

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

Autores: Carlos Fernando Garavito Eslava.
Abelardo Castro Bohórquez.
Diego David Pinzón Rojas

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

Versión: 6

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: Garavito, C. Castro, A 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 Arauca**. Bogotá: UPRA.



1. Tabla de contenido

1.1.	OBJETIVO GENERAL.....	13
1.2.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
1.3.	LIMITACIONES Y ALCANCE	13
1.4.	ANTECEDENTES	13
1.5.	BIOCARBONO ORINOQUIA, PAISAJES SOSTENIBLES BAJOS EN CARBONO17	
2.	ÁREAS PARA EL MERCADO DE TIERRAS.....	19
2.1.	Caracterización general de la zona de estudio	31
3.	DETERMINACION DE LOS PRECIOS COMERCIALES DE LA TIERRA RURAL..	41
3.1.	Etapa preparatoria.....	41
3.2.	Etapa de campo	41
3.3.	Etapa de Oficina.....	41
3.4.	Etapa de validación	42
3.5.	Caracterización municipal.....	42
3.5.1.	Municipio de Arauca	42
3.5.2.	Municipio de Arauquita.....	53
3.5.3.	Municipio de Cravo Norte.....	65
3.5.4.	Municipio de Fortul.....	77
3.5.5.	Municipio de Puerto Rondón.....	88
3.5.6.	Municipio de Saravena.....	99
3.5.7.	Municipio de Tame.....	110
4.	CARACTERIZACION DEL MERCADO DE TIERRAS.....	120
4.1.	Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal	120
4.1.1.	Municipio de Arauca	120
4.1.2.	Municipio de Arauquita	130
4.1.3.	Municipio de Cravo Norte.....	141
4.1.4.	Municipio de Fortul.....	147
4.1.5.	Municipio de Puerto Rondón.....	153
4.1.6.	Municipio de Saravena	159
4.1.7.	Municipio de Tame.....	166



4.2.	Resumen departamental	178
4.3.	Descripción de los rangos del departamento	180
4.4.	Arriendos del departamento	186
5.	CONCLUSIONES.....	187
6.	ANEXOS.....	190

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	16
Mapa 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras a nivel Nacional.....	21
Mapa 3. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.....	23
Mapa 4. Distribución de tamaño predial	26
Mapa 5. Tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras	28
Mapa 6. Corema - Origen y destino a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes a todas las cabeceras municipales.....	30
Mapa 7. Cartografía base del departamento de Arauca.....	31
Mapa 8. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del departamento de Arauca	32
Mapa 9. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del departamento de Arauca	34
Mapa 10. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del departamento de Arauca	35
Mapa 11. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Arauca	37
Mapa 12. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el departamento de Arauca	39
Mapa 13 Cartografía base del municipio de Arauca.....	43
Mapa 14. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Arauca	43
Mapa 15. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Arauca	45

Mapa 16. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauca	46
Mapa 17. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Arauca	48
Mapa 18. Cartografía base del municipio de Arauquita	54
Mapa 19. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Arauquita	55
Mapa 20. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Arauquita	57
Mapa 21. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauquita	58
Mapa 22. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Arauquita	60
Mapa 23. Cartografía base del municipio de Cravo Norte	65
Mapa 24. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Cravo Norte	66
Mapa 25. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Cravo Norte	68
Mapa 26. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Cravo Norte.....	69
Mapa 27. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Cravo Norte.....	71
Mapa 28 Cartografía base del municipio de Fortul	77
Mapa 29. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Fortul.....	78
Mapa 30. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Fortul.....	79
Mapa 31. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Fortul	81

Mapa 32. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Fortul82

Mapa 33. Cartografía base del municipio de Puerto Rondón88

Mapa 34. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Puerto Rondón.....89

Mapa 35. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Puerto Rondón.....91

Mapa 36. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el.....92

Mapa 37. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Puerto Rondón94

Mapa 38. Cartografía base del municipio de Saravena99

Mapa 39. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Saravena 100

Mapa 40. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Saravena 102

Mapa 41. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Saravena 103

Mapa 42. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Saravena105

Mapa 43. Cartografía base del municipio de Tame 111

Mapa 44. Tiempos de desplazamiento – isócronas en el municipio de Tame 112

Mapa 45. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Tame 114

Mapa 46. Precios de la Tierra municipio de Arauca 122

Mapa 47. Precios de la Tierra municipio de Arauquita 132

Mapa 48. Precios de la Tierra municipio de Cravo Norte 143

Mapa 49. Precios de la Tierra municipio de Fortul 149

Mapa 50. Precios de la Tierra municipio de Puerto Rondón.....	155
Mapa 51. Precios de la Tierra municipio de Saravena	162
Mapa 52. Precios de la Tierra municipio de Tame	168
Mapa 53. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Arauca.....	180

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Áreas para el Mercado de tierras	22
Gráfico 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en el Departamento de Arauca.....	33
Gráfico 3. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el departamento de Arauca	34
Gráfico 4. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el departamento de Arauca	36
Gráfico 5. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Arauca	38
Gráfico 6 Clases de tierra del departamento de Arauca	40
Gráfico 7. Distribución del área según rango de Avalúos catastrales en SMLMV (2019) para el municipio de Arauca	44
Gráfico 8. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Arauca	46
Gráfico 9. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauca	47
Gráfico 10. Clases de Tierra del municipio de Arauca.....	49
Gráfico 11. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Arauquita	56

Gráfico 12. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Arauquita	58
Gráfico 13. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauquita	59
Gráfico 14. Clases de Tierra del municipio de Arauquita.....	61
Gráfico 15. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Cravo Norte	67
Gráfico 16. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Cravo Norte	69
Gráfico 17. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Cravo Norte	70
Gráfico 18. Clases de Tierra del municipio de Cravo Norte.....	72
Gráfico 19. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Fortul	79
Gráfico 20. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Fortul	80
Gráfico 21. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Fortul	82
Gráfico 22. Clases de tierra en el municipio de Fortul	84
Gráfico 23. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Puerto Rondón	90
Gráfico 24. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Puerto Rondón	92
Gráfico 25. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Puerto Rondón	93
Gráfico 26. Clases de tierra en el municipio de Puerto Rondón	95
Gráfico 27. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Saravena	101

Gráfico 28. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Saravena	103
Gráfico 29. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Saravena	104
Gráfico 30. Clases de tierra en el municipio de Saravena	106
Gráfico 31. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Tame	113
Gráfico 32. Clases de tierra en el municipio de Tame	115
Gráfico 33. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Arauca (Arauca)	129
Gráfico 34. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Arauquita	141
Gráfico 35. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Cravo Norte	146
Gráfico 36. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Fortul	152
Gráfico 37. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Puerto Rondón	159
Gráfico 38. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Saravena	166
Gráfico 39. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Tame	178
Gráfico 40. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el MT en el departamento de Arauca	185

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Entrevistas espacializadas en el municipio de Arauca	51
Ilustración 2. Formato usado para captura de información	51
Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en el municipio de Arauca ...	52
Ilustración 4. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Arauca	53
Ilustración 5. Entrevistas espacializadas en el municipio de Arauquita	63
Ilustración 6. Formato usado para la captura de información	63
Ilustración 7. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en el municipio de Arauquita	64
Ilustración 8. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Arauquita	65
Ilustración 9. Entrevistas espacializadas en el municipio de Cravo Norte	74
Ilustración 10. Formato usado para captura de información	75
Ilustración 11. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en el municipio de Cravo Norte	75
Ilustración 12. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Cravo Norte	76
Ilustración 13. Entrevistas espacializadas en el municipio de Fortul	86
Ilustración 14. Formato usado para captura de información	86
Ilustración 15. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en el municipio de Fortul ...	87
Ilustración 16. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Fortul.....	88
Ilustración 17. Entrevistas espacializadas en el municipio de Puerto Rondón	97

Ilustración 18. Formato usado para captura de información	98
Ilustración 19. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en el municipio de Puerto Rondón	98
Ilustración 20. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en el municipio de Puerto Rondón.....	99
Ilustración 21. Entrevistas especializadas en el municipio de Saravena	108
Ilustración 22. Formato usado para captura de información.....	109
Ilustración 23. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en el municipio de Saravena	109
Ilustración 24. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en el municipio de Saravena	110
Ilustración 25. Entrevistas especializadas en el municipio de Tame	117
Ilustración 26. Formato usado para la captura de información	118
Ilustración 27. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en el municipio de Tame .	118
Ilustración 28. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en el municipio de Tame.....	119

Índice de Tablas

Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de Mercado de tierras.....	20
Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional	27
Tabla 3. Rangos de precios de la tierra del municipio de Arauca.....	123
Tabla 4. Rangos de precios de la tierra del municipio de Arauquita	132
Tabla 5. Rangos de precios de la tierra del municipio de Cravo Norte	143
Tabla 6. Rangos de precios de la tierra del municipio de Fortul	149
Tabla 7. Rangos de precios de la tierra del municipio de Puerto Rondón	155
Tabla 8. Rangos de precios de la tierra del municipio de Saravena.....	162
Tabla 9. Rangos de precios de la tierra del municipio de Tame	168
Tabla 10. Resumen de rangos de precios a nivel departamental.....	179
Tabla 11. Rangos de precios de la tierra rural en áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en el departamento de Arauca.....	184



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 Arauca 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 Arauca 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.



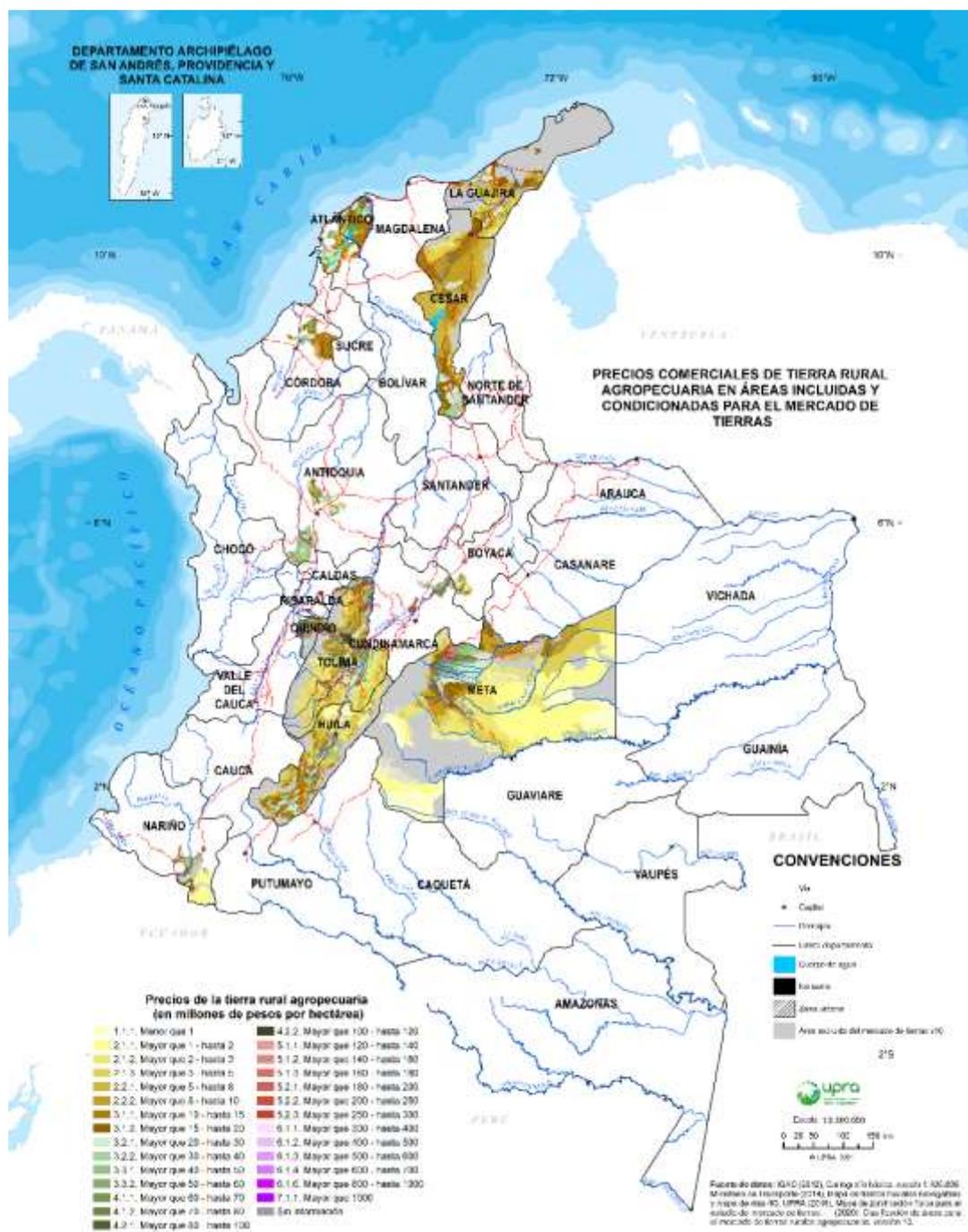
A partir del análisis de variables físicas, jurídicas y económicas, se establecen polígonos con características semejantes, que permiten reflejar rangos de valor de tierra, estos son elaborados con base en las metodologías legales vigentes en materia de valuación de precios de la tierra en Colombia.

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 CO₂.

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. ÁREAS 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

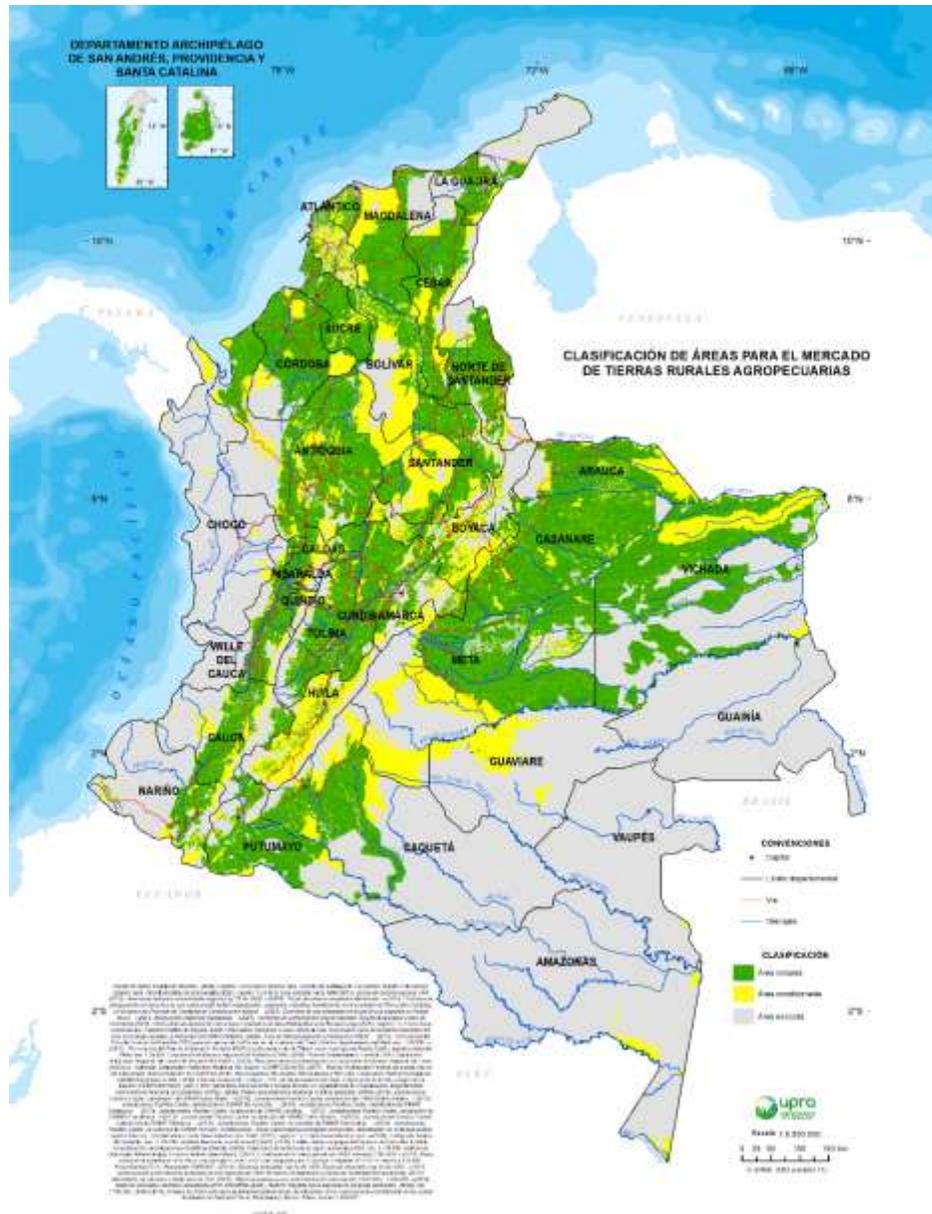
Áreas condicionadas para el mercado de tierras	Áreas protegidas registradas en el RUNAP	Distritos de manejo integrado - DMI
		Zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales y del medio ambiente
		Reservas Naturales de la Sociedad Civil
		Áreas de recreación
		Distritos de conservación de suelos
	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		
Áreas excluidas para mercado de tierras	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:

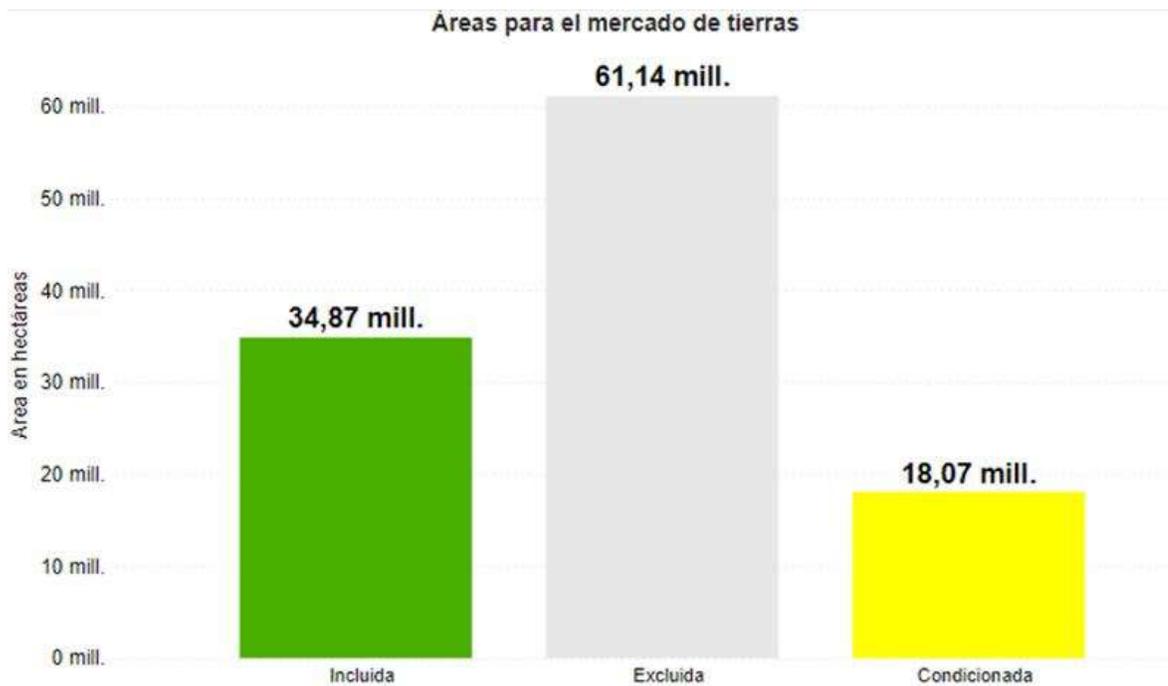
Mapa 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras a nivel Nacional



Fuente: UPRA (2022)



Gráfico 1. Áreas para el Mercado de tierras



Fuente: UPRA (2022)



La gestión del territorio para usos agropecuarios – GESTUA¹ 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)²”.

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”³. 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

¹ (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

² 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.

³ Metadato de Avalúos catastrales expresados en SMMLV en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras (UPRA, 2020b)



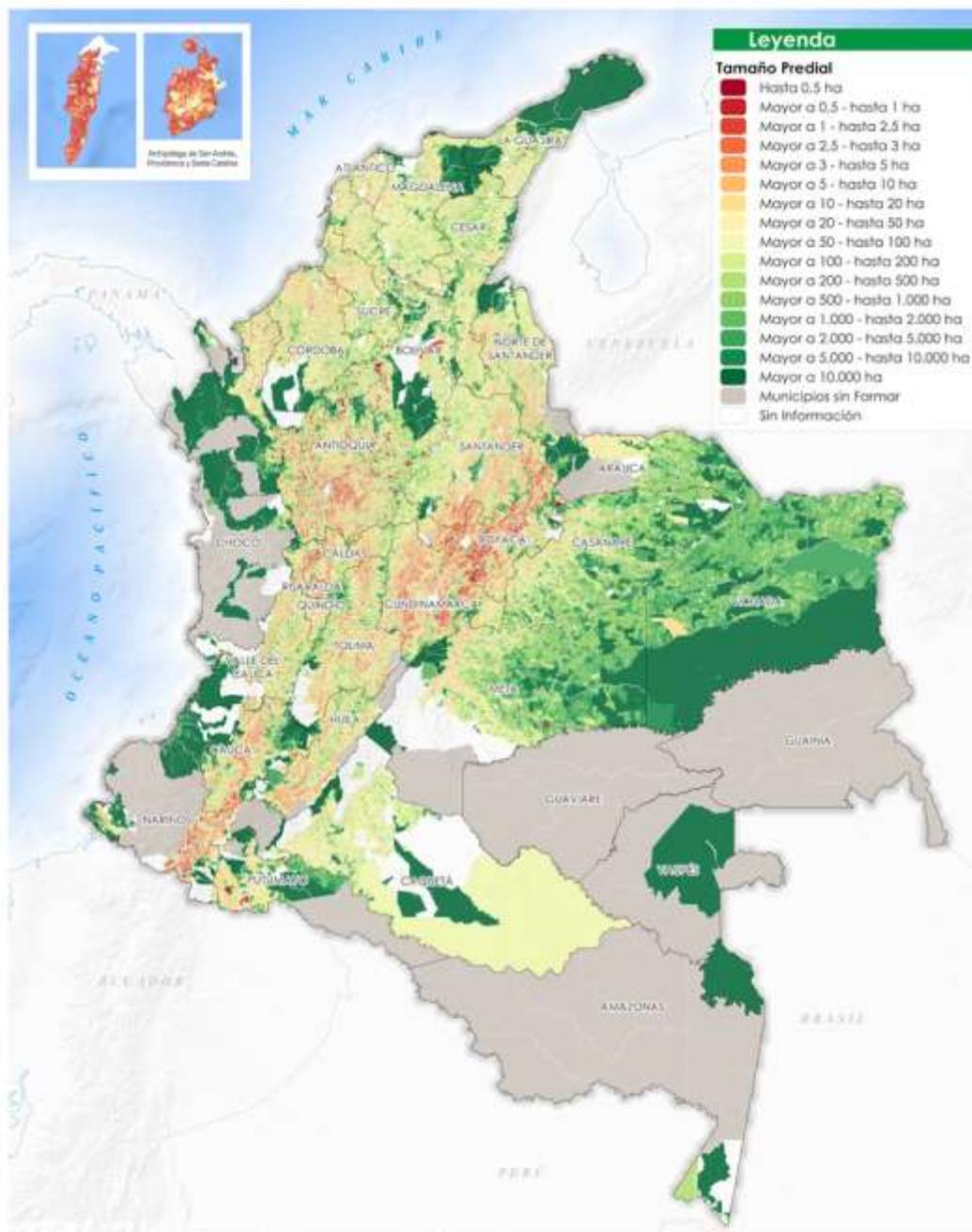
incremento intervenciones calculada por la UPRA. Los avalúos catastrales por hectárea son expresados en SMMLV de 2019 que equivale a \$828.116”.

Actualmente la UPRA cuenta con información de avalúos catastrales del periodo comprendido entre el 2014 y el 2019⁴ 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.

⁴ Con excepción de la vigencia 2015.



Mapa 4. Distribución de tamaño predial



Elaboró UPRA 2016, con base en IGAC, 2014, Base Catastral Registros 1 y 2, Gobernación de Antioquia, 2014, Predial Rural Antioquia, Alcaldía de Medellín, 2014, Base de datos catastral, Catastro Distrital Bogotá, 2014, Información predial, jurídica, física y económica.



Fuente: UPRA (2022)



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.

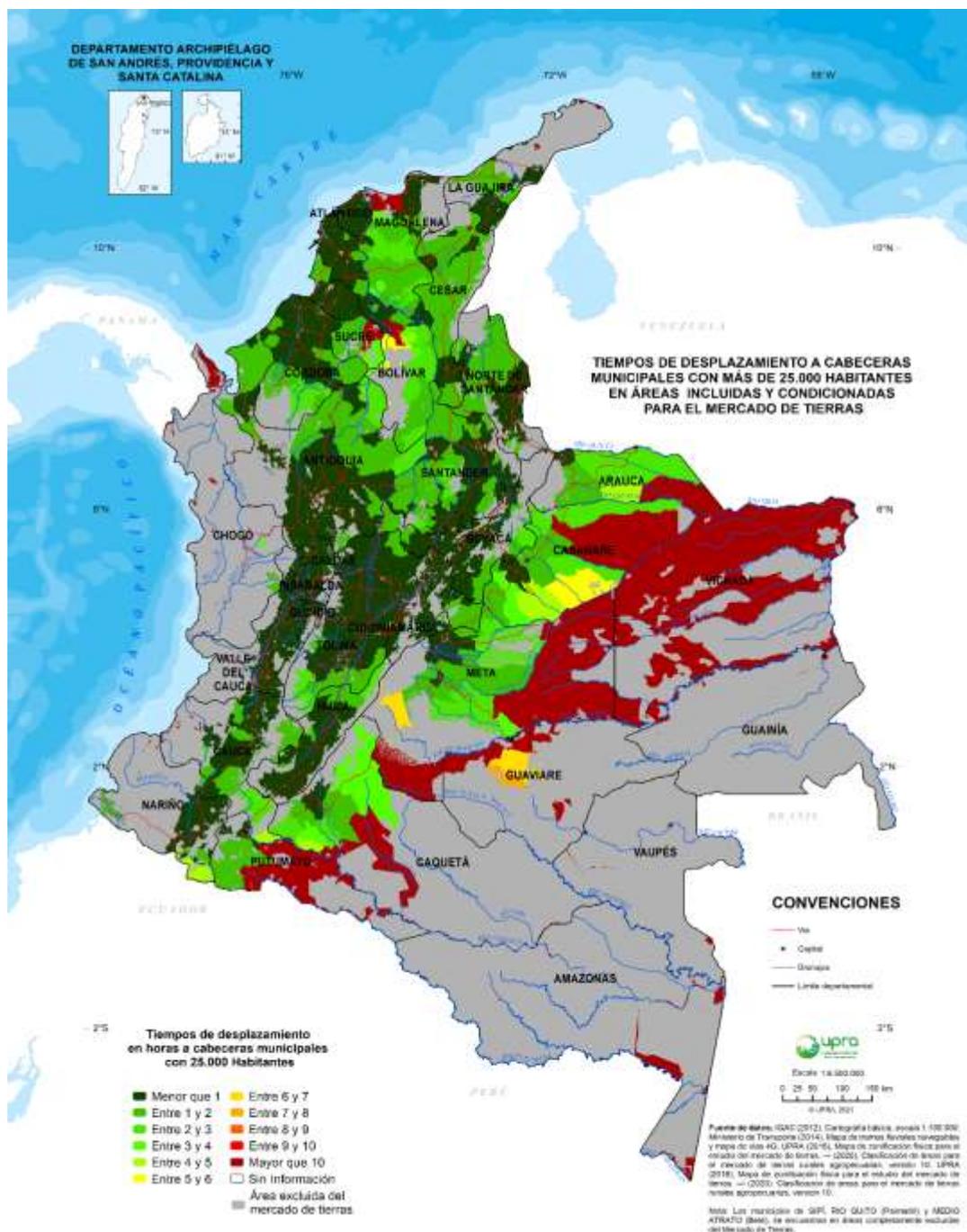
Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional

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
	C1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha
Mayor que 20 ha - hasta 50 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: UPR (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 agropecuarios⁵.

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.

⁵ 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 25.000 habitantes a todas las cabeceras municipales

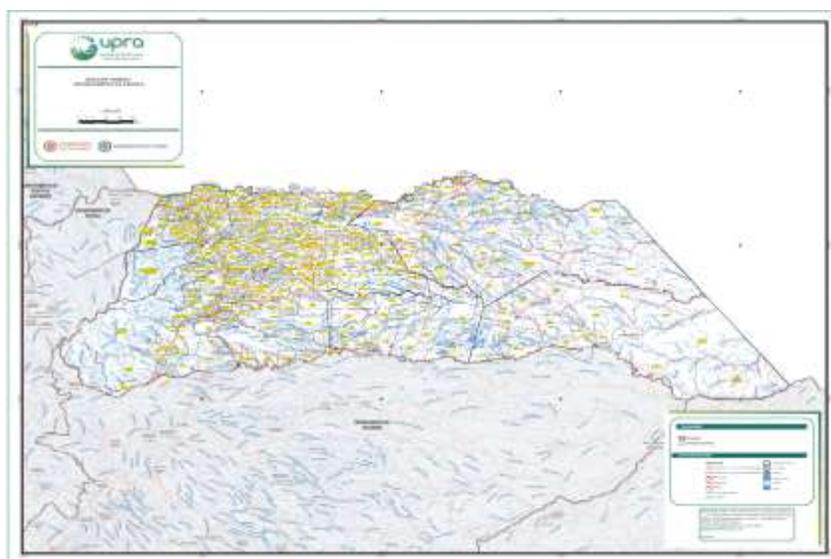


Fuente: UPRA (2021)

2.1. Caracterización general de la zona de estudio

El departamento de Arauca se ubica en la región Orinoquía, al este de Colombia, limitando al norte y este con Venezuela, al sur con Vichada y Casanare y al oeste con Boyacá. Está conformado por 7 municipios cuya capital es Arauca, la cual se encuentra a 623 km de la ciudad de Bogotá. Dentro del departamento se encuentran 26 resguardos indígenas; el P.N.N. El Cocuy y el Distrito Nacional de Manejo integrado Cinaruco, que hacen parte de las áreas excluidas para el mercado de tierras. El río Arauca y Casanare son los más importantes del departamento ya que sirven de límite con Venezuela y con Casanare y Vichada, desembocando en el Río Orinoco.

