decir, aproximadamente el 61,00% del área municipal.

**Gráfico 17. Clases de tierra en el municipio de Santa Rosalía**



Fuente: UPRA, (2022)



### 3.2.4. Municipio de Cumaribo

Está ubicado al oriente de Colombia, cuenta con una población de 78.863 habitantes según lo estimado para la vigencia DANE 2020. Presenta un clima cálido húmedo, con una temperatura media anual de 28,2°C, precipitación promedio anual de 2.166 mm, por estar ubicado en zona tropical, cuenta con dos períodos climáticos marcados durante el año, un período de sequía que va desde diciembre hasta marzo y un período de lluvias que comienza en el mes de abril y finaliza en noviembre, elevación media de 125 msnm y una extensión de 65.674 Km<sup>2</sup> (6.567.400 Ha) equivalente a un 61,50% de la superficie total del Vichada, lo que lo convierte en el territorio más extenso de Colombia<sup>14</sup>.

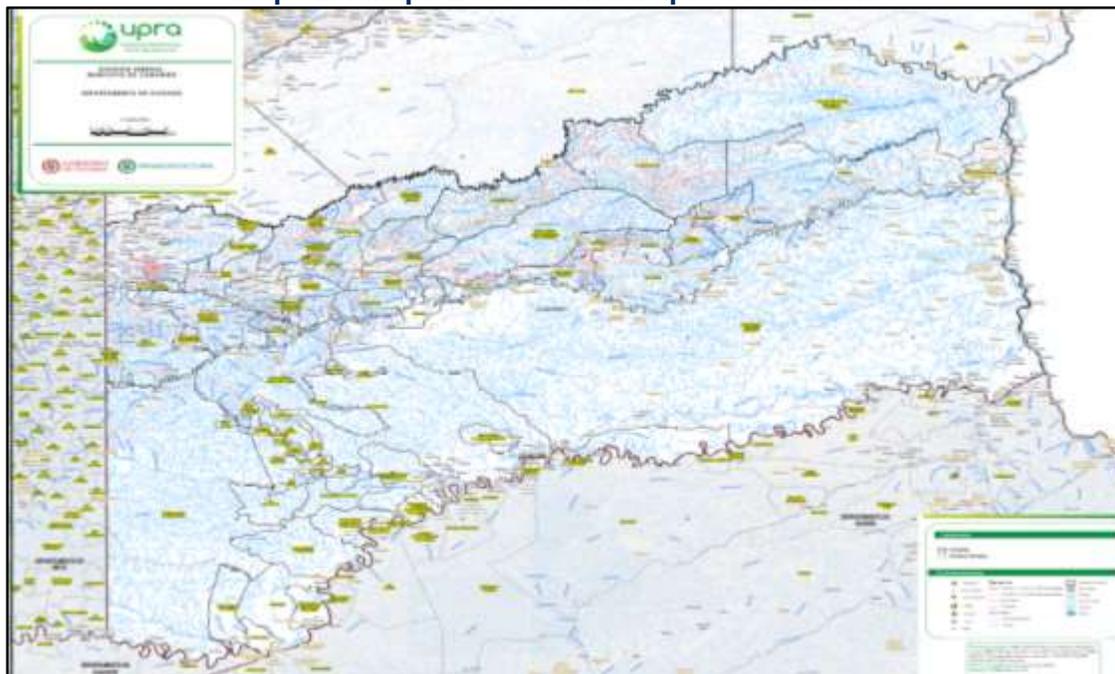
El municipio presenta relieve variado con topografías entre plana y ondulada, en donde se desarrollan diferentes tipos de paisaje y vegetación (praderas, bosque de galería, sabana y selva húmeda tropical) siendo un municipio que se ubica en las zonas de transición entre las sabanas de la Orinoquía y las selvas amazónicas. Se estima que un 60% del área del municipio se encuentra bajo figuras de protección territorial (Resguardos indígenas y protección legal y estrategias complementarias de conservación)<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Tomado del Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 del municipio de Cumaribo. Pág. 20-22

<sup>15</sup> Tomado del Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 del municipio de Cumaribo. Pág. 60



Mapa 25. Mapa Base del municipio de Cumaribo

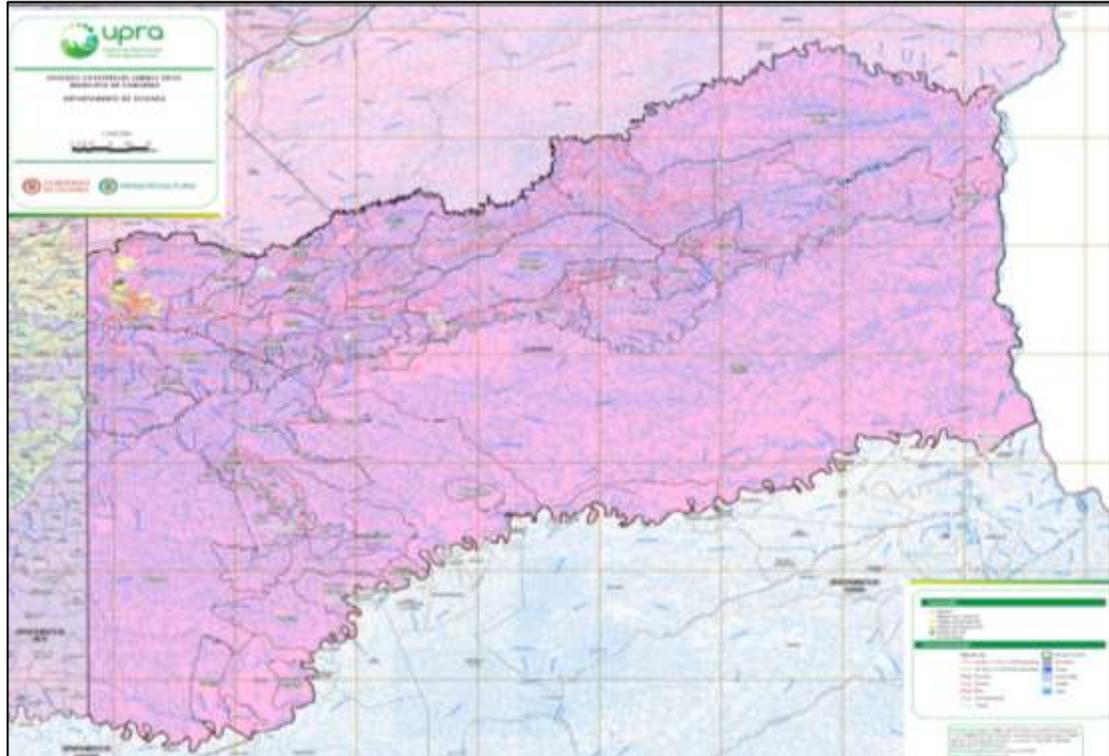


Fuente: UPRA, (2022)

Limita por el norte con Puerto Carreño capital departamental y con los municipios de la Primavera y Santa Rosalía, donde su línea limítrofe es el Río Tomo; por el sur limita con el municipio de Barrancominas – departamento del Guainía y el departamento del Guaviare siendo la línea limítrofe el Río Guaviare, al oriente limita con Venezuela, límite determinado por el Río Orinoco y por el occidente limita con el departamento del Meta.



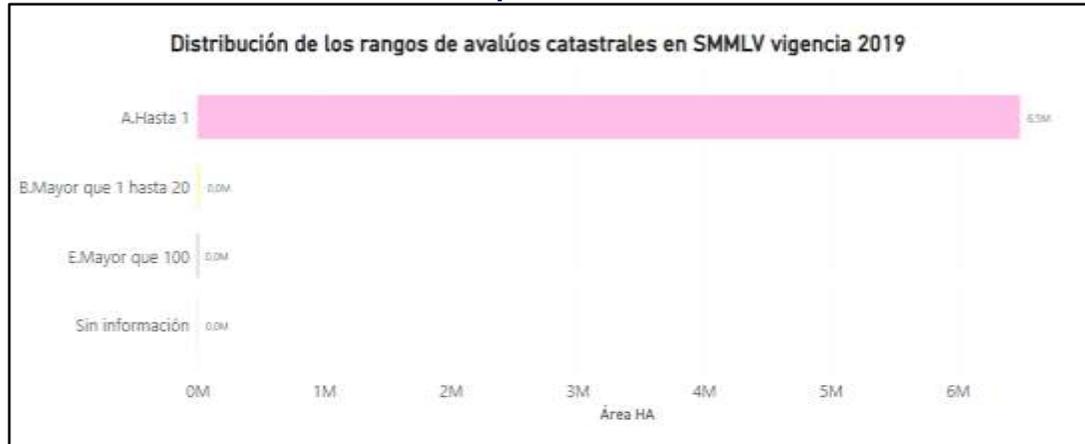
Mapa 26. Avalúos catastrales del municipio de Cumaribo



Fuente: UPRA, (2022)

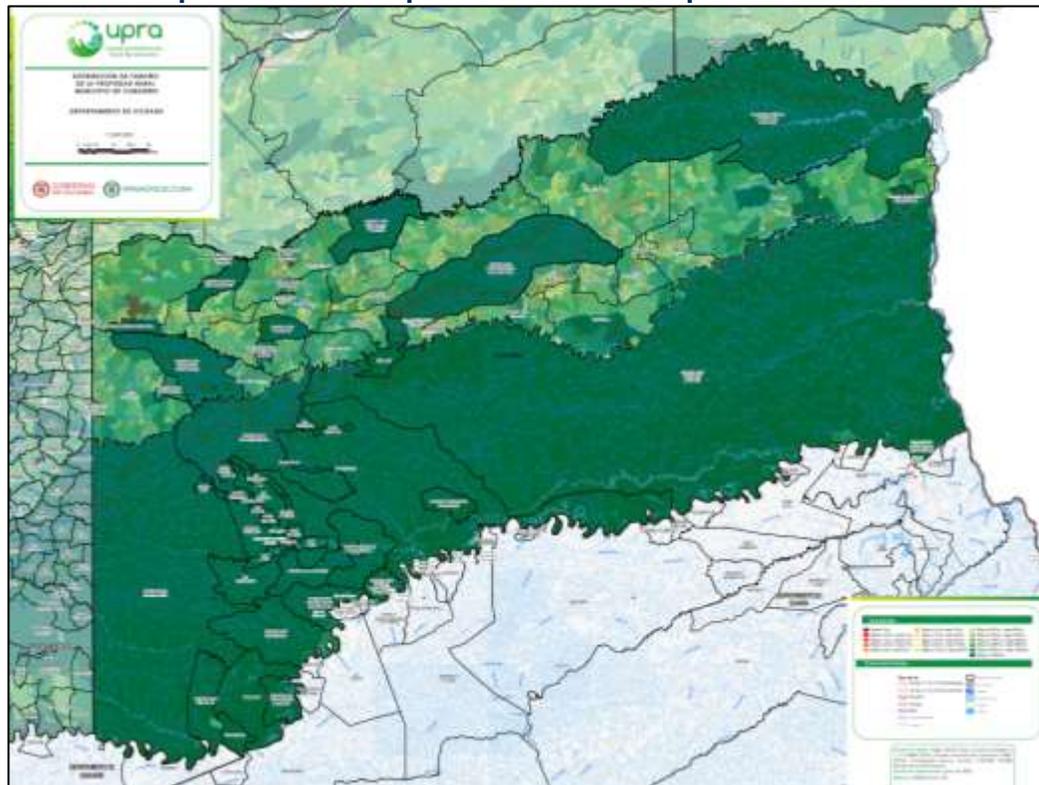
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales, muestra que en el municipio de Cumaribo el 99,5 % del área total del municipio se encuentra en el rango de hasta 1 SMMLV con cerca de 6.500.000 hectáreas.

Gráfico 18. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Cumaribo



Fuente: UPRA, (2022)

Mapa 27. Tamaños prediales del municipio de Cumaribo

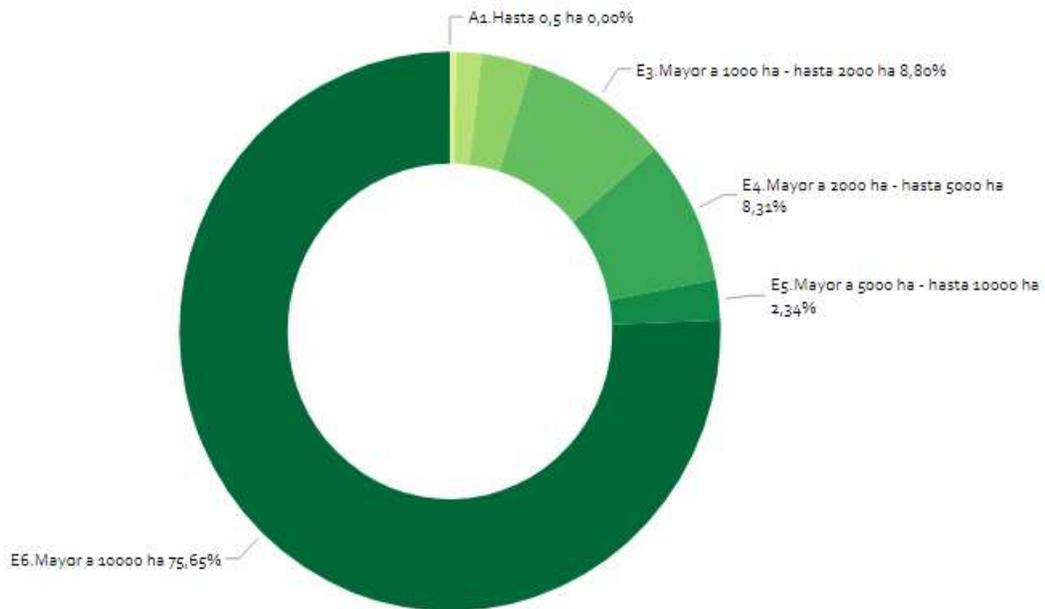


Fuente: UPRA, (2022)



El rango que más área abarca en el municipio de Cumaribo corresponde a mayor a 10.000 ha que representan el 75,65% del área total del municipio, localizadas predominantemente en la parte sur del municipio (margen derecha del río Vichada). El restante 24,35% presenta participaciones que se distribuyen de la siguiente forma: mayor a 5.000 ha hasta 10.000 ha (2,34%), mayor a 2.000 ha hasta 5.000 ha (8,31%), mayor a 1.000 ha hasta 2.000 (8,80%), mayor a 20 hasta 50 y hasta 500 ha (4,90%). Estos rangos se distribuyen en la zona centro y de manera dispersa en las zonas oriental y occidental.

**Gráfico 19. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Cumaribo**

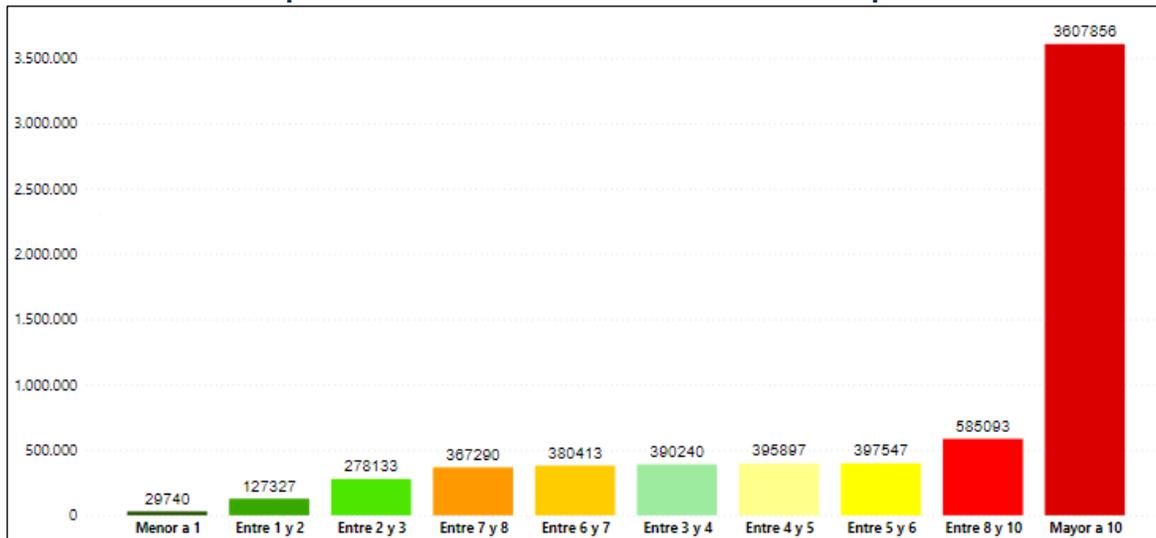


Fuente: UPRA, (2022)

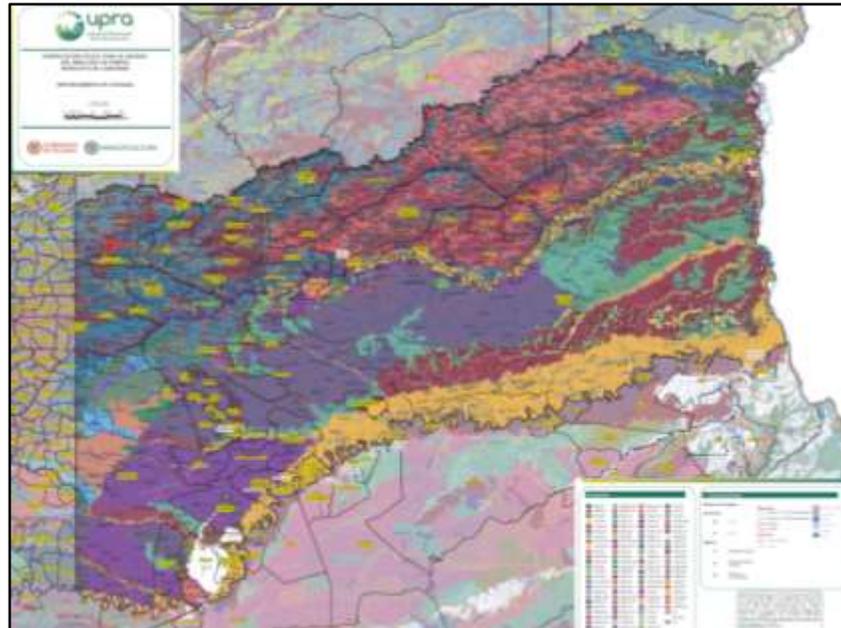


Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). En Cumaribo la predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento que superan las 10 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana, abarcando cerca de 3.607.856 hectáreas equivalente al 55% del área del municipio. Continúa con menor representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 585.000 hectáreas en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 8 y 10 horas lo cual representa el 8,10% del área del municipio. Los tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal del municipio son los que menos predominan representando el 1,94% del área del municipio.

**Gráfico 20. Desplazamiento a cabecera urbana del municipio de Cumaribo**



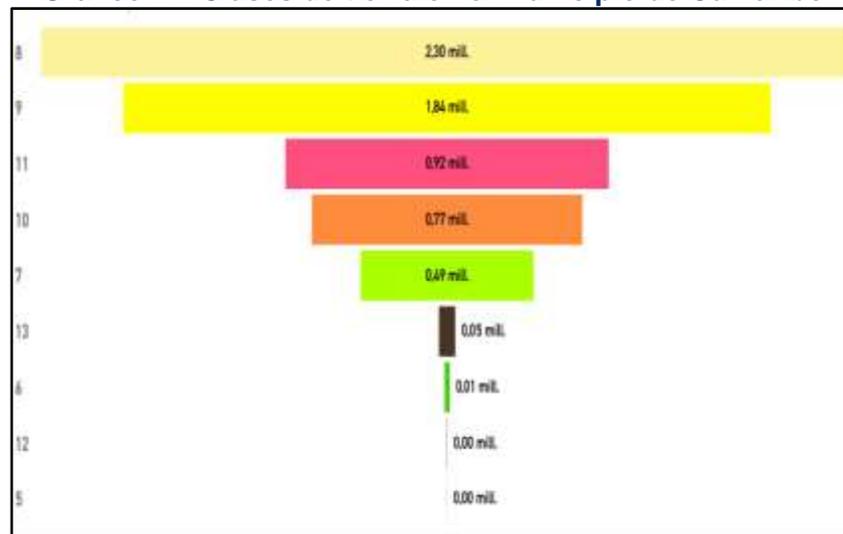
Mapa 28. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Cumaribo



Fuente: UPRA, (2022)

En el municipio de Cumaribo predominan las clases 8 y 9, estas dos clases abarcan 4.140.000 hectáreas del área total del municipio, es decir, aproximadamente el 63,00% del área municipal.

Gráfico 21. Clases de tierra en el municipio de Cumaribo



Fuente: UPRA, (2022)



### 3.3. Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información se describen seguidamente:

Entrevistas semiestructuradas donde se logró obtener información detallada relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros para obtener de esta forma la caracterización del área rural.

Este ejercicio se realizó con entidades territoriales y actores del municipio, tales como funcionarios de las alcaldías, (secretarías de desarrollo, planeación y umatas), funcionarios del ICA (Instituto Colombiano Agropecuario) y el SENA; representantes de agremiaciones forestales, ganaderas y agropecuarias entre las que se destacan: ASOGACUVI (Asociación de Ganaderos de Cumaribo Vichada), ASOPCARE (Asociación de Productores Agropecuarios de la vereda La Reforma), ASOGALIA (Asociación de Ganaderos de Santa Rosalía) entre otras. Así mismo, líderes veredales y evaluadores de la región.

Se realizaron recorridos por el área rural abarcando la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

#### 3.3.1. Instrumentos captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación y son anexos que forman parte integral de este documento:



#### *Ofertas de mercado inmobiliario*

Se encontraron un total de 88 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y consulta con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango de polígonos (Ver: [Ofertas de mercado](#)).

#### *Encuestas semiestructuradas*

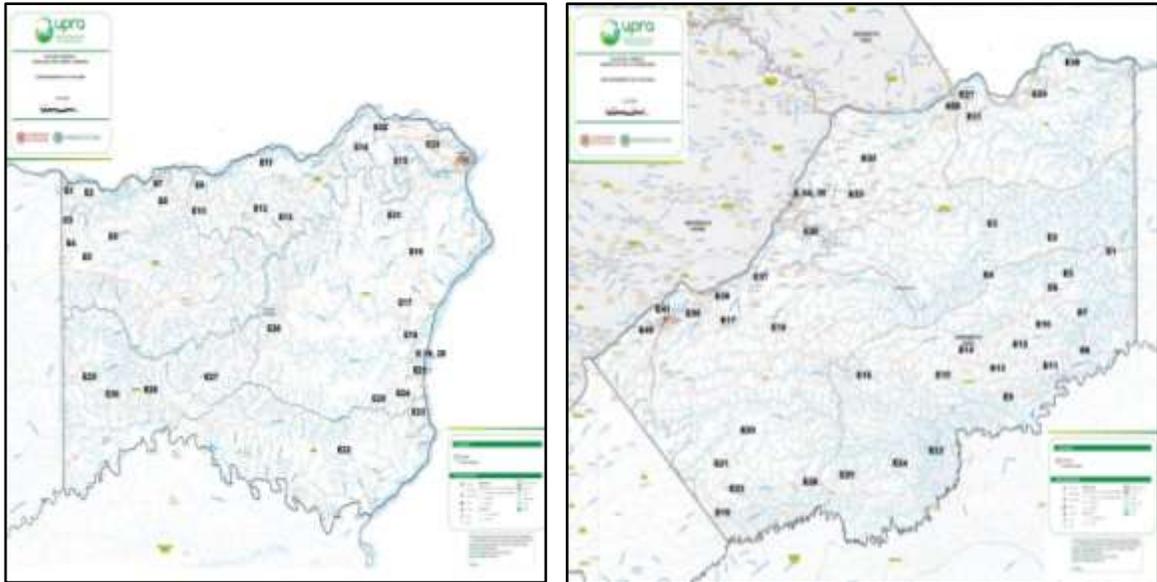
Se realizaron en total 122 encuestas a concededores de precios de tierra rural de cada uno de los municipios para cada una de las zonas que integran el departamento del Vichada, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: [Encuestas semiestructuradas](#)).

### **3.4. Recolección de información.**

#### *3.4.1 Información proveniente de actores estratégicos*

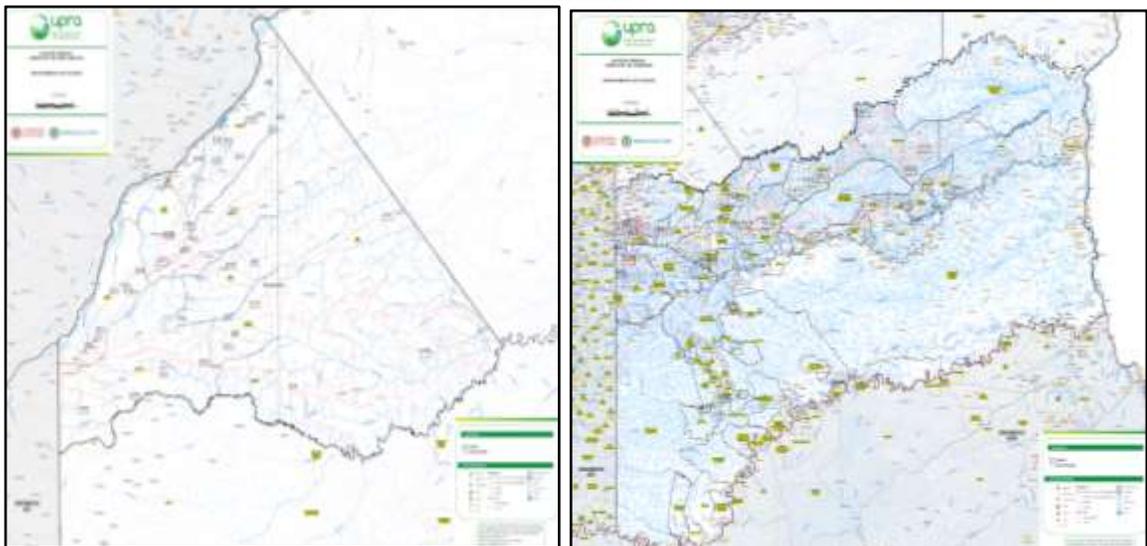
Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas con las cuales se logró obtener información detallada de cada temática abordada: uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural; a continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

**Ilustración 1. Entrevistas espacializadas en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en los municipios de Puerto Carreño y La Primavera**



Fuente: UPRA (2022)

**Ilustración 2. Entrevistas espacializadas en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en los municipios de Santa Rosalía y Cumaribo**



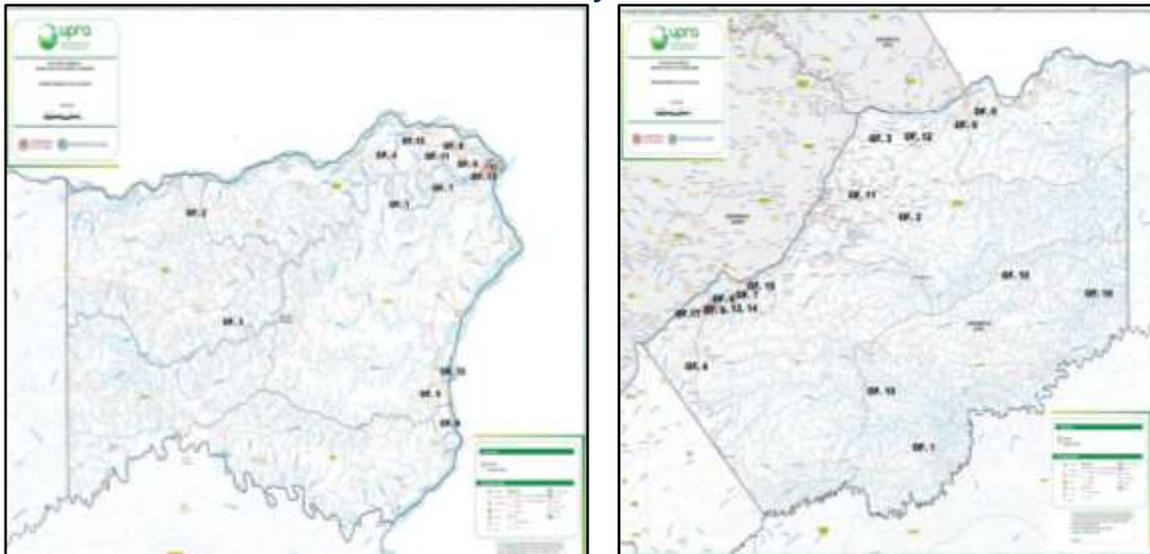
Fuente: UPRA (2022)

Las encuestas realizadas a los actores estratégicos se convierten en una herramienta eficaz y de gran utilidad para obtener información de precios de la tierra y la caracterización del mercado de tierras rurales en cada municipio, información que fue analizada y contrastada con los datos de las ofertas de mercado inmobiliario capturadas en campo.

### 3.4.1. Investigación de mercado inmobiliario

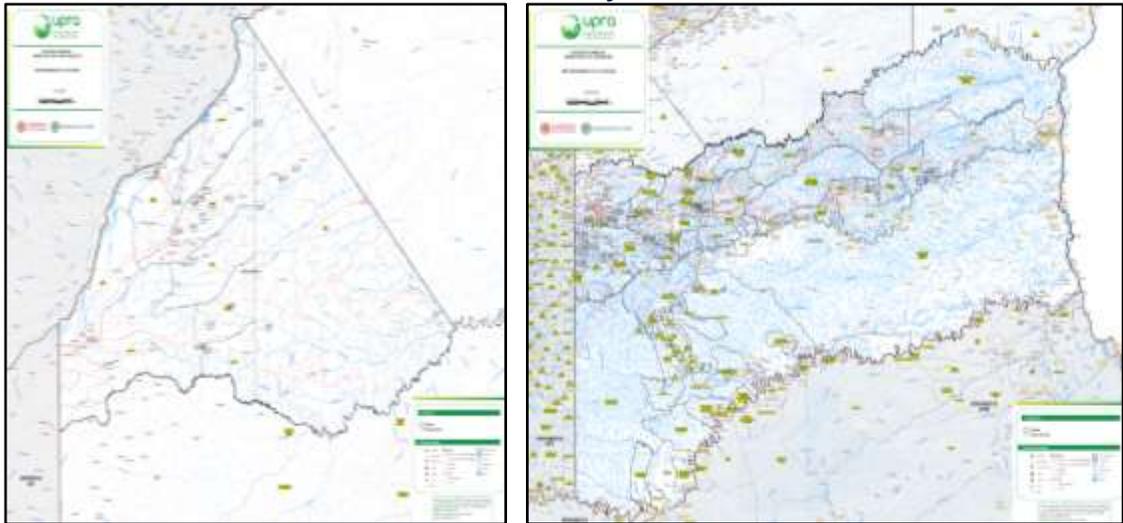
Se realizó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario, como se puede apreciar en las ilustraciones 3 y 4.

#### Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en los municipios de Puerto Carreño y La Primavera



Fuente: UPR (2022)

#### Ilustración 4. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en los municipios de Santa Rosalía y Cumaribo



Fuente: UPRA (2022)

Los precios de la tierra agropecuaria en el departamento se determinaron teniendo como referente el análisis del mercado inmobiliario encontrado en el departamento, aclarando que en la zona es bajo el nivel de ofertas, ya que los predios normalmente han pertenecido a familias tradicionales de la región, quienes a su vez mantienen la propiedad de estos terrenos de generación en generación, por lo que no es frecuente que exista un mercado abierto de este tipo de terrenos y las transacciones se dan normalmente al interior de estas mismas familias. Sin embargo, se logró ubicar un número significativo de datos de mercado, los cuales se analizan y depuran, con el fin de obtener el valor residual del terreno.

#### 3.4.2. 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.

Para la determinación de los rangos de precios de la tierra se analiza la información recopilada en las entrevistas, así como el mercado inmobiliario depurado. Una vez



consolidada, clasificada y analizada la información de valores tanto de las encuestas como de ofertas, se determinan las principales variables que inciden en el precio de la tierra como son: localización y vías de acceso, disponibilidad de aguas, servicios públicos, condición jurídica del predio, capacidad productiva del suelo, nivel de tecnificación del suelo, factores agroclimáticos entre otros, que en contraste con la información de los mapas de zonificación física, avalúos catastrales, isócronas y distribución predial, permiten determinar los rangos de precios de la tierra.



## 4. CARACTERIZACION DEL MERCADO DE TIERRAS

### 4.1. Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal

#### 4.1.1. Municipio de Puerto Carreño

El Municipio de Puerto Carreño está ubicado al Nororiente del departamento del Vichada, con una altitud media de 51 msnm, en la confluencia de los ríos meta y Orinoco lo cual hace que se convierta en franja de frontera entre las repúblicas de Colombia y Venezuela. Geográficamente se ubica a una distancia aproximada de 860 km de la capital del país, Bogotá. Por el occidente lo conforman las inspecciones de policía de La Venturosa, Puerto Murillo y Aceitico. Siendo la más alejada del casco urbano la inspección de la Venturosa la cual limita con el municipio de La Primavera, esta inspección tiene una fuerte tendencia de uso del suelo hacia el sector forestal predominando los cultivos de eucalipto y pino. Igualmente, la inspección de Puerto Murillo, aunque no es tan intenso el uso forestal, también tiene en su territorio algunas plantaciones. La ganadería en este sector se desarrolla principalmente en la zona de ribera del río Meta.

Hacia el sur de Puerto Carreño se encuentran las Inspecciones de Cazarito y Garcitas en donde se desarrolla una agricultura de subsistencia, los suelos son muy arenosos; esta región se está enfocando hacia el turismo, aunque tiene muchas dificultades de acceso vial, se fortalece por vía fluvial sobre el río Orinoco, principalmente en época de invierno.