Mapa 7. Cartografía base del departamento de Arauca



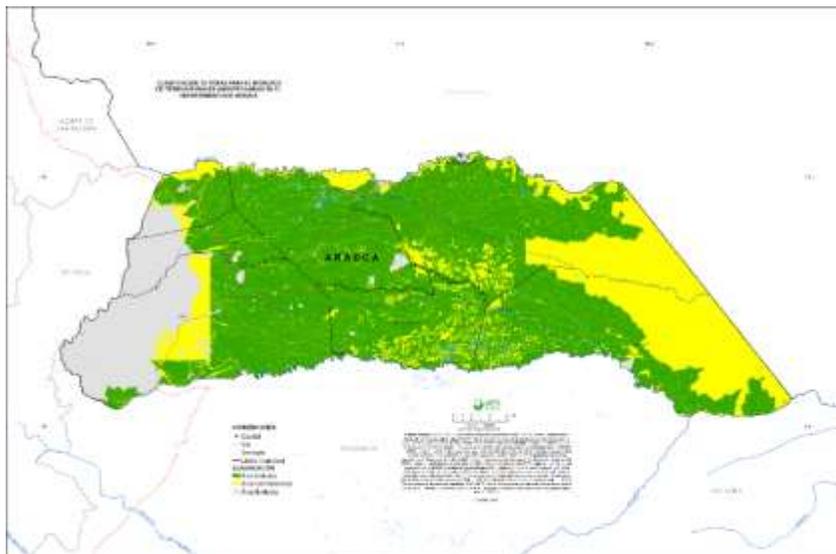
Fuente: UPRA (2022)

Posee 3 regiones fisiográficas, la parte montañosa de la Cordillera Oriental, la segunda que es la llanura aluvial del Orinoco y el piedemonte llanero. El departamento presenta alturas desde los 110 m.s.n.m. hasta los 5.410 m.s.n.m. en el pico Ritacuba Blanco que se ubica en la Sierra Nevada del Cocuy, haciendo que el departamento presente diferentes pisos



térmicos y por lo tanto variedad de cultivos. Las actividades económicas del departamento se basan en la explotación de hidrocarburos y la ganadería.

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



Fuente: UPRA (2022)

El departamento de Arauca posee un total de 2.383.136 hectáreas de las cuales 1.417.563 hectáreas (59,48%) corresponden a áreas incluidas; 662.634 hectáreas (27,81%) corresponden a áreas condicionadas y 302.938 (12,71%) corresponden a áreas excluidas.

Gráfico 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras en el Departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

Los municipios de Arauca, Arauquita, Cravo Norte, Tame y Puerto Rondón presentan las mayores áreas incluidas y en su conjunto corresponden al 92,79 % (1.315.438 ha) del total de esta clasificación para el MT; mientras los municipios de Tame, Fortul y Saravena presentan la mayor cantidad de áreas excluidas para el MT, correspondiendo al 94,48 % (286.226 ha) del área total excluida del MT en el departamento.

Al analizar de manera individual cada municipio se observa que Arauquita con el 85,09% (262.268 ha), Puerto Rondón con el 79,16% (181.125 ha) y Arauca con el 60,68% (351.358 ha) presentan el mayor porcentaje de área incluida del mercado de tierras con relación al área total de cada uno de los municipios, mientras que Fortul con el 49,31% (56.776 ha), Tame con el 38,31% (206.159 ha) y Saravena con el 24,68% (23.291 ha) presentan en su orden el mayor porcentaje de área excluida del MT con relación al área total de cada uno de los municipios.

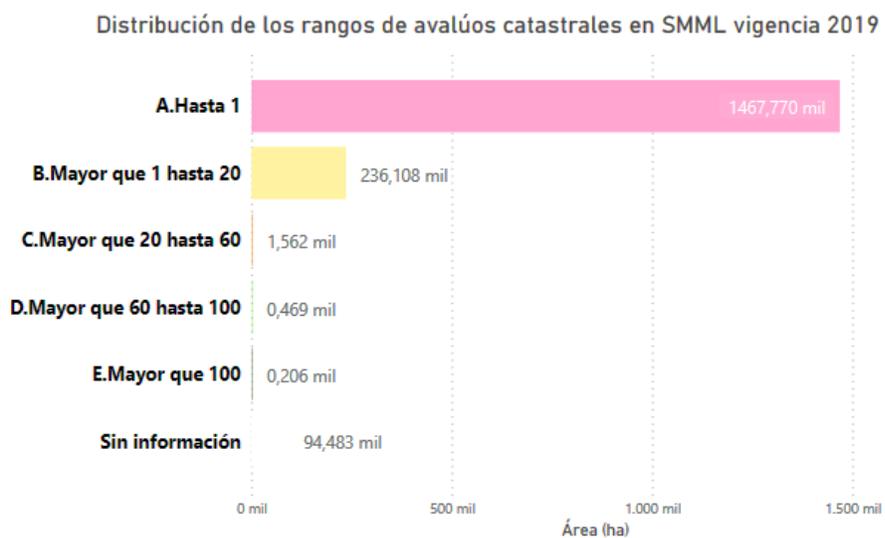


Mapa 9. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

Gráfico 3. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el departamento de Arauca

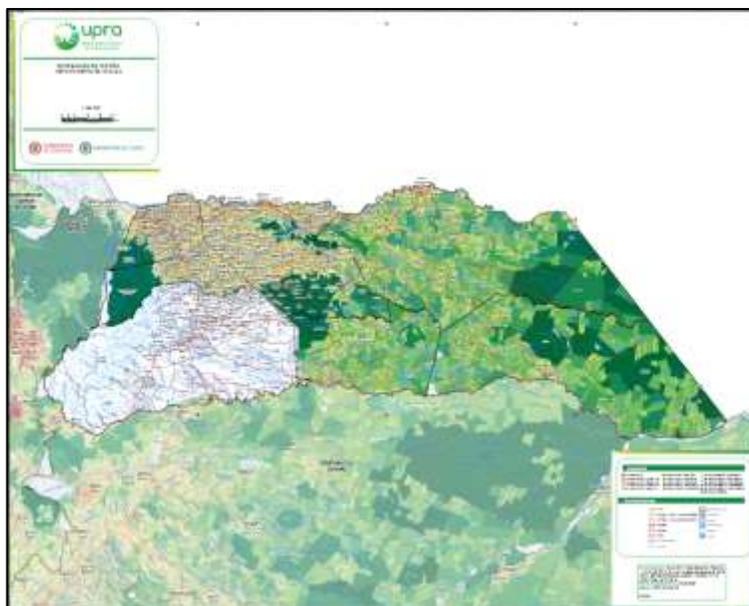


Fuente: UPRA (2022)



La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales, muestra que en el departamento de Arauca cerca de 1.470.000 hectáreas que abarcan el 61,68% del área total del departamento se encuentran en el rango de hasta 1 SMLMV, localizados en gran parte del departamento. De manera consecutiva, cerca de 240.000 hectáreas se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, lo que representa el 10,07% del área total del municipio ubicándose predominantemente en la zona nor – oriental del municipio; seguidamente, de manera descendente se encuentran: el rango mayor a 20 y hasta 60 SMMLV con cerca de 1.600 hectáreas que representa el 0,06% localizadas en la periferia y cerca al casco urbano de los municipios, posteriormente el rango de mayor de 60 hasta 100 SMLMV con 470 hectáreas y el rango mayor que 100 SMMLV con cerca de 207 hectáreas los cuales se localizan en el municipio de Arauca principalmente y que en conjunto representan el 0,028 % del área total del departamento. En cuanto al área sin información, en el departamento de Arauca se presenta tan solo el 3,98 % (95.000 hectáreas) con ausencia de información de avalúos catastrales vigencia 2019.

Mapa 10. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del departamento de Arauca

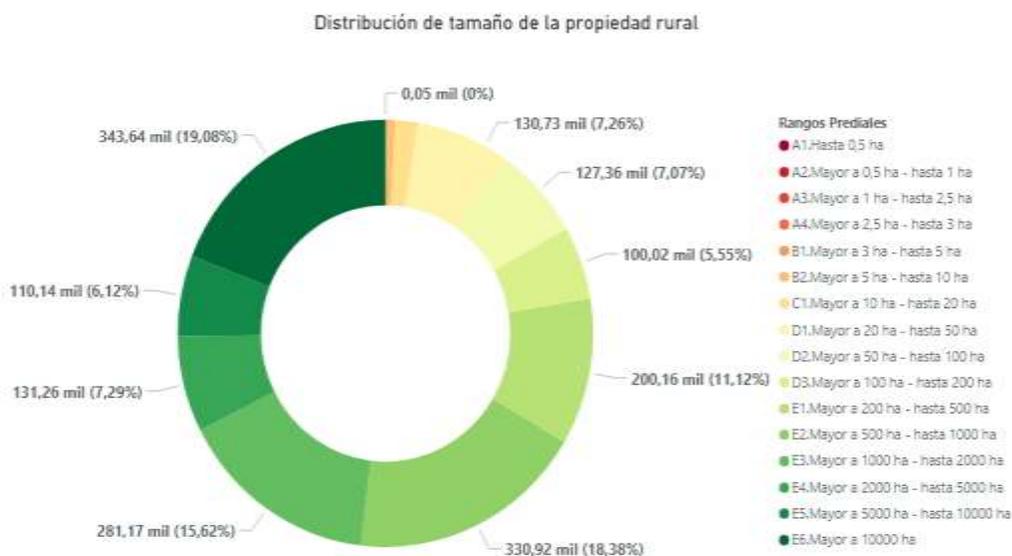


Fuente: UPRA (2022)



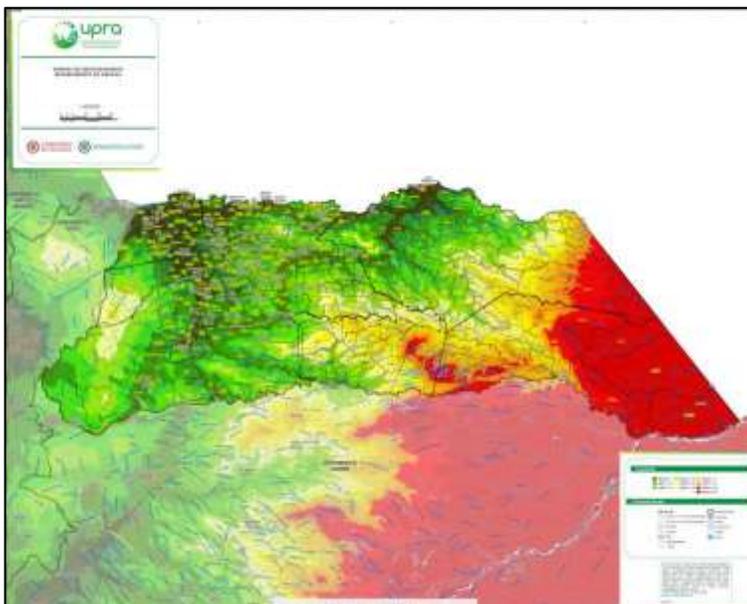
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el departamento de Arauca se encuentra distribuida en forma irregular. De manera descendente los rangos que más área abarcan son: Mayor a 10.000 ha (19,08 %), mayor 500 ha y hasta 1.000 ha (18,38%), mayor a 1.000 ha y hasta 2.000 ha (15,62%), mayor a 200 ha y hasta 500 ha (15,31%) y, mayor a 2.000 ha y hasta 5.000 ha (7,29%). Estos cinco rangos abarcan cerca del 75,68 % del área total del departamento de Arauca, lo que permite inferir que la propiedad rural en este departamento tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 200 hectáreas.

Gráfico 4. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 11. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Arauca

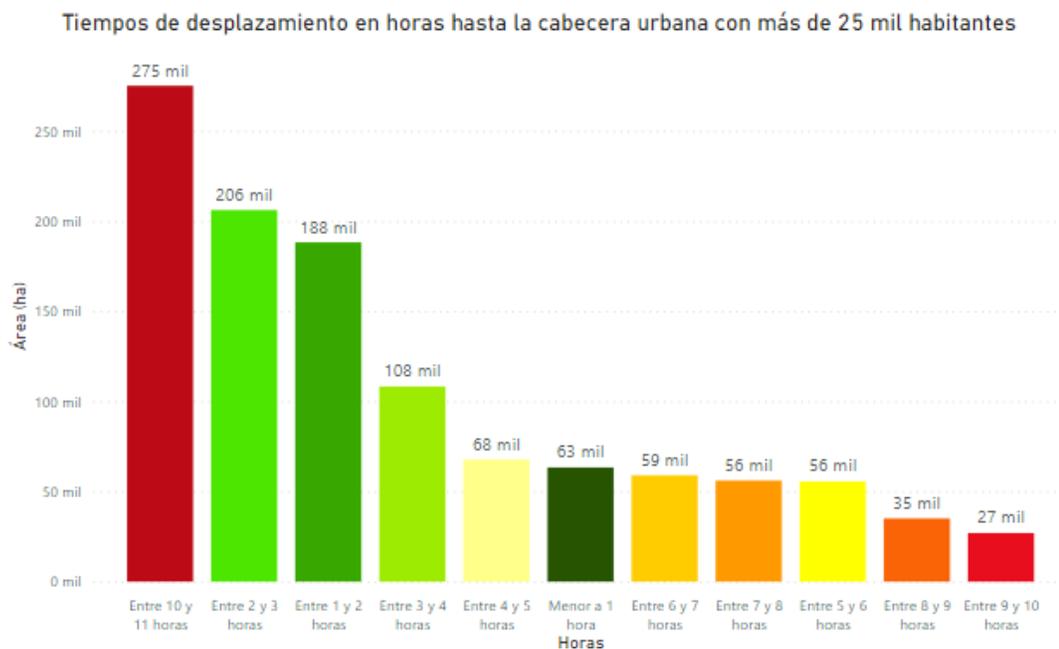


Fuente: UPRA (2022)

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 de Arauca los tiempos de desplazamiento que predominan son: entre 10 y 11 horas de recorrido desde cualquier punto de un municipio a la cabecera urbana de la capital abarca 275.000 hectáreas; seguidamente entre 2 y 3 horas 206.000 hectáreas; entre 1 y 2 horas 188.000 hectáreas y entre 3 y 4 horas 108.000 hectáreas y entre 4 y 5 horas 68.000 hectáreas y 63.000 hectáreas que no superan la hora de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana.



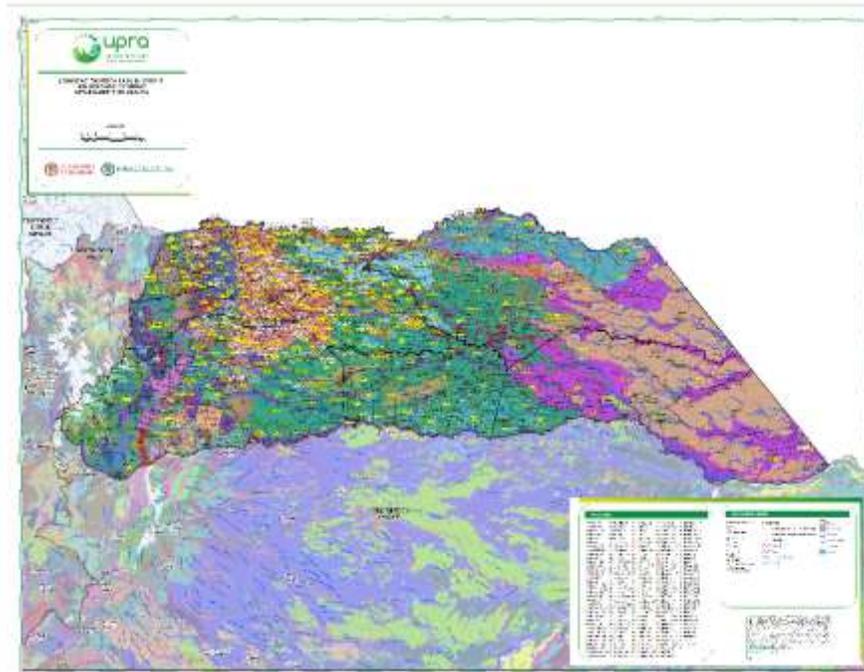
Gráfico 5. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)



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



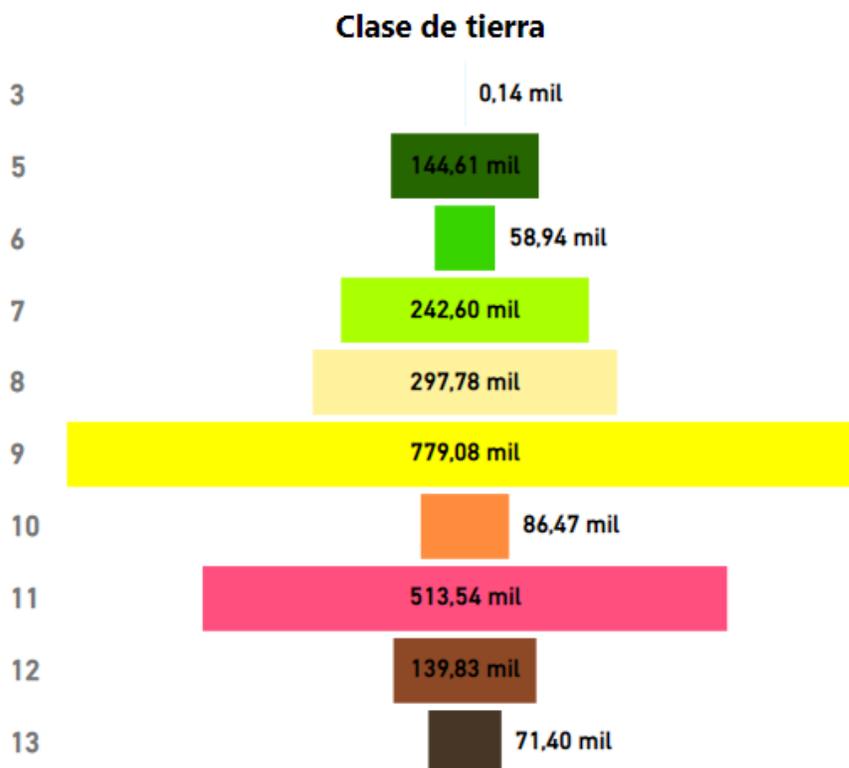
Fuente: UPRA (2022)

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. De acuerdo con el mapa de zonificación física para el departamento de Arauca, encontramos que la mayor área corresponde a 1.292.620 ha distribuidas en tierras clase 9 representadas con 779.080 has y clase 11 con 513.540 has las cuales se caracterizan por poseer encharcamientos,



inundaciones y alto contenido de aluminio y representan el 54,24 % del área total del departamento en contraste con la clase de tierra 3 y 5 que poseen 144,75 has caracterizadas por tener un valor potencial de 73 y 61 puntos respectivamente y que representa el 0,0060 % del área total.

Gráfico 6 Clases de tierra del departamento de Arauca



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 en el departamento de Arauca, se siguieron los lineamientos establecidos conforme a la metodología establecida por la UPRA en donde se realizan las actividades por etapas tales como:

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 transeptos rurales para reconocimiento del territorio

3.2. Etapa de campo

En esta etapa se realizaron actividades de captura de información, interactuando con los actores clave en cada uno de los municipios de la zona de estudio, se consultó con secretarías de agricultura, secretarías de planeación, presidentes de juntas de acción comunal, evaluadores de la región entre otros tales como agremiaciones de productores agrícolas y pecuarios, con el objetivo de recopilar datos e información de mercado, como transacciones de compra y venta, precios de la tierra por sectores, dinámicas de la tenencia de la tierra y aspectos relacionados con las actividades productivas y económicas de cada una de las áreas de la zona de estudio, se realizaron recorridos por las zonas veredales para realizar entrevistas estructuradas y capturar ofertas de tierra.

3.3. Etapa de Oficina

Corresponde a las actividades realizadas en oficina para actualizar, recopilar, revisar, depurar, normalizar, tabular, cruzar, integrar, consolidar y analizar información primaria y secundaria capturada y existente de mercado de tierras, tales como ofertas, transacciones, datos de entrevistas, precios de tierras, dinámicas productivas, características de la zona



de estudio, infraestructura orden público para la elaboración de los mapas de precios de la tierra y realizar la caracterización de los rangos de precios hallados, elaborar la memoria técnica explicativa que contiene la caracterización para cada uno de los polígonos de rangos de precios, elaborar el diagnóstico general del mercado de tierras, información de precios de arrendamiento y de caracterización del mercado de tierras rurales en el departamento de Arauca.

3.4. Etapa de validación

Esta actividad corresponde a la presentación de los resultados del trabajo de investigación ante las autoridades municipales y departamentales, incluye los mapas de precios resultantes de la investigación y el documento final *Memoria Técnica Explicativa*.

3.5. Caracterización municipal

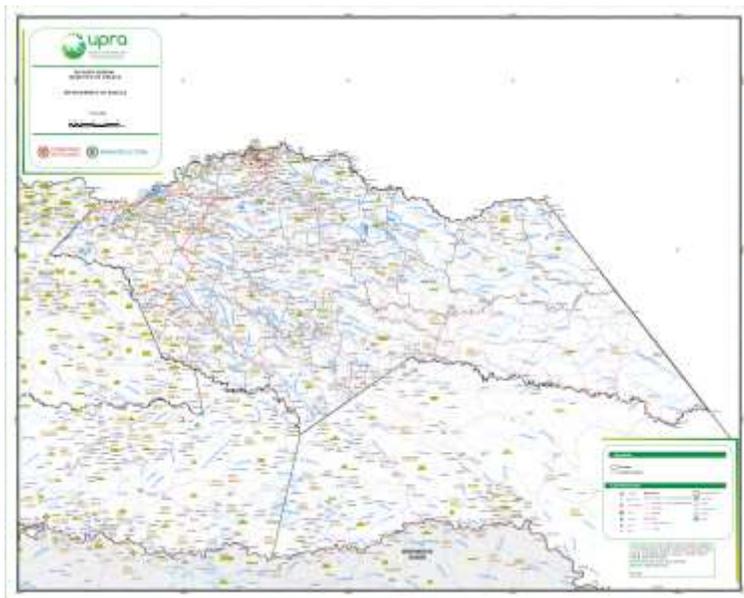
3.5.1. Municipio de Arauca

El municipio de Arauca, está ubicado al este del país en la región norte de la Orinoquía colombiana. Está ubicado en la llanura aluvial del Orinoco al nor-oriental del departamento y cuyo límite por el norte es el río Arauca que lo separa de Venezuela. La división político-administrativa rural del municipio de Arauca, se encuentra establecida por corregimientos y veredas para el suelo rural, dividido en 5 corregimientos (Cañas Bravas, Caracol, Maporillal, Santa Bárbara, Todos los Santos) y un total de 53 veredas.

Según censo DANE 2018 la población actual del municipio de Arauca es de 75.735 Hab. que representa el 31,6 % de la población total del departamento que es 239.503 Hab. Presenta un clima cálido con temperatura medias que oscilan entre 25 y 32 °C; topográficamente el área corresponde a sabana inundable Se encuentran 5 resguardos indígenas (El Zamuro; La Vorágine – La Ilusión; Matecandela; San José de Lipa y La Isla con 692 Hab. que representan el 14,41% de la población indígena total que es de 4.799 Hab. La principal vía de acceso es la Vía Nacional Transfronteriza y dista de Bogotá a 623 km.

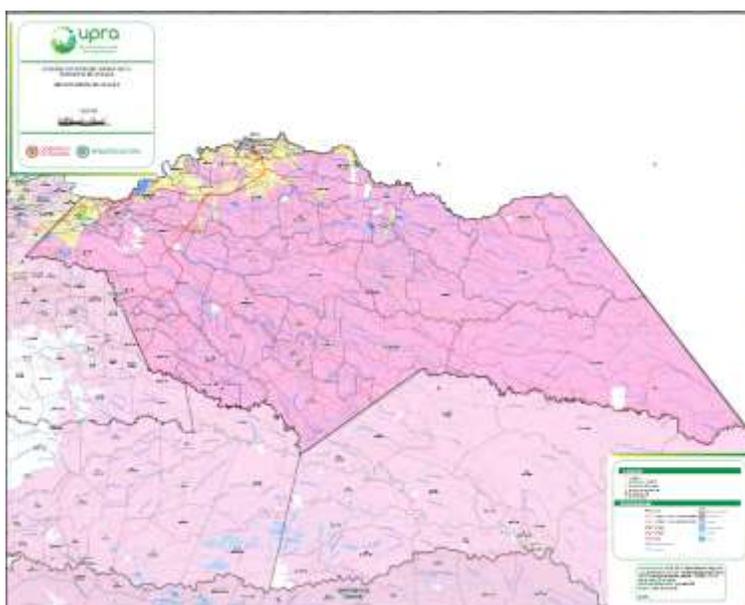


Mapa 13 Cartografía base del municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 14. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Arauca

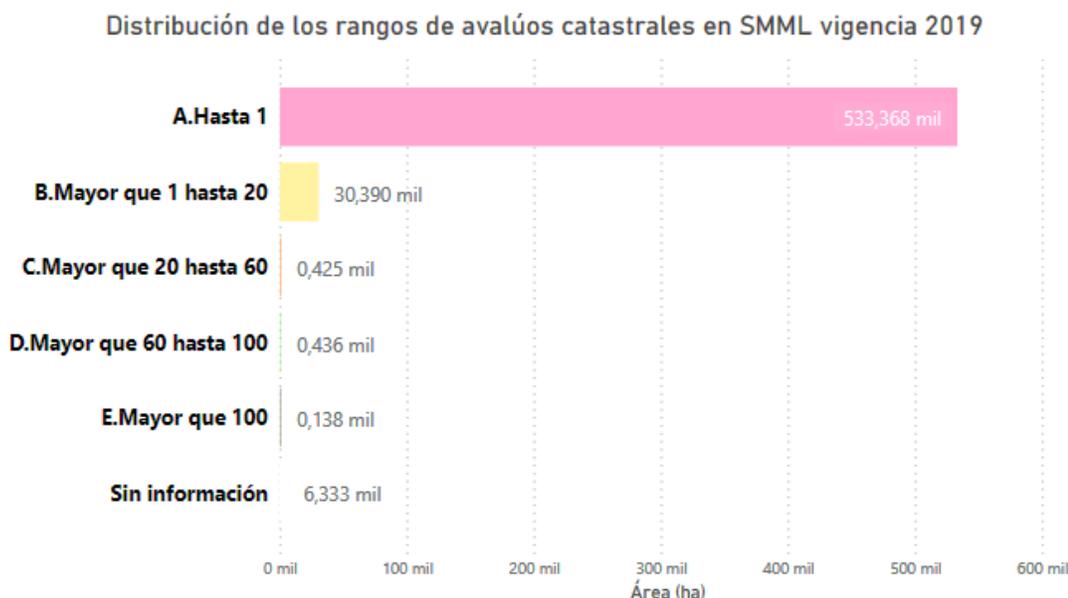


Fuente: UPRA (2022)



La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales, muestra que en el municipio de Arauca cerca de 533.368 hectáreas que representan el 93,39% del área total del municipio se encuentran en el rango de hasta 1 SMLMV, localizados predominantemente en el área correspondiente al centro, occidente, oriente y sur del municipio. De manera consecutiva, cerca de 30.390 hectáreas se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, lo que representa el 5,32% del área total del municipio; seguidamente, de manera descendente se encuentran: el rango mayor de 60 y hasta 100 SMMLV con cerca de 436 hectáreas que representa el 0,08%, posteriormente el rango de mayor de 20 hasta 60 SMLMV con 425 hectáreas que representa el 0,07% y el rango mayor que 100 SMMLV con 138 hectáreas que representan el 0,02% del área total del municipio. En cuanto al área sin información, en el departamento de Arauca se presenta tan solo el 1,11 % (6.333 hectáreas) con ausencia de información de avalúos catastrales vigencia 2019.