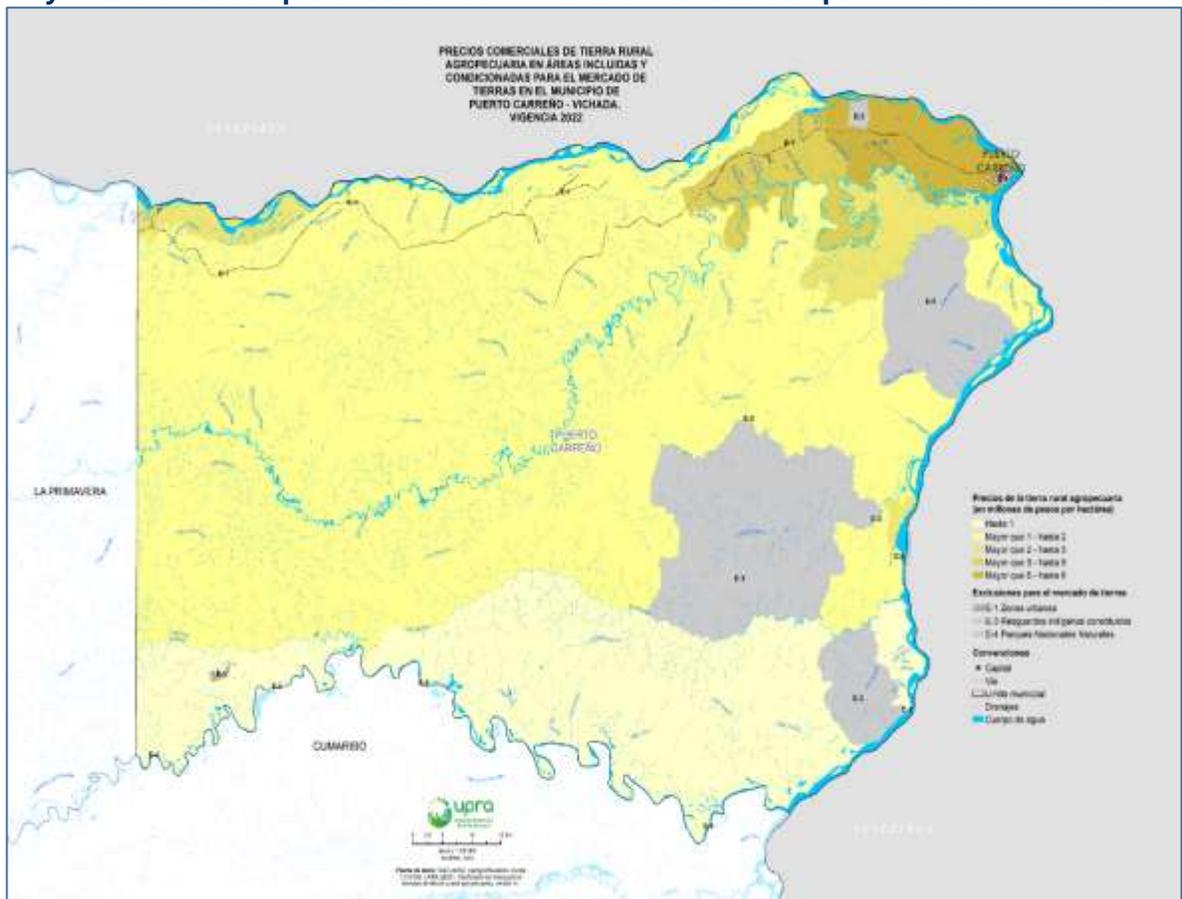
En el sector sur occidental se encuentra la inspección de La Esmeralda, haciendo límites con los municipios de Cumaribo y La Primavera. Esta zona tiene una fuerte incidencia hacia la producción forestal, así mismo, gran parte de su dinámica económica se desarrolla en turismo, dado que por allí se puede acceder al río Tomo y al Caño Terecay.

La ganadería a nivel general es un sector importante para la economía del municipio, su comercialización se hace en la misma región a través de intermediarios que compran en diferentes fincas y arman lotes de ganadería para transportar por vía terrestre o fluvial (Río Meta) hasta los municipios de Puerto Gaitán o Puerto López en el Meta.

Se encuentran 5 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en la parte sur y occidente del municipio. Los rangos de valor se incrementan por la cercanía a los centros urbanos de mayor desarrollo agropecuario y casco urbano de Puerto Carreño (costado nororiental), calidad de suelos e influencia de las vías principales.

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 el área rural del municipio de Puerto Carreño, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

**Mapa 29. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de Puerto Carreño**



UPRA 2022



**Tabla 3. Rango de precios de la tierra del municipio de Puerto Carreño**

Rango de Precios de la tierra por ha	Área (ha)	%
Hasta 1	219.526	20
Mayor que 1 - hasta 2	748.195	70
Mayor que 2 - hasta 3	46.276	4
Mayor que 3 - hasta 5	31.276	3
Mayor que 5 - hasta 8	30.534	3
<b>Total</b>	<b>1.075.807</b>	<b>100%</b>

Fuente: UPRA (2022)

**Descripción del rango 1. Hasta 1´000.000 de pesos por hectárea**

El primer rango de precios menor a un millón de pesos por hectárea, corresponde al 20 % (219.526 ha) de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona sur del municipio de Puerto Carreño, los predios predominantemente mayores a las 500 hectáreas, abarcando la inspección de Garcitas y parcialmente la inspección de la Esmeralda. Es una zona que se destaca por sabanas nativas muy arenosas predominando las clases 10 y 11 con valores potenciales de 30 y 23 puntos respectivamente y en algunos sectores hacia el oriente del polígono el afloramiento rocoso del escudo Guayanés, limita con el río Orinoco por el oriente y el río Tomo por el sur, la limitante principal es la ausencia de infraestructura vial, su acceso principal es terrestre por trochas sin ningún tipo de mantenimiento, lo que supone desplazamientos muy largos. Este rango se caracteriza por presentar usos de protección y reserva de la biosfera del Parque Nacional El Tuparro. Físicamente estos sectores presentan pendientes mayores al 75% que corresponden a los afloramientos rocosos ubicados sobre la zona oriental del polígono, su topografía es predominantemente plana con pendientes que no superan el 3% y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes, mayor a 10 horas. Sobre esta zona se presume una sensación de orden público aceptable.

**Descripción del rango 2. Mayor a 1´000.000 hasta 2´000.000**

Corresponde a 70 % (748.195 ha) de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arenosas,



con profundidades muy superficiales, predominan las clases de tierra 8 y 11 con valores potenciales de 44 y 23 puntos respectivamente, también lo conforman suelos mal drenados que suponen zonas de encharcamiento la mayor parte del año. Este polígono presenta resguardos indígenas que se ubican sobre la vía a Cazarito, que, si bien es cierto, estas zonas están excluidas del área del mercado de tierras, los inversionistas prefieren comprar tierras que no limiten con estos resguardos para no tener inconvenientes relacionados con ampliaciones de sus territorios. Las empresas forestales que hacen presencia en esta zona son INVERBOSQUES, Bosques de la Orinoquia, FORESFIRTS entre otras; de la zona de la Venturosa y Puerto Murillo actualmente se está extrayendo el material vegetal con el que funciona la planta generadora de energía eléctrica para la zona urbana de Puerto Carreño. Otras actividades que se desarrollan en esta zona están relacionadas con la apicultura y la explotación forestal, las cuales tienen un importante lugar dentro de la economía local. También se observa el desarrollo de la actividad ganadera en la inspección de la Venturosa, y sobre la zona aluvial del río Meta. Hacia el sector de Cazarito existen zonas que se dedican a la actividad turística desarrollada principalmente sobre los caños Dagua y Mesetas.

### **Descripción del rango 3. Mayor a 2´000.000 hasta 3´000.000**

El tercer rango de precios mayor a 2´000.000 hasta 3´000.000 de pesos por hectárea, corresponde al 4 % (46.276 ha) de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Pertenece a este polígono parcialmente la inspección de La Venturosa con tierras clase 5 y 6 y valores potenciales de 61 y 55 puntos respectivamente, y es la que se encuentra más retirada del casco urbano de Puerto Carreño, por el sector de las costas del río Meta limita con el municipio de La Primavera. Esta inspección cuenta con el servicio de energía eléctrica por medio de paneles solares, acueducto propio con suministro de agua 3 horas/día, tiene un puerto estacional sobre el río Meta por donde llegan los insumos y víveres. También hace parte de esta zona la inspección de Cazarito con tierras clase 11 y valor potencial de 23 puntos. Este sector es muy estratégico tanto para Puerto Carreño como para el mismo Vichada, teniendo en cuenta su ubicación frente al Estado de Amazonas o Ayacucho (República de Venezuela) por donde se genera un flujo comercial



importante que dinamiza la economía local. En el resto del polígono se observa otro sector correspondiente a la Vereda El Progreso, el cual se ubica sobre la margen derecha del río Bitá, las fincas en general se ubican de manera dispersa y coexiste una interacción con los resguardos indígenas que hacen presencia mayoritariamente en la zona. Se encuentran algunas empresas agroindustriales del sector marañonero, apícola y ganadero, destacándose la empresa CANAPRO. Predominan las tierras clase 8 y 10 con valor potencial de 44 y 30 puntos respectivamente.

En lo que respecta al orden público se presume como estable en los últimos años, en cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal. Aunado a lo anterior, este sector se destaca por su riqueza hídrica que la convierte en un sector agro turístico importante.

#### **Descripción del rango 4. Mayor a 3´000.000 hasta 5´000.000**

El cuarto rango de precios mayor a 3´000.000 hasta 5´000.000 de pesos por hectárea, corresponde al 3 % (31.276 ha) de las áreas incluidas y condiciones del mercado de tierras. Pertenece a esta zona lo que se conoce como el sector de “paso ganado”, esta zona está representada por pequeños y medianos productores agropecuarios con extensiones de tierra que no superan las 500 hectáreas, la actividad agrícola se enfoca principalmente a cultivos del marañón, en tanto que la actividad pecuaria está representada en ganadería extensiva desarrollada en praderas naturales predominantemente. Hacen presencia en esta zona, grandes empresas forestales, sin embargo, por el alto nivel de mecanización de sus tierras hace que su capacidad de generar empleo sea mínima. En este sector se hace más estrecha la cercanía entre los ríos Bitá y Meta y predominan las tierras clase 8 y 10 con valores potenciales de 44 y 30 puntos respectivamente.

#### **Descripción del rango 5. Mayor a 3´000.000 hasta 5´000.000**

El quinto rango de precios mayor a 5´000.000 hasta 8´000.000 millones de pesos por hectárea, corresponde al 3% (30.533 ha) de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Esta zona abarca el sector de Las Granjas, y de manera parcial las veredas El Merey y Paso Ganado. La producción agropecuaria está representada



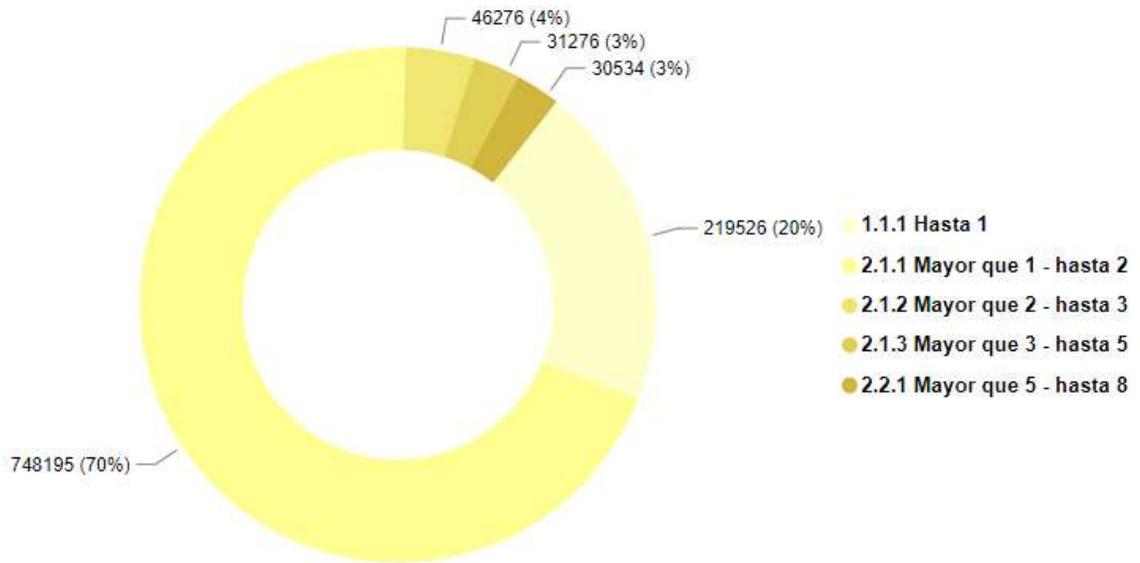
principalmente por fincas ganaderas que sirven de cebadero de ganado para el consumo local, principalmente los predios que tienen acceso a los ríos Meta y Bitá (suelos fértiles), permitiendo mejorar la conversión alimentaria de los animales en mayores ganancias de peso. En cuanto a las características físicas, la zona cuenta con buena infraestructura vial dado que todos los predios presentan frente sobre vía principal, generalmente pavimentada. Esta zona dista a menos de 20 Km del perímetro urbano, por lo tanto, los desplazamientos hasta la zona urbana no superan los 30 minutos, de igual forma, los tamaños de los predios no superan las 200 hectáreas. Como debilidades se tiene el hecho de colindar con resguardos indígenas los cuales en busca de ampliar sus territorios terminan invadiendo los terrenos de los productores generándose de esta manera conflictos entre actores. Los suelos son planos e inundables predominando las tierras clase 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos respectivamente, ubicados generalmente sobre la rívera del río Meta, mal drenados en las zonas bajas, predomina la cobertura en pastos naturales y en mínima extensión praderas establecidas en pastos mejorados, estas praderas se ubican en las zonas altas o terrazas donde la cobertura natural para la ganadería no genera buenos rendimientos.

En esta zona podemos encontrar algunas infraestructuras importantes como es el CINER “Centro de Investigación para las Energías Renovables”, la planta generadora de energía a partir de biomasa, la cual genera la energía eléctrica para el municipio de Puerto Carreño. También existen algunas plantas de transformación agroindustrial de marañón y caña, así como el desarrollo de especies menores y la agricultura tradicional (maíz, yuca, algodón, patilla ente otros). Hacia el sector medio ubicado sobre la vía

nacional y sobre el río Bitá se desarrollan todas las actividades relacionadas con el turismo, cultivos de marañón y diversas actividades pecuarias principalmente la cría de aves de corral.

Es probable que en esta zona se encuentren valores de la tierra mayores a 22´000.000 pesos por hectárea, pero no se relacionan con las dinámicas agropecuarias si no a las de otros usos tales como recreativo y residencial.

**Gráfico 22. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Puerto Carreño**



Fuente: UPRA (2022)

#### 4.1.2. Municipio de La Primavera

El municipio de La Primavera es un territorio que se ubica al noroccidente del departamento del Vichada, tiene como potencialidades la gran abundancia de agua que se evidencian en esteros, morichales y ríos que nacen dentro de su mismo territorio como es el caso del río Bitá. Sus condiciones biofísicas y sociales a nivel general han permitido que la industria forestal haya encontrado un nicho con mucho potencial para desarrollarse, esto ha generado cambios de visión de desarrollo del territorio a la vez que genera nuevas dinámicas socioculturales asociadas. En el territorio se encuentran empresas del sector palmicultor, forestal y ganadero; como las principales actividades económicas de la región.

Una de las debilidades del territorio corresponde al mal estado de las vías de acceso, este factor incide en los tiempos de desplazamiento, en la facilidad de transportar insumos y



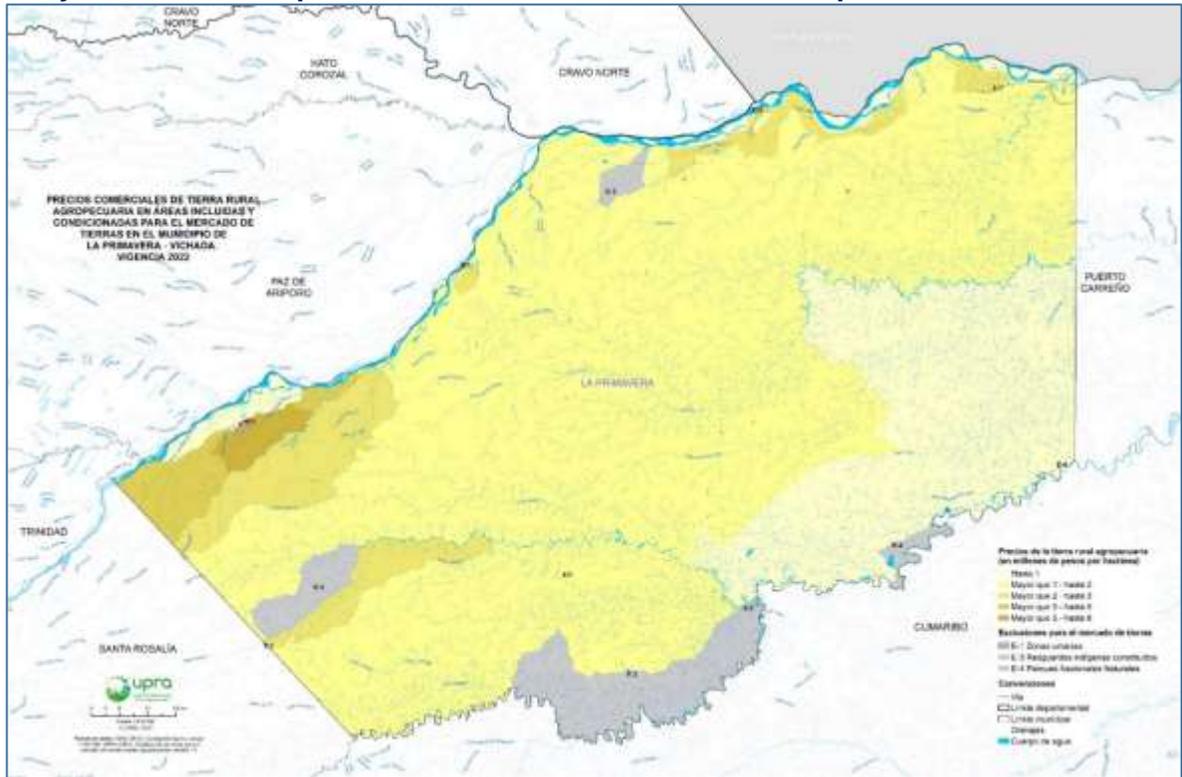
materia prima incluso incide en los valores comerciales de la tierra y en el interés de atraer inversionistas a ella.