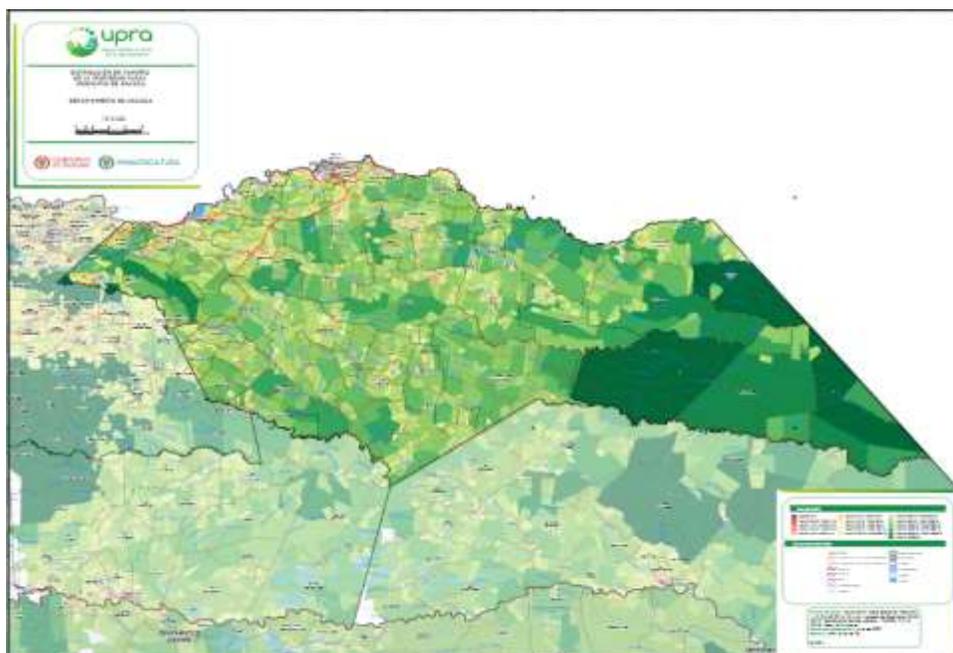
Gráfico 7. Distribución del área según rango de Avalúos catastrales en SMLMV (2019) para el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)



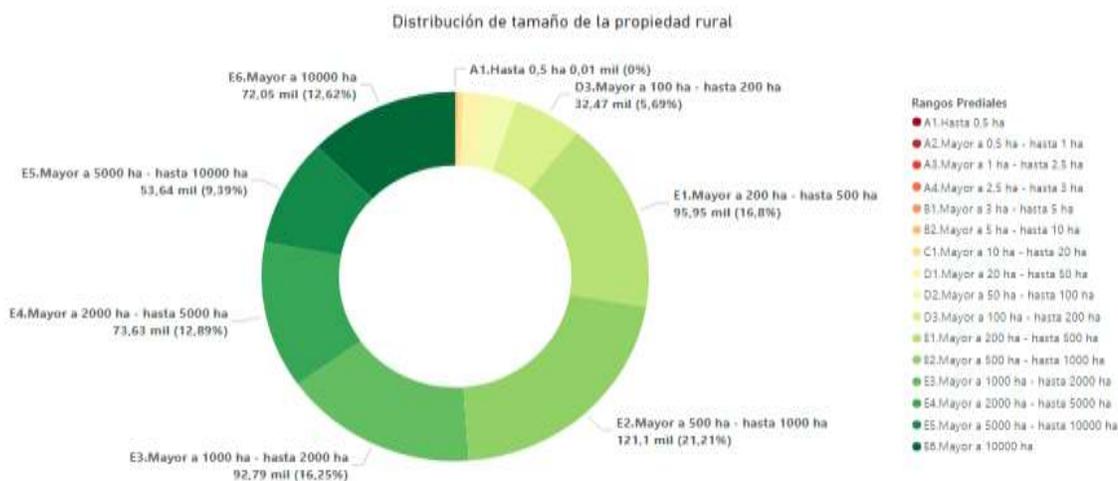
Mapa 15. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

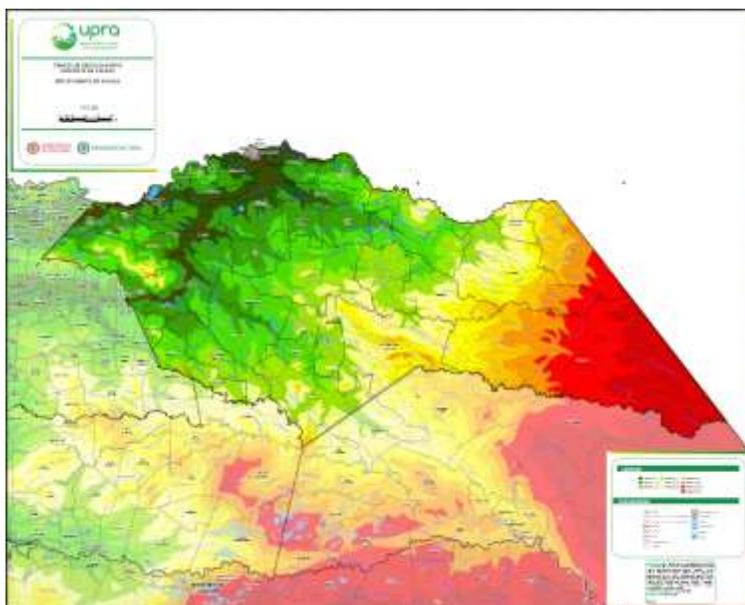
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Arauca se encuentra distribuida en forma irregular. De manera descendente los rangos que más área abarcan son: Mayor a 500 y hasta 1.000 ha (21,21%), mayor a 200 ha y hasta 500 ha (16,80%), mayor a 1.000 ha y hasta 2.000 ha (16,25%), mayor a 2.000 ha y hasta 5.000 ha (12,89%) y, mayor a 10.000 ha (12,62%). Estos cinco rangos abarcan cerca del 79,77 % del área total del municipio de Arauca, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 200 hectáreas.

Gráfico 8. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 16. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauca

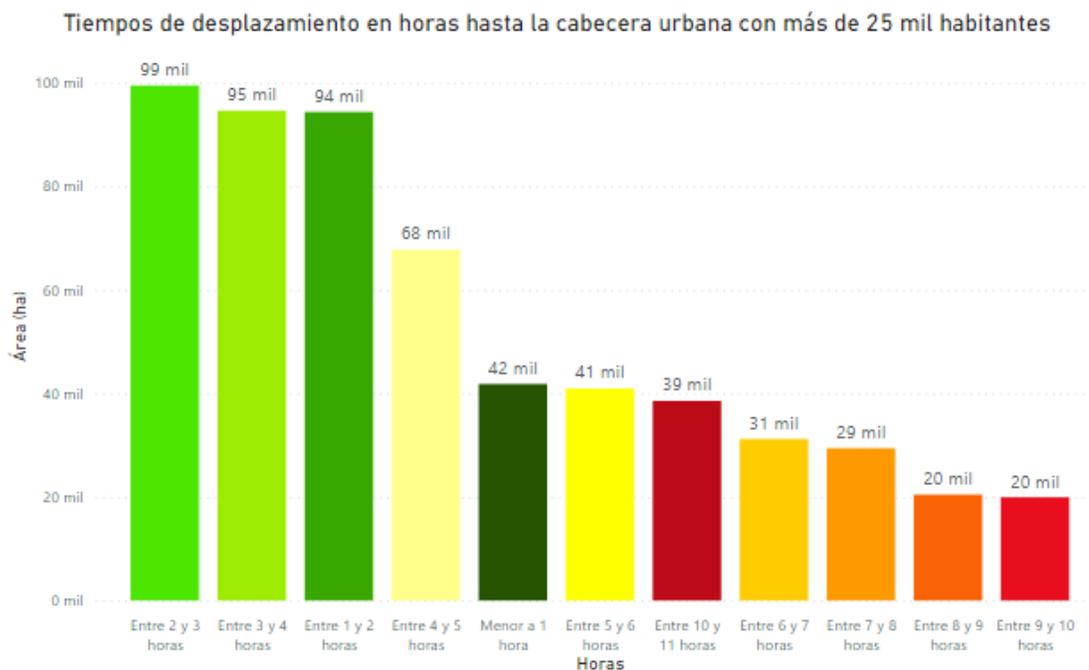


Fuente: UPRA (2022)



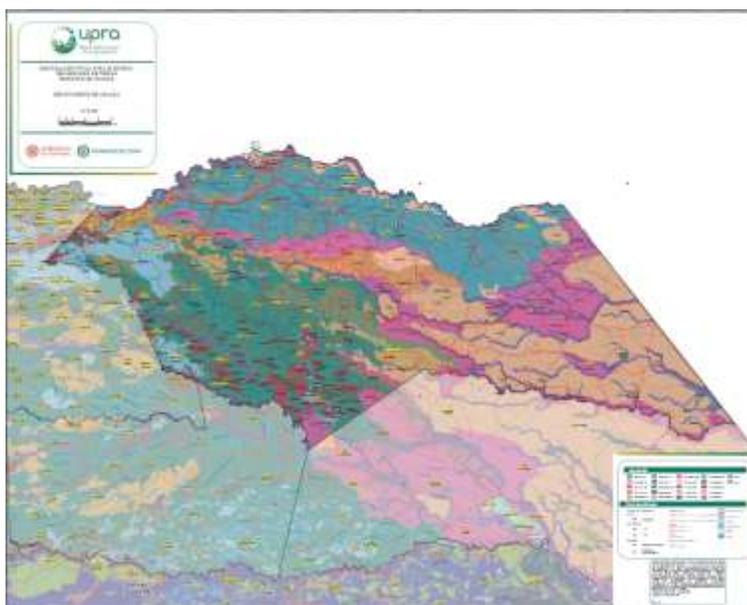
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En el municipio de Arauca los tiempos de desplazamiento que predominan son: entre 2 y 3 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana de la capital abarca 99.000 hectáreas; seguidamente entre 3 y 4 horas 95.000 hectáreas; entre 4 y 5 horas 68.000 hectáreas y 42.000 hectáreas que no superan la hora de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana. Aunque también existen tiempos de desplazamiento que oscilan entre las 10 y 11 horas ubicadas hacia el extremo oriente del municipio.

Gráfico 9. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 17. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Arauca



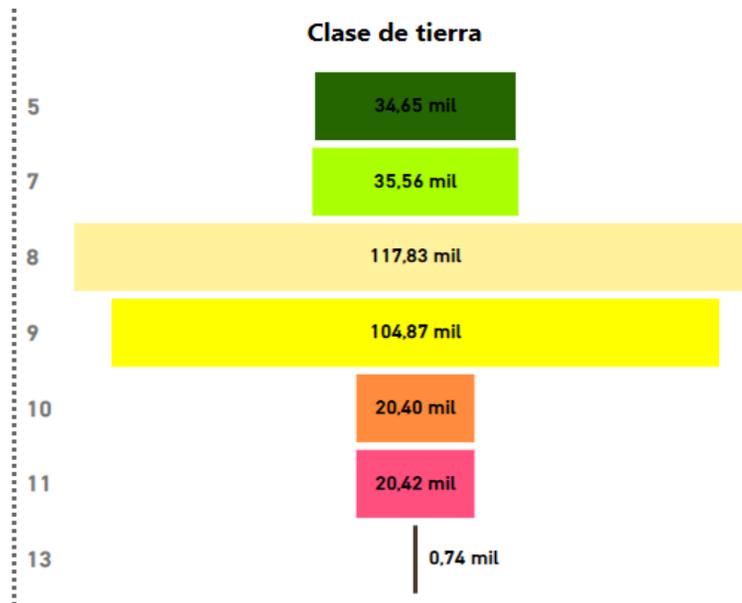
Fuente: UPRA (2022)

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. De acuerdo con el mapa de zonificación física para el municipio de Arauca, encontramos que la mayor área corresponde a 222.696,35 ha distribuidas en tierras clase 8 representadas con 117.825,26 ha y clase 9 con 104.871,09 las cuales se caracterizan por poseer encharcamientos, inundaciones y alto contenido de aluminio y representan el 66,58 % del área total del



municipio en contraste con la clase de tierra 5 que posee 34.652,05 ha caracterizadas por tener un valor potencial de 61 puntos y que representa el 10,36 % del área total.

Gráfico 10. Clases de Tierra del municipio de Arauca



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.

3.5.1.1. Etapa de Campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio obteniendo caracterización del área rural 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.



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.

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 29 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 72 encuestas a concededores, habitantes y presidentes de las JAC de las veredas sobre precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

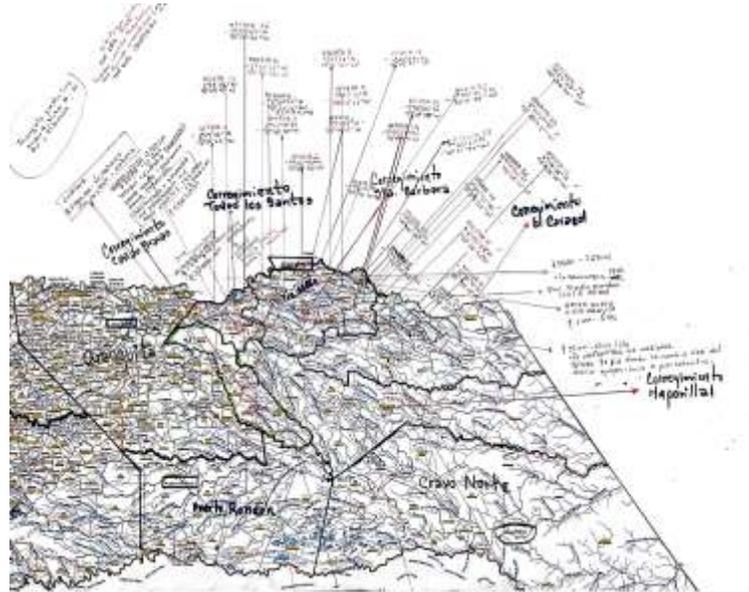
Recolección de información.

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntaron datos sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural entre otros. A continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información:



Ilustración 1. Entrevistas espacializadas en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 2. Formato usado para captura de información

ENCUESTA																			
DEPARTAMENTO: ARAUCA																			
No.	MUNICIPIO	VEREDA	NOMBRE DEL ENCUESTADO	NUMERO DE CONTACTO	PROFESION, OCUPACION O OFICIO	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO				UNIDAD TIPO ENCUESTADA (Bosques, Siembra, plant, cultivos)	ÁREA TIPO EN LA ZONA	ÁREA TIPO ENCUESTADA	CONCEPTO PRECIO - VENTA		CONCEPTO PRECIO - RENTA		OBSERVACIONES		
						ESPECIFICOS ECONOMIA PRESENCIA EN LA ZONA ENCUESTADA	TIPO DE SIEMBRA	PERMANENTE	ANUAL				ACCESO A LA ZONA ENCUESTADA	PRECIO MÍNIMO (B)	PRECIO MÁXIMO (B)	PRECIO MÍNIMO (B)		PRECIO MÁXIMO (B)	
1	Arauca	La Conquista	Marys Quiana Vargas	321272510	Presidente JAC	Agropecuaria	Tradicional	3	Plano a ligamiento plano	Suficientes	Via venidad al conglomerado de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	\$ 200.000 - UGQ \$ 1.000.000 - Plano	\$ 1.000.000 - UGQ \$ 1.000.000 - Plano	Los predios que tienen cultivos de cacao, papaya, avocadito y así como el terrapén tienen más valor. El arriendo para cultivo de plátano a \$ 1.000.000 - \$ 1.200.000/ año.
2	Arauca	La Conquista	Felley Ospina	321343229	Analizador	Agropecuaria	Tradicional	2	Plano a ligamiento plano	Suficientes	Via venidad al conglomerado de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	\$ 2.000.000	\$ 3.000.000	\$ 200.000 - UGQ \$ 1.000.000 - Plano	\$ 200.000 - UGQ \$ 1.000.000 - Plano	Los predios que tienen cultivos de cacao, papaya, avocadito y así como el terrapén tienen más valor. El arriendo para cultivo de plátano a \$ 1.000.000 - \$ 1.200.000/ año.
3	Arauca	San José del Lipo	Durán Estévez Blanco	320515320	Presidente JAC	Agropecuaria	Tradicional	3	Plano a ligamiento plano	Escasos	Via venidad al conglomerado de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	\$ 2.500.000	\$ 3.000.000	\$ 200.000 - UGQ \$ 1.000.000 - Plano	\$ 200.000 - UGQ \$ 1.000.000 - Plano	Bosques nativos, oficial acceso en invierno
4	Arauca	San José del Lipo	Felley Ospina	321343229	Analizador	Agropecuaria	Tradicional	3	Plano a ligamiento plano	Escasos	Via venidad al conglomerado de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	\$ 1.000.000	\$ 2.000.000	\$ 200.000 - UGQ \$ 1.000.000 - Plano	\$ 200.000 - UGQ \$ 1.000.000 - Plano	Bosques nativos, oficial acceso en invierno
5	Arauca	Albama	José Alfonso García	314786295	Presidente JAC y Extensionista SENA	Agropecuaria	Tradicional	3	Plano a ligamiento plano	Escasos	Via venidad al conglomerado de Todos los Santos en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	\$ 10.000.000	\$ 12.000.000	\$ 200.000 UGQ \$ 200.000 Arroz \$ 1.000.000 plátano	\$ 10.000 UGQ \$ 200.000 Arroz \$ 200.000 plátano	Este sector de Albama junto con las veredas Nubia A, Nubia B y el Bol se denomina el Triángulo productivo de Arauca, ya que dentro está: cacao, arroz y plátano. En el año 2020 se exportó Nubia Valencia adquirió 12 Has por \$ 55.000.000 se dio a \$ 4.000.000 Ha trasladó por la ANTC
6	Arauca	Marantales	Simón Uscabegui	En finca	Presidente JAC	Agropecuaria	Tradicional	3	Plano a ligamiento plano	Escasos	Via venidad en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	\$ 2.500.000	\$ 3.000.000	\$ 15.000 UGQ \$ 50.000 Arroz \$ 1.000.000 plátano	\$ 15.000 UGQ \$ 50.000 Arroz \$ 200.000 plátano	Vereda donde prima la venta de leña para parcelación campesina
7	Arauca	Marantales	Felley Ospina	321343229	Analizador	Agropecuaria	Tradicional	3	Plano a ligamiento plano	Escasos	Via venidad al conglomerado de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	\$ 1.500.000	\$ 2.500.000	\$ 15.000 UGQ \$ 50.000 Arroz \$ 200.000 plátano	\$ 15.000 UGQ \$ 50.000 Arroz \$ 200.000 plátano	Zona en sabanes nativas y en algunos nichos producción de arroz

Fuente: UPRA (2022)

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 2 y 3.

Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en el municipio de Arauca

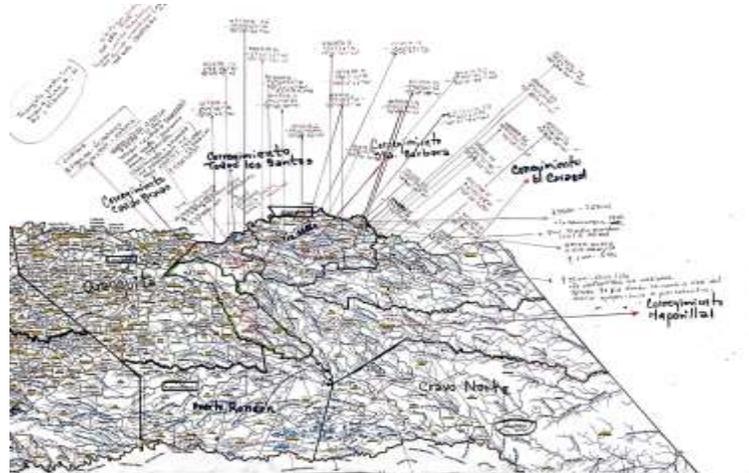


Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, fue consolidada con el fin de ser confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 4.

Ilustración 4. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

3.5.2. Municipio de Arauquita

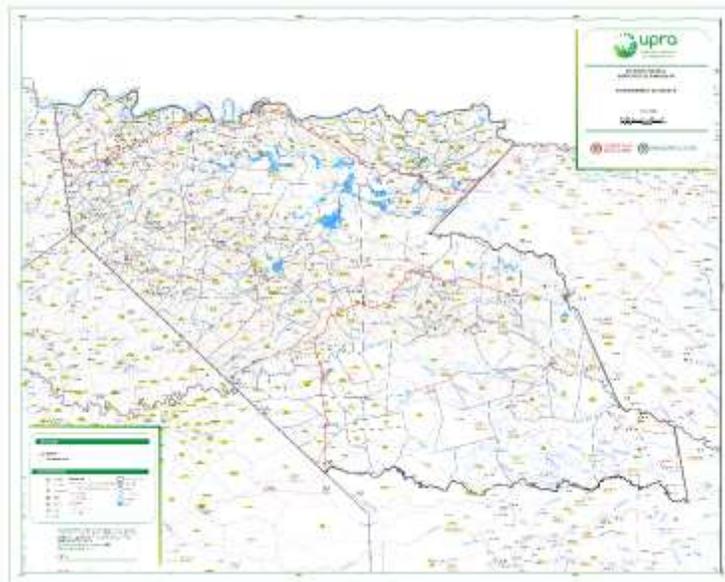
El municipio de Arauquita está ubicado hacia el centro norte del departamento de Arauca en la cuenca del departamento de Arauca a 125 metros sobre el nivel del mar, cuenta con una superficie de 3.075 Km², limita al Norte con la Republica de Venezuela, al oriente con el municipio de Arauca al sur con los municipios de Tame y Puerto Rondón y al occidente con los municipios de Saravena y Fortul. Según censo DANE 2018 la población actual del municipio de Arauquita es de 45.268 Hab. que representa el 18,9 % de la población total del departamento que es 239.503 Hab.

Este municipio pertenece a la cuenca del río Orinoco. Cuenta con abundantes cursos de agua, que nacen en su mayoría en la Cordillera Oriental y corren en dirección este a través de un terreno plano, lo que origina en su trayecto numerosos ríos y caños secundarios. La gran riqueza hídrica representada lagunas y humedales, así como en numerosos ríos, caños y quebradas que bañan el municipio. Entre los principales ríos o caños están el río Arauca, El Lipa, el Ele y el Río Caranal.



Conformado la cabecera municipal 11 centros poblados y 153 veredas. Presenta conflictos limítrofes con Tame por la vereda Puerto Jordán, con Fortul con la Inspección La Paz y con Arauca parte de la inspección de Cañas Bravas.

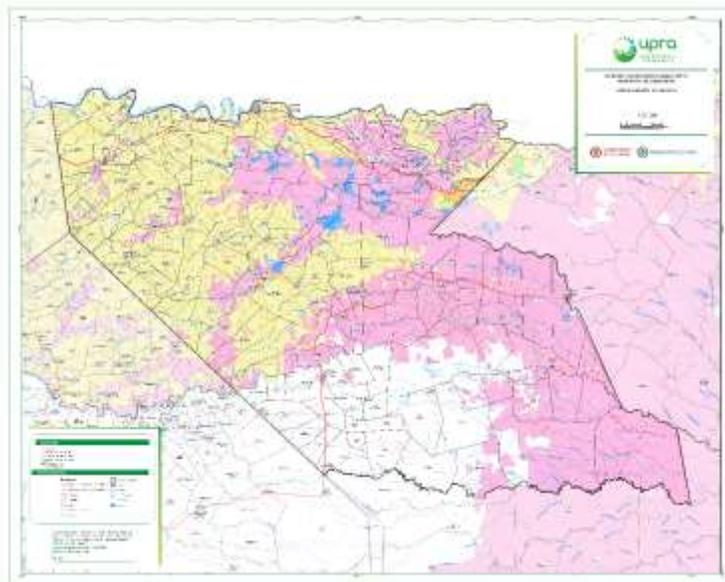
Mapa 18. Cartografía base del municipio de Arauquita



Fuente: UPRA, (2022)



Mapa 19. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Arauquita

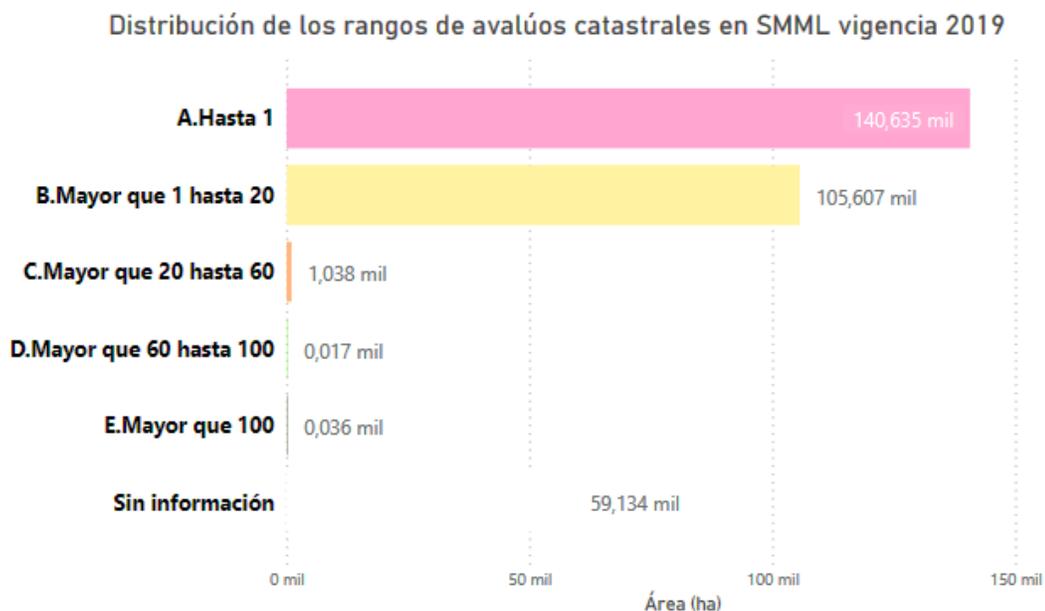


Fuente: UPRA (2022)

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en el municipio de Arauquita cerca de 140.635 hectáreas que abarcan el 45.9% del área total del municipio se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV localizados predominantemente en la parte centro oriental del municipio. De manera consecutiva, cerca de 105.607 hectáreas se encuentran en el rango mayor de 1 y hasta 20 SMMLV, lo que representa el 34.5% del área total del municipio ubicándose predominantemente en la zona occidental del municipio; seguidamente, de manera descendente se encuentran: el rango mayor de 20 hasta 60 SMMLV con cerca de 1.038 hectáreas (0.34%) se encuentra hacia la zona oriental del municipio sobre la vía a Arauca en límites con el municipio de Arauca, mayor de 60 hasta 100 con 17 hectáreas con un porcentaje menor de 0.006% ubicado predominantemente en la parte norte de la cabecera municipal. Consecutivamente se encuentra el rango mayor de 100 con 36 hectáreas (0.012%) distribuido en las veredas Carretero y La Pica. En cuanto al área sin información, el municipio de Arauquita presenta el 19.3% (59.134 hectáreas).



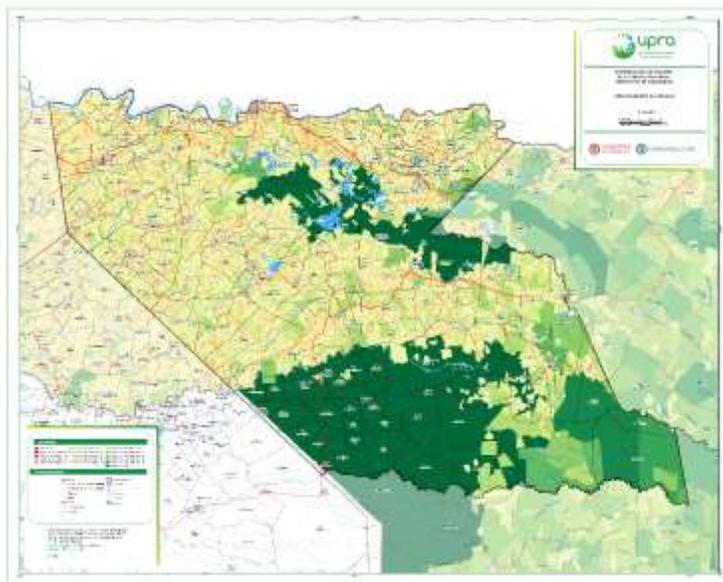
Gráfico 11. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Arauquita



Fuente: UPRA (2022)



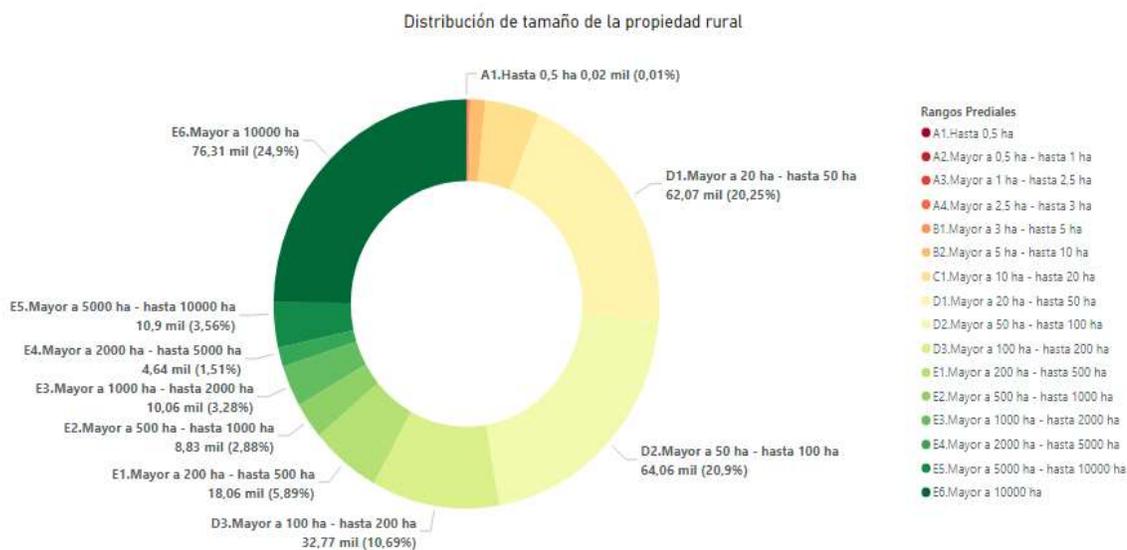
Mapa 20. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

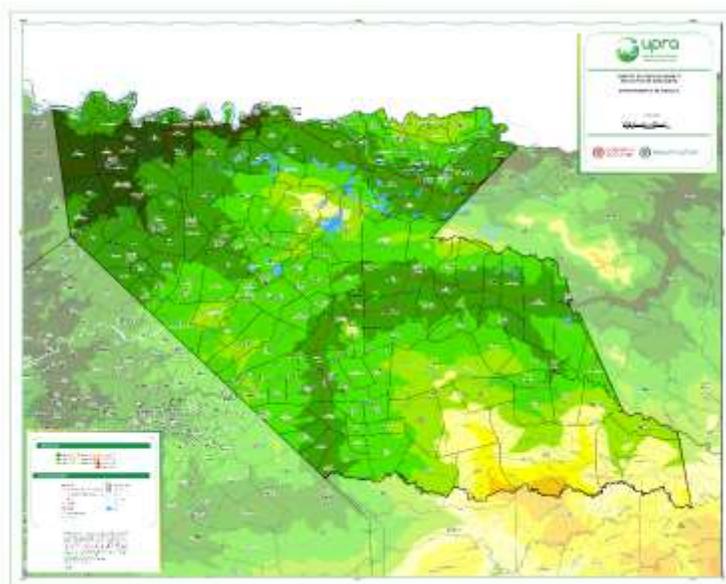
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Arauquita se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (24.9%), mayor a 50 ha y hasta 100 ha (20,90 %), mayor a 20 ha y hasta 50 ha (20,25%), mayor a 100 ha y hasta 200 ha (10.69 %), mayor a 200 ha y hasta 500 ha (5,89%). Estos cinco rangos abarcan cerca del 82,63 % del área total del municipio de Arauquita, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 20 hectáreas.

Gráfico 12. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 21. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauquita

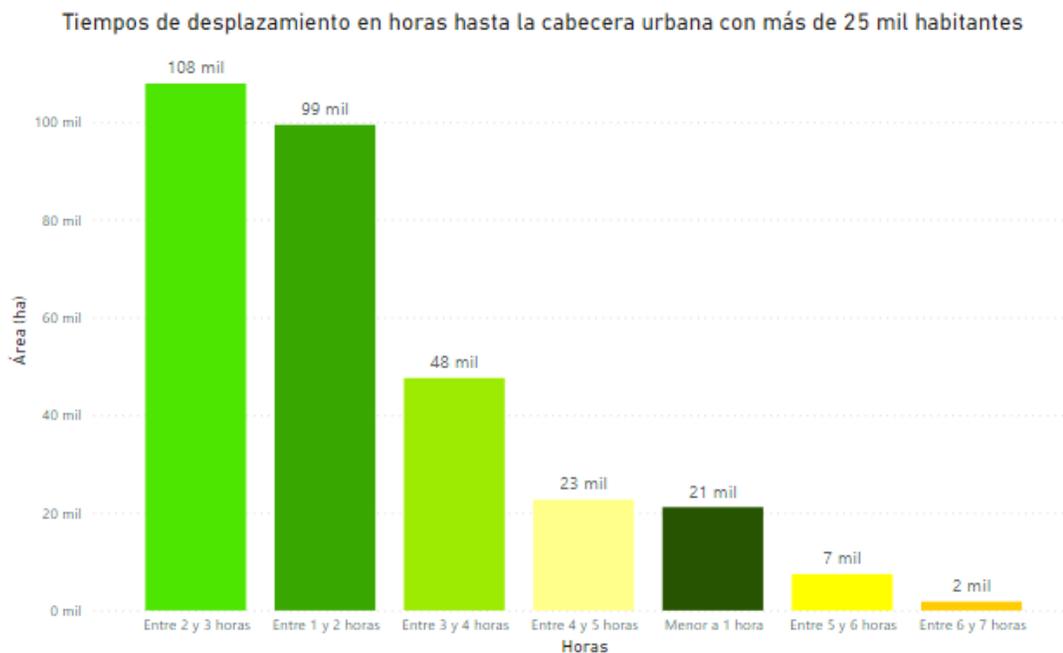


Fuente: UPRA (2022)



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 este caso la cabecera municipal. En Arauquita la predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento 2 y 3 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana abarcando 108.000 hectáreas. De manera consecutiva se presentan zonas que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas abarcando cerca de 99.000 hectáreas del total del área municipal, entre 3 y 4 horas 48.000 hectáreas, entre 4 y 5 horas 23.000 hectáreas, entre 5 y 6 horas 7.000 hectáreas, 6 y 7 horas 2.000 y menor que 1 hora 21.000 hectáreas.

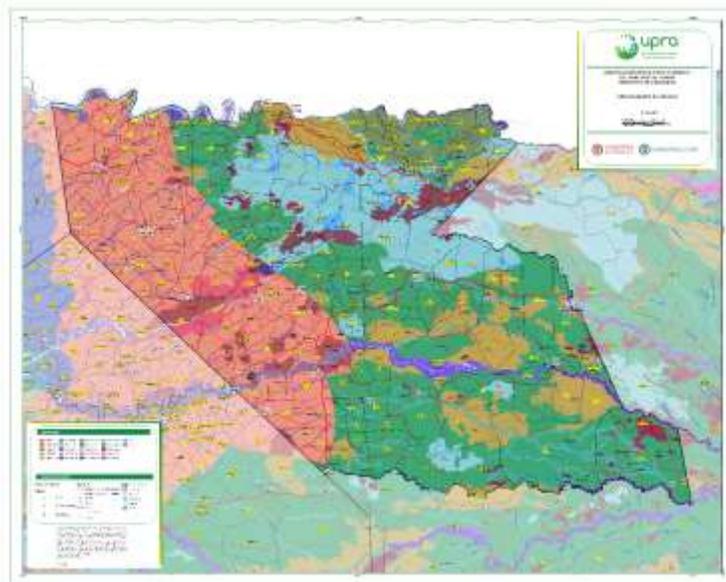
Gráfico 13. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauquita



Fuente: UPRA (2022)



Mapa 22. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Arauquita



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.

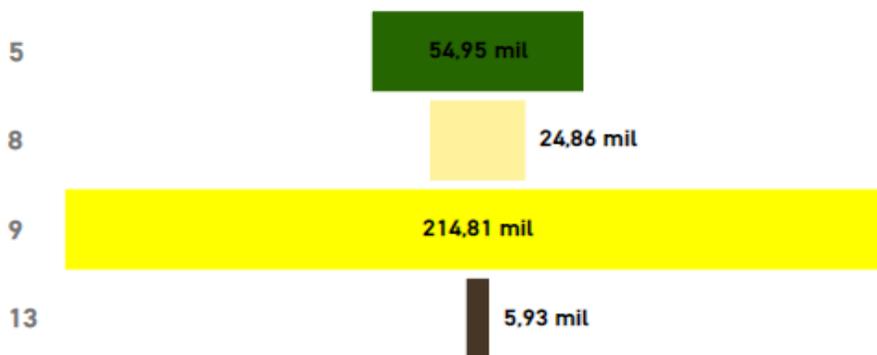
En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso,



manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

De acuerdo con el mapa de zonificación física para el municipio de Arauquita, encontramos que la mayor área corresponde a 214.814 hectáreas distribuidas en tierras clase 9 las cuales se caracterizan por poseer encharcamientos, inundaciones y alto contenido de aluminio y representan el 69,69 % del área total del municipio en contraste con la clase de tierra 5 que posee 54.950 hectáreas caracterizadas por tener un valor potencial de 61 puntos y que representa el 17,82 % del área total.

Gráfico 14. Clases de Tierra del municipio de Arauquita



Fuente: UPRA, (2022)

3.5.2.1. Etapa de Campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron: Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio obteniendo caracterización del área rural 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.



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.

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 5 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 18 encuestas a concededores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

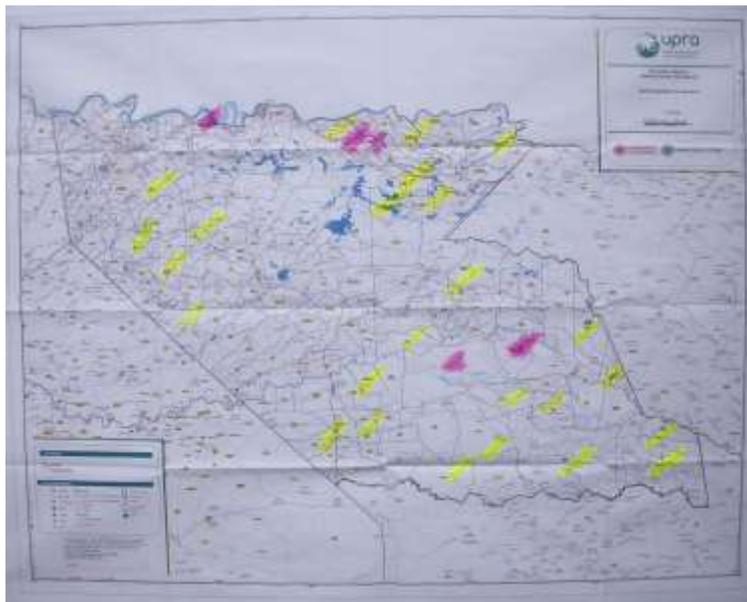
Recolección de información.

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntaron datos sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural entre otros. A continuación, se presentan los puntos especializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información:



Ilustración 5. Entrevistas espacializadas en el municipio de Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 6. Formato usado para la captura de información

UPRA																				
INFORME																				
SECTOR AGROPECUARIO																				
CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DEL TERMINO																				
N.	MUNICIPIO	FINANCIACION	VALOR DEL TERMINO																	
																				VALOR DEL TERMINO
1	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
2	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
3	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
4	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
5	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
6	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
7	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
8	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
9	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
10	Araucaria	Financiamiento	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000

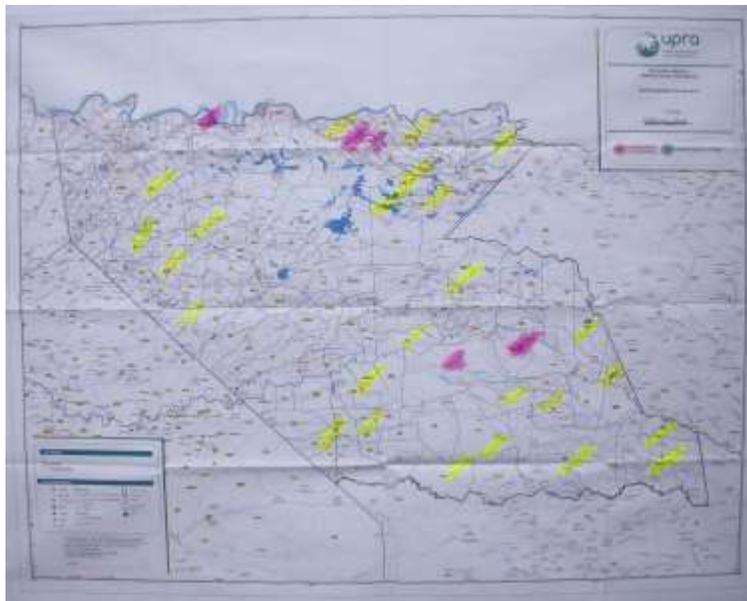
Fuente UPRA 2022

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 la ilustración 5.



Ilustración 7. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en el municipio de Arauquita



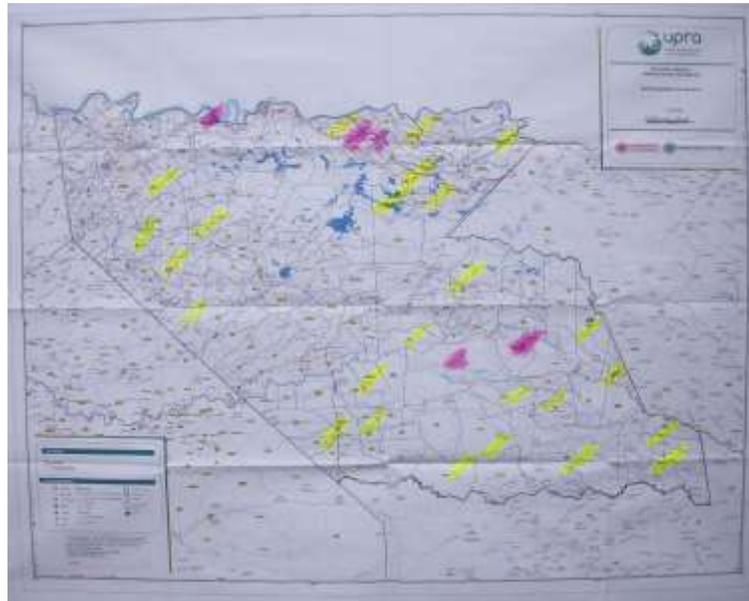
Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, fue consolidada con el fin de ser confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 8.



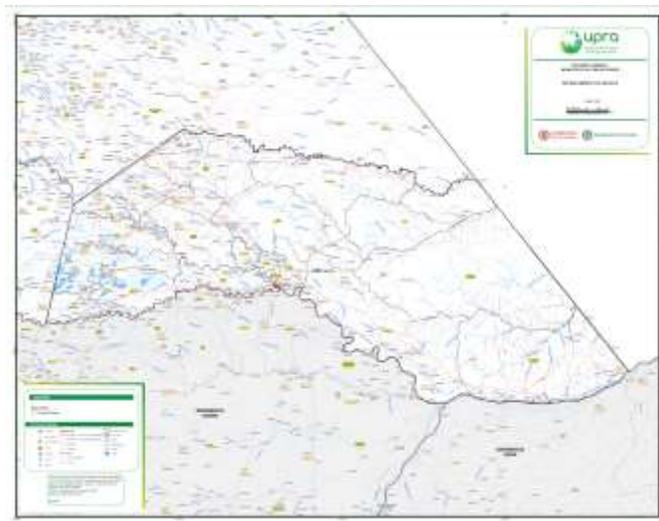
Ilustración 8. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en el municipio de Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

3.5.3. Municipio de Cravo Norte

Mapa 23. Cartografía base del municipio de Cravo Norte

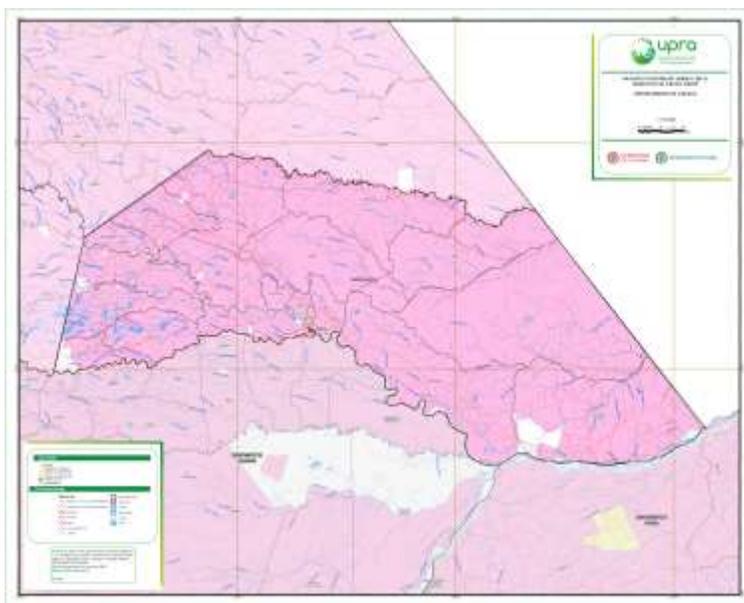


Fuente: UPRA (2022)

El municipio de Cravo Norte, limita al norte con el municipio de Arauca; por el oriente con el vecino país de Venezuela; por el sur con los municipios de Hato Corozal (Casanare) y La Primavera (Vichada) y al occidente con el municipio de Puerto Rondón, estando ubicado en la margen izquierda del Río Cravo Norte en el río Casanare.

La división político-administrativa rural del municipio de Cravo Norte, se encuentra establecida por 20 Veredas para el suelo rural y el casco urbano. La principal vía de acceso es Arauca, Arauquita, Saravena, Fortul, Tame, Puerto Rondón y Cravo Norte en distancia de 140 km. También es posible acceder por vía fluvial desde Puerto Rondón y Hato Corozal. Según censo DANE 2018 la población actual del municipio de Cravo Norte es de 3.644 Hab. que representa el 1,5 % de la población total del departamento que es 239.503 Hab. Este municipio posee un resguardo indígena denominado Canánama.

Mapa 24. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Cravo Norte



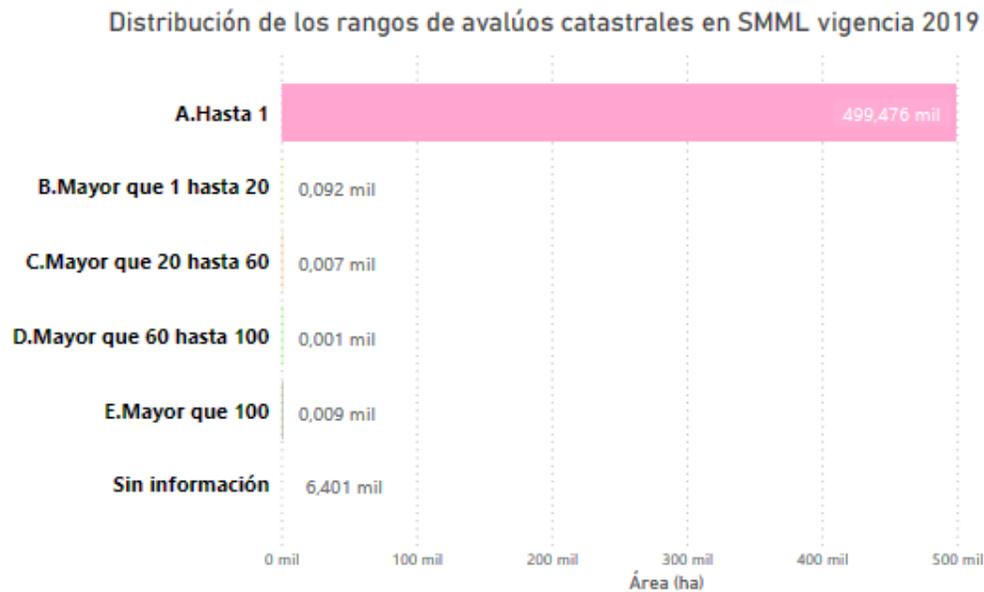
Fuente: UPRA (2022)

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en el municipio de Cravo Norte con 499.476 hectáreas abarcan el 96,13% del área total del municipio se



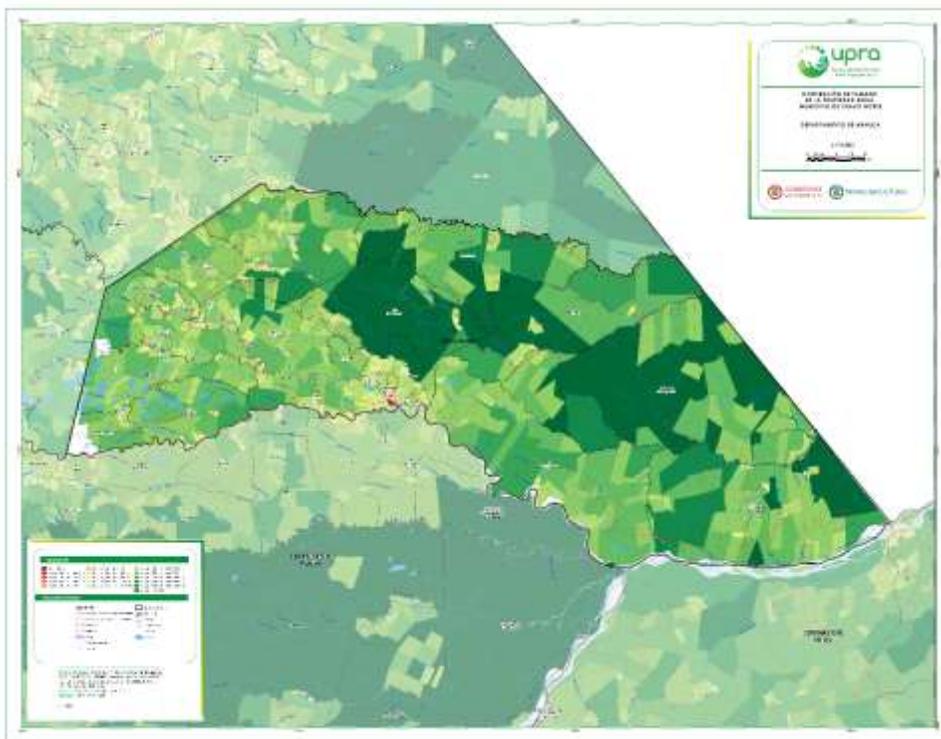
encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, en contraste con el rango mayor a 100 SMLMV que corresponde a 8,58 hectáreas que corresponde a 0,0016% del área total del municipio. En cuanto al área sin información, en el municipio de Cravo Norte se presenta el 1,23% (6.401 hectáreas).

Gráfico 15. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

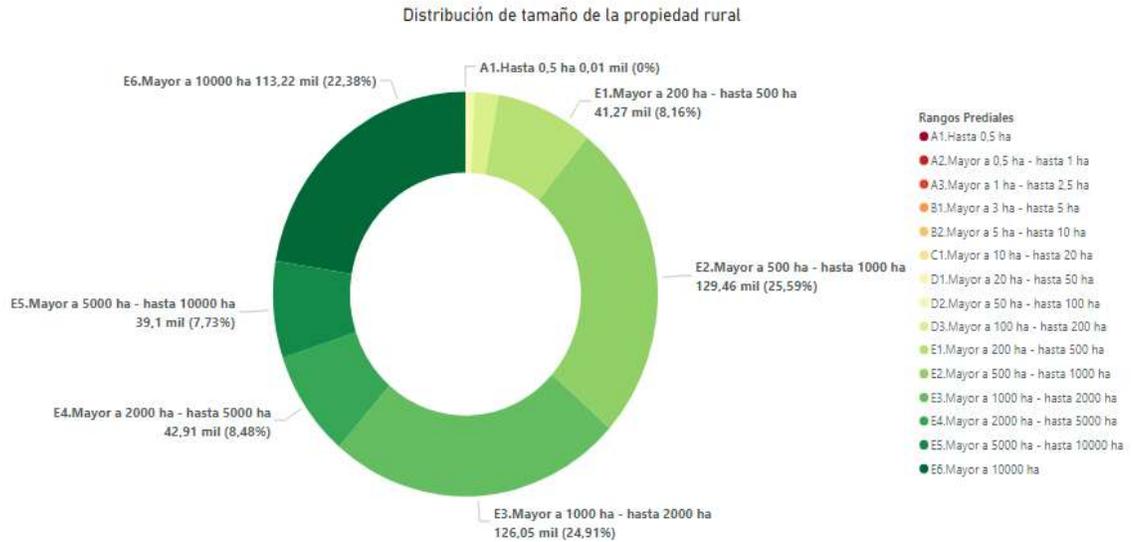
Mapa 25. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

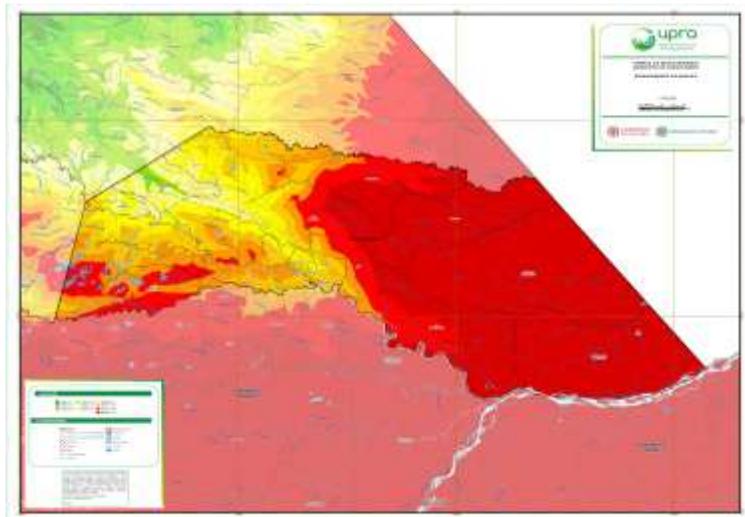
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Cravo Norte se encuentra distribuida principalmente con áreas mayores; de manera descendente los rangos más representativos son: mayor a 500 hectáreas hasta 1.000 hectáreas (25,59%); mayor a 1.000 hectáreas y hasta 2.000 hectáreas (24,91%); mayor a 10.000 hectáreas (22,38%); mayor a 2.000 hectáreas hasta 5.000 hectáreas (8,48%). Estos cuatro rangos abarcan el 81,36% del área total del municipio de Cravo Norte, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a 500 hectáreas.

Gráfico 16. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 26. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Cravo Norte

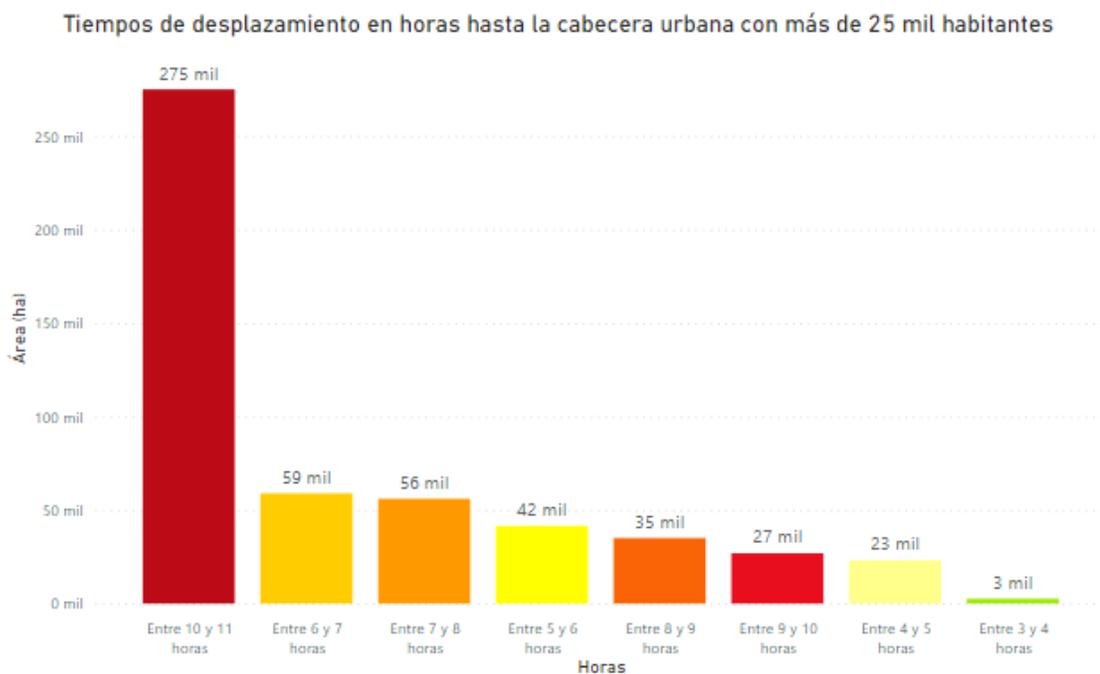


Fuente: UPRA (2022)



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 municipio de Cravo Norte los tiempos de desplazamiento que predominan son: entre 10 y 11 horas de recorrido desde cualquier punto de un municipio a la cabecera urbana de la capital comprende 275.000 hectáreas; seguidamente entre 6 y 7 horas 59.000 hectáreas; entre 7 y 8 horas 56.000 hectáreas; entre 8 y 9 horas 35.000 hectáreas y 3.000 hectáreas entre 3 y 4 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana.

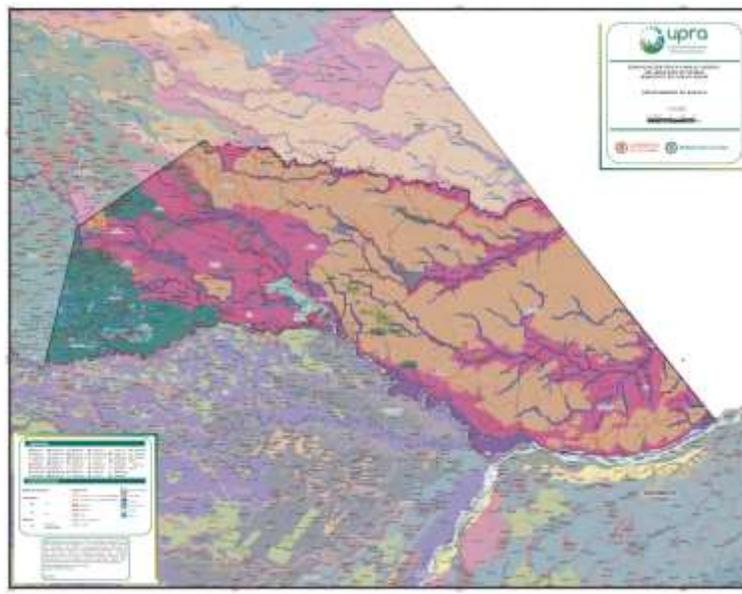
Gráfico 17. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)



Mapa 27. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Cravo Norte



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 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.