En cuanto a la división rural el municipio de La Primavera se divide en las siguientes inspecciones: Inspección de Nueva Antioquia, Inspección de Matiyure, Inspección de Santa Bárbara de Aguaverde, Inspección de Santa Cecilia, Inspección de Buena Vista y finalmente la inspección de La Primavera.

Se encuentran 5 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en la parte sur y occidente del municipio. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía a los centros urbanos de mayor desarrollo agropecuario y casco urbano de La Primavera (costado centro), calidad de suelos e influencia de las vías principales.

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 el área rural del municipio de La Primavera, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

**Mapa 30. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de La Primavera**



Fuente: UPRA (2022)

**Tabla 4. Rangos de precios de la tierra del municipio de La Primavera**

Rango de Precios de la tierra por ha	Área (ha)	%
Hasta 1	357.098	20,56
Mayor que 1 - hasta 2	1.215.429	69,99
Mayor que 2 - hasta 3	117.309	6,76
Mayor que 3 - hasta 5	32.751	1,89
Mayor que 5 - hasta 8	13.944	0,80
<b>Total</b>	<b>1.736.531</b>	<b>100%</b>

Fuente: UPRA (2022)



### **Descripción del rango 1. Hasta un millón de pesos por hectárea**

El primer rango de precios de hasta un millón de pesos por hectárea, corresponde al 20,56 % (357.098 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Tiene una amplia distribución a nivel del municipio como a continuación se describen:

Sector de Santa Cecilia: esta zona se caracteriza por ser una de las más alejadas del municipio de La Primavera, es difícil la accesibilidad dado que los terraplenes se ubican solo en pasos extremadamente críticos, su topografía es plana, en donde abundan los pastos nativos como la saeta, de igual forma, tanto sobre el caño el Terecay como hacia el río Bitá (Zona Ramsar) y el Tomo, presenta ondulaciones características las cuales están conformadas por un material comúnmente conocido como ripio "Ferruginoso", color rojizo. En cuanto a las comunicaciones hay sitios con cobertura de antena de la base aérea de Marandua y la red de Santa Cecilia. Este sector no cuenta con el servicio de transporte público, se presenta transporte informal a través de expresos y los dueños de los predios en su mayoría usan el tractor para transportar insumos desde la cabecera municipal de La Primavera. En época de verano (diciembre - abril) hay pasos de camiones hacia Puerto Carreño, los cuales toman esta vía como alterna ante el mal estado de la Ruta 40 que es la vía principal. El tamaño de los predios que conforman esta zona no supera las 1.300 hectáreas, aunque hay algunos que pueden llegar a superar las 2000 hectáreas; predominan las tierras clase 9 y 10 con valores potenciales de 38 y 30 puntos respectivamente.

Otra zona que comprende este polígono corresponde a la Inspección de Buena Vista, la cual tiene como debilidad principal limitaciones de acceso que se acentúan en temporada de invierno, toda vez que hay que cruzar múltiples puentes hechos en madera por los mismos habitantes de la zona, así mismo, los caminos tienen que ser nivelados con relleno en zonas muy críticas. La inspección se conecta con el municipio de Cumaribo por medio de un planchón instalado sobre el río Tomo. Tiene una red hídrica importante conformada por los ríos Tomo y el Caño El Gavilán. Dentro de los medios de transporte más utilizados está la motocicleta, para el transporte de carga se utilizan camionetas 4x4 y en algunos casos tractores.



Las actividades económicas principales corresponden a la ganadería extensiva predominantemente y la agricultura de subsistencia (cultivo de plátano, yuca arroz), existen algunas plantaciones de marañón, así como fincas medianamente tecnificadas para la producción ganadera.

El sector denominado Rompe Cajas en la inspección de Nueva Antioquia se encuentra ubicado entre el caño El Muco y el río Bitá, como particularidad esta zona hace parte de la franja protegida del RAMSAR (relativo a la conservación y uso racional de los humedales de importancia internacional) a la vez corresponde a una zona de difícil acceso sobre todo en época de invierno. Las riberas del río Bitá son suelos quebrados con baja fertilidad donde predominan las tierras clase 9 y 10 con valores potenciales 38 y 30 puntos respectivamente. En su gran mayoría, este sector presenta suelos que tienden a configurarse como suelos mal drenados por lo que son proclives al encharcamiento. En este sector se encuentran establecidas dos plantaciones muy importantes para el sector de Nueva Antioquia. El Cimarrón y El Samán las cuales se dedican al cultivo de palma de aceite y a la extracción de aceite en la planta extractora que se encuentra en el predio Cimarrón. Esta agroindustria le ha permitido a toda la región de Nueva Antioquia, un desarrollo económico considerable al igual que por la generación de empleo de mano de obra no calificada.

### **Descripción del rango 2. Mayor a 1 hasta 2 millones de pesos por hectárea**

El segundo rango de precios de mayor a 1 hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 69,99 % (1.215.429 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Se ubica en la zona céntrica del municipio de La Primavera, abarcando las siguientes zonas del municipio: Inspección de Santa Barbara – Sector oriental la cual cuenta con coberturas en bosque de galería, pasturas nativas, así mismo, producción de ganadería extensiva con baja tecnificación o mejora en las pasturas, en este sector el tamaño de los predios supera las 500 hectáreas. Otra parte de esta zona se ubica sobre vía principal medianamente mejorada con algunos terraplenes en ripio, en este sector se ubica el nacimiento de caño el Muco, estos suelos presentan fertilidad moderada



predominan las tierras clase 8 y 11 con valores potenciales de 44 y 23 puntos respectivamente y son explotados predominantemente en ganadería extensiva, aunque está ubicada sobre la vía principal, es la zona más alejada de Santa Bárbara. En general la vía de acceso a este sector es únicamente terrestre, correspondiente a una vía en mal estado de conservación. Esta zona es estratégica porque de ahí se conecta con las vías hacia Nueva Antioquia o hacia el sector de la vereda de El Bitá (punto específico que dispone de conectividad a internet al igual que hay cobertura de telefonía de baja calidad). En cuanto a características físicas, presenta sabanas con bajos inundables con largos períodos de encharcamiento.

San Teodoro es otra inspección que abarca de manera parcial esta zona; tiene acceso por vía terrestre desde los municipios de La Primavera, Santa Rosalía y Cumaribo. En cuanto a características físicas cuenta con topografía plana con algunas disecciones en los cuerpos hídricos en los cuales hay formaciones de material ferruginoso conocido como ripio, también se encuentran zonas muy bajas y mal drenadas sobre todo en las cabeceras de los caños. La red hídrica de esta zona la comprende el Río tomo y los caños Gavilán, Negro y El Boral.

En su totalidad la inspección de Matiyure también hace parte de este polígono, es la inspección céntrica que tiene límites con casi todas las inspecciones del municipio de La Primavera, en cuanto a la topografía es generalmente plana con algunas disecciones en los cuerpos hídricos en los cuales hay formaciones de material ferruginoso, también se encuentran zonas muy bajas y mal drenadas sobre todo en las cabeceras de los caños. Posee cobertura boscosa con gran diversidad de especies forestales en las que predominan el Moriche, Cuyubi, Congrio, Flor morado y Saladillo. La red hídrica se destaca por tener en su territorio el nacimiento del río Bitá (zona RAMSAR) también en su territorio nace el caño el Terecay además de otros caños. Las comunicaciones es un tema complicado porque depende una parte de su territorio de la señal de la antena de Santa Cecilia; aunque, en la escuela de la inspección existe una antena de baja cobertura, cabe mencionar que esta inspección no tiene centro poblado solo fincas dispersas. Las actividades económicas principales son la ganadería y la industria forestal conformada por grandes plantaciones de pino, eucalipto, teca y marañón, también existe una plantación de limón Taití, los predios tienen una extensión superior a las 500 hectáreas.



### **Descripción del rango 3. Mayor que 2 hasta 3 hasta millones de pesos por hectárea**

El tercer rango de precios mayor que 2 hasta 3 hasta millones de pesos por hectárea, corresponde a 6,76% (117.309 ha) de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica la inspección de Nueva Antioquia la cual tiene accesos por medio fluvial en temporada de invierno (mayo – noviembre) y por vía terrestre desde La Primavera o Puerto Carreño ya que se convierte en un punto equidistante entre la capital del Vichada y La Primavera. Por esta inspección pasa la ruta 40 o la vía nacional actual, la cual se encuentra en mal estado por la falta de mantenimiento e inversión. En cuanto a las características físicas, presenta topografía plana abarcando la mayor extensión en sabanas bajas inundables, algunos sectores presentan ondulaciones sobre las riberas de los ríos, presenta cobertura boscosa de galería y algunas especies forestales sobre la zona RAMSAR del río Bitá. La red hídrica la conforman: el río Meta, importante para el transporte fluvial, el río Bitá con su connotación de zona RAMSAR y el río Muco, aunque no es navegable sobre este se desarrolla gran parte de la actividad económica local.

En cuanto a las comunicaciones el centro poblado cuenta con servicio de telefonía móvil y acceso a internet a través de radioenlace, hay algunos sectores alejados como Casa de Tabla o Casa Roja que cuentan con este servicio también. Los medios de transporte más utilizados es la motocicleta, para el transporte de carga se utilizan camionetas 4x4 y en algunos casos tractores, igualmente el transporte fluvial de carga y pasajeros se desarrolla durante la temporada de invierno.

En esta zona se encuentran las tierras más fértiles correspondiente a la clase 5 con valor potencial de 61 puntos, las cuales son explotadas en su mayoría para actividades ganaderas aprovechando sus características físico-químicas que permiten menor inversión para los hatos ganaderos en temas de suplementos minerales, así mismo, se aprovechan las zonas de las vegas del río Meta para la siembra de cultivos transitorios como maíz, yuca y sandía. Otro elemento importante es su localización respecto a las vías principales



pues la gran mayoría cuentan con acceso a la vía principal, de esta manera se configuran dos factores fuertes que hacen que estas tierras tengan un valor diferencial respecto a las otras zonas.

La zona contigua al centro poblado de Santa Barbara también se configura dentro de este polígono y tiene como actividades principales la ganadería extensiva, la pesca y el agroturismo (Hacienda la Sandrita), del mismo modo, en esta zona se ubican los hatos ganaderos la Guardia, Veraditas, el Merey, el Miedo el Tigre y el Arbolito en donde se desarrolla ganadería extensiva no tecnificada. También en esta misma zona podemos encontrar plantaciones forestales y una planta inmunizadora (La Palmita), además que también se ha complementado muy bien con proyectos silvopastoriles. El acceso a esta zona no supera los 30 Km del casco urbano y en donde los tiempos de desplazamiento a pesar de las condiciones viales no superan las dos horas.

Otro sector que se destaca es la zona del Boral sobre el caño la Cubarra, cuenta con una amplia mecanización de suelos y mejora de pasturas, es una zona reconocida por su potencial para la ganadería con clases de tierra 8 y 10 con valores potenciales de 44 y 30 puntos respectivamente, la cual se desarrolla con más intensidad debido a los rendimientos que para esta actividad representan los suelos, otro aspecto importante es el acceso vial que tiene hacia San Teodoro, lo mismo que su cercanía con el centro poblado, en límites con el resguardo de La Pascua.

#### **Descripción del rango 4. Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea**

En el cuarto rango de precios Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1,89 % (32.751 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Dentro de este rango se ubica la zona periférica de Nueva Antioquia la cual debido al impulso económico que tiene esta inspección en especial las zonas cercanas al centro poblado, tienen un valor significativamente alto para la región ya que las pequeñas parcelaciones que se encuentran a lado y lado de la vía se ubican en terrazas altas y poco inundables, las cuales se convierten en atractivo para los inversionistas. Presenta condiciones de orden público estable por el hecho de ubicarse en esta zona un puesto de la Armada Nacional y la



subestación de la policía nacional, a esto se suma la cercanía tanto a la vía principal como al río Meta que sirve en época de invierno como vía de transporte alternativo al terrestre.

Otras zonas que se incluyen dentro de este polígono son los sectores de Vuelta Mala y Camuara, consideradas como las mejores tierras para la explotación ganadera en el municipio de La Primavera con tiempos de desplazamiento inferiores la hora y media, con algunas limitaciones por encharcamientos periódicos y de larga duración, los tamaños prediales en esta zona no exceden las 1300 hectáreas. En esta zona encontramos la desembocadura del caño La Balsa el cual posee riqueza forestal importante para la región. Esta zona también tiene puerto propio para el embarque de ganadería en pie, así mismo se convierte en algunas épocas del año en el puerto principal para el municipio de La Primavera, tiene alto potencial para la generación de biomasa al ser una zona inundable que año tras año se regenera los nutrientes del suelo. La clase de tierra predominante corresponde a 5 y 8 con valor potencial 61 y 44 puntos respectivamente.

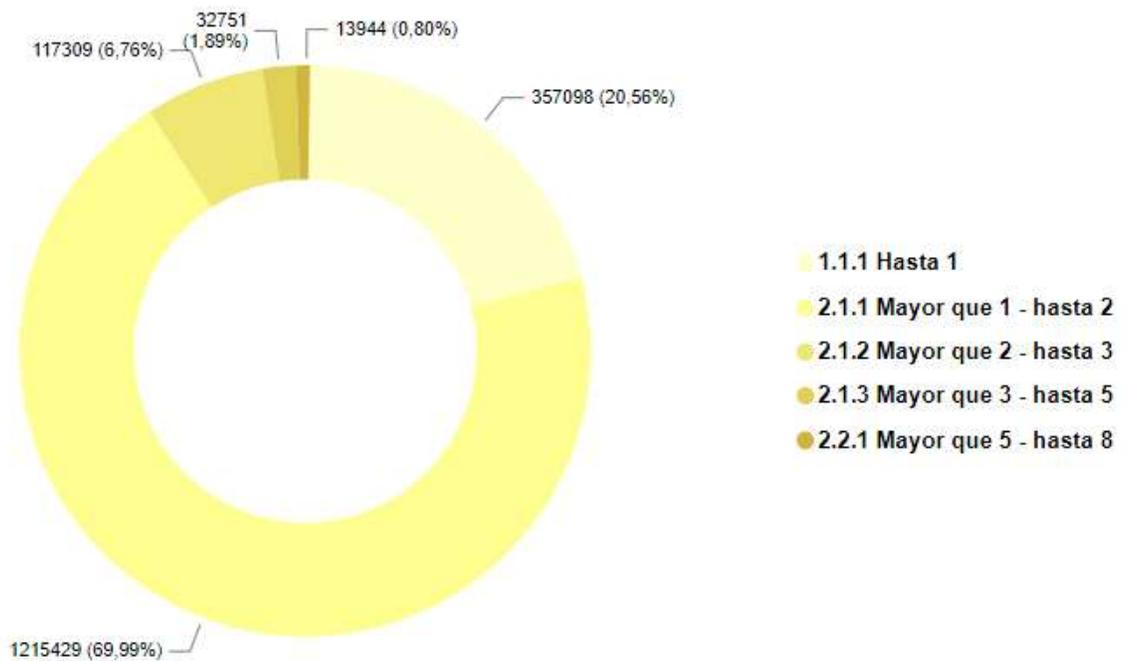
Hacia la zona de Camuara también se destaca como principal actividad económica la ganadería extensiva, con algunas dificultades relacionadas con el acceso por vía terrestre, el cual es compensado por el transporte fluvial sobre el río Meta dada su cercanía a este. Camuara también tiene su propio puerto en un sector conocido como Burreunay.

#### **Descripción del rango 5. Mayor que 5´000.000 hasta 8´000.000 de pesos por hectárea**

En el quinto rango de precios mayor que 5´000.000 hasta 8´000.000 de pesos por hectárea, corresponde al 0,80 % (13.944 ha) del área municipal. Se ubica en una zona cercana a la cabecera municipal de La Primavera, presenta vías en terraplén lo que lo hace transitable en invierno y verano, los predios de esta zona se ubican sobre vía principal, en ella podemos encontrar ganadería extensiva y agricultura, los valores más altos corresponden a predios que han sido subdivididos en pequeños lotes que no exceden las 3 hectáreas, en los cuales se desarrollan actividades agrícolas y pecuarias (granjas de porcicultura y avicultura principalmente). Esta zona la irrigan los caños La Balsa, Aguas claras y la Esperanza, abarcando las veredas de Llano Alto, Aguas Claras, Costa de la Balsa y La Esperanza. En esta zona podemos encontrar la escuela rural de Llano alto como principal

infraestructura pública, así mismo, cultivos de marañón y caucho; es una franja con unos suelos excepcionales, con clases de tierra 8 y 10 con valor potencial de 44 y 30 puntos respectivamente. Dentro de las características físicas principales se destaca su topografía plana con pendientes que no exceden el 3%, suelos bien drenados, con coberturas en pastos naturales predominantemente, aunque se evidencian muchas fincas con mejoramiento de praderas. Es posible encontrar en este rango casos puntuales de precios de la tierra que están por fuera del rango, sin embargo, no se relacionan por el hecho de corresponder a predios que presentan otros usos de tipo recreacional o zonas de descanso principalmente.