De acuerdo con el mapa de zonificación física para el municipio de Cravo Norte, encontramos que 271.240 ha, presentan la mayor área en cuanto a tierras clase 11 que se caracteriza por tener inundaciones, encharcamientos y altos contenidos de aluminio, que representan el 53,10 % del área total; con 142.547 ha presenta la segunda mayor área en cuanto a tierras clase 7 las cuales se caracterizan por poseer inundaciones, encharcamientos y altos contenidos de aluminio que representan el 27,91 % del área total del municipio en contraste con la clase de tierra 3 y 5 que poseen en conjunto 3.550 ha caracterizadas por tener un valor potencial promedio de 66 puntos y que representa el 0,69 % del área total.

Gráfico 18. Clases de Tierra del municipio de Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)



3.5.3.1. Etapa de Campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio obteniendo caracterización del área rural 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.

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.

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 7 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 21 encuestas a concededores, habitantes y presidentes de las JAC veredales sobre precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

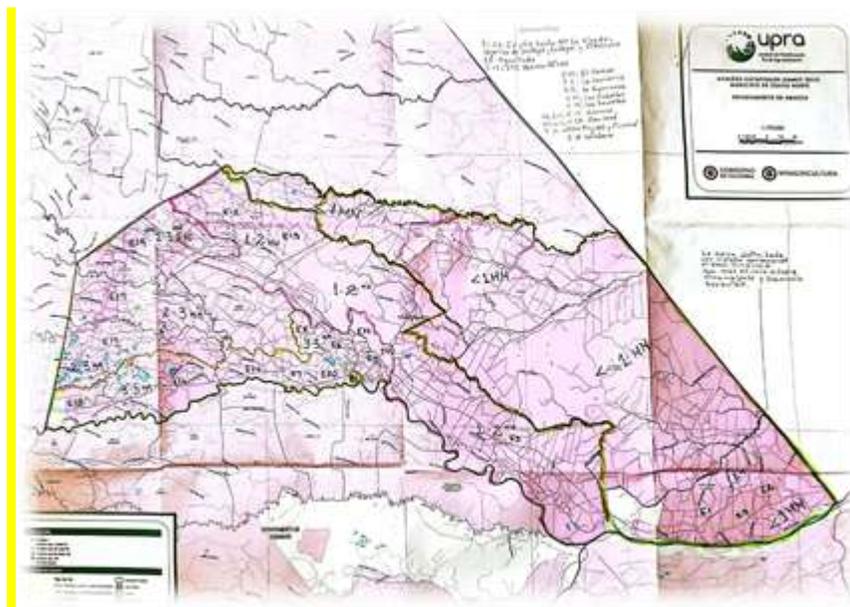


Recolección de información.

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntaron datos sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural entre otros. A continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información.

Ilustración 9. Entrevistas espacializadas en el municipio de Cravo Norte



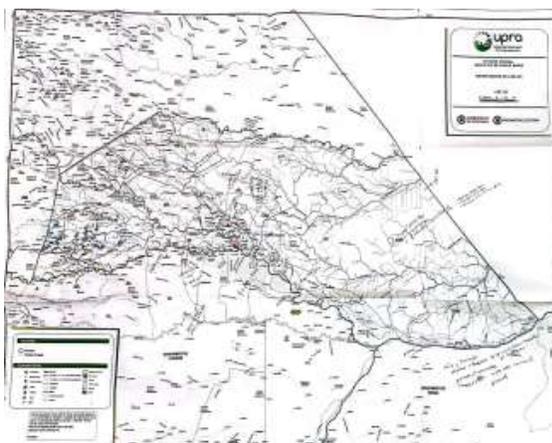
Fuente: UPRA (2022)



Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, fue consolidada con el fin de ser confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 9.

Ilustración 12. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Cravo Norte

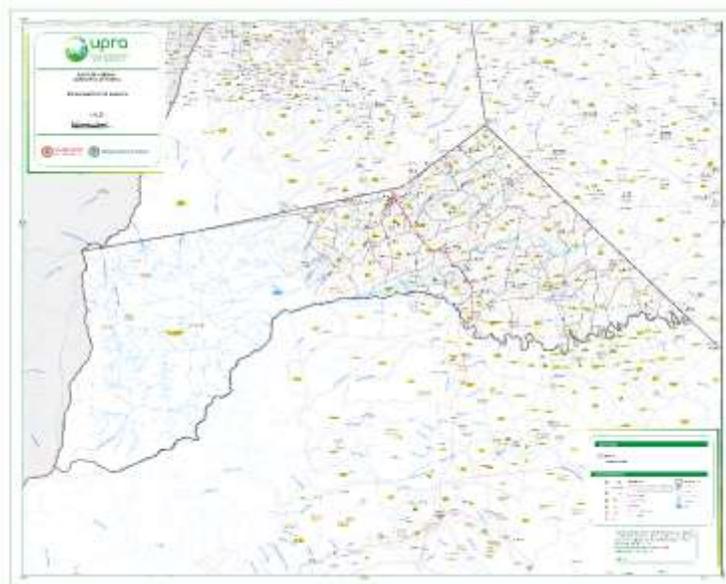


Fuente: UPRA (2022)



3.5.4. Municipio de Fortul

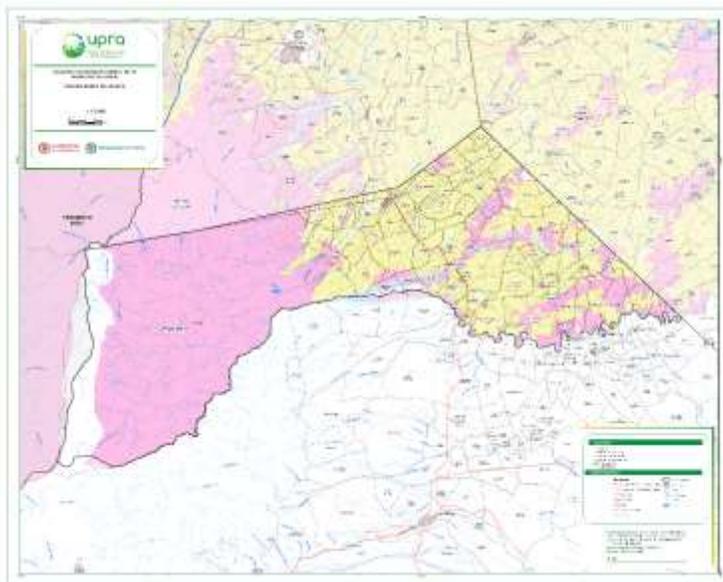
Mapa 28 Cartografía base del municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

Está ubicado en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del espacio geográfico de la Orinoquia Colombiana en el departamento de Arauca. Cuenta con una población de 25.379 Según censo DANE 2018 la población actual del municipio de Fortul es de 17.492 Hab. que representa el 7,3 % de la población total del departamento que es 239.503 Hab. La altitud del municipio de Fortul va desde los 230 hasta los 4.800 msnm; el área urbana está ubicada a una altura promedio de 240 m.s.n.m. Topográficamente se distinguen dos regiones: La “Unidad Andina Orinocense”, que comprende la vertiente de la Cordillera Oriental, que integra el Piedemonte, montañas, nieves y páramos y la otra, sobre la planicie inclinada ligeramente hacia el oriente. Limita al norte con el municipio de Saravena, al occidente con el departamento de Boyacá, al sur con el municipio de Tame y al oriente con el municipio de Arauquita. El río Caranal es el más importante que cruza por la parte central hacia el oriente del municipio es además de numerosos caños y afluentes menores.

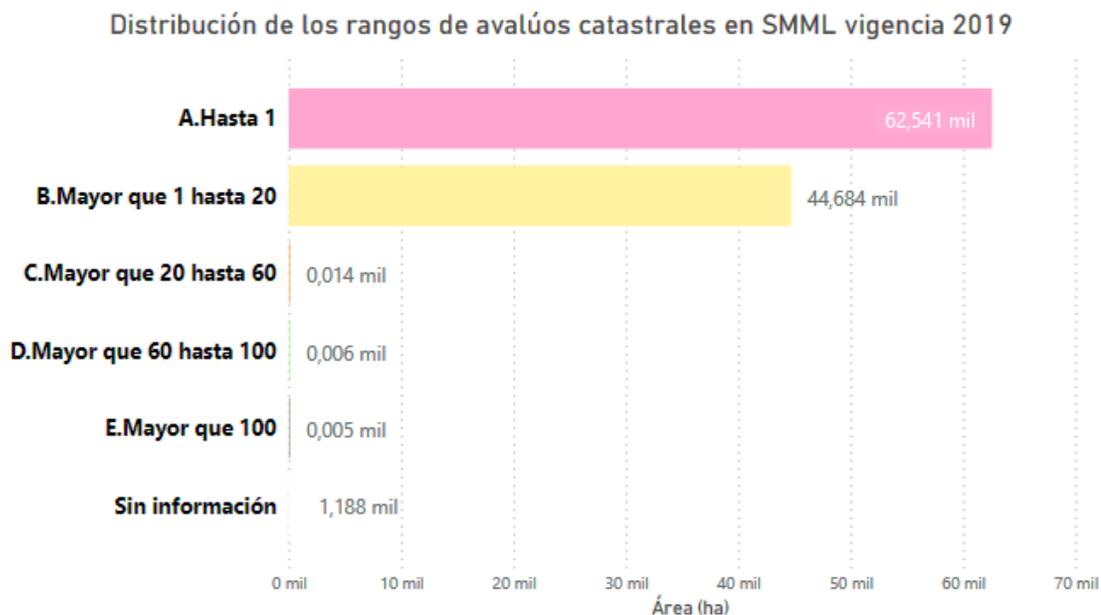
Mapa 29. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

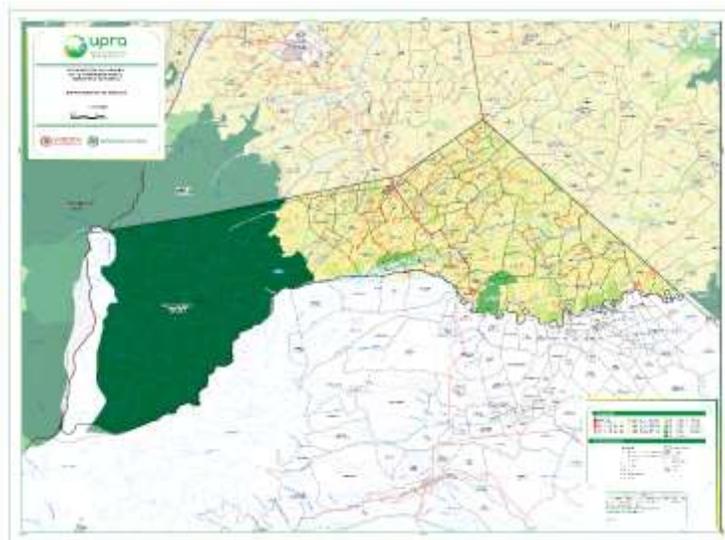
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en el municipio de Fortul 62.541 hectáreas abarcan el 57,67% del área total del municipio se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV localizados predominantemente en la parte centro oriental del municipio y en gran proporción se encuentra dentro de un área excluida para el mercado de tierras por pertenecer a la Reserva del Parque Nacional Natural el Cocuy. De manera consecutiva, cerca de 44.684 hectáreas se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, lo que representa el 41.49% del área total del municipio ubicándose predominantemente en la zona centro y occidente del municipio. Estos dos rangos de valores catastrales representan el 99% los demás valores corresponden a áreas menores. Por último, aproximadamente 1.188 hectáreas con un 1% del área total del municipio se encuentra sin información.

Gráfico 19. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 30. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Fortul

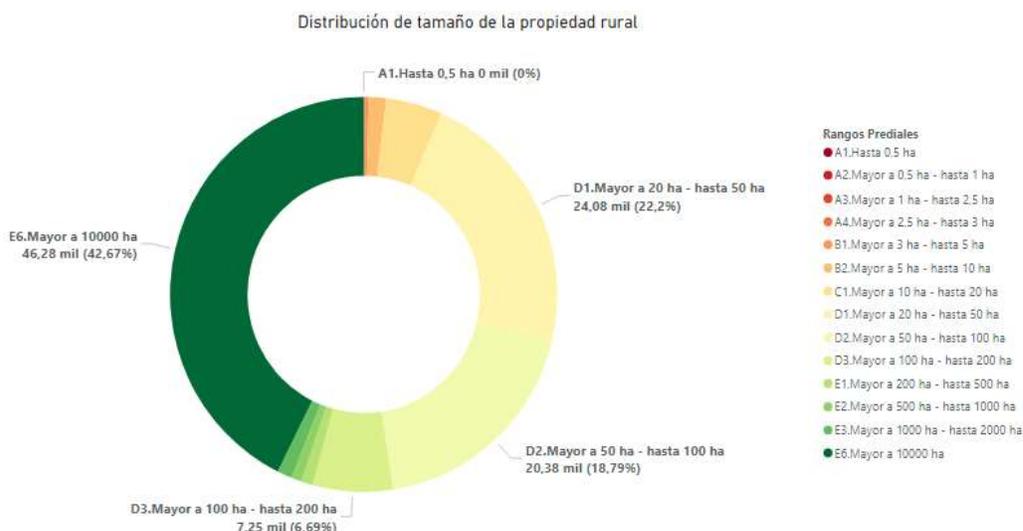


Fuente: UPRA (2022)



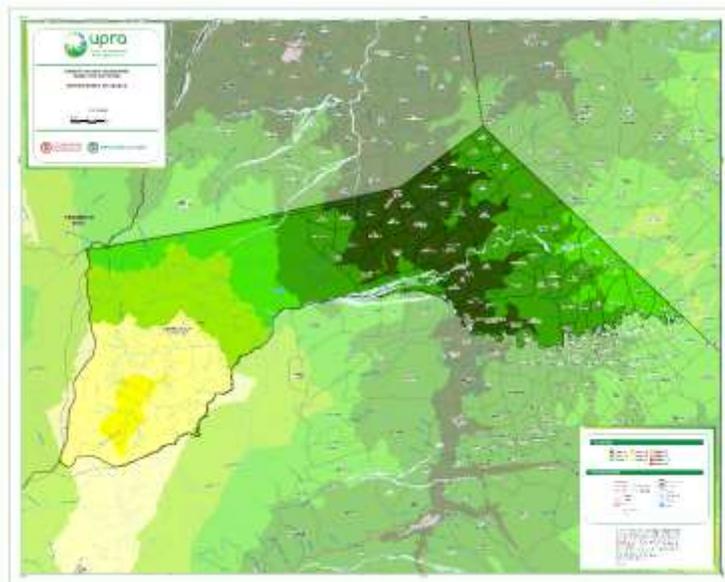
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Fortul se encuentra predominantemente en cinco rangos. De manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (42,67%, excluida del mercado de tierras), mayor a 20 ha y hasta 50 ha (22,20%), mayor a 50 ha y hasta 100 ha (18,79%), mayor a 100 ha y hasta 200 ha (6,69%). Los últimos cuatro rangos abarcan aproximadamente el 90,35% del área incluida para el mercado de tierras en el municipio de Fortul. Lo anterior permite concluir que la propiedad rural en áreas incluidas para el mercado de tierras en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 20 hectáreas.

Gráfico 20. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

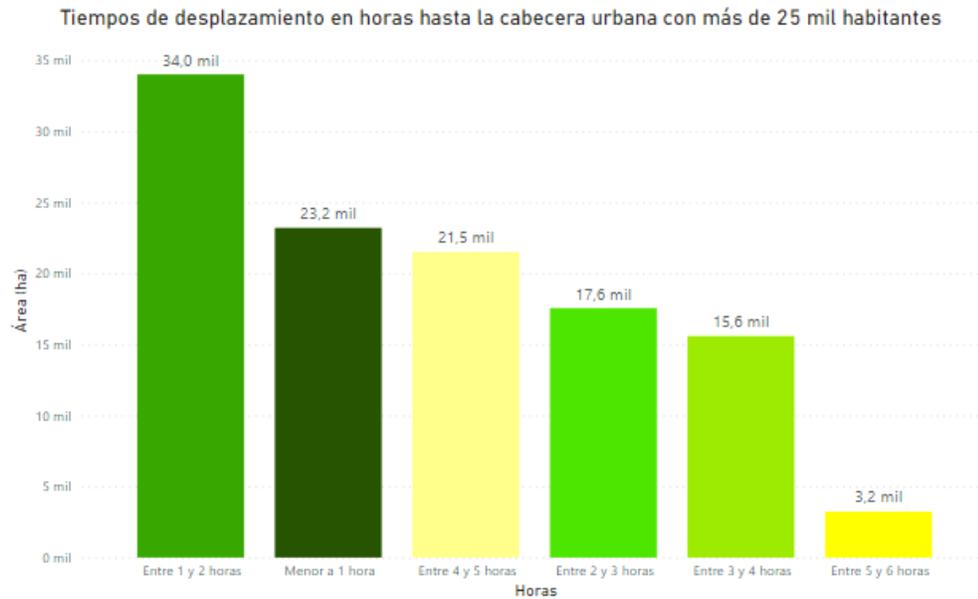
Mapa 31. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

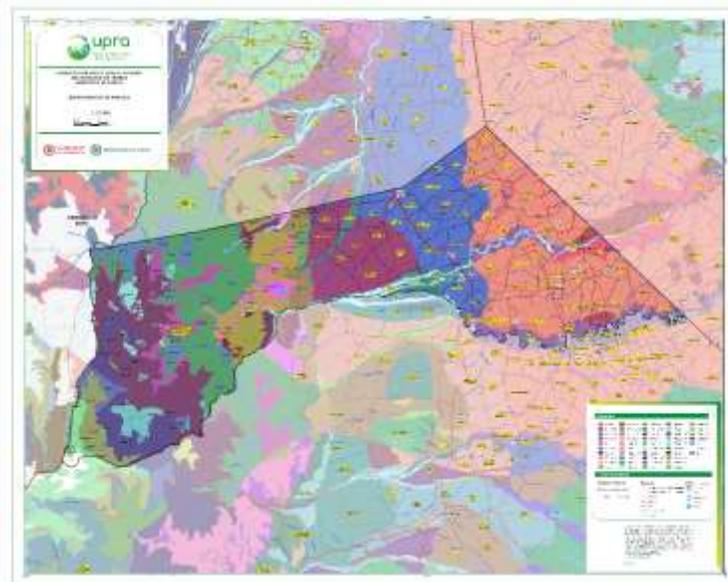
El comportamiento en los tiempos de desplazamiento de acuerdo a las Isócronas en el municipio de Fortul presenta las siguientes condiciones: La predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento 1 y 2 de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana abarcando 34.019 hectáreas. Se presentan zonas que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas abarcando cerca de 17.554 hectáreas del total del área municipal, entre 3 y 4 horas 15.594 hectáreas, entre 4 y 5 horas 21.512 hectáreas, entre 5 y 6 horas 3.230 hectáreas. Finalmente, y con un valor representativo, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 23.212 hectáreas que se presentan un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Gráfico 21. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 32. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Fortul



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 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.

De acuerdo con el mapa de zonificación física para el municipio de Fortul, con 37.997 hectáreas presenta la mayor área en cuanto a tierras clase 12 que se caracterizan en su mayoría por tener pendientes superiores al 50%, tener inundaciones, pedregosidad, erosión moderada y altos contenidos de aluminio, que representan el 33,00% del área total; la segunda mayor área con 25.667 hectáreas corresponde a tierras clase 9 las cuales se caracterizan por tener pendientes entre el 0 y 3 %, encharcamientos y altos contenidos de aluminio que representan el 22,91 % del área total del municipio en contraste con la clase de tierra 5 que posee 1.463 hectáreas caracterizadas por tener un valor potencial promedio de 61 puntos y que representa el 1,27% del área total.

Gráfico 22. Clases de tierra en el municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

3.5.4.1. Etapa de Campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron: Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio obteniendo caracterización del área rural 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.

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.

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 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 la ilustración 11. Se encontraron un total de 6 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 puede determinar el rango de polígonos (Ver: Ofertas de mercado).

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron 13 encuestas a concededores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

Recolección de información.

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, funcionarios, evaluadores, entre otros, enfocadas a investigar variables que inciden en el mercado de tierras, tales como el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural; a continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información:



Ilustración 13. Entrevistas especializadas en el municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

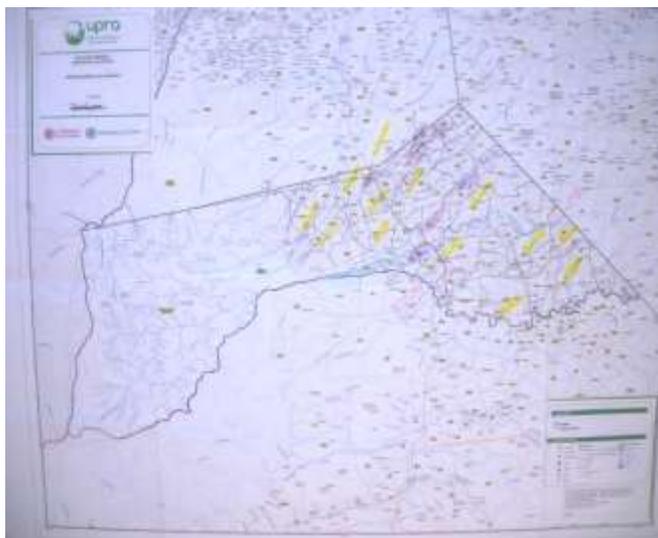
Ilustración 14. Formato usado para captura de información.

INFORMACIÓN GENERAL																		
MUNICIPIO DE FORTUL																		
SECTOR AGROPECUARIO																		
ID	MUNICIPIO	TIPO DE MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DE LA COMUNIDAD	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	SISTEMAS DE PRODUCCIÓN DEL PRODUCTO						PROPIEDAD DEL TERRENO				OBSERVACIONES	
							TIPO DE PRODUCCIÓN	TIPO DE CULTIVO	TIPO DE ANIMAL	TIPO DE ACTIVIDAD	TIPO DE ACTIVIDAD	TIPO DE ACTIVIDAD	TIPO DE ACTIVIDAD	TIPO DE ACTIVIDAD	TIPO DE ACTIVIDAD	TIPO DE ACTIVIDAD		TIPO DE ACTIVIDAD
1	Fortul	Agropecuaria	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul
2	Fortul	Agropecuaria	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul
3	Fortul	Agropecuaria	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul
4	Fortul	Agropecuaria	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul
5	Fortul	Agropecuaria	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul
6	Fortul	Agropecuaria	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul
7	Fortul	Agropecuaria	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul
8	Fortul	Agropecuaria	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul	Fortul

Fuente UPRA 2022



Ilustración 15. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en el municipio de Fortul



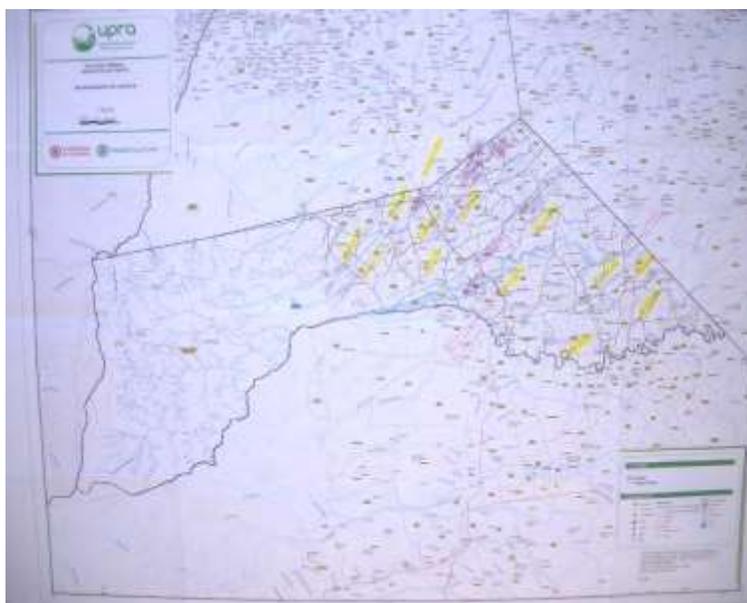
Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, fue consolidada con el fin de ser confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 12.



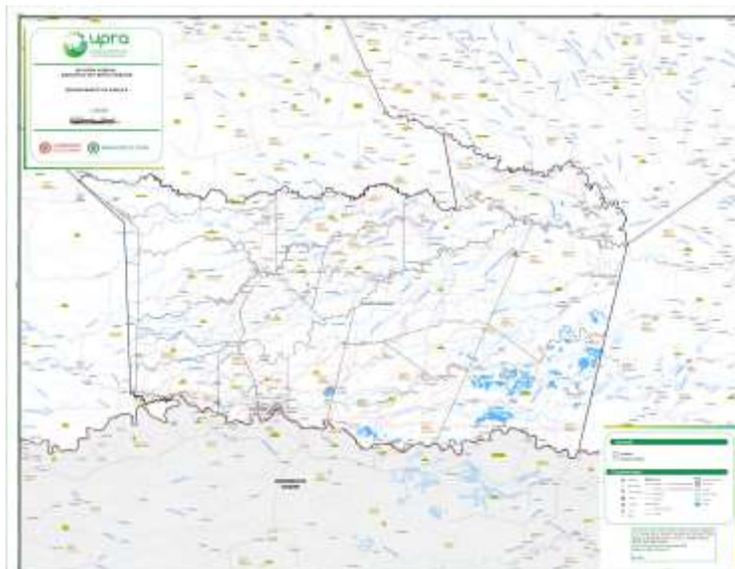
Ilustración 16. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en el municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

3.5.5. Municipio de Puerto Rondón

Mapa 33. Cartografía base del municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

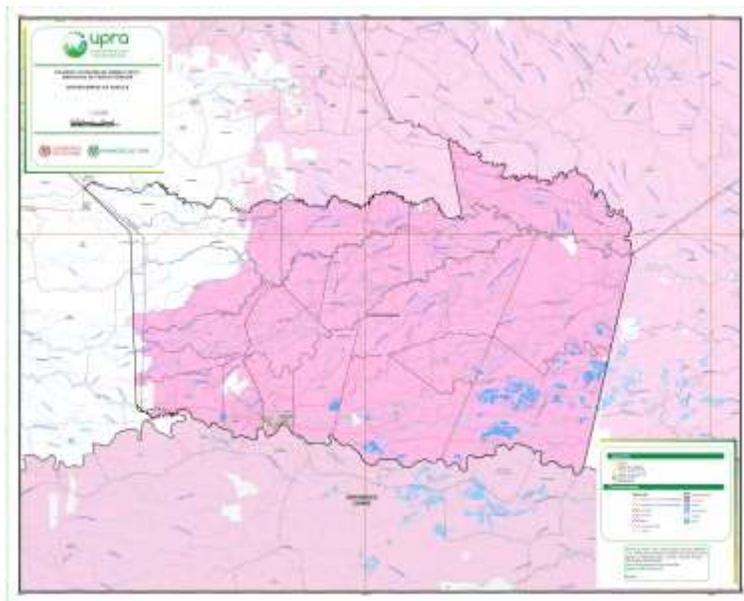


El municipio de Puerto Rondón, limita al norte con los municipios de Arauquita y Arauca el Rio Arauca, al sur con el municipio de Hato Corozal (Casanare), al oriente con Cravo Norte y al occidente con el municipio de Tame.

La división político-administrativa rural del municipio de Puerto Rondón, se encuentra establecida por 21 veredas para el suelo rural y el casco urbano. La principal vía de acceso es Arauca, Arauquita, Saravena, Fortúl; Tame, Puerto Rondón, en distancia de 253 km, aunque también se puede acceder desde Cravo Norte. De igual forma hay transporte vía fluvial entre Cravo Norte y Puerto Rondón.

Según censo del DANE (2018) Su población actual es de 4.169 Hab que representa el 1,7 % de la población total del departamento que es 239.503 Este municipio no posee resguardos indígenas.

Mapa 34. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)



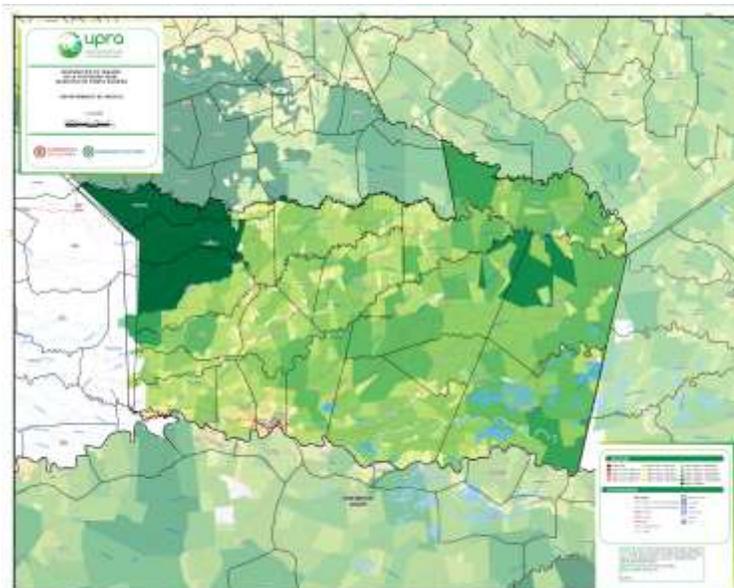
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en el municipio de Puerto Rondón 200.879 hectáreas abarcan el 90.35% del área total del municipio y se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV. De manera consecutiva, 136 hectáreas se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, lo que representa el 0,06% del área total del municipio. Sin información se encuentran 21.313 hectáreas que corresponden al 9.59% del área total del municipio.