**Gráfico 23. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de La Primavera**



Fuente: UPRA (2022)



#### 4.1.3. Municipio de Santa Rosalía

El principal asentamiento lo constituye la cabecera municipal. El área restante del territorio se caracteriza por ser de uso eminentemente rural con población ubicada de manera dispersa. El municipio de Santa Rosalía cuenta con 9 veredas (Bordereño, El Control, Pavanay, Guacacías, Flor Amarillo, Nazareth, San Marcos, La Ladera y Caño Negro). Se presenta un centro poblado de escasa población y en proceso de formación, denominado Guacacías, donde funciona la única inspección de policía. A nivel general el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos importantes, por el norte lo irriga el río Meta, por el sur el río Tomo, adicionalmente se destacan los caños Pavanay, El Tomito, El Boral, Gavilán, El Silencio, Camuara, Caño Negro y Elvita los cuales se extienden de occidente a oriente.

La cobertura principal se compone de mosaicos de vegetación arbustiva y de sabana siendo esta última la más predominante. Presenta una morfología plana, el paisaje de altillanura es el más representativo y se encuentra en las veredas Pavanay, Guacacías, Flor Amarillo, Nazareth, San Marcos, La Ladera y Caño Negro. El paisaje de valle lo conforman las veredas Bordereño y El Control, con un relieve conformado por terrazas bajas localizadas a lo largo del margen derecho del río Meta.

En términos generales, el municipio tiende a presentar suelos de drenaje lento a moderado en el norte y centro occidental; pero a medida que nos desplazamos al sur, el terreno se toma cada vez más seco y de drenaje moderado a rápido, como consecuencia de la presencia cada vez más acentuada de materiales arenosos. Esto supone que las condiciones para el aprovechamiento del suelo exigen al norte y centro del municipio cultivos que soportan inundaciones y al sur cultivo que se adapten a condiciones de sequía.

El municipio en su parte sur tiene tendencia a la desecación, por lo que se hace imperioso mantener barreras contra el viento en los alrededores de los caños y ríos que atraviesan el municipio de occidente a oriente.

En materia de servicios públicos, basados en la información suministrada por la Secretaría de Planeación municipal de Santa Rosalía, no se cuenta con el servicio de alcantarillado



sanitario, por lo tanto, se utilizan los pozos sépticos como sistema de disposición de las aguas residuales. La cobertura de acueducto está representada aproximadamente en 60,00% mediante soluciones individuales con pozo profundo que bombea el agua por medio de electrobomba impulsada mediante energía fotovoltaica. El 40,00% restante utiliza aljibes o captan el líquido directamente de aguas lluvias y de los drenajes naturales cercanos. La prestación del servicio de energía se desarrolla de forma no convencional. Aproximadamente el 70 % de la población rural cuenta con energía solar (energía eléctrica generada mediante paneles solares fotovoltaicos), el 30% restante utiliza plantas eléctricas o velas según las condiciones económicas.

Las veredas cercanas al casco urbano de Santa Rosalía (Bordereño y El Control) cuentan con la red de interconexión eléctrica que viene del Casanare, sin embargo, no está en funcionamiento (información suministrada por la secretaría de planeación municipal de Santa Rosalía).

La economía del municipio tiene como base la ganadería extensiva, según datos suministrados por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria (UMATA) del municipio de Santa Rosalía, el 90,00% de la ganadería se desarrolla en praderas naturales y el restante 10,00% en praderas establecidas en pastos mejorados, con capacidad de carga de una cabeza de ganado por hectárea, le siguen la agricultura de subsistencia (cultivos de plátano, yuca, maíz, arroz secano, piña, ahuyama, patilla entre otras) la cual no supe las necesidades de la zona; la pesca extractiva y la extracción artesanal de maderas del bosque. En la ganadería se destaca la vacuna, esta se desarrolla en toda la superficie cubierta por sabanas naturales principalmente en las veredas El Control, Pavanay, Guacacías, La Ladera, San Marcos y Flor Amarillo. La agricultura tiene como destino solo el autoconsumo a causa de las condiciones de aptitud del suelo, limitación de la mano de obra y altos costos de producción y transporte, la producción está determinada principalmente, por la estacionalidad climática y las características físico-químicas de los suelos, por lo que su desarrollo es costoso. La comercialización del ganado se realiza en Villavicencio y Yopal.



En cuanto a la infraestructura vial y medios de transporte está regulado por el régimen de lluvias, en época de verano es importante el transporte terrestre, mientras que en invierno se reactiva notoriamente el transporte fluvial. El transporte aéreo es prestado por pequeñas avionetas privadas que prestan el servicio de transporte de carga y personas al aeropuerto del casco urbano de Santa Rosalía con una frecuencia de dos vuelos por semana, con una distancia de referencia de 1:45 minutos en avión desde Villavicencio.

La principal red vial terrestre la conforma la troncal o vía nacional I 40 la cual viene del departamento del Meta desde Villavicencio pasando por los municipios de Puerto López y Puerto Gaitán (aproximadamente 204 Km pavimentados) en adelante, se llega a la vereda de Puente Arimena hasta conectarse con el municipio de Santa Rosalía pasando por el centro poblado de Guacacías (aproximadamente 67 Km por vía angosta sin pavimentar) extendiéndose en sentido nor oriente hasta el municipio de La Primavera y culminar en el municipio de Puerto Carreño. Santa Rosalía dista aproximadamente a 58 Km del centro poblado de Guacacías y dicho tramo vial está conformado en un 40% por terraplén sellado en capa o rodadura de ripio. Dista a 329 Km de Villavicencio y a 450 Km de Bogotá. La vía es transitable durante todo el año en verano, con una duración promedio del viaje desde Bogotá de 10 horas, con mayor dificultad en época de invierno en donde algunos tramos se vuelven intransitables.

El transporte fluvial se realiza por el río Meta, históricamente Santa Rosalía ha funcionado como puerto de paso para comerciantes que se desplazan de Puerto Carreño o La Primavera a Orocué, Puerto Gaitán o Puerto López principalmente. También existe una ruta menor que comunica las poblaciones de El Banco (Casanare) con Santa Rosalía. Existen dos tipos de movimientos: de pasajeros que se desplazan en yate o lancha rápida y, de carga que se realiza a través de planchones, cubriendo la ruta Santa Rosalía a La Primavera y Puerto Carreño, al igual de Santa Rosalía a Orocué y Puerto Gaitán.

Para el transporte de ganado existe el servicio de lanchas grandes, donde también se movilizan víveres, cemento, gas y gasolina entre otros productos.



La continua fluctuación del nivel del río Meta hace que el puerto cambie de posición dependiendo la época del año (si es seca, el puerto queda lejos del pueblo, si es húmeda queda bordeando el perímetro urbano).

En la zona centro y occidente del municipio (veredas Pavanay, Guacacías y parte de la Ladera) se observan llanuras con vocación del suelo para pastos que han permitido el desarrollo de una ganadería extensiva la cual se ha ido tecnificando a ganadería semintensiva en donde se observa la adecuación de potreros y pastos mejorados. Esta zona está representada mayoritariamente por medianos y grandes latifundistas, se destacan los hatos Arrayanes, Carige, El Silencio, Saigón, Patio Chiquito, Arrayanes, Bellavista y El Cejal. En esta zona se resalta la presencia de empresas representativas como Riopaila Castilla S.A. Así mismo, la empresa Agrocolombia la cual combina diferentes elementos de producción como maquinaria, asistencia técnica, insumos, adecuación de vías y cultivos tecnificados, siendo la zona mejor explotada en el municipio.

Adicionalmente, se observa el desarrollo de cultivos con fines comerciales de caucho, palma de aceite y plantaciones forestales de acacia, pino y eucalipto a los que se les ha implementado tecnologías adecuadas para el establecimiento tecnificado de estos cultivos.

Los suelos predominantes en el municipio corresponden a la clase 8 con valor potencial de 44 puntos. Los suelos más fértiles se ubican en la parte nor oriental donde predominan los suelos clase 5, con valor potencial de 61 puntos, conformado por las veredas Bordereño, El Control y parte de Pavanay, corresponden a vegas inundables del río Meta en donde se desarrolla la actividad agropecuaria, pero tienen restricción estacional por inundación. Estos suelos son utilizados para la siembra de cultivos agrícolas de pancoger (cultivos de ciclo corto como plátano, yuca, maíz, patilla y arroz) en la época de verano; cuando el nivel del caudal del río desciende al caudal mínimo, estos lechos son utilizados para el potreraje de ganado de levante o también para el mantenimiento de ganado de cría. Estas veredas tienen acceso por vía fluvial y terrestre y se encuentran localizadas cerca al casco urbano de Santa Rosalía, lo que hace que su valor sea mayor comparado al de otras veredas.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal, por carácter de título de propiedad, pero sin justificación legal del derecho de propiedad. En lo que respecta al orden

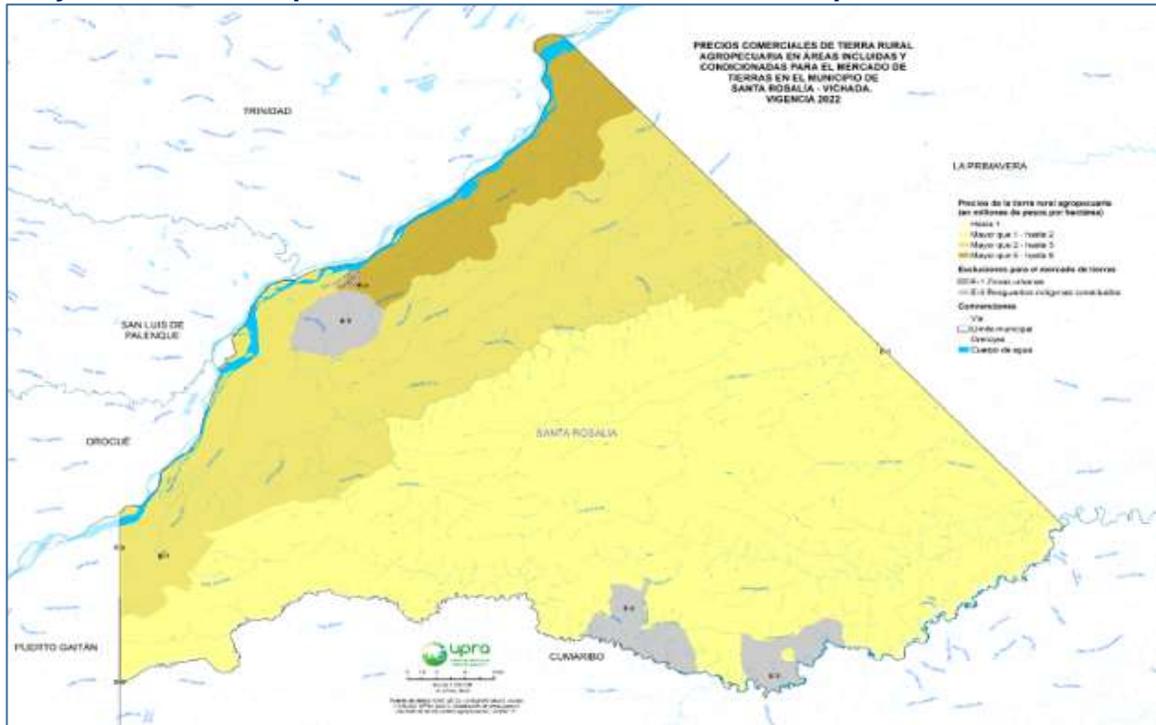


público se presume como estable en los últimos años. Aunado a lo anterior, el municipio se destaca por su ubicación geográfica convirtiéndose en una de los puertos ganaderos más importantes dada su ubicación directa sobre el río Meta, convoca a municipios de 3 departamentos (Meta, Vichada y Casanare), municipios netamente ganaderos y forestales de los cuales puede abastecer su comercio, y la disponibilidad de recursos hídricos con que cuenta el municipio. En cuanto a debilidades y amenazas en relación al mercado de tierras presuntamente el 30,00% de los predios no están formalizados, esta falta de titularidad de las tierras hace que el campesino tenga mayores dificultades a la hora de acceder a un crédito por parte de una entidad bancaria, que le permita tener un mayor soporte financiero y por ende mayor oportunidad de desarrollar el campo; la infraestructura vial es precaria, afectando sustancialmente la comercialización de los productos agropecuarios dados los altos costos del transporte, existe baja cobertura en proyectos productivos, con deficiencias en insumos, maquinaria y asistencia técnica en general para todas las veredas, así mismo baja productividad y competitividad agropecuaria.

Se encuentran 4 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en la parte sur. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (costado norte), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas dada su proximidad y a la fertilidad del suelo.

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 el área rural del municipio de Santa Rosalía, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

**Mapa 31. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de Santa Rosalía**



Fuente: UPRA (2022)

**Tabla 5. Rangos de precios de la tierra del municipio de Santa Rosalía**

Rango de Precios de la tierra por ha	Área (ha)	%
Hasta 1	3.626	1,0
Mayor que 1 - hasta 2	233.647	62,1
Mayor que 2 - hasta 3	113.855	30,3
Mayor que 5 - hasta 8	24.921	6,6
<b>Total</b>	<b>376.049</b>	<b>100%</b>

Fuente: UPRA (2022)

**Descripción del rango 1. Hasta 1 millón de pesos por hectárea.**

El primer rango de precios hasta 1 millón de pesos por hectárea, corresponde al 1% (3.626 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. En esta zona se localizan



terrenos baldíos de la Nación. Se ubica en la zona sur del municipio de Santa Rosalía, al margen izquierdo del río Tomo, abarcando de manera parcial veredas como San Marcos y Nazareth. Es una zona que se desarrolla en suelos de mala calidad, presentan limitantes para la explotación agropecuaria, son abundantes en material como gravas, limos, ripio y arenas, la capacidad de carga está entre 2 y 10 hectáreas por animal, la infraestructura vial es de regular condiciones y permite la comunicación desde algunas partes distantes al casco urbano, es transitable en todo tiempo, con mayor dificultad en época de invierno. Este rango se caracteriza por presentar usos de protección y conservación ambiental. Presenta relieve ligeramente plano con pendientes que oscilan entre 0-3% y unos tiempos de desplazamiento a los centros urbanos superiores a 5 horas. Su principal fortaleza es la existencia de razas de ganado criollo, tradición ganadera, utilización de áreas de terreno no aptas para agricultura. Dentro de sus principales debilidades se observa la baja capacidad de carga animal, la baja productividad con clase de tierra 10 y valor potencial de 30 puntos, la baja rentabilidad, así como la escasez de agua en el verano.

### **Descripción del rango 2. Mayor que 1- hasta 2 millones de pesos por hectárea.**

El segundo rango de precios mayor que 1 hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 62,1 % (233.647 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. En este rango el valor fluctúa por la ubicación respecto a las vías principales y centros de consumo, así como las condiciones agroclimáticas de los suelos. La zona en donde la tendencia del precio de la tierra se enmarca en el límite superior del rango es decir 2 millones por hectárea de terreno, presenta las siguientes características: Se ubican en la zona centro y suroccidental del municipio de Santa Rosalía, abarcando de manera parcial las veredas La Ladera, San Marcos, Guacacías y Pavanay, no presentan frente sobre vía principal, sin embargo se ubican relativamente cercanas a la vía nacional I40 y a los centros urbanos (por el costado sur occidental con el centro poblado de Guacacías y por el sector centro, a la vía nacional I40 y la vía Arrayanes-Santa Rosalía), es decir los tiempos de desplazamientos hasta estas zonas no superan las 3 horas, las características de la vía principal se encuentran a nivel de terraplén en algunos tramos, en tanto que las vías veredales corresponden a trochas en regular y mal estado de conservación y de mantenimiento. La zona se caracteriza por la explotación de la ganadería extensiva,



representada en ganadería de cría por pequeños productores, la cual se desarrolla en praderas naturales con un reducido o escasa introducción de pastos mejorados de baja productividad las cuales han sido adecuadas mediante labranza mecanizada, capacidad de carga de un animal por hectárea, la agricultura se desarrolla en pequeños lotes con escaso nivel de tecnología y con un volumen de capacidad reducido, la producción se orienta a satisfacer las necesidades del productor. En cuanto a las características físicas, predominan suelos limosos y arcillosos, de drenaje lento a moderado, topografía ligeramente plana con pendientes que no superan el 3% y clases de tierra predominantemente 8, 10 y 11 con valores potenciales de 44, 30 y 23 puntos respectivamente.

El desarrollo de la ganadería extensiva es por pequeños productores agropecuarios localizados mayoritariamente en zonas distantes a los ejes viales principales y a los centros urbanos; es decir, en la zona sur y suroriental abarcando de manera parcial las veredas Guacacías, San Marcos, Flor Amarillo, Caño Negro, La Ladera y Nazareth. Las vías corresponden a trochas sin ningún tipo de manejo y/o mantenimiento, los tiempos de desplazamiento a los cascos urbanos superan las 3 horas, su principal actividad la constituye la ganadería de cría la cual se desarrolla en praderas naturales, capacidad de carga de un animal por hectárea. La agricultura se desarrolla en pequeños lotes con escaso nivel de tecnología y con un volumen de capacidad reducido, la producción se orienta a satisfacer las necesidades del productor.

La tendencia del precio de la tierra en este sector se enmarca en el límite inferior del rango es decir un millón por hectárea de terreno. En cuanto a las características físicas, esta zona en el costado centro extremo oriental los suelos corresponden a tierras bajas las cuales están sometidas a inundaciones periódicas de larga duración, son suelos superficiales, limitados por el nivel freático lo que interfiere en las actividades agropecuarias. En la parte sur las limitaciones corresponden a la baja calidad de las tierras, baja capacidad de carga animal, la baja productividad, así como la escasez de agua en el verano. La topografía va de ligeramente plana a moderadamente inclinada, con pendientes que oscilan entre 0-3% y 7-12%.



En general, el rango 2 se caracteriza por presentar usos agropecuarios y de protección y conservación ambiental en las riberas de los ríos, caños y demás cuerpos hídricos, presenta topografía que va de ligeramente plana a moderadamente inclinada, con pendientes que oscilan entre 0 y 3% y 7-12%. En cuanto a las características físicas, predominan suelos de drenaje lento a moderado y rápido en la zona sur, los suelos poseen vegetación característica de sabana, morichales y bosque de galería, así mismo, tierras bajas que sirven de hábitat apropiado para el mantenimiento de ganado en época de verano, pero también tierras bajas que permanecen inundadas durante largos períodos de tiempos, estos suelos tienen aptitud para el desarrollo agrícola, ganadero y forestal; esta potencialidad puede ser aprovechada si se realizan adecuadas prácticas agronómicas que mejoren las condiciones de los suelos en los que se presentan bajos contenidos de materia orgánica, acidez y en algunos sectores toxicidades por aluminio. Sus mayores limitantes corresponden a baja capacidad de carga animal y la baja productividad.

**Descripción del rango 3. Mayor que 2- hasta 3 millones de pesos por hectárea.**

El tercer rango de precios mayor que 2 hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 30,3 % (113.855 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. En este rango el valor fluctúa por el grado de tecnificación del suelo y la ubicación respecto a las vías principales y centros de consumo importantes. La zona en donde la tendencia del precio de la tierra se enmarca en el límite superior del rango es decir 3 millones por hectárea de terreno, presenta las siguientes características: Se ubican en la zona centro oriental y suroccidental del municipio de Santa Rosalía, abarcando de manera parcial las veredas Pavanay y Guacacías, presentan frente sobre la vía nacional I40 la cual conecta al municipio en sentido oriente con el municipio de La Primavera Vichada y por el occidente con el departamento del Meta, las características de la vía se encuentran a nivel de terraplén en algunos tramos, deteriorándose en época de invierno, la zona se caracteriza por la explotación de la ganadería extensiva y el desarrollo de proyectos de plantaciones forestales y agricultura intensiva convirtiéndose en la zona mejor explotada en el municipio. Está representada mayoritariamente por grandes y medianos latifundistas, así como grandes empresas a saber: RIOPAILA CASTILLA S.A la cual genera más de 300



empleos directos en diferentes áreas de trabajo (planta extractora de aceite, la operación de la ganadería tecnificada y agricultura intensiva de granos y cereales).

Del mismo modo se observa el desarrollo de la ganadería extensiva en manos de pequeños productores agropecuarios localizados mayoritariamente en la zona centro oriente (vereda Pavanay), algunos predios cuentan con frente sobre vía principal (vía nacional I 40) y la mayor parte se articulan por medio de trochas. Los tiempos de desplazamiento a los cascos urbanos no superan las 2 horas, su principal actividad la constituye la ganadería de cría la cual se explota en praderas naturales con un reducido o escasa introducción de pastos mejorados de baja productividad las cuales han sido adecuadas mediante labranza mecanizada, capacidad de carga de un animal por hectárea, la agricultura se desarrolla en pequeños lotes con escaso nivel de tecnología y con un volumen de capacidad reducido, la producción se orienta a satisfacer las necesidades del productor. La tendencia del precio de la tierra en este sector se enmarca en el límite inferior del rango es decir 2 millones por hectárea de terreno.

En general, el rango 3 se caracteriza por presentar usos agropecuarios y de protección y conservación ambiental en las riberas de los ríos, caños y demás cuerpos hídricos, presenta topografía ligeramente plana con pendientes que oscilan entre 0 y 3% y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana inferiores a 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos limosos y arcillosos, de drenaje lento a moderado, poseen vegetación característica de sabana, morichales y bosque de galería, así mismo, tierras bajas que sirven de hábitat apropiado para el mantenimiento de ganado en época de verano, pero también tierras bajas que permanecen inundadas durante largos períodos de tiempos, estos suelos tienen aptitud para el desarrollo agrícola, ganadero y forestal, potencialidad que ha sido aprovechada por algunos productores mediante buenas prácticas agronómicas para mejorar las condiciones de los suelos dadas las deficiencias que presentan como bajos contenidos de materia orgánica, acidez y el algunos sectores toxicidades por aluminio. Sus mayores limitantes corresponden a baja capacidad de carga animal y la baja productividad. Esta zona presenta predominantemente clases de tierra 6, 7 y 8 con valores potenciales, 55, 49 y 44 respectivamente.



#### **Descripción del rango 4. Mayor que 5- hasta 8 millones de pesos por hectárea.**

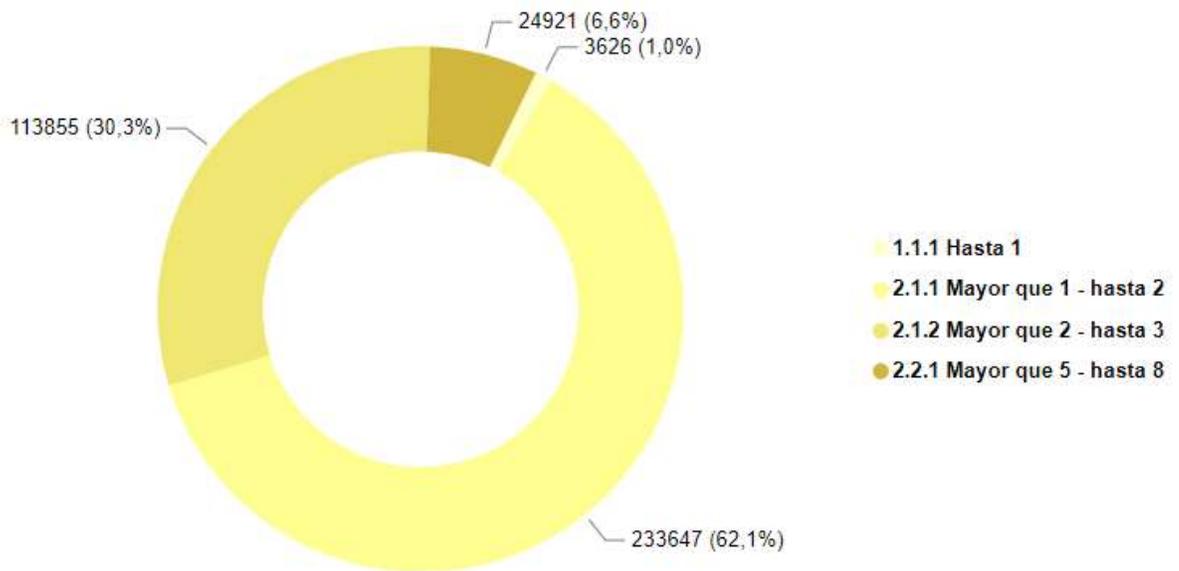
El cuarto rango de precios de 5-8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 6,6% (24.921 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Se ubica en la zona nororiental del municipio de Santa Rosalía, sobre las vegas inundables del río Meta, abarcando de manera parcial la vereda Pavanay y predominantemente las veredas Bordereño y El Control. Es el valor más alto dado que presenta características de relevancia como la ubicación frente a la vía nacional I40 la cual conecta al municipio en sentido oriente con el municipio de La Primavera Vichada y por el occidente con el departamento del Meta. Así mismo, la conexión por vía fluvial sobre el río Meta, lo que reviste gran importancia porque se facilita el transporte de pasajeros y carga durante todo el año, de otro lado, las características de la vía terrestre en este sector, incluyendo la vía de entrada al casco urbano de Santa Rosalía (Arrayanes – Santa Rosalía) se encuentran a nivel de terraplén, las cuales se deterioran en época de invierno. Entre otras características de relevancia se tiene la colindancia con el perímetro urbano de Santa Rosalía, el hecho de contar con la interconexión eléctrica con el sistema eléctrico nacional que, aunque no está habilitado se cuenta con toda la infraestructura a través de la línea Trinidad-Bocas del Pauto-Santa Rosalía, y el uso del suelo agropecuario y de protección (áreas aledañas a drenajes principales como ríos y caños). Predomina el relieve ligeramente plano, con pendientes que oscilan entre el 1 al 3% y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de Santa Rosalía tanto fluvial como terrestre, inferiores a 1 hora.

En cuanto a las características físicas, corresponden a suelos fértiles dado que se han formado de depósitos aluviales mixtos, son ricos en minerales y nutrientes generado por el arrastre de sedimentos del río Meta, pero tienen restricción estacional por inundación. En temporada seca son explotados en agricultura tradicional, no requieren prácticas de enmiendas y fertilizantes, sin embargo, no es factible su mecanización porque son suelos frágiles dadas sus características físico-químicas. Dentro de los cultivos más representativos se encuentran: plátano, yuca, maíz, patilla, ahuyama, piña entre otros. Cuando el nivel del caudal del río desciende al caudal mínimo, estos lechos son utilizados para el potrero de ganado de levante o también para el mantenimiento de ganado de cría.



Sus mayores limitantes corresponden a su fuerte dependencia de los factores climáticos, así mismo, el hecho de no poder utilizar ningún tipo de maquinaria agrícola en las diferentes labores requeridas, lo que de alguna manera redundo en incremento de costos al requerirse mano de obra. Predomina la clase de tierra 5 con valor potencial de 61 puntos.

**Gráfico 24. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de La Primavera**



Fuente: UPRA (2022)

#### 4.1.4. Municipio de Cumaribo

Cumaribo tiene una extensión aproximada de 65.674 Km<sup>2</sup> equivalente a un 61,50% de la superficie total del Vichada, lo que lo convierte en el territorio más extenso de Colombia y que en su gran mayoría está bajo figuras de protección legal como el Parque Nacional el Tuparro y los resguardos indígenas<sup>16</sup>. El área rural está dividida en 6 zonas: Suroccidental, Occidental Gaviotas, Centro Cumaribo, Oriental Orinoco, Sur Eje Rio Guaviare y

<sup>16</sup> Tomado del Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 del municipio de Cumaribo. Pág. 19



Nororiental Tuparro, cuenta con 18 inspecciones de policía, 19 centros poblados, 5 caseríos y 64 veredas.

Según la información de coberturas del municipio<sup>17</sup>, el 48,00% corresponde a bosques amazónicos y el 18,00% a bosques de galería, se ubica en las zonas de transición entre las sabanas de la Orinoquía y las selvas amazónicas.

La parte Occidental Gaviotas está conformada por altillanura disectada de la Orinoquía con características especiales de sabana plana y de serranía, con pastizales nativos de pequeños montes que recorren a lo largo de los ríos y caños (Mucu, Guacamayos y Tomo). Esta zona la conforman los centros poblados de Guanare, El Viento, El Progreso, Tres Matas, La Catorce, Asocortomo y las veredas Santa Bárbara, Siripiana y Guacamayas.

La parte Nororiental Tuparro está conformado por sabanas con pasturas naturales o nativas, matorrales, bosques de galería o matas que recorren a lo largo de los ríos y caños, con presencia de morichales, teniendo en cuenta que pertenecen a ecosistemas de sabana, esteros y rebalses que en época de invierno son inundables. Esta zona la conforman los centros poblados de El Tuparro, El Triunfo, El Capricho y las veredas Araguatos, Mata Grande, La Esmeralda, El Placer y Camareta.

La parte Suroccidental está conformada por altillanura de sabana, comprende un área de sabana con pendientes de serranía, zona de monte y parte de selva, es bañado por los ríos Mucu, Guarrojo, Cadá y Vichada. Los ecosistemas más representativos de esta región son las praderas de sabana con pasturas naturales o nativas, matorrales, bosques de galería o matas que recorren a lo largo de los ríos y caños, con presencia de morichales. Hacen parte de esta zona los centros poblados de Werima, Puerto Príncipe, Chupave, El Quince, Guanape, Sunape, el caserío de San José de Ocuté y las veredas Campo Alegre, Agua Bonita, Caño Azul, Caño Amargo, El Palmar, Las Flores, La Unión, La Profunda, Las Auroras, Muchuacán, Piñalito, Turucibá y Chaiva, Caño Chupave, La Trocha, El Tigre, La Zanja y Puerto Oriente.

---

<sup>17</sup> Tomado del Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 del municipio de Cumaribo. Pág. 80



La parte centro oriental está conformado por sabanas con pasturas naturales o nativas, matorrales, bosques de galería o matas que recorren a lo largo de los ríos y caños, con presencia de morichales, teniendo en cuenta que pertenecen a ecosistemas de sabana, esteros y rebalses que en época de invierno son inundables. Hacen parte de esta zona los centros poblados de Palmarito, Chaparral, Santa Rita, Puerto Nariño y las veredas Malicia, Malasia, Omanape y Chiguagua.

En materia de servicios públicos no cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario, por lo tanto, se utilizan los pozos sépticos como sistema de disposición de las aguas residuales. El acueducto se desarrolla a nivel de pozos y aljibes para el abastecimiento doméstico, así mismo se capta el recurso mediante aguas lluvias y de los drenajes naturales cercanos.

La prestación del servicio de energía con cobertura del 100% de interconexión eléctrica Meta – Vichada solo es posible en las inspecciones de El Viento, El Progreso y Tres Matas. El restante número de centros poblados cuentan con la infraestructura eléctrica requerida donde el combustible es donado en ciertos puntos por la Gobernación Departamental o la Alcaldía Municipal, igualmente se vienen adelantando proyectos de implementación de energía solar (energía eléctrica generada mediante paneles solares fotovoltaicos) en las veredas La Catorce y El Tuparro.

La economía del municipio tiene como base la ganadería extensiva la cual se desarrolla sobre pastos naturales y mejorados en una mínima extensión, con capacidad de carga de una cabeza de ganado por hectárea, le siguen la agricultura de subsistencia representada por cultivos de plátano, yuca, maíz, arroz, y en forma esporádica algunos frutales como cítricos, piña y caña los cuales no suplen las necesidades de la zona; la pesca extractiva y la extracción artesanal de maderas del bosque. En la ganadería se destaca la vacuna, teniendo relevancia en las inspecciones de El Viento, Tres Matas, El Tuparro, Palmarito y las veredas Mata Grande y Asocortomo. La agricultura, incipiente, tiene como destino solo el autoconsumo a causa de las condiciones de aptitud del suelo, limitación de la mano de obra y altos costos de producción y transporte, la producción está determinada en gran medida, por la estacionalidad climática y las características físico-químicas de los suelos,



por lo que su desarrollo es costoso. La comercialización del ganado se realiza en Villavicencio y Yopal.

Con una expansión a gran escala ha tomado fuerza los cultivos forestales donde predominan las especies acacia, eucalipto, caucho y pino ubicados en la zona que comprende la inspección El Viento, El Progreso y Tres Matas. A pequeña escala se viene implantando el cultivo del marañón principalmente en la inspección de Palmarito, del mismo modo en la zona sur en el denominado “triángulo del cacao” conformado por las inspecciones de Werima, Puerto Príncipe y Chupave se vienen desarrollando líneas productivas de cacao por medio del establecimiento de enlaces comerciales con agentes exportadores o de mercados especializados como la empresa privada Casa Luker la cual compra las cosechas de cacao de las familias del programa de sustitución voluntaria, lo cual esta protocolizado en un convenio; este cacao es transportado vía aérea por aviones de la Fuerza Aérea Colombiana -FAC desde el centro de acopio del sur de Cumaribo en la Inspección de Wérima hasta la Ciudad de Bogotá.

En cuanto a la infraestructura vial y medios de transporte está regulado por el régimen de lluvias, la vía principal de acceso viene desde Villavicencio, pasando por los municipios de Puerto López y Puerto Gaitán (departamento del Meta), luego por las veredas de Puente Arimena y las veredas de Cumaribo: ruta el Viento-Tres Matas-La Catorce-Cumaribo. Duración promedio del viaje desde Bogotá: 16 horas. La red vial del municipio se caracteriza por presentar unas condiciones de movilidad regulares, las vías se encuentran en estado natural o en tierra, con algunos mejoramientos viales por medio de la implementación de terraplenes y box-culvert, sin embargo, en temporada de invierno las vías se deterioran por las fuertes lluvias, la ausencia de cunetas laterales que ayuden a canalizar el agua la cual se empoza sobre las vías, impidiendo la fluidez vehicular que a su vez tiene un impacto negativo sobre la economía local, afectando la integración, conectividad y productividad. Se puede viajar todo el año por el río Vichada hasta Santa Rita, en adelante por vía carretable en la ruta Santa Rita-Chaparral-Palmarito-Cumaribo. Este puerto cobra importancia para la navegación y el comercio de víveres y combustibles. En el área de influencia de este río está ubicada la población de Puerto Nariño, afincada sobre la confluencia con el río Orinoco, contando con el puerto de mayor importancia para



el transporte y comercio del municipio de Cumaribo y la zona sur del departamento de Vichada.