Gráfico 23. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 35. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Puerto Rondón

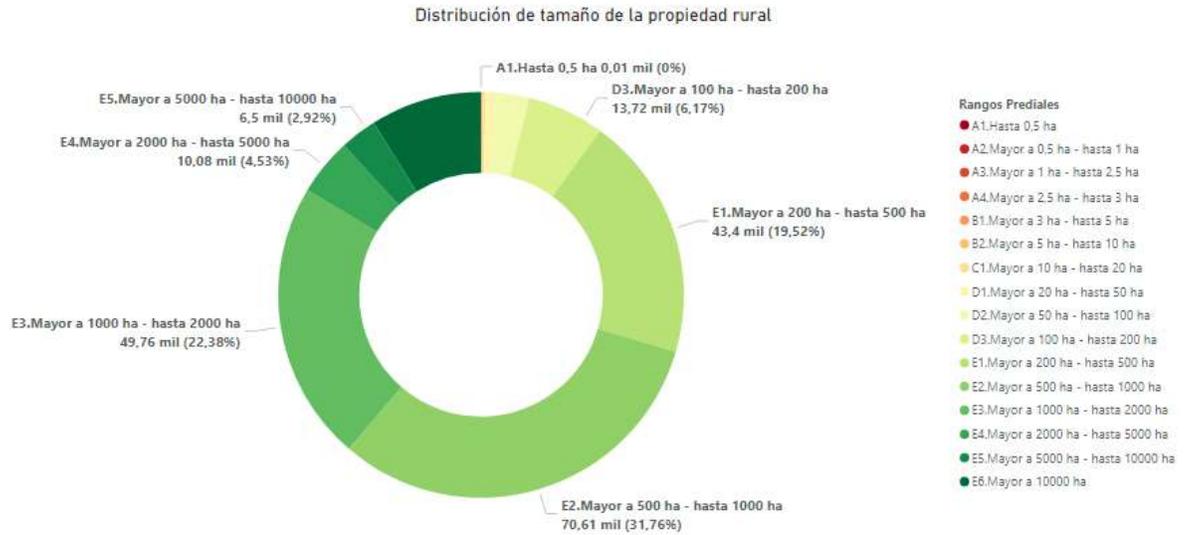


Fuente: UPRA (2022)

La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Puerto Rondón se encuentra definida en cuatro rangos. De manera descendente los rangos que más área abarcan son: Mayor a 500 hectáreas hasta 1.000 hectáreas (31,76%), mayor a 1.000 hectáreas hasta 2.000 hectáreas (22,38%), mayor a 200 hectáreas hasta 500 hectáreas (19,52%), mayor a 100 hectáreas hasta 200 hectáreas (6,17%). Los cuatro rangos abarcan aproximadamente el 79,83% del área total del municipio. Lo anterior permite concluir que la propiedad rural en áreas incluidas para el mercado de tierras en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 200 hectáreas.

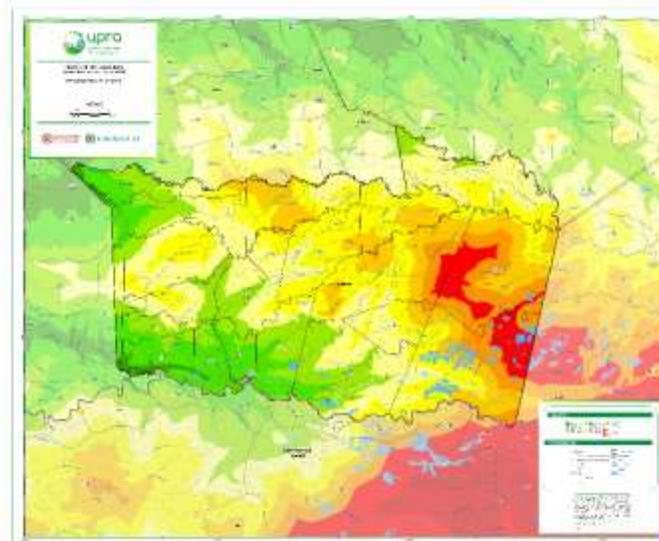


Gráfico 24. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 36. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Puerto Rondón

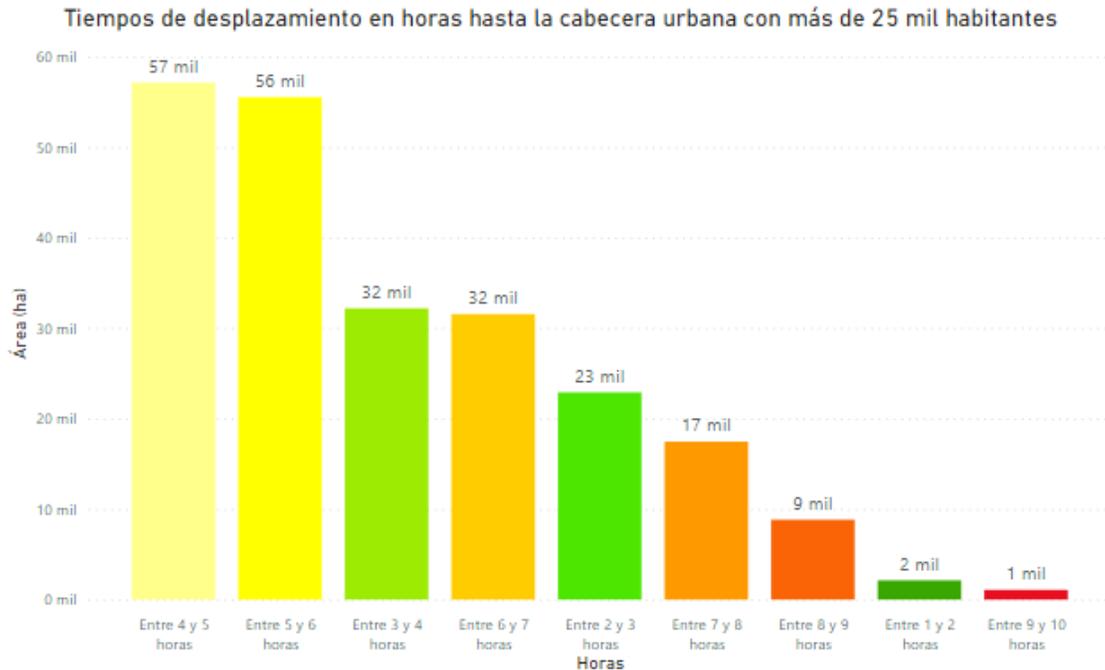


Fuente: UPRA (2022)



El comportamiento en los tiempos de desplazamiento de acuerdo a las isócronas en el municipio de Puerto Rondón presenta las siguientes condiciones: La predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento entre 4 y 5 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana abarcando 57.000 hectáreas. De manera consecutiva se presentan zonas que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 5 y 6 horas abarcando cerca de 56.000 hectáreas, entre 3 y 7 horas 64.000 hectáreas. Finalmente se encuentran zonas que abarcan 23.000 hectáreas que presentan un tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas y el menor tiempo de recorrido es decir entre 1 y 2 horas están representados por 2.000 hectáreas.

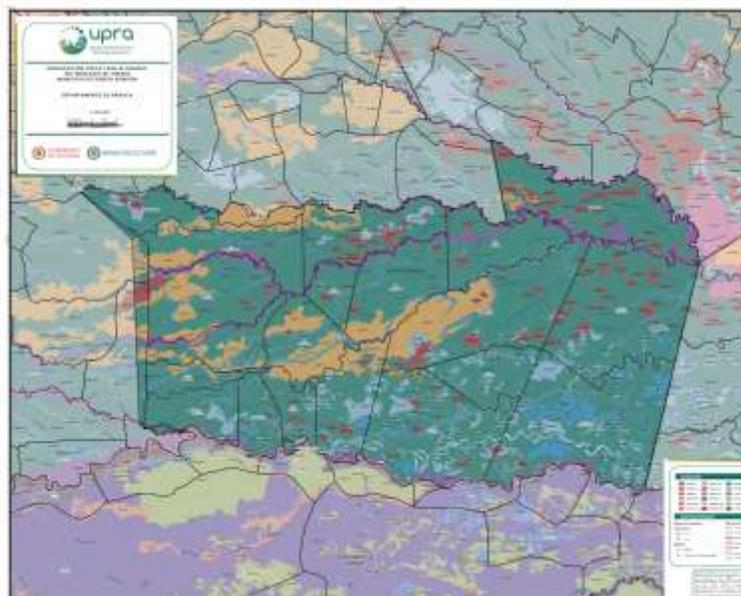
Gráfico 25. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA, (2022)



Mapa 37. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Puerto Rondón



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 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.

De acuerdo con el mapa de zonificación física para el municipio de Puerto Rondón, la clase de tierras 9 con 158.970 hectáreas presenta la mayor área que se caracterizan en su mayoría por tener pendientes de 0-3%, presentar inundaciones, encharcamientos y altos contenidos de aluminio, que representan el 69,49% del área total; la segunda mayor área con 27.191 hectáreas corresponde a tierras clase 8 las cuales se caracterizan por tener pendientes entre el 0 y 3 %, inundaciones y altos contenidos de aluminio que representan el 12,18 % del área total del municipio; en contraste con la clase de tierra 5 que posee 24.803 hectáreas caracterizadas por tener un valor potencial de 61 puntos y que representa el 11,11% del área total.

Gráfico 26. Clases de tierra en el municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA, (2022)

3.5.5.1. Etapa de Campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron: Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio obteniendo caracterización del área rural 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.

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.

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 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 la ilustración 18. Se encontraron un total de 2 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 puede determinar el rango de polígonos (Ver: Ofertas de mercado).

Encuestas semiestructuradas

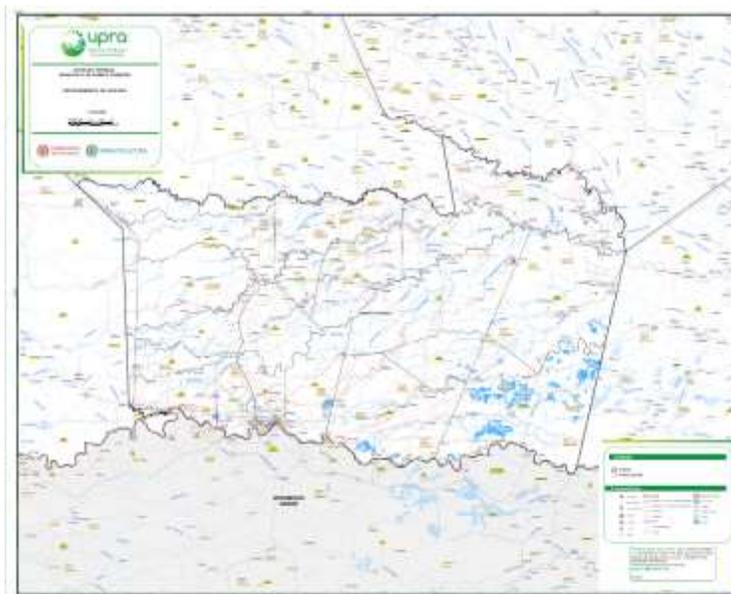
Se realizaron 32 encuestas a concedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

Recolección de información.

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, funcionarios, evaluadores, entre otros, enfocadas a investigar variables que inciden en el mercado de tierras, tales como el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural; a continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información:

Ilustración 17. Entrevistas espacializadas en el municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)



Ilustración 18. Formato usado para captura de información

ESTUDIO DE MERCADO																													
FECHA: 01/11/2022																													
SECTOR: AGRICULTURA																													
MUNICIPIO: PUERTO RONDÓN																													
Nº	MUNICIPIO	MUNICIPIO	MUNICIPIO	NOMBRE DEL PRODUCTO	UNIDAD DE MEDIDA	TIPO DE CULTIVO	TIPO DE SUELO	TIPO DE CLIMA	TIPO DE CULTIVO																				
1	PUERTO RONDÓN	LA OMBÍA	YOMA	www.fincasagrarias.com.co	kg	Rural	Humano	Templado	Agropecuario																				
2	PUERTO RONDÓN	LA OMBÍA	YOMA	www.fincasagrarias.com.co	kg	Rural	Humano	Templado	Agropecuario																				

Fuente UPRA (2022)

Ilustración 19. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en el municipio de Puerto Rondón



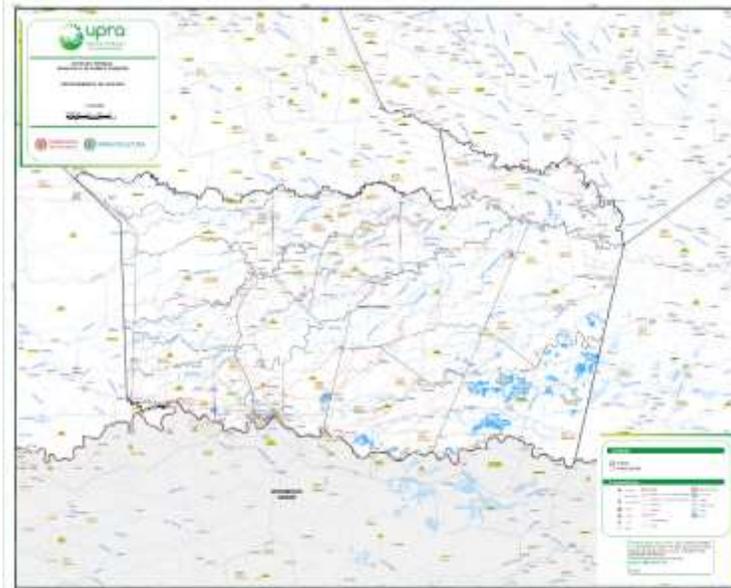
Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, fue consolidada con el fin de ser confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 20.



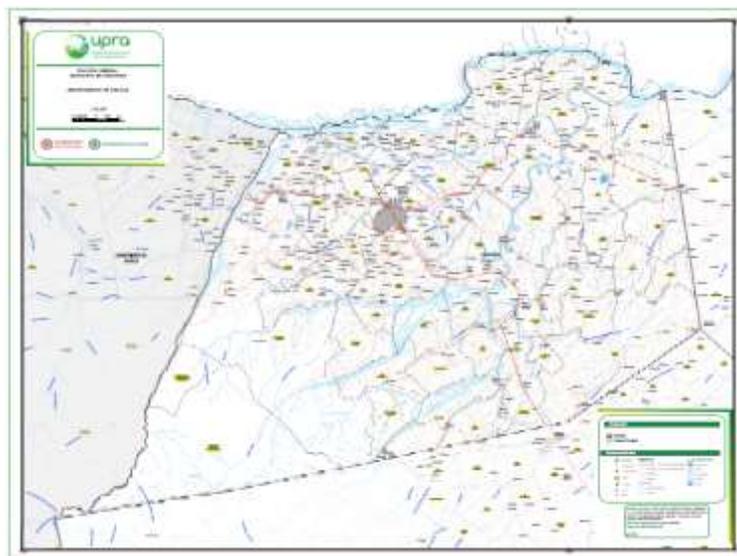
Ilustración 20. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

3.5.6. Municipio de Saravena

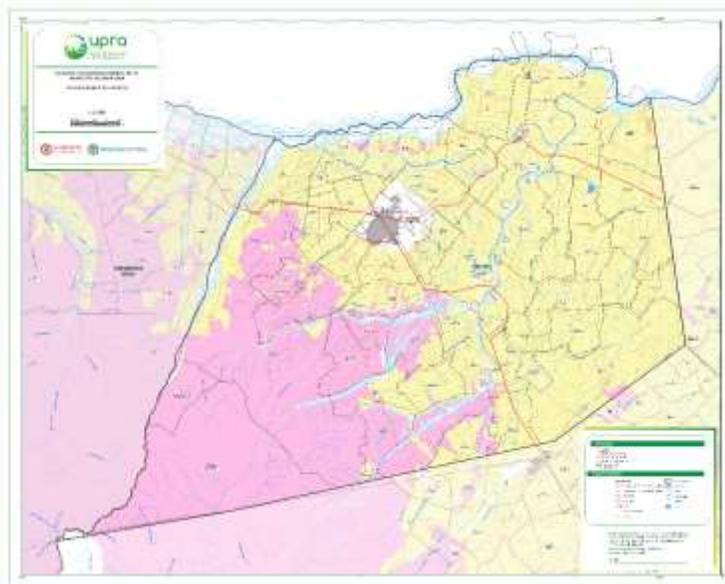
Mapa 38. Cartografía base del municipio de Saravena



Fuente: UPRA (2022)

Está ubicado en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del espacio geográfico de la Orinoquia Colombiana en el departamento de Arauca, en la frontera con Venezuela. Según censo DANE 2018 la población actual del municipio de Saravena es de 52.884 Hab. que representa el 22,1 % de la población total del departamento que es 239.503 Hab. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 24° C y 35° C. Altitud, 190 a 2600 msnm con una media de 220 msnm. Topográficamente se distinguen dos regiones: La “Unidad Andina Orinocense”, que comprende la vertiente de la Cordillera Oriental, que integra el Piedemonte, montañas, nieves y páramos. La segunda región se encuentra sobre la planicie inclinada ligeramente hacia el oriente. Limita al norte con el río Arauca, al occidente con el departamento de Boyacá, al sur con el municipio de Fortul y al oriente con el municipio de Arauquita. Por el centro atravesando el municipio cruzan los ríos Banadía y Calafitas, además de numerosos caños y afluentes menores.

Mapa 39. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Saravena



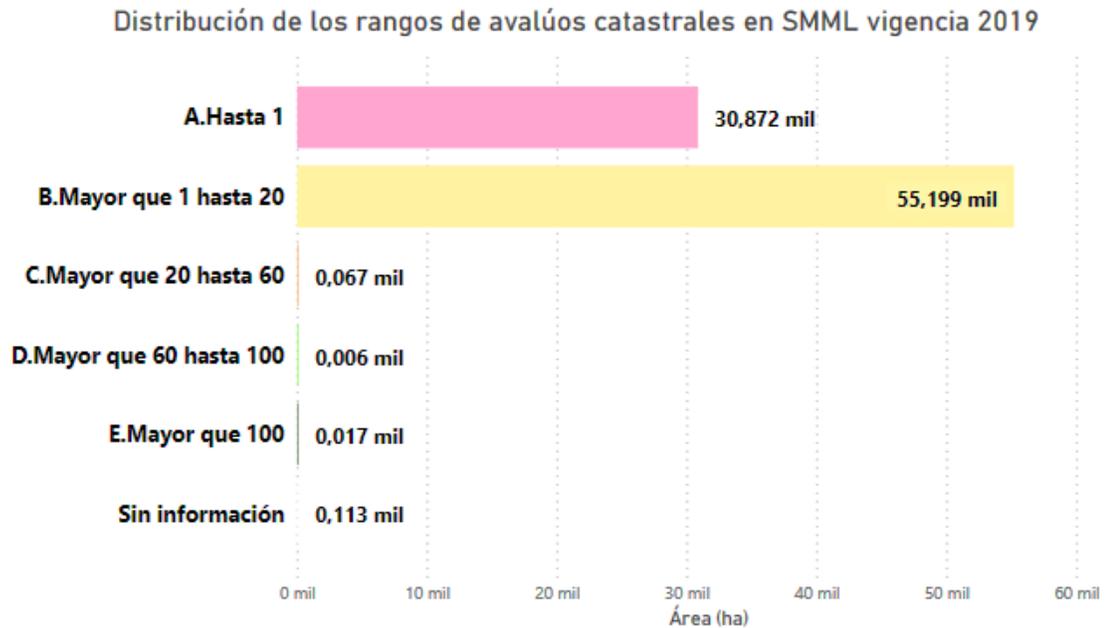
Fuente: UPRA (2022)

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en el municipio de Saravena 55.199 hectáreas abarcan el 63,98% del total del municipio localizados



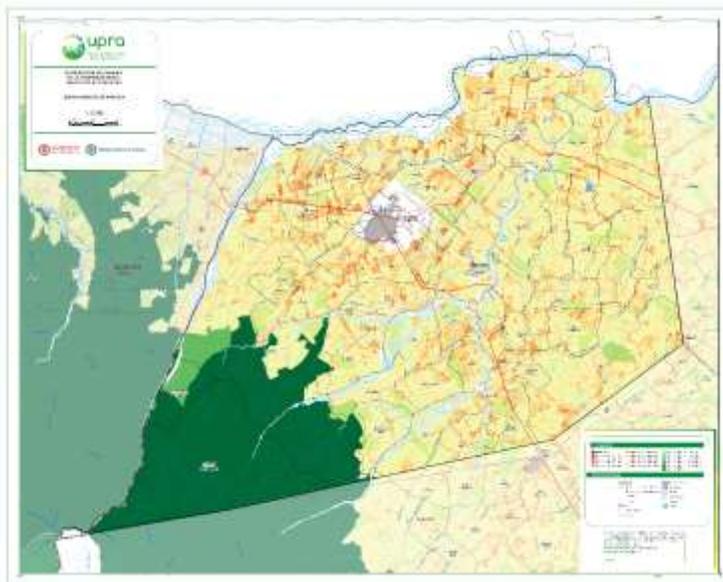
predominantemente hacia el centro y occidente del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 hasta 20 SMMLV. De manera descendente 30.872 hectáreas que abarcan el 35,78% del área total del municipio se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV localizados predominantemente en la parte suroriental del municipio.

Gráfico 27. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el municipio de Saravena



Fuente: UPRA (2022)

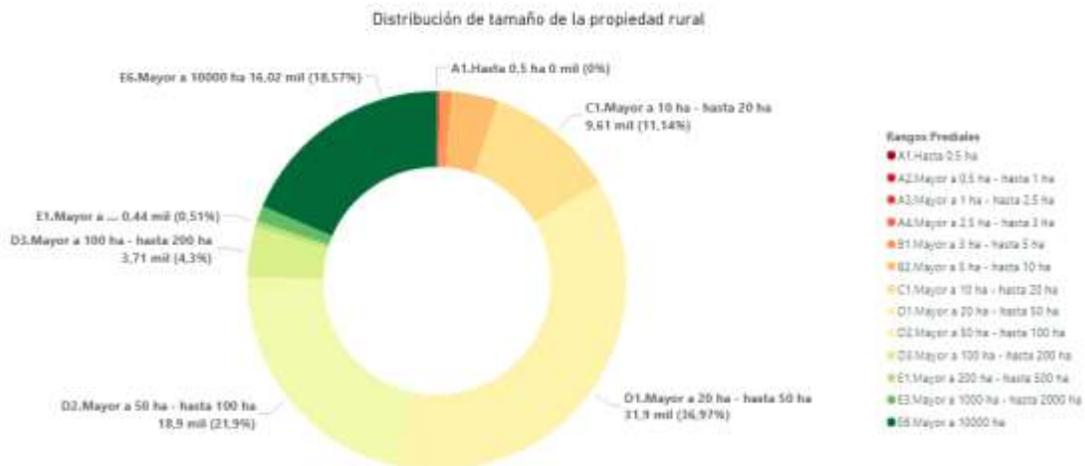
Mapa 40. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el Mercado de Tierras del municipio de Saravena



Fuente: UPRA (2022)

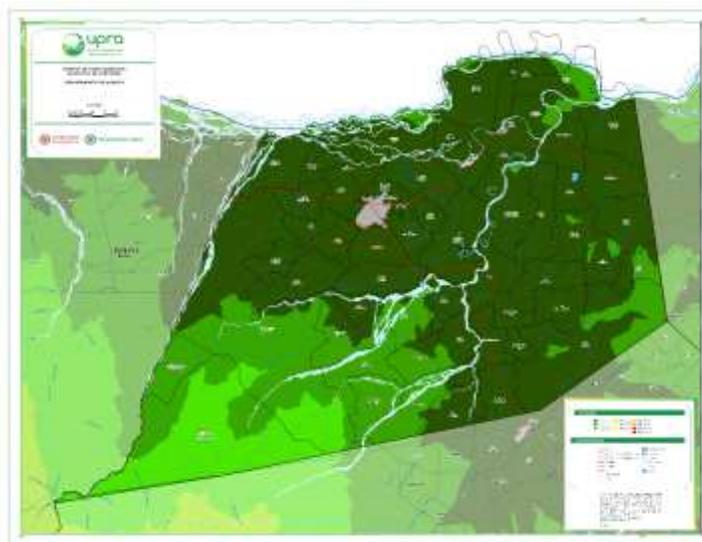
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Saravena se encuentra predominantemente en 4 rangos. De manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 20 ha y hasta 50 ha (36,97 %), mayor a 50 ha y hasta 100 ha (21,90 %), mayor a 10.000 ha (18,57 %) y mayor a 10 ha y hasta 20 ha (11,14 %). Estos cuatro rangos abarcan aproximadamente el 88,58 % del área total del municipio de Saravena. Lo anterior permite inferir que la propiedad rural en áreas incluidas para el mercado de tierras en este municipio son tamaños con áreas superiores a las 20 hectáreas.

Gráfico 28. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Saravena



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 41. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Saravena



Fuente: UPRA (2022)



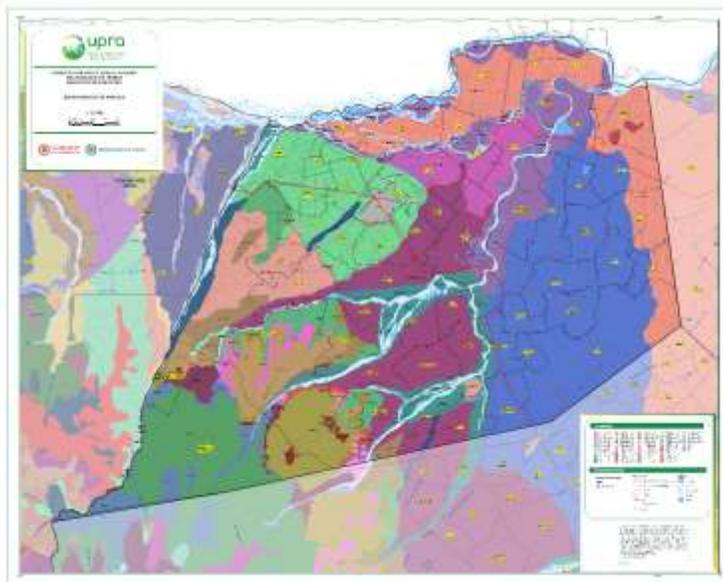
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Saravena predominan los tiempos de desplazamiento que no superan la hora de recorrido a la cabecera urbana abarcando 63.342 hectáreas. De manera consecutiva se presentan zonas que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas abarcando cerca de 22.502 hectáreas del total del área municipal. Finalmente, y con poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 8.485 hectáreas en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas.

Gráfico 29. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Saravena



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 42. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Saravena



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 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.



De acuerdo con el mapa de zonificación física para el municipio de Saravena, la clase de tierras 6 con 21.374 hectáreas presenta la mayor área que se caracterizan en su mayoría por tener pendientes de 0-3%; encharcamientos y altos contenidos de aluminio, que representan el 22,64% del área total; la segunda mayor área con 18.862 hectáreas corresponde a tierras clase 7; las cuales se caracterizan por tener pendientes entre el 0-12% y altos contenidos de aluminio que representan el 19,98% del área total del municipio; seguidamente las tierras clase 9, 11 y 12 que en su conjunto suman 35.439 hectáreas las cuales se caracterizan por tener pendientes entre el 0-7%, encharcamientos, pedregosidad y altos contenidos de aluminio que representan el 37,55% del área total del municipio; en contraste con la clase de tierra 5 que posee 158 hectáreas caracterizadas por tener un valor potencial de 61 puntos y que representa el 0.16 % del área total.

Gráfico 30. Clases de tierra en el municipio de Saravena



Fuente: UPRA (2022)



3.5.6.1. Etapa de Campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio obteniendo caracterización del área rural 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.

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.

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 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 la ilustración 16. Se encontraron un total de 13 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 24 encuestas a conocedores (evaluadores, funcionarios, líderes, etc.) de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron

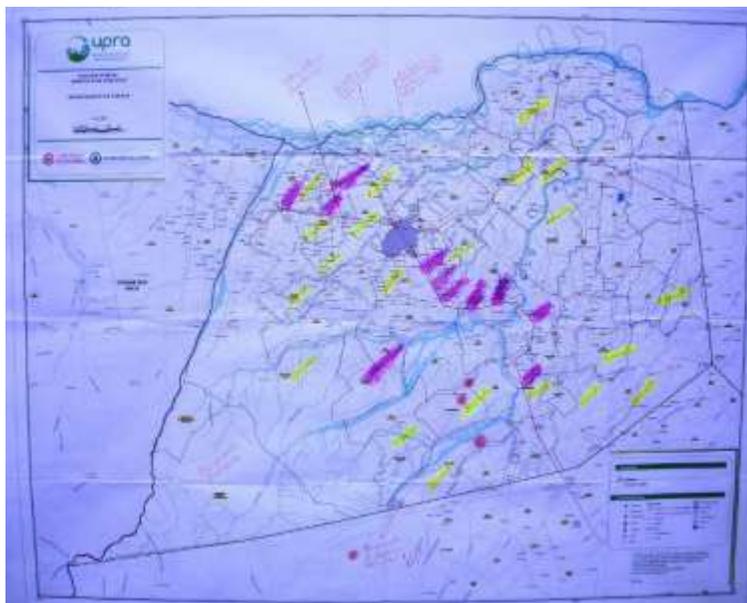
rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

Recolección de información.