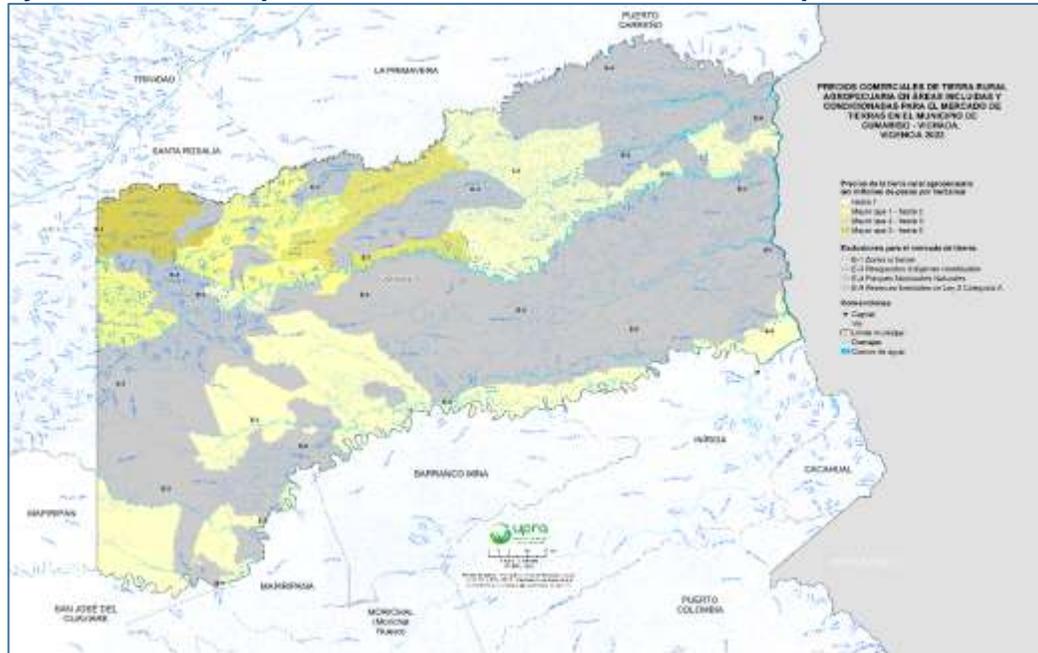
El transporte aéreo es prestado por pequeñas avionetas privadas que prestan el servicio de transporte de carga liviana y personas al aeropuerto del casco urbano de Cumaribo con una frecuencia de dos vuelos por semana, con una distancia de referencia de 2 horas en avión desde Villavicencio.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal, una baja cobertura del territorio municipal cuenta con títulos legales ubicados principalmente en la zona noroccidental abarcando veredas como El viento, El Progreso, Tres Matas y La Catorce, de manera más dispersa en las zonas centro oriente y nororiente conformado por las veredas Mata grande, Chaparral y Palmarito predominantemente. En lo que respecta al orden público se presume como estable en los últimos años. Aunado a lo anterior, el municipio se destaca por su riqueza hídrica y de biodiversidad sumado al impulso a gran escala por parte de sectores industriales que indican que el municipio puede llegar a ser importante en explotaciones forestales, agrícolas y pecuarias. En cuanto a debilidades y amenazas en relación al mercado de tierras conforme a la investigación realizada con los actores locales, aproximadamente el 70% de los predios no están formalizados, esta falta de titularidad de las tierras hace que el campesino tenga mayores dificultades a la hora de acceder a un crédito por parte de una entidad bancaria, que le permita tener un mayor músculo financiero y por ende mayor oportunidad de desarrollar el campo, la infraestructura vial es precaria, existe baja cobertura en proyectos productivos, con deficiencias en insumos, maquinaria y asistencia técnica en general para todas las veredas.

Se encuentran 4 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en la parte sur y oriente del municipio. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía a los centros urbanos de mayor desarrollo agropecuario (zona occidental Gaviotas) y casco urbano de Cumaribo (costado centro), calidad de suelos e influencia de las vías principales.

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 el área rural del municipio de Cumaribo, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

**Mapa 32. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de Cumaribo**



Fuente: UPRA, (2022)

**Tabla 6. Rangos de precios de la tierra del municipio de Cumaribo**

Rango de Precios de la tierra por ha	Área (ha)	%
Hasta 1	1.697.729	66,4
Mayor que 1 - hasta 2	442.139	17,3
Mayor que 2 - hasta 3	232.180	9,1
Mayor que 3 - hasta 5	184.968	7,2
<b>Total</b>	<b>2.557.016</b>	<b>100%</b>

Fuente: UPRA (2022)



### Descripción del rango 1. Hasta un millón de pesos por hectárea.

El primer rango de precios hasta 1 millón de pesos por hectárea, corresponde al 66,39% (1.697.729 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras y se ubican en las siguientes zonas:

1) Centro Oriental conformada por las inspecciones de Palmarito, Chaparral, Santa Rita, Puerto Nariño y las veredas Malicia, Malasia, Omanape y Chiguagua y nororiental abarcando las veredas El Placer y el Tuparro. La tendencia del precio de la tierra en este sector se enmarca en el límite superior del rango es decir entre \$500.000 a \$1.000.000 por hectárea de terreno.

Es una zona que se desarrolla en suelos fértiles, aptos para la producción agropecuaria y de pancoger, se cultiva plátano, caña, yuca, cacao, marañón, presenta paisaje de altillanura de sabana, bosque de galería y morichales. Este rango se caracteriza por presentar usos silvopastoriles, pecuarios y de protección y conservación ambiental, presentan frente sobre vía secundaria (ruta Cumaribo-Palmarito-Chaparral-Santa Rita-Puerto Nariño y ruta Cumaribo-El Placer-El Tuparro) cercanos a los centros poblados o caseríos, los tiempos de desplazamientos hasta estas zonas no superan las 6 horas, las características de la vía principal se encuentran a nivel de terraplén en algunos tramos, en tanto que las vías veredales corresponden a trochas en regular y mal estado de conservación y de mantenimiento. La zona se caracteriza por la explotación de la ganadería extensiva, representada en ganadería de cría por pequeños productores, la cual se desarrolla en praderas naturales con un reducido o escasa introducción de pastos mejorados de baja productividad las cuales han sido adecuadas mediante labranza mecanizada, capacidad de carga de un animal por hectárea, la agricultura se desarrolla en pequeños lotes con escaso nivel de tecnología y con un volumen de capacidad reducido, la producción se orienta a satisfacer las necesidades del productor. En cuanto a las características físicas, predominan suelos limosos y arcillosos, de drenaje lento a moderado, topografía ligeramente plana a ondulada con pendientes que no superan el 12,00%. Su principal fortaleza es la calidad de los suelos que permiten el desarrollo agropecuario. Sus principales debilidades corresponden a una precaria infraestructura vial



y de servicios, así como el hecho de que las tierras no están legalizadas pues corresponden a terrenos baldíos de la Nación en su mayor parte.

2) Zona suroccidental, abarcando los centros poblados de Werima, Puerto Príncipe, Chupave, El Quince, Sunape, el caserío de San José de Ocune y las veredas Campo Alegre, Agua Bonita, Caño Azul, Caño Amargo, El Palmar, Las Flores, La Unión, La Profunda, Las Auroras, Muchuacán, Piñalito, Turucibá y Chaiva, Caño Chupave, La Trocha, El Tigre, La Zanja y Puerto Oriente. La tendencia del precio de la tierra en este sector se enmarca en el límite inferior del rango hasta \$500.000 por hectárea de terreno.

Es una zona que se desarrolla en suelos fértiles, aptas para la producción agropecuaria y de pancoger, se cultiva plátano, caña, yuca, cacao, chontaduro entre otros, tiene una gran despensa de selva, presenta un paisaje de lomerío, altillanura y valle aluvial, topografía que oscila entre plana y ondulada. Este rango se caracteriza por presentar usos agropecuarios, forestal y de protección y conservación ambiental. Presenta limitantes en cuanto al acceso dado que esta zona se conecta por vía terrestre conformada por una trocha a nivel de tierra hasta el caserío de San José de Ocué, ubicado sobre la margen derecha del río Vichada, en adelante la movilización se realiza en planchones hasta conectar nuevamente con la vía carretable que conduce a Cumaribo, por lo que los tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal son superiores a las 6 horas. Su principal fortaleza es la calidad de los suelos que permiten el desarrollo agropecuario. Sus principales debilidades corresponden a una precaria infraestructura vial y de servicios, así como la desconexión por vía terrestre con la zona centro, del mismo modo, el hecho de que las tierras no están legalizadas pues corresponden a terrenos baldíos de la Nación.

Las zonas centro oriental y suroccidental presentan tierras clase 7, 8 y 10 con valores potenciales de 49, 44 y 30 puntos respectivamente.

3) Oriental eje río Orinoco abarcando la inspección de Puerto Limón y Sur Eje río Guaviare conformado por el caserío Guaco y veredas de la Selva Mataven. La tendencia del precio de la tierra en este sector se enmarca en el límite marginal del rango es decir inferior a \$500.000 por hectárea de terreno. Su principal cobertura corresponde a bosque de selva, se caracteriza por ser la zona más alejada del municipio de Cumaribo, es una zona de



difícil acceso, no existe vías terrestres solo fluvial que se navega por el río Guaviare y también por el río Orinoco, los terrenos corresponden a baldíos de la Nación. Las clases de tierra predominante en esta zona corresponden a las clases 11 y 13 con valores potenciales de 23 y 6 puntos respectivamente.

En general, las zonas que integran este rango presentan tiempos de desplazamiento a los centros urbanos mayor a 5 horas.

### **Descripción del rango 2. Mayor que 1- hasta 2 millones de pesos por hectárea.**

El segundo rango de precios mayor que 1 hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 17.29% (442.139 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En este rango el valor gira en torno a la ubicación respecto a las vías principales y centros de consumo importantes. Se ubican en la zona centro y noroccidental del municipio de Cumaribo, abarcando de manera parcial las veredas Malicia, Chiguagua, Asocortomo, las inspecciones de la Catorce, Tres Matas y el Progreso, presentan frente sobre vía principal, y a los centros urbanos (centros poblados de La Catorce, Tres Matas, El Progreso, caserío de Asocortomo entre otros), los tiempos de desplazamientos hasta estas zonas no superan las 3 horas, las características de la vía principal se encuentran a nivel de terraplén en algunos tramos, en tanto que las vías veredales corresponden a trochas en regular y mal estado de conservación y de mantenimiento. La zona se caracteriza por la explotación de la ganadería extensiva, representada en ganadería de cría por pequeños productores, la cual se desarrolla en praderas naturales con un reducido o escasa introducción de pastos mejorados de baja productividad las cuales han sido adecuadas mediante labranza mecanizada, capacidad de carga de un animal por hectárea, la agricultura se desarrolla en pequeños lotes con escaso nivel de tecnología y con un volumen de capacidad reducido, la producción se orienta a satisfacer las necesidades del productor. En cuanto a las características físicas, predominan suelos limosos y arcillosos, de drenaje lento a moderado, topografía ligeramente plana con pendientes que no superan el 3%.

En general, el rango 2 se caracteriza por presentar usos agroforestales y silvopastoriles así como de protección y conservación ambiental en las riberas de los ríos, caños y demás



cuerpos hídricos. En cuanto a las características físicas, predominan suelos de drenaje lento a moderado, los suelos poseen vegetación característica de sabana, morichales y bosque de galería, así mismo, tierras bajas que sirven de hábitat apropiado para el mantenimiento de ganado en época de verano, pero también tierras bajas que permanecen inundadas durante largos períodos de tiempos, estos suelos tienen aptitud para el desarrollo agrícola, ganadero y forestal. Sus mayores limitantes corresponden a baja capacidad de carga animal, la baja productividad, el regular y mal estado de la infraestructura vial, así como la baja cobertura en formalización de los predios. Presentan tierras clase 8, 9 y 10 con valores potenciales de 44, 38 y 30 puntos respectivamente.

### **Descripción del rango 3. Mayor que 2- hasta 3 millones de pesos por hectárea.**

El tercer rango de precios mayor que 2 hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 9,08 % (232.180 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En este rango el valor fluctúa por el grado de tecnificación del suelo y la ubicación respecto a las vías principales y centros de consumo importantes. Se ubica en la zona centro norte del municipio de Cumaribo abarcando de manera parcial la vereda Mata Grande, presenta frente sobre vía secundaria (ruta Cumaribo-El Placer-El Tuparro), las características de la vía se encuentran a nivel de terraplén en algunos tramos, deteriorándose en época de invierno, la zona se caracteriza por la explotación de la ganadería extensiva y el desarrollo de proyectos de plantaciones forestales y agricultura intensiva convirtiéndose en una de las zona mejor explotadas en el municipio. Está representada mayoritariamente por grandes y medianos latifundistas. Los tiempos de desplazamiento al casco urbano de Cumaribo no superan las 2 horas, su principal actividad la constituye la ganadería de cría la cual se explota en praderas naturales y mejoradas de baja productividad las cuales han sido adecuadas mediante labranza mecanizada, capacidad de carga de un animal por hectárea.

En general, el rango 3 se caracteriza por presentar usos pecuarios, agropecuarios y silvopastoril, así mismo de protección y conservación ambiental en las riberas de los ríos, caños y demás cuerpos hídricos, presenta topografía ligeramente plana con pendientes que oscilan entre 0 y 3%. En cuanto a las características físicas, predominan suelos limosos



y arcillosos, de drenaje lento a moderado, poseen vegetación característica de sabana, morichales y bosque de galería, así mismo, tierras bajas que sirven de hábitat apropiado para el mantenimiento de ganado en época de verano, pero también tierras bajas que permanecen inundadas durante largos períodos de tiempos, estos suelos tienen aptitud para el desarrollo agrícola, ganadero y forestal. Sus mayores limitantes corresponden a baja capacidad de carga animal y la baja productividad. Presentan tierras clase 8, 9 y 10 con valores potenciales de 44, 38 y 30 puntos respectivamente.

#### **Descripción del rango 4. Mayor que 3- hasta 5 millones de pesos por hectárea.**

El cuarto rango de precios mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 7.23% (184.968 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona noroccidental del municipio de Cumaribo, abarcando de manera parcial las veredas que giran en torno a la inspección El Viento, El Progreso y parte de Tres Matas. Es el valor más alto dado que presenta características de relevancia como la ubicación frente a la vía principal de entrada al municipio de Cumaribo (vía 40 ruta Villavicencio-Puerto Gaitán-El Viento-Tres Matas-La Catorce-Cumaribo), la vía se encuentra a nivel de tierra y en algunos tramos a nivel de terraplén, la cual se deteriora en época de invierno. Está conformada por paisaje de sabana plana y de serranía, unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de Cumaribo superior a las 5 horas, precisando, que las relaciones comerciales y funcionales se realizan con el departamento del Meta dada su cercanía.

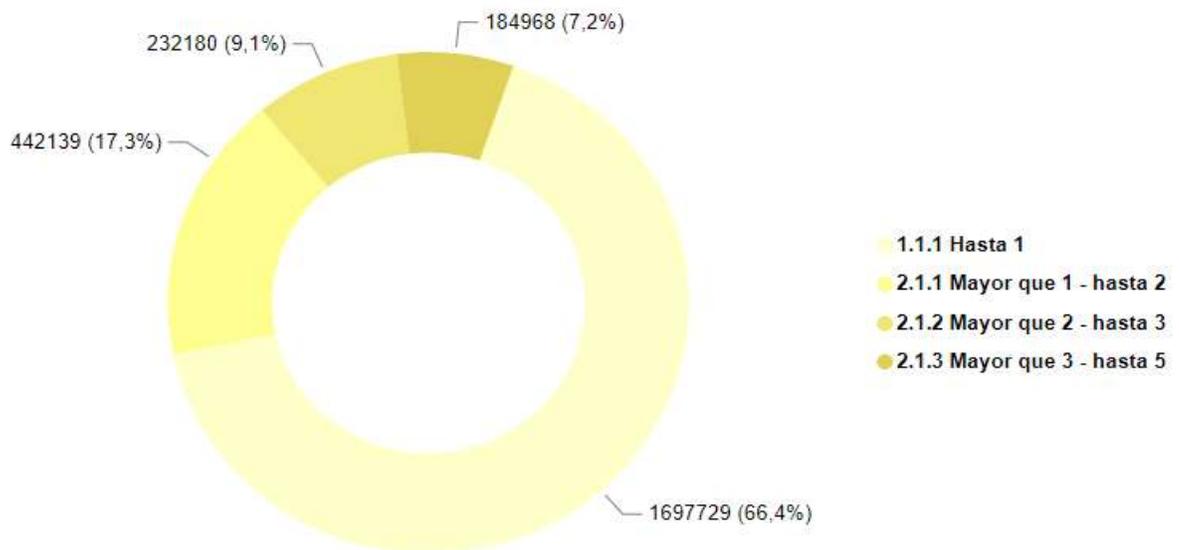
La zona se caracteriza por la explotación de la ganadería extensiva y el desarrollo de proyectos de plantaciones forestales y agricultura intensiva convirtiéndose en la zona mejor explotada en el municipio. Está representada mayoritariamente por grandes y medianos latifundistas, así como grandes empresas a saber: Centro Experimental Gaviotas y Colombia Agro, las cuales generan más de 200 empleos directos en diferentes áreas de trabajo.

Del mismo modo se observa el desarrollo de la ganadería extensiva en manos de pequeños productores agropecuarios, su principal actividad la constituye la ganadería de cría la cual se explota en praderas naturales y renovadas con pastos mejorados de

baja productividad, adecuadas mediante labranza mecanizada, la capacidad de carga corresponde a la de un animal por hectárea.

En general, el rango 4 se caracteriza por presentar usos silvopastoriles y pecuarios, así como de protección y conservación ambiental en las riberas de los ríos, caños y demás cuerpos hídricos, presenta topografía que va de ligeramente plana a ondulada con pendientes que oscilan entre 0 y 3% hasta 7-12%. En cuanto a las características físicas, predominan suelos limosos y arcillosos, de drenaje lento a moderado, poseen vegetación característica de sabana, morichales y bosque de galería, así mismo, tierras bajas que sirven de hábitat apropiado para el mantenimiento de ganado en época de verano, estos suelos tienen aptitud para el desarrollo agrícola, ganadero y forestal, potencialidad que ha sido aprovechada por algunos productores mediante buenas prácticas agronómicas para mejorar las condiciones de los suelos dadas las deficiencias que presentan como bajos contenidos de materia orgánica, acidez y el algunos sectores toxicidades por aluminio. Sus mayores limitantes corresponden a baja capacidad de carga animal, la baja productividad, el regular y mal estado de la infraestructura vial y la baja cobertura en formalización de los predios. Presentan tierras clase 8, 9 y 10 con valores potenciales de 44, 38 y 30 puntos respectivamente.