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas con preguntas relevantes relacionadas con las características del territorio y el mercado de tierras a los actores estratégicos de la zona, investigando datos sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural; a continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información.

Ilustración 21. Entrevistas espacializadas en el municipio de Saravena



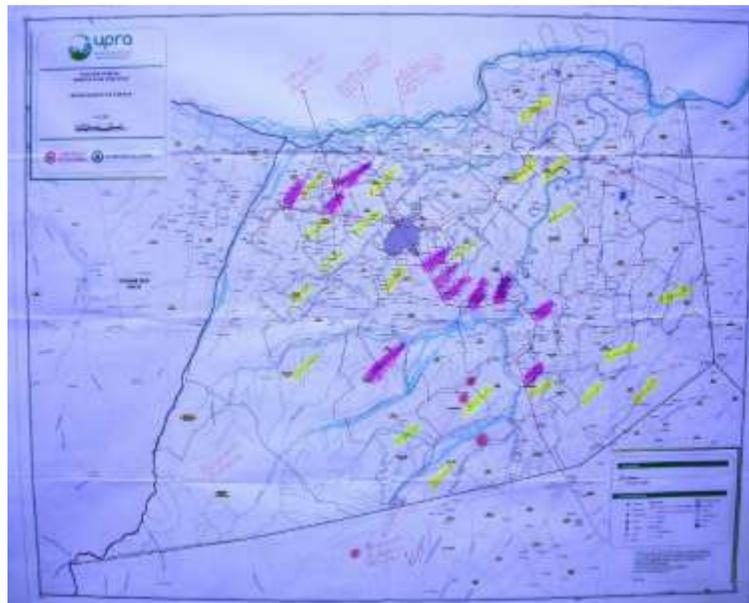
Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 22. Formato usado para captura de información

A.	MUNICIPIO	CORREGIMIENTO	MUNICIPIO DEL ANHEMO	MUNICIPIO DE INTERÉS	PROYECTO DE INTERÉS	CONDICIONES DEL TERRENO				TIPO DE CULTIVO	USO DEL TERRENO	USO DEL TERRENO	USO DEL TERRENO	USO DEL TERRENO	VALORES ECONÓMICOS				OBSERVACIONES	
						VALOR DE TERRENO	VALOR DE CULTIVO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	VALOR DE OBRAS						VALOR DE TERRENO	VALOR DE CULTIVO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	VALOR DE OBRAS		
1	Saravena	El Centro	Saravena	Saravena	PROYECTO DE INTERÉS	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.	Terreno plano, apto para cultivo de arroz y maíz, con riego por gravedad.

Fuente UPRA 2022

Ilustración 23. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en el municipio de Saravena

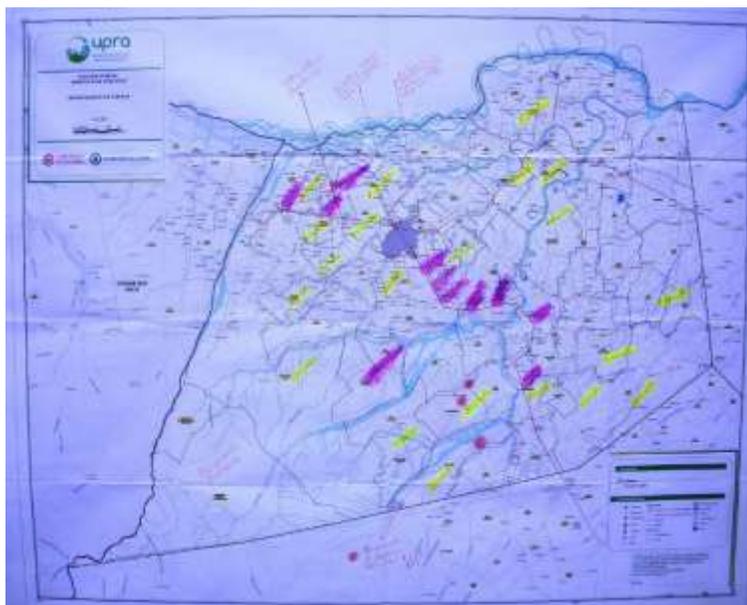


Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, fue consolidada con el fin de ser confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 18.

Ilustración 24. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Saravena



Fuente: UPRA (2022)

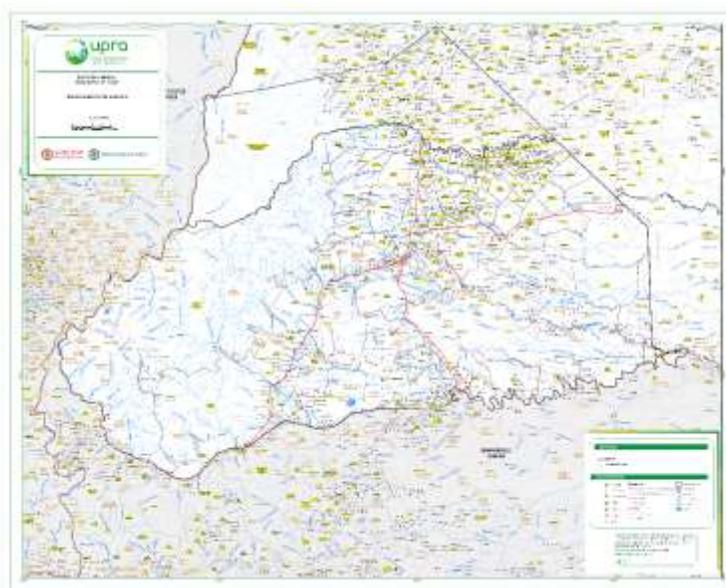
3.5.7. Municipio de Tame

Está ubicado en el suroccidente del departamento de Arauca a 343 metros sobre el nivel del mar, en una meseta de las últimas estribaciones de la Cordillera Oriental, la cual baja encajonada por la vertiente de los ríos Tame y Cravo. Topográficamente se distinguen dos regiones: La “Unidad Andina Orinocense”, que comprende la vertiente de la Cordillera Oriental, que integra el Piedemonte, montañas, nieves y páramos y la otra, sobre la planicie inclinada ligeramente hacia el oriente. Limita al norte con el municipio de Fortul, al occidente con el departamento de Boyacá, al sur con el departamento de Casanare y al oriente con

el municipio de Arauquita y Puerto Rondón. Según censo DANE 2018 la población actual del municipio de Tame es de 40.311 Hab. que representa el 16,8 % de la población total del departamento que es 239.503 Hab.

Se encuentra entre las cuencas del río Casanare y el Río Cravo Norte. El Municipio de Tame tiene una extensión de 6.499 km². En este municipio confluyen dos ejes viales principales; la ruta de los libertadores (Bogotá-Tunja-Tame-Arauca-Caracas) y la troncal del llano (Bogotá-Villavicencio-Yopal-Tame-Saravena). Es el punto de distribución del tráfico terrestre hacia Puerto Rondón, Cravo Norte, Fortul Saravena y Arauca. Esta ubicación ofrece al municipio de Tame ventajas comparativas en el contexto departamental. También es punto de referencia para el transporte aéreo a través de la aerolínea Satena que interconecta a Tame con el resto del país.

Mapa 43. Cartografía base del municipio de Tame

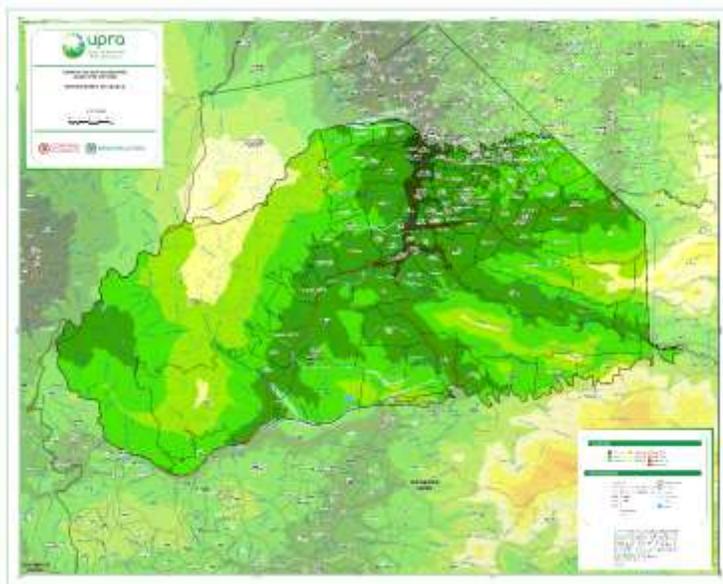


Fuente: UPRA (2022)

Avalúos catastrales y tamaño predial del municipio de Tame

El departamento de Arauca cuenta con información catastral rezagada. Particularmente, el municipio de Tame, no cuenta con formación catastral la cual consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información de los terrenos y edificaciones, en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio. La información obtenida se registrará en la ficha predial y en los documentos gráficos, listados y formatos de control estadístico que diseñen las autoridades catastrales⁶. Con base en las precisiones anteriores, no se pueden realizar los análisis correspondientes de tendencia de valor de avalúos catastrales para la vigencia 2019 así como de la distribución de tamaño predial.

Mapa 44. Tiempos de desplazamiento – isócronas en el municipio de Tame

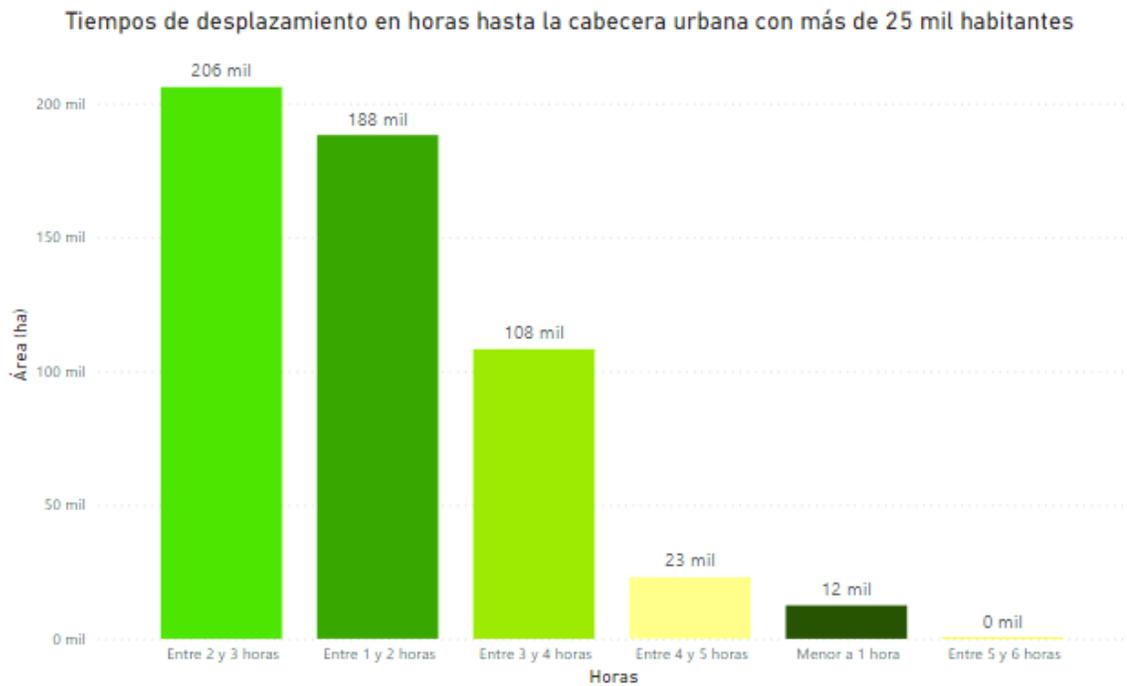


Fuente: UPRA (2022)

⁶ Ver: Decreto 3496 de 1983 “Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones”, Decreto 148 de 2020 “por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística” y Resolución 1149 de 2021 “ Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito”

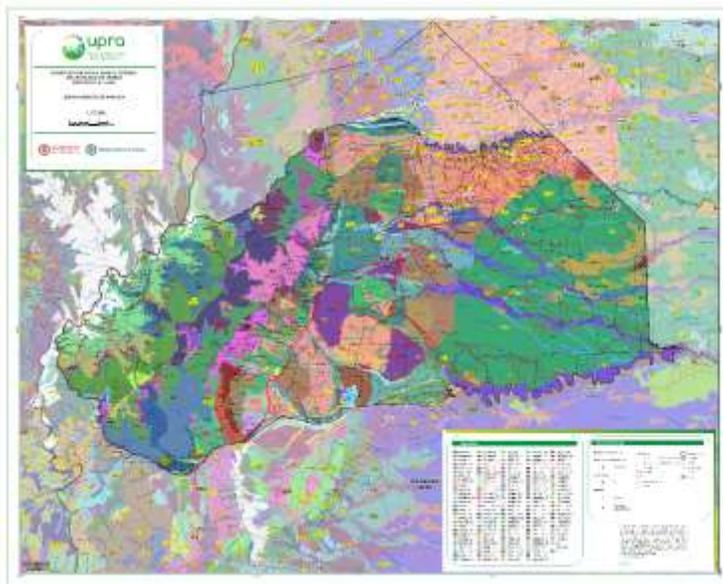
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios, en este caso la cabecera municipal. En Tame la predominancia tiempos de desplazamiento de 2 y 3 horas de recorrido a la cabecera urbana abarcando 206.154 hectáreas. De manera consecutiva se presentan zonas que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas abarcando cerca de 188.242 hectáreas del total del área municipal, entre 3 y 4 horas 108.233 hectáreas, entre 4 y 5 horas 23.022 hectáreas, menor que 1 hora 12.477 hectáreas y entre 5 y 6 horas 2.77 hectáreas.

Gráfico 31. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Tame



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 45. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Tame



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 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.

De acuerdo con el mapa de zonificación física para el municipio de Tame, la clase de tierras 9 con 185.360 hectáreas presenta la mayor área que se caracterizan en su mayoría por tener pendientes de 0-3 y 3 -7%, presentan inundaciones, encharcamientos, pedregosidad y altos contenidos de aluminio, que representan el 34,44% del área total; la segunda mayor área con 99.764 hectáreas corresponde a tierras clase 11 las cuales se caracterizan por tener pendientes que oscilan entre el 12 al 75%, inundaciones, pedregosidad, erosión moderada y altos contenidos de aluminio que representan el 18,53 % del área total del municipio; en contraste con la clase de tierras 3 y 5 que posee 14.212 hectáreas caracterizadas por tener un valor potencial promedio de 67 puntos y que representa el 2.64% del área total.

Gráfico 32. Clases de tierra en el municipio de Tame



Fuente: UPRA (2022)



3.5.7.1. Etapa de Campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio obteniendo caracterización del área rural 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.

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.

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 23 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 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 la ilustración 25. Se realizaron 24 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde

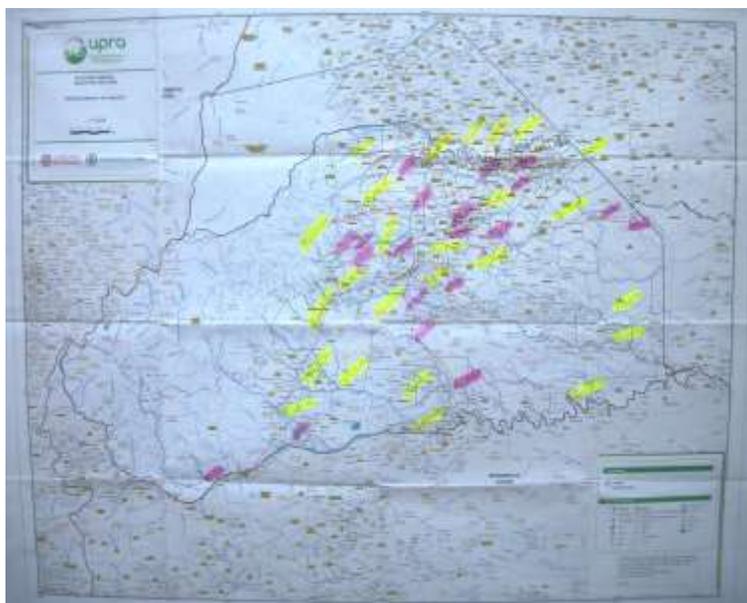
se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

Recolección de información.

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se indagaron datos sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural; a continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información:

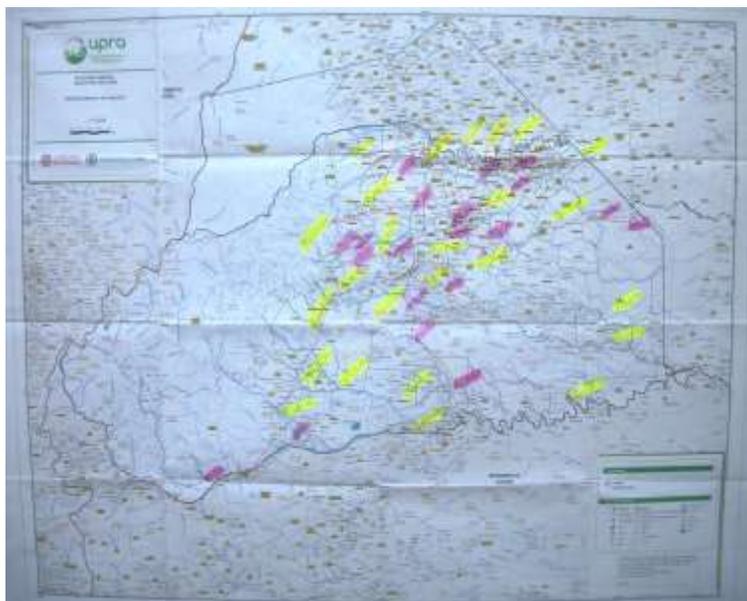
Ilustración 25. Entrevistas espacializadas en el municipio de Tame



Fuente: UPRA (2022)



Ilustración 28. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en el municipio de Tame



Fuente: UPRA (2022)



4. CARACTERIZACION DEL MERCADO DE TIERRAS

4.1. Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal

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 los municipios del departamento de Arauca, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en cada uno de los municipios.

4.1.1. Municipio de Arauca

El municipio está conformado por 6 centros poblados (Monserrate, Puente Lipa, Nubes A, Clarinetero, Manhattan y Caracol) y 5 corregimientos (Cañas Bravas, El Caracol, Maporillal, Santa Bárbara y Todos los Santos) los cuales agrupan 53 veredas en su área rural. A nivel general el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, representado principalmente por el río Arauca, al igual que caños, quebradas que son abastecidos desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía predomina pendientes del 0 al 3%.

El municipio de Arauca participa con 573.826 hectáreas lo que representa el 28% del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

La prestación de los servicios públicos domiciliarios rurales de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, la hacen las diferentes asociaciones que se crean en cada vereda para el manejo y administración del acueducto; sin embargo, es importante resaltar que cada predio tiene pozo profundo o puntillo para la extracción de aguas subterráneas.

Las veredas tienen acceso a energía eléctrica, esta es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca. Además, el municipio de Arauca cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, haciendo presencia en el municipio diferentes entidades financieras, así como servicios tercerizados de las mismas.



La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria caracterizada por la presencia de cultivos de ciclo corto como el arroz a nivel industrial para venta a los diferentes molinos en Arauca, Yopal y Villavicencio y ganadera principalmente extensiva aunque se encuentran predios sembrados con pastos *Brachiarias* (humidícola y decumbens) y algún grado medio de tecnificación que permite manejar cercas eléctricas, rotación de potreros, tratando de elevar la capacidad de carga de UGG/Ha.

De igual forma se encuentran algunos núcleos productivos de cultivos transitorios como maíz, semipermanentes como yuca y plátano para sostenimiento de familia campesina o pan coger y permanentes como el cacao para venta a comercializadores en Arauca. El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, oriente, occidente y norte de la cabecera municipal, a través de la vía nacional transfronteriza, sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas se observan vías terciarias sin pavimento en regular estado a las cuales se puede solo acceder en verano y caminos de herradura.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal en su gran mayoría ya que no cuentan con títulos de propiedad y la prueba de tenencia son carta-ventas (promesas de compraventa) y certificados de sana posesión expedidos por la administración municipal con el aval de los presidentes de las Juntas de Acción Comunal (JAC).

Durante los recorridos efectuados en las diferentes veredas que relativamente tienen cercanía con los centros poblados y la capital, se observó la venta de lotes para parcelación, lo que ha incrementado el valor de la hectárea. Esta condición, además del surgimiento de predios con áreas inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) en algunos sectores, podría observarse como una de las debilidades con relación al mercado de tierras.

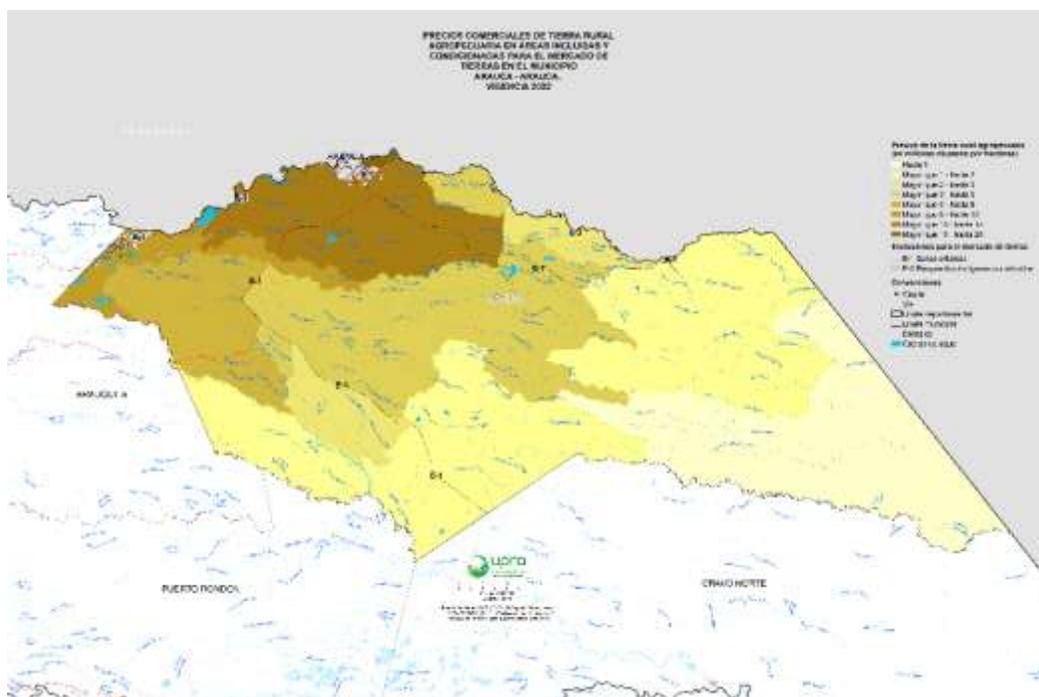
Rangos de precios

Se encuentran 8 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en la zona suroriental del municipio y que cubre el Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco que hace parte de la llanura aluvial (sabanas inundables), zona de difícil acceso y que por lo general se puede acceder únicamente en verano. Los rangos de valor

se empiezan a incrementar a medida que se avanza hacia el casco urbano del municipio además teniendo en cuenta variables como las clases de tierras, capacidad de uso del suelo, la actividad productiva y la influencia de las vías de acceso es decir que se pueda acceder en cualquier época del año. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas dada su connotación y actividades constructivas y por las facilidades que ofrece para las actividades productivas estar cerca de la cabecera municipal.

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 Arauca, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este municipio.

Mapa 46. Precios de la Tierra municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)



Tabla 3. Rangos de precios de la tierra del municipio de Arauca

Rangos de precios (menor a mayor)	Área (ha)	Porcentaje de participación
Hasta \$ 1.000.000	108.524,66	18,91
Mayor que \$ 1.000.000 y hasta \$ 2.000.000	194.903,83	33,97
Mayor que \$ 2.000.000 y hasta \$ 3.000.000	30.175,40	5,26
Mayor que \$ 3.000.000 y hasta \$ 5.000.000	113.362,10	19,76
Mayor que \$ 5.000.000 y hasta \$ 8.000.000	42.920,04	7,48
Mayor que \$ 8.000.000 y hasta \$ 10.000.000	19.750,00	3,44
Mayor que \$ 10.000.000 y hasta \$15.000.000	63.275,30	11,03
Mayor que \$ 15.000.000 y hasta \$ 20.000.000	914,69	0,15
Área total (ha)	573.826	100%

Fuente: UPRA (2022)

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 18,91% (108.524,66 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en la vereda Cinaruco que hace parte del Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco⁷, no presenta acceso vehicular en invierno y este debe hacerse desde la cabecera municipal vía fluvial a través de los ríos Casanare y Meta. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 4 y mayor a 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 7 y 11 con valores potenciales de 49 y 23 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones y una acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. No cuenta con red de energía eléctrica, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera de bovinos cría y levante en sabanas nativas y agricultura de subsistencia.

⁷ Mediante resolución 1441 de julio 31 de 2.018 de Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible por medio de la cual se reserva, delimita, alindera y declara el Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco con una extensión de 331.848,359 Has, delegando su administración y manejo a la autoridad ambiental Parques Nacionales Naturales de Colombia.



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

El segundo rango de precios de 2 – 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 33,97% (194.904,83 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en dos sectores del municipio: En el sector nor-oriental del departamento en las veredas Barranca Amarilla, Caracol y Punto Fijo. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 4 y mayor a 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 7, 8, 11 y 13 con valores potenciales de 61, 49, 44, 23 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes entre 4 hasta 10 horas.

En el sector centro sur en las veredas de Matal de Flor Amarillo, Maporillal, San Ramón, Las Monas y Las Plumas, no se presenta dificultad para acceder a las veredas dado que cuenta con una aceptable infraestructura vial. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 2 y 4 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 7, 8, 9, 11 y 13 con valores potenciales de 61, 49, 44, 38, 23 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de Aluminio y erosión moderada a severa. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica suministrada por ENELAR – Empresa de Energía de Arauca y otros predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia, aunque algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y decumbens) y un nivel medio de tecnificación manejando rotación de potreros y cercas eléctricas.



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

El tercer rango de precios 2 – 3 millones de pesos por hectárea, corresponde a 5,26% (30.175,40 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en dos sectores del municipio uno en el sector nor-oriental del departamento en las veredas El Vapor y Maporita. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 3 y 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 7, 8, y 10 con valores potenciales de 49, 44 y 30 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia.

En el sector sur occidental del municipio en la vereda Merecure, no se presenta dificultad de acceso dado que cuenta con una aceptable infraestructura vial. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 2 y 4 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 13 con valores potenciales de 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión severa. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica suministrada por ENELAR – Empresa de Energía de Arauca y otros predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia, aunque algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y decumbens) y un nivel medio de tecnificación manejando rotación de potreros y cercas eléctricas.



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

En el cuarto rango de precios de 3 a 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 19,76% (113.362,10 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en dos sectores del municipio; uno en el sector norte del municipio en las veredas Bocas del Arauca, Arrecifes y Clarinetero. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 8, 10 y 13 con valores potenciales de 44, 30 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada a severa. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia.

En el sector centro del municipio en las veredas El Socorro, San Ramón, Cabuyare, La Saya, La Bendición y El Rosario no se presenta dificultad para acceder a las veredas dado que cuenta con una aceptable infraestructura vial. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica suministrada por ENELAR – Empresa de Energía de Arauca y otros predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia, aunque algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y decumbens) y un nivel medio de tecnificación manejando rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación con venta de lotes para futuros condominios.



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

En el quinto rango de precios mayor que 5 a 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 7,48% (42.920,04 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector centro occidente del municipio en las veredas La Pastora, La Bendición; Selvas del Lipa, Altamira, La Becerra; Nubes A y El Final. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre menos de 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 8, 9 y 13 con valores potenciales de 51, 44, 38 y 13 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada a severa. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia, aunque algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y decumbens) y un nivel medio de tecnificación manejando rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación. Este sector es considerado el triángulo productivo de Arauca ya que se encuentran algunos núcleos productivos de cacao, arroz, maíz y plátano.

Descripción del rango 6. Mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

En el sexto rango de precios de 8 a 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 3,44% (19.750,00 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector centro occidente del municipio en las veredas Mata de Gallina, Todos los Santos. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre menos de 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 7,8, 9,10 y 13 con valores potenciales de 49, 44, 38, 30 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada a severa. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios



poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia, aunque algunos predios cuentan con praderas establecidas con *Brachiarias* (*humidícola* y *decumbens*) y un nivel medio de tecnificación manejando rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación. En ese sector se localiza el proyecto de explotación de hidrocarburos de Caño Limón.

Descripción del rango 7. Mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

En el séptimo rango de precios de 10 a 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 11,03% (63.275,30 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector norte del municipio en las veredas Arrecifes; Mata de Gallina, Los Caballos, Mata de Piña; Clarinetero, Chaparrito y Todos los Santos. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre menos de 1 y hasta 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 7,8, y 13 con valores potenciales de 49, 44 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada a severa. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia, aunque algunos predios cuentan con praderas establecidas con *Brachiarias* (*humidícola* y *decumbens*) y un nivel medio de tecnificación manejando rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación.

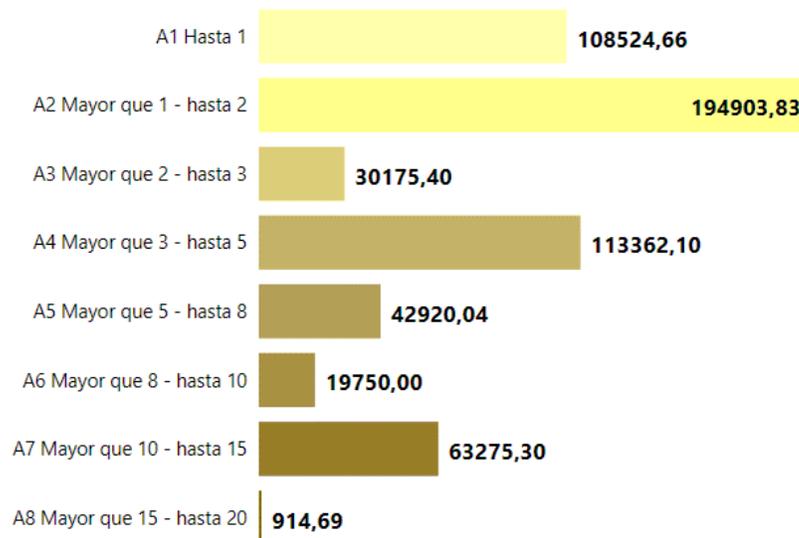
Descripción del rango 8. Mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

En el octavo rango de precios de 15 a 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 0,15% (914,69 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector norte del municipio en las veredas Monserrate. Presenta tiempos



de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre menos de 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 10 y 13 con valores potenciales de 30 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada a severa. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia, aunque algunos predios cuentan con praderas establecidas con *Brachiarias* (humidícola y decumbens) y un nivel medio de tecnificación manejando rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación y algunos proyectos turísticos y de vivienda campestre.

Gráfico 33. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Arauca (Arauca)



Fuente: UPRA (2022)



4.1.2. Municipio de Arauquita

El municipio está conformado por 153 veredas y 10 centros poblados, en su área rural. A nivel general el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que la mayoría del territorio tiene una pendiente del 0 - 3% plana.

El municipio de Arauquita participa con 300.098 hectáreas lo que representa el 14% del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

La prestación de los servicios públicos domiciliarios urbanos de acueducto, alcantarillado y aseo, la hace la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Servicios Públicos. Para el área rural hay un cubrimiento parcial, solo se cuenta con tres acueductos veredales, San Lorenzo, La Primavera y Los Chorros. Cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, haciendo presencia en el municipio el Banco Agrario de Colombia y otros intermediarios financieros, así como servicios tercerizados de Bancolombia.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria principalmente, donde se observan cultivos de cacao, plátano, maíz, yuca, maracuyá, piña y cítricos y ganadería extensiva con mejoramiento de pastos y rotación de potreros con una carga de 1,5 a 2 UGG por ha/año, con un enfoque doble propósito en todo el municipio. Una característica relevante del municipio es su vocación para el cultivo de cacao con un área sembrada de 21.575 hectáreas con producción de 12.650 Tn⁸. El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, oriente, occidente y norte de la cabecera municipal, sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas se observan vías terciarias sin pavimento en regular estado y caminos de herradura hacia el costado occidental del municipio.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es formal, pero por el crecimiento de actividades constructivas y comerciales surge una presunta informalidad en los predios por

⁸ EVA Agropecuaria 2019, 2020 y 2021

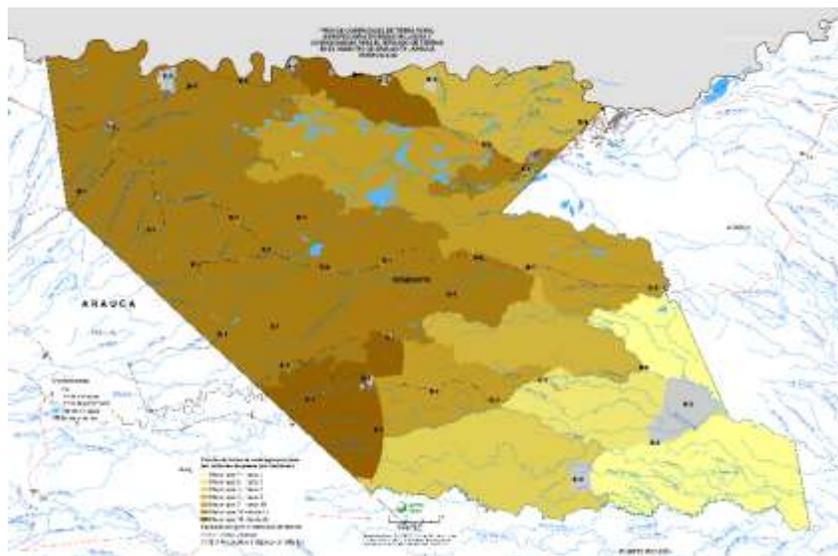


la práctica de parcelación principalmente en los alrededores de la cabecera municipal, en cercanía a los centros poblados y por las vías principales como consecuencia de estos fraccionamientos el valor es el más alto. Esta condición, además del surgimiento de predios con áreas inferiores a la UAF en algunos sectores, podría observarse como una de las debilidades en relación con el mercado de tierras.

Se encuentran 7 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en dos zonas hacia el oriente del municipio por las condiciones inundables y difícil acceso. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por variables como la cercanía al casco urbano, calidad del suelo, la tradición productiva, y la influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas dada su connotación y actividades constructivas y por las facilidades que ofrece para las actividades productivas estar cerca de la cabecera municipal.

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 Arauquita, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este municipio.

Mapa 47. Precios de la Tierra municipio de Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 4. Rangos de precios de la tierra del municipio de Arauquita

Rangos de precios (menor a mayor)	Área (ha)	Porcentaje de participación
Mayor que \$ 1.000.000 y hasta \$ 2.000.000	30.890,59	10,29
Mayor que \$ 2.000.000 y hasta \$ 3.000.000	12.561,59	4,18
Mayor que \$ 3.000.000 y hasta \$ 5.000.000	23.905,71	7,97
Mayor que \$ 5.000.000 y hasta \$ 8.000.000	32.415,68	10,80
Mayor que \$ 8.000.000 y hasta \$ 10.000.000	58.238,82	19,41
Mayor que \$ 10.000.000 y hasta \$15.000.000	120.512,08	40,16
Mayor que \$ 15.000.000 y hasta \$ 20.000.000	21.573,51	7,19
Área total (ha)	300.097,98	100%

Fuente: UPRA (2022)

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

El primer rango de precios de 1 – 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 10,29 % (30.890,59 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.

Se encontraron dos zonas dentro de este rango:



La primera se ubica en el extremo sur oriental del municipio, limitando con los municipios de Puerto Rondón y Tame abarcando las veredas Caño Salas, La Conquista y Maporal no presenta accesos vehiculares, el ingreso a la zona se hace por la vía que de Panamá de Arauca conduce a la capital de Arauca a la altura del paraje las Cruces por donde inicia un carreteable hacia el sur que atraviesa varios ríos y caños caudalosos, en estos puntos los pasos se hacen en canoas o embarcaciones pequeñas. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 4 y 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 9 y 13 con valores potenciales de 38 y 6 puntos. Cuenta con pendientes predominantes del 3%, con limitantes como encharcamientos, una acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio y algunos sectores presentan inundaciones y erosión severa. No cuenta con red eléctrica, el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera y agricultura de subsistencia.

La segunda zona dentro de este rango se ubica hacia el oriente del municipio en límites con el municipio de Arauca, comprende las veredas Cañas Bravas, La Comunidad y Bocas del Ele, igual que la primera zona el ingreso a la zona se hace por la vía que de Panamá de Arauca conduce a la capital de Arauca a la altura del paraje las Cruces, pero en este sector los tiempos de desplazamiento son menores entre 1 y 4 horas ya que se encuentra más cerca de la vía pavimentada. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 9 y 13 con valores potenciales de 61, 38 y 6 puntos. Presenta las mismas características que la zona anterior pendientes predominantes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, una acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio y algunos sectores presentan inundaciones y erosión severa. Cuenta con red eléctrica parcialmente, el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Las actividades productivas se centran en ganadería y hacia la parte norte de esta zona se observan algunos cultivos de arroz. Predomina la agricultura de subsistencia.

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

El segundo rango de precios de 2 – 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 4,18 % (12.561,59 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.



Se ubica en la zona sur del municipio de Arauquita abarcando las veredas Rincón, Caño Azul, Caño Seco, Reserva Indígena. Al igual que el rango 1 el acceso se realiza por la vía que conduce de Panamá de Arauca hacia la capital de Arauca y se transita por vía carretables en mal estado hasta el caserío Bocas del Ele. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes de entre 2 y 4 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos. Presenta pendientes de 0-3% dentro de sus limitantes están, encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio y susceptibilidad a la erosión. En este rango no se observa disponibilidad de red eléctrica, el agua para consumo humano es de puntillo o pozo profundo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y pequeños cultivos de plátano, yuca, y maíz de subsistencia para consumo. Esta zona presenta restricciones en movilidad por acción de actores del conflicto armado. En este sector al igual que el rango anterior también se encuentran comunidades de la etnia Itnú, más concentradas hacia el costado oriental.

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

El tercer rango de precios 3 – 5 millones de pesos por hectárea, corresponde a 7,97 % (23.905,71 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Ubicado al extremo sur del municipio, limita al sur con el municipio de Puerto Rondón y al occidente con el municipio de Tame, abarcando las veredas Acacias I, Nuevo Sol, Alto Caño, Caño Tigre, El Cesar, Caño Claro, Lejanías, Galaxias y Normandía El acceso principal es por la vía que conduce de Tame a la ciudad de Arauca (vía pavimentada), a la altura del caserío Santo Domingo. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes entre 1 y 3 horas, que para este rango es el municipio de Tame. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 9 y 13 con valores potenciales de 61, 38 y 6 puntos. Esta zona presenta pendientes de 0-3%, suelos aptos para agricultura y ganadería, presenta tres limitantes marcadas en todo el área, encharcamientos, inundaciones y acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio. Además, se caracteriza por tener abundante agua para actividades agropecuarias, cuenta con red eléctrica parcialmente y el agua para consumo humano es pozo profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en actividades agropecuarias,



se observa ganadería bovina doble propósito y cultivos de plátano, yuca y maíz. Al igual que el rango anterior se presentan restricciones de movilidad por acción de actores del conflicto armado.

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

En el cuarto rango de precios de 5 a 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 10,80 % (32.415,68 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.

En este rango se encontraron dos zonas:

La primera se ubica en el extremo norte del municipio en límites con el municipio de Arauca, al oriente y con Venezuela al norte abarca las veredas Bayoneros, Los Cajaros, El Placer, Esperanza Gaviotas, Mazaguaros, La Maporita, Los Laureles, Gran Bretaña, Tres Palmas Pueblo Nuevo Gaviotas, Cogollal, El Caucho, Los Angelitos B, Caño Arenas Santa Barbara, La Reineria, La Arenosa (Caño Limón) y Los Angelitos A para acceder al área se debe transitar por la variante de la troncal del Llano (vía pavimentada) por el costado sur del sector, y girar hacia el norte debiéndose cruzar por varios ríos y caños en pequeñas embarcaciones principalmente en invierno. Este rango presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes desde las veredas ubicadas al norte, entre 3 y 4 horas y acercándose a la vía principal entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos. En este sector las pendientes son del 3% presenta encharcamientos e inundaciones y como es la constante en gran porcentaje del territorio una acidez intercambiable mayor al 60% por presencia del aluminio. La dinámica productiva se centra en agricultura, hacia esta zona se observan cultivos de plátano y cacao mayoritariamente. Dentro de las particularidades en este sector se observan parcelaciones campestres, que incrementan el precio de la tierra por hectárea. Es una zona está cerca al complejo petrolero Caño Limón y otras operadoras de hidrocarburos que han focalizado gran parte del territorio para subsidios y apoyos en mejoramiento de vivienda y otras necesidades.

La segunda zona de este rango se ubica al suroriente del municipio, comprende las veredas, La Gloria, El Paraíso, Playa Rica, Laureles I y II y Filipinas el ingreso a la zona se



hace por la vía que de Panamá de Arauca conduce a la capital de Arauca a la altura del paraje las Cruces, por donde inicia un carretable hacia el sur que atraviesa varios ríos y caños caudalosos. En estos puntos los pasos se hacen en canoas o embarcaciones pequeñas. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes de entre 3 y 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos. Esta zona se caracteriza por tener una pendiente máxima del 3%, predominan suelos para agricultura y ganadería. Dentro de sus limitantes se encuentra, encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio y susceptibilidad a la erosión. En este rango no se observa disponibilidad de red eléctrica, el agua para consumo humano es de puntillo o pozo profundo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y pequeños cultivos de plátano, yuca, y maíz de subsistencia para consumo. Esta zona presenta restricciones en movilidad por acción de actores del conflicto armado. En este sector al igual que el rango anterior también se encuentran comunidades de la etnia Itnú.

Descripción del rango 5 mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

En el quinto rango de precios de 8 a 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 19,41% (58.238,82 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Al igual que el rango anterior en este rango se encontraron dos zonas, hacia el sur del municipio, abarcando las veredas Santo Domingo, Los Regaderos, Caño Guayabo, La Arenosa y Bajo Arenosa para acceder al área se debe transitar por la variante de la troncal del llano (vía pavimentada) que conduce de Tame a la capital de Arauca a la altura del centro poblado Puerto Jordán, se transita por vías terciarias en mal estado. Esta zona presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes desde las veredas ubicadas al norte entre 3 y 4 horas y hacia la vía principal 2 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 9 con valor potencial de 38 puntos. En este sector las pendientes son del 3% presenta encharcamientos e inundaciones y como es la constante en gran porcentaje del territorio una acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio. La dinámica productiva se centra en ganadería doble propósito con pastos mejorados, rotación de potreros y agricultura de subsistencia, se observa plátano, yuca, maíz y en algunos predios cacao, pero son



plantaciones pequeñas principalmente hacia el sector norte de este rango. Dentro de las particularidades, este sector presenta una condición crítica de orden público y se encuentran zonas que están dentro de los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET) resultantes del proceso de paz del año 2017, también asentamientos o áreas cedidas a las comunidades afrodescendientes.

La segunda zona de este rango se ubica por el sur y oriente de la cabecera municipal, comprende las veredas, La Unión, Caño Rico, Guamalito, La Chiguira, Macaureles, Fundación, La Pica, Santander, Santa Clara, Las Acacias, El Progreso, San Juan de Reinera, El Sinai, Panamá de Arauca, El Carmen, El Futuro, Alto Primores, Nuevo Mundo y Caño Colorado. El ingreso a la zona por el norte, se hace por la vía que de Arauquita conduce a la capital de Arauca, por el sur oriente por la vía que conduce de Panamá de Arauca a la capital de Arauca, además presenta una intrincada red de vías destapadas en mal estado que permiten desplazamiento por todas las áreas del rango. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes de entre 1 y 2 horas hasta 4 y 5 horas. Esta zona se caracteriza por tener una pendiente máxima del 3%. Dentro de sus limitantes se encuentra, encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio y susceptibilidad a la erosión y es inundable en todo el rango. Este cuenta con disponibilidad parcial de red eléctrica, el agua para consumo humano es de puntillo o pozo profundo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y pequeños cultivos de subsistencia para consumo. Esta zona presenta restricciones en movilidad por acción de actores del conflicto armado. Se encuentra en este rango por su cercanía a la cabecera municipal.

Descripción del rango 6. Mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

En el sexto rango de precios de 10 a 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 40,16 % (120.512,08 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En este rango se encontraron dos zonas, la primera se ubica hacia el oriente del municipio en límites con el municipio de Arauca abarcando las veredas, Mataoscura y La Osa; para acceder al área se debe transitar por la variante de la troncal del Llano (vía pavimentada) que conduce de Arauquita a la capital de Arauca. La primera entrada es por el caserío “La Pesquera” hacia la vereda Mataoscura y por vías terciarias destapadas en



mal estado que conectan la vereda la Osa. Esta zona presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes entre 1 y 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 9 con valor potencial de 38 puntos. En este sector las pendientes son del 3%. Tierras aptas para actividades agropecuarias, presenta encharcamientos e inundaciones. Cuenta con servicio de red eléctrica y acueducto en malas condiciones. La dinámica productiva se centra en ganadería doble propósito con pastos mejorados, rotación de potreros y agricultura de subsistencia, se observa plátano, yuca, maíz y en algunos predios cacao, pero son plantaciones pequeñas principalmente hacia el sector norte de este rango. Dentro de las particularidades este sector presenta una condición crítica de orden público, se encuentra focalizado dentro del programa vial del municipio con mejoramiento de vías y pavimentación del ingreso principal.

La segunda zona de este rango se ubica hacia el extremo occidente del municipio en límites con el municipio de Saravena y Fortul, comprende las veredas Pueblo Nuevo, El Cerrito, Los Pájaros, La Esperanza, Bocas de Juju, El Vigía, San Lorenzo, Peralonso, San Carlos, El Totumal, El Porvenir, La Granja, La Esmeralda, Villa del Rosario, San Rafael, La Brasilia, La Colorada, La Ceiba, San Luis de los Palmares, El Triunfo, El Diamante, Palma I, Juju, La Primavera, Potosí, El Cristal, Los Chorros, La Paz, Guaimaral, Gaitán, Campo Cinco, El Recreo, Aguachica, Cuatro Esquinas, Bajo Caranal, Las Palmas, El Encanto, Rosa Blanca, El Amparo, Cuatro de Julio, Islandia, El Oasis, Brisas del Palmar, Las Palmeras, Santa Ana, San Miguel, La Victoria, Brisas del Caranal, Los Jardines, Buenos Aires, La Cristalina, Villa Nueva, Tropicales, Puerto Rico, Unión de los Cardenales, Gaviotas del Caranal, Mata de Coco, Guayacán, Santa Isabel, San José del Caranal, Los Almendros, Gaviotas la Reserva, San Isidro, La Reserva, Los Colonos, Los Fundadores, Vista Hermosa y El Rosal. Esta zona presenta varios accesos; por el norte se ve influenciada por la variante de la troncal del Llano, vía pavimentada que comunica los municipios de Saravena y Arauquita, por el occidente con la vía departamental pavimentada “La Primavera” que comunica los municipios de Fortul y Arauquita y por el sur y oriente con la vía troncal del Llano que comunica Tame con Panamá de Arauca, de las anteriores vías se desprenden vías terciarias destapadas en mal estado. Esta zona presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes desde las veredas ubicadas en el sur



occidente del rango (Cuatro de Julio y Cristalina) entre 3 y 4 horas y hacia las vías de acceso principales entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta predominantemente clases de tierra 5, 8 y 9 con valores potenciales de 61, 44 y 38 puntos. En este sector las pendientes son del 3% presenta encharcamientos y como es la constante en gran porcentaje del territorio una acidez intercambiable mayor al 60%. La dinámica productiva se centra en ganadería doble propósito con pastos mejorados, rotación de potreros y agricultura de subsistencia, se observa plátano, yuca, maíz, cacao, frutales. Dentro de las particularidades este sector presenta una condición crítica de orden público. A diferencia de los rangos anteriores en esta zona se presenta alta densidad poblacional, con gran cantidad de caseríos y centros poblados que sirven para intercambios comerciales. Se observa parcelaciones que repercuten en el precio de la tierra por hectárea principalmente cerca de las vías principales y a los centros poblados.

Descripción del rango 7. Mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

En el séptimo rango de precios de 15 a 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 7,19 % (21.573,51 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En este rango se encontraron dos zonas, la primera se ubica hacia el norte del municipio y oriente de la cabecera municipal abarcando las veredas, Las Bancas, Barranquillita, Campo Alegre, Carretero y Puerto Nuevo. Para acceder al área se debe transitar por la variante de la troncal del Llano (vía pavimentada) que conduce de Arauquita a la capital Arauca, cabe mencionar que la vía pavimentada atraviesa esta zona predominantemente de occidente a oriente desde la cabecera municipal. Esta zona presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes entre 1 y 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 5 con valor potencial de 61 puntos. En este sector las pendientes son del 3%. Tierras aptas para actividades agropecuarias, presenta encharcamientos, Cuenta con servicio de red eléctrica y acueducto en malas condiciones. La dinámica productiva se centra en agricultura cacao y plátano y ganadería doble propósito con pastos mejorados, rotación de potreros. Dentro de las particularidades este sector presenta una condición crítica de orden público. Al igual que por la cercanía a la vía pavimentada en todas las zonas

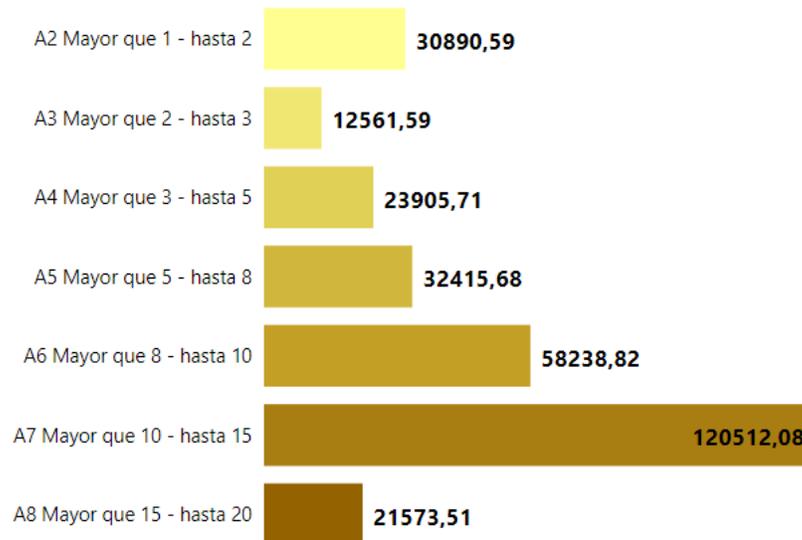


de estudio se observa parcelaciones y venta de pequeños predios que no superan las 10 ha, esto trae como consecuencia el aumento del precio de la tierra por ha.

La segunda zona de este rango se ubica hacia el extremo suroccidente del municipio en límites con el municipio de Tame comprende las veredas La Independencia, La Guaira, Araguaney, Puerto Jordán, Nuevo Oriente, La Palestina, Las Palmitas, Acacias II. Es una zona presenta conflicto administrativo con el municipio de Tame. El acceso se hace por la vía pavimentada que conduce de Tame al municipio de Arauca y por la vía que conduce desde la vía nacional 65 partiendo del paraje Tamacay pasando por el centro poblado Botalón hasta el centro poblado Pueblo Nuevo. Esta zona presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes entre 1 y 2 horas y hacia las vías de acceso principales de 2 a 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 9 con valores potenciales de 38 puntos. En este sector las pendientes son del 3% presenta encharcamientos y como es la constante en gran porcentaje del territorio una acidez intercambiable mayor al 60%. La dinámica productiva se centra en ganadería doble propósito con pastos mejorados, en cuanto a agricultura en la zona se cultiva principalmente yuca, maíz y plátano, este último presenta gran cantidad de área sembrada. Dentro de las particularidades este sector presenta una condición crítica de orden público. Presenta facilidades de intercambio comercial por estar entre dos centros poblados con alta dinámica productiva (Pueblo Nuevo y Botalón).



Gráfico 34. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Arauquita



Fuente: UPRA, (2022)

4.1.3. Municipio de Cravo Norte

El municipio está conformado por el casco urbano y 20 veredas en su área rural. A nivel general el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, que nacen en la zona de la Sierra Nevada del Cocuy, en la Cordillera Oriental como el Casanare que desemboca en el Meta, río Cravo, Ele y el río Cinaruco, al igual que gran variedad de caños, quebradas que son abastecidos desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que la mayoría del territorio tiene una pendiente del 3% y su geomorfología corresponde a llanura aluvial.

El municipio de Cravo Norte participa con 516.741 hectáreas lo que representa el 25 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En la zona rural de este municipio no existe prestador de servicio de acueducto, las poblaciones rurales obtienen agua por medio de puntillo para la extracción de aguas subterráneas. Las veredas que tienen acceso a energía eléctrica, esta es suministrada por



ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca y cuya cobertura es de aproximadamente el 16 %, algunos predios cuentan con energía solar. Cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, haciendo presencia en el municipio diferentes entidades financieras, así como servicios tercerizados de las mismas.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es pecuaria caracterizada por la ganadería extensiva en sabanas nativas con gramíneas como lambedora, guaratara, aunque ya se encuentran algunos predios sembrados con pastos *Brachiarias* (humidícola y decumbens) y algún grado medio de tecnificación que permite manejar cercas eléctricas, rotación de potreros, tratando de elevar la capacidad de carga de UGG/Ha. De igual forma se encuentran algunos núcleos productivos de cultivos transitorios como maíz, semipermanentes como yuca y plátano para sostenimiento de familia campesina o pan coger. El acceso es vehicular en la gran mayoría del territorio por vías terciarias no pavimentadas en regular estado a las cuales se puede solo acceder en verano y caminos de herradura. Sin embargo, también hay transporte fluvial a través del río Casanare y Meta, desde el casco urbano del municipio a las veredas más lejanas y desde Puerto Rondón a Cravo Norte

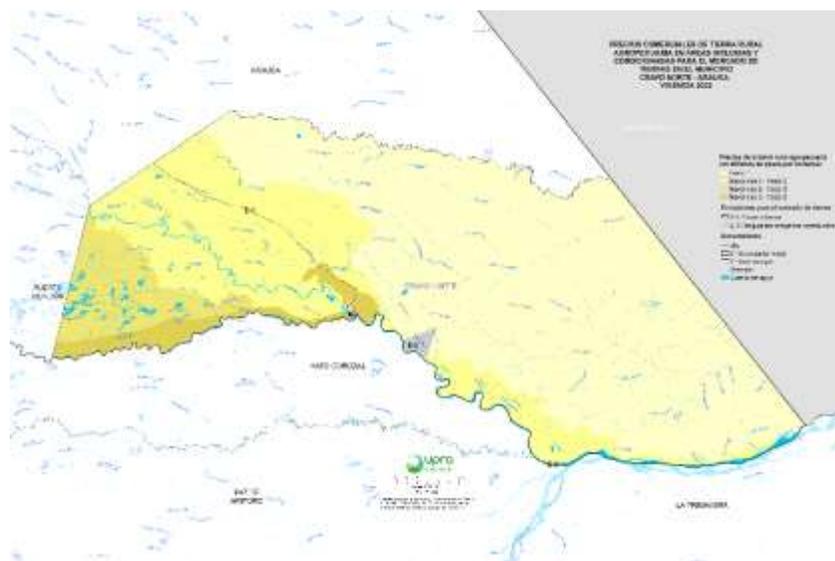
En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal en su gran mayoría ya que no cuentan con títulos de propiedad y la prueba de tenencia son carta-ventas (promesas de compraventa) y certificados de sana posesión expedidos por la administración municipal. Esta condición, podría observarse como una de las debilidades con relación al mercado de tierras.

Se encuentran 4 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en la zona suroriental del municipio y que cubre el Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco que hace parte de la llanura aluvial (sabanas inundables), zona de difícil acceso y que solo se puede acceder únicamente en verano y vía fluvial en invierno. Los rangos de valor se empiezan a incrementar a medida que se avanza hacia el casco urbano del municipio además teniendo en cuenta variables como las clases de tierras, capacidad de uso del suelo, la actividad productiva y la influencia de las vías de acceso es decir que se pueda acceder en cualquier época del año. En contraste con el primer rango, el de mayor

valor se localiza en áreas cerca al casco urbano por las facilidades que ofrece para las actividades productivas estar cerca de la cabecera municipal.

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 Cravo Norte, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este municipio.

Mapa 48. Precios de la Tierra municipio de Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 5. Rangos de precios de la tierra del municipio de Cravo Norte

Rangos de precios (menor a mayor)	Área (ha)	Porcentaje de participación
Hasta \$ 1.000.000	323.079,13	62,52
Mayor que \$ 1.000.000 y hasta \$ 2.000.000	136.304,43	26,38
Mayor que \$ 2.000.000 y hasta \$ 3.000.000	38.159,12	7,38
Mayor que \$ 3.000.000 y hasta \$ 5.000.000	19.198,75	3,72
Área total (ha)	516.741,43	100%

Fuente: UPRA (2022)



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 62,52 % (323.079,13 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en la vereda Santa María La Virgen, Lejanías de Juriepe, Juriepe, Cinaruco que hacen parte del Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco y la vereda Buenos Aires, no presenta acceso vehicular en invierno y este debe hacerse desde la cabecera municipal vía fluvial a través de los ríos Casanare y Meta. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 8 y mayor a 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 7, 10, 11 y 13 con valores potenciales de 61, 49, 30, 23 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión severa. No cuenta con red de energía eléctrica, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas y agricultura de subsistencia. En este sector se encuentran comunidades del resguardo Canánama, sobre el margen del río Casanare.

Descripción del rango 2 - mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios de 1 – 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 26,38 % (136.304,43 ha) del área municipal. Se localiza en la franja del sector sur-oriental del municipio en las veredas Santa María la Virgen, La Esperanza y Samuco. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 8 y mayor a 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 7, 8 y 13 con valores potenciales de 49, 44 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada a severa. Algunos sectores de la zona cuentan con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia.



La segunda zona corresponde al sector nor-occidental en las veredas Veladero; Los Caballos; Cumare, San Rafael, Campo Abierto, Los Pasados y El Corozo. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes entre 3 hasta 10 De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 7, 8, 11 y 13 con valores potenciales de 61, 49, 44, 23 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada a severa. Algunos sectores de la zona cuentan con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia.

Descripción del rango 3 mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios 2 – 3 millones de pesos por hectárea, corresponde a 7,38 % (38.159,12 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector occidental del municipio en las veredas Cumare, Los Caballos y Veladero. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 2 hasta 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 9 y 13 con valores potenciales de 38 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia.