**Gráfico 25. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Cumaribo**



Fuente: UPRA (2022)



#### 4.2. Resumen departamental

La principal base económica del departamento es la ganadería extensiva vacuna, y en menor escala se tienen la pesca y la agricultura de subsistencia la cual no supe las necesidades de la zona. Para los cultivos transitorios se requieren prácticas moderadas, con el uso de una adecuada tecnología y mano de obra calificada, ya que son tierras con riesgo de deterioro, así mismo, para los cultivos permanentes se necesita mecanización, control de plagas y malezas, aplicación de enmiendas, fertilizantes, labranza mínima y control sanitario, actividades que pueden ser posibles con una alta inversión económica. Inversiones que implementan las grandes empresas unas de tipo forestal y otras de tipo agroindustrial que hacen presencia en el departamento las cuales tienen procesos avanzados de concentración de tierras en este departamento, en tanto que la formalización de la propiedad rural en general es escasa.

En asocio con lo anterior, la baja inversión en la producción por parte de los pequeños y medianos productores, da lugar a producciones con baja competitividad con respecto a los escenarios de producción tecnificada que desarrollan los grandes grupos empresariales que operan en la región.

Por último, la falta de inversión en infraestructura vial y eléctrica, así como la escasa formalización de la tierra e inseguridad jurídica de la misma en el departamento, se convierten limitan la dinámica del mercado de tierras. Se encuentran 5 rangos de precios de la tierra comercial que van desde hasta 1 hasta 8 millones de pesos por hectárea, siendo el más predominante el rango Mayor que 1 – hasta 2 millones de pesos por hectárea (45,94%).

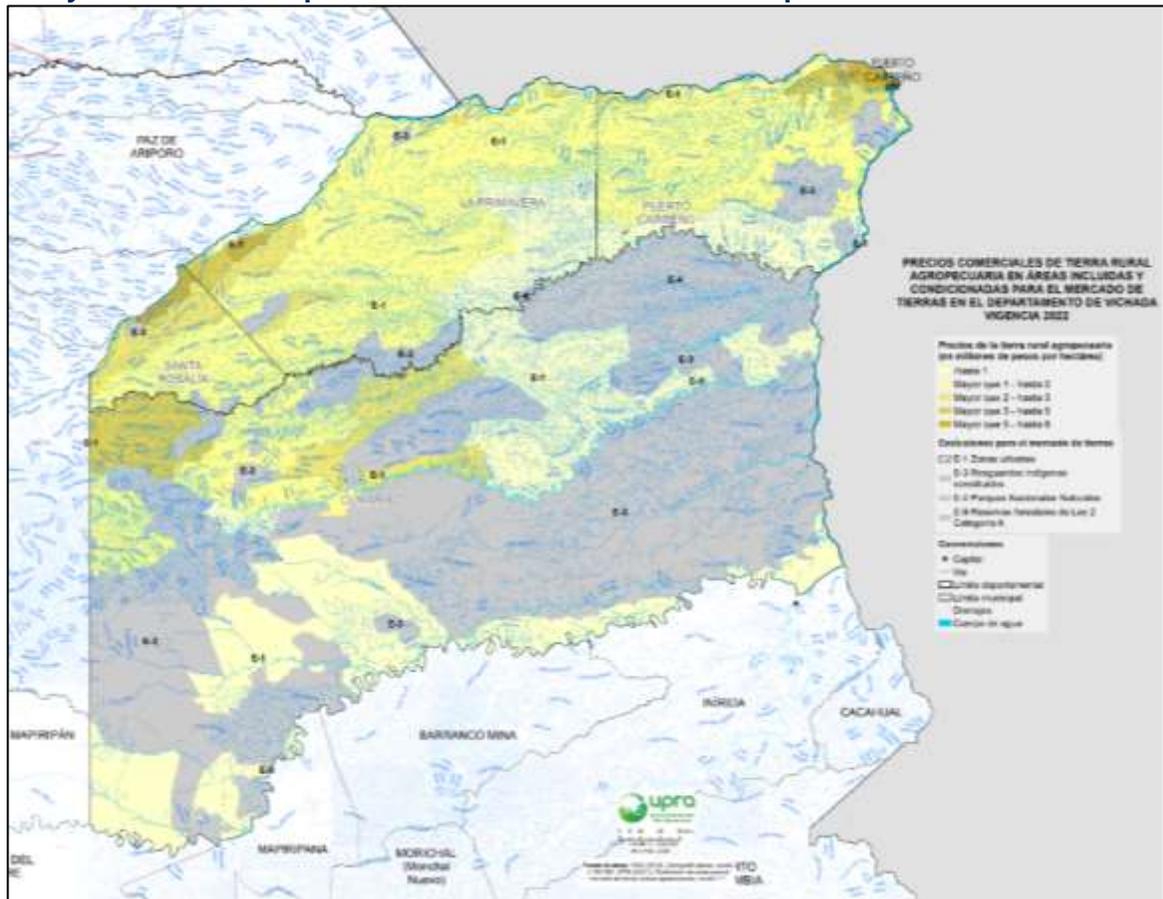
**Tabla 7. Resumen de rangos de precios a nivel departamental**

Rango de Precios de la tierra por ha	Área (ha)	%
Hasta 1	2.277.979	39,65
Mayor que 1 - hasta 2	2.639.410	45,94
Mayor que 2 - hasta 3	509.621	8,87
Mayor que 3 - hasta 5	248.995	4,33
Mayor que 5 - hasta 8	69.398	1,21
<b>Total</b>	<b>5.745.403</b>	<b>100%</b>

Fuente: UPRA (2022)

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 el departamento de Vichada, 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 33. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Vichada**

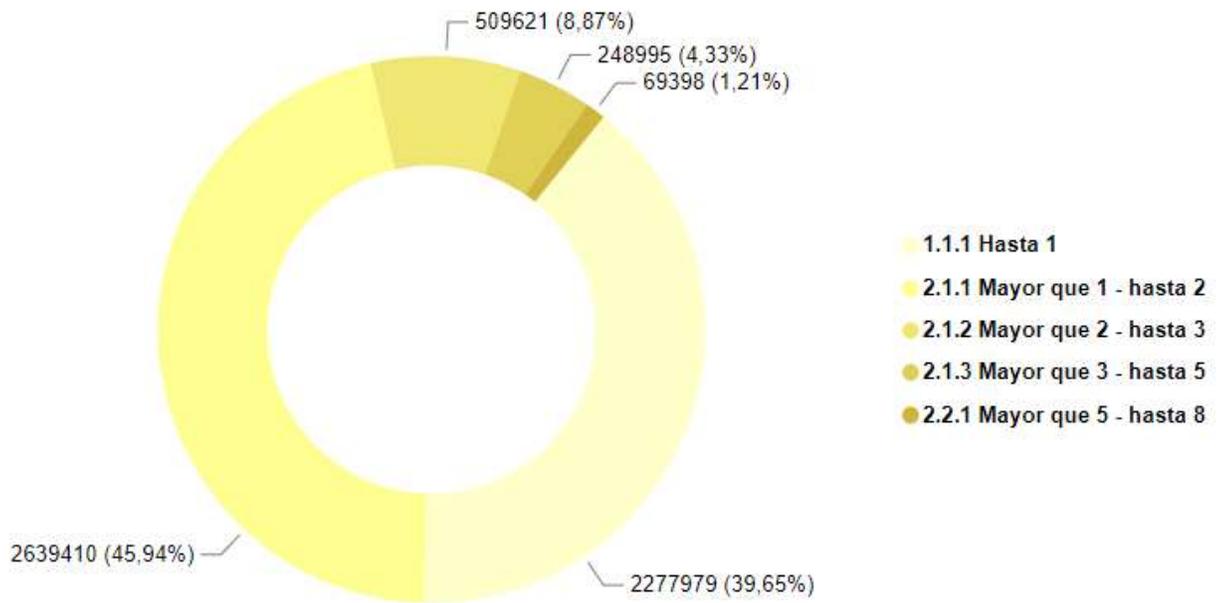


Fuente: UPRO (2022)

De las áreas del MT en el departamento de Vichada, el 39,65% (2.277.978 ha), se encuentra en un rango de precios de hasta 1 millón de pesos por hectárea; el 45,94% (2.639.409 ha) entre 1 y 2 millones de pesos por hectárea; el 8,87% (509.621 ha) entre 2 y 3 millones de pesos por hectárea; el 4,33 % (248.995 ha) entre 3 y 5 millones de pesos

por hectárea y el 1,21 % (69.398 ha) entre 5 y 8 millones de pesos por hectárea. En el gráfico 24 se representa la distribución porcentual de rangos de precios hallados en el departamento:

**Gráfico 26. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el MT (Vichada).**



#### 4.3. Descripción de los rangos del departamento

A continuación, se consolida esta información describiendo los rangos de precios de la tierra rural en el departamento:

##### Descripción del rango 1. Hasta 1 millón de pesos por hectárea

El primer rango de precios de hasta 1 millón de pesos por hectárea, corresponde al 39,65% (2'277.979 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Puerto Carreño, La Primavera, Santa Rosalía y Cumaribo, no presenta acceso vehicular. Presenta tiempos de desplazamiento a los centros urbanos



mayor a 5 horas. Predominan las clases de tierra 11 y 13, con valores potenciales de 23 y 6 puntos cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones muy largas y fertilidad baja, escasa infraestructura vial y de servicios, predomina la informalidad en la tenencia de la tierra. La dinámica productiva es ganadería bovina de cría y levante en sabanas nativas y agricultura de subsistencia.

### **Descripción del rango 2. Mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea**

El segundo rango de precios mayor que 1 – hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 45,94% (2'639.410 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Puerto Carreño, La Primavera, Santa Rosalía y Cumaribo. Acceso por vía terrestre y senderos veredales con tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana inferiores a 5 horas. Predominan las clases de tierra 8 y 9, con valores potenciales de 44 y 38 puntos cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas y suelos de baja productividad. Los usos principales son agropecuarios y de protección y conservación (recursos hídricos), la dinámica productiva está representada por ganadería extensiva y agricultura con escaso nivel de tecnificación. Predomina la informalidad en la tenencia de la tierra.

### **Descripción del rango 3. Mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea**

El tercer rango de precios mayor que 2 – hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 8,87% (509.621 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Puerto Carreño, La Primavera, Santa Rosalía y Cumaribo. Acceso por vía terrestre y fluvial con mayor movilidad de pasajeros y carga en temporada invernal, los predios se ubican mayoritariamente sobre vías principales y/o cerca de vías secundarias. Los tiempos de desplazamiento a los centros urbanos no superan las 3 horas. Predominan las clases de tierra 8 y 9, con valores potenciales de 44 y 38 puntos cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas y suelos de baja productividad. La dinámica



productiva está representada en ganadería extensiva, desarrollo de plantaciones forestales y agricultura tradicional e intensiva. Predomina la informalidad en la tenencia de la tierra.

#### **Descripción del rango 4. Mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea**

El cuarto rango de precios mayor que 3 – hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 4,33% (248.994,98 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Puerto Carreño, La Primavera y Cumaribo. Acceso por vía terrestre y fluvial, los predios se ubican mayoritariamente sobre vías principales y cercanos a los centros urbanos con tiempos de desplazamiento a estos inferiores a 2 horas. Predominan las clases de tierra 8 y 9, con valores potenciales de 44 y 38 puntos cuyas características son: pendientes del 0-3%, 7-12% y de 12-25%, suelos moderadamente fértiles, poco inundables. La dinámica productiva está representada en ganadería extensiva, desarrollo de plantaciones forestales y agricultura tradicional e intensiva. Predomina la formalidad en la tenencia de la tierra.

#### **Descripción del rango 5. Mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea**

El cuarto rango de precios mayor que 5 – hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1,21% (69.398,03 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Puerto Carreño, La Primavera y Santa Rosalía. Acceso por vía terrestre y fluvial por el río Meta, los predios presentan frente sobre vía nacional mayoritariamente y se encuentran cercanos a los centros urbanos con tiempos de desplazamiento a estos inferiores a 1 hora. Predominan las clases de tierra 5, con valor potencial 61 puntos cuyas características son: pendientes del 0-3% con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas y suelos fértiles. La dinámica productiva está representada en ganadería extensiva y agricultura tradicional. Presentan buena infraestructura de servicios públicos específicamente de energía eléctrica, predomina la formalidad en la tenencia de la tierra.



## 5. CONCLUSIONES

El rango de precio de la tierra predominante del departamento del Vichada corresponde a mayor que 1 y hasta 2 millones de pesos por hectárea con una participación del 46% del área total incluida y condicionada para el Mercado de Tierras. Predominantemente se ubica en los municipios de La Primavera y Puerto Carreño, sobre el costado centro sur de cada uno.

Los máximos valores de tierra rural de uso agropecuario en el departamento del Vichada presentan precios mayores que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea y se encuentran ubicados en las zonas aluviales del río Meta y en las zonas contiguas a los centros de acopio, abastecimiento y consumo con tiempos de desplazamiento inferiores a una hora. Villavicencio y Yopal son ciudades fundamentales para el departamento en cuanto al suministro de alimentos, materias primas para la agricultura y la construcción.

Los tiempos de desplazamiento a las cabeceras municipales es una de las variables que más inciden en la formación del precio de la tierra en el departamento del Vichada; los precios inferiores a 2 millones de pesos por hectárea en general presentan tiempos superiores a las 6 horas.

El tamaño predial predominante en el departamento es mayor a 10.000 hectáreas, que representa el 54% del área incluida y condicionada de mercado de tierras departamental y están ubicados principalmente en la zona sur oriental del municipio de Cumaribo con precios de hasta 1 millón de pesos por hectárea. Se presenta una relación inversamente proporcional entre el tamaño de los predios con el valor del suelo.

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales en el departamento del Vichada, muestra que aproximadamente el 95% del área total se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV localizadas en toda la superficie del territorio.



La principal actividad económica en el área rural del departamento es la ganadería bovina extensiva y, en menor escala, la pesca y la agricultura de subsistencia (plátano, yuca, maíz y arroz), sin dejar de lado que los cultivos forestales han tomado relevancia con una expansión a gran escala donde predominan las especies de acacia, eucalipto y pino especialmente en Cumaribo, La Primavera y Puerto Carreño, del mismo modo el desarrollo de cultivos con fines comerciales de soya en Santa Rosalía, marañón en Puerto Carreño y caucho en Cumaribo, La Primavera y Puerto Carreño; predominando en rangos de 1 a 5 millones de pesos por hectárea.

En los municipios de La Primavera y Puerto Carreño predomina un fenómeno de fraccionamiento de la propiedad rural en la periferia a los centros poblados, los cuales tienden a tener precios comerciales de la tierra superiores a los 15 millones de pesos por hectárea, presuntamente como consecuencia del cambio de uso de agricultura a recreacional y campestre.

La figura de arrendamiento de tierras es poco utilizada, específicamente se implementa en explotaciones ganaderas de tipo cría y levante en el municipio de Santa Rosalía y La Primavera, donde los precios de arriendo oscilan entre \$ 8.000 y \$15.000 por cabeza de ganado dependiendo del grado de tecnificación de la pradera.

Existe una alta presunción de informalidad en la tenencia de la tierra a nivel departamental, en estas zonas predominan rangos de precios de hasta 1 millón de pesos por hectárea.

En cuanto al comportamiento de los precios frente a la susceptibilidad a inundación en el departamento existen zonas inundables del río Meta y sus suelos son demandados tanto para ganadería como para cultivos transitorios como maíz, plátano y yuca con rangos de valor de tierra de 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea. Estas zonas abarcan cerca del 32% del área incluida y condicionada para el mercado de tierras en el departamento.

El municipio con menores precios de tierra por hectárea es Cumaribo, el cual presenta mayor dificultad de acceso y menor influencia del río Meta. En este municipio predomina el rango de precios de hasta 1 millones de pesos por hectárea.



El 61% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras presentan clases de tierra 8 y 11 con valores potenciales 46 y 44 puntos.

El trabajo realizado, es decir la caracterización del mercado de tierras y la determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Vichada se convierte en una herramienta útil para la planificación rural agropecuaria y el ordenamiento territorial, así mismo para establecer precios de referencia que coadyuven en la toma de decisiones y generación de políticas públicas encaminadas al mejoramiento continuo del territorio.



## 6. ANEXOS

### Formato de Ofertas Inmobiliarias Consolidado

### Formato de Encuestas Consolidado

### Mapas

Carpeta que contiene los mapas Nacionales de cobertura actual de la línea base de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria, áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias V11, avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV – Nivel 1, distribución predial por rangos de tamaño, tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes y, origen y destino de cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes para el año 2018 a todas las cabeceras municipales, mapas departamentales de las mismas temáticas, mapas municipales de cartografía base, avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV – Nivel 1, distribución predial por rangos de tamaño, tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitante y zonificación física para el estudio del mercado de tierras y precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas vigencia 2022, para los municipios de Puerto Carreño, La Primavera, Santa Rosalía y Cumaribo, del departamento del Vichada.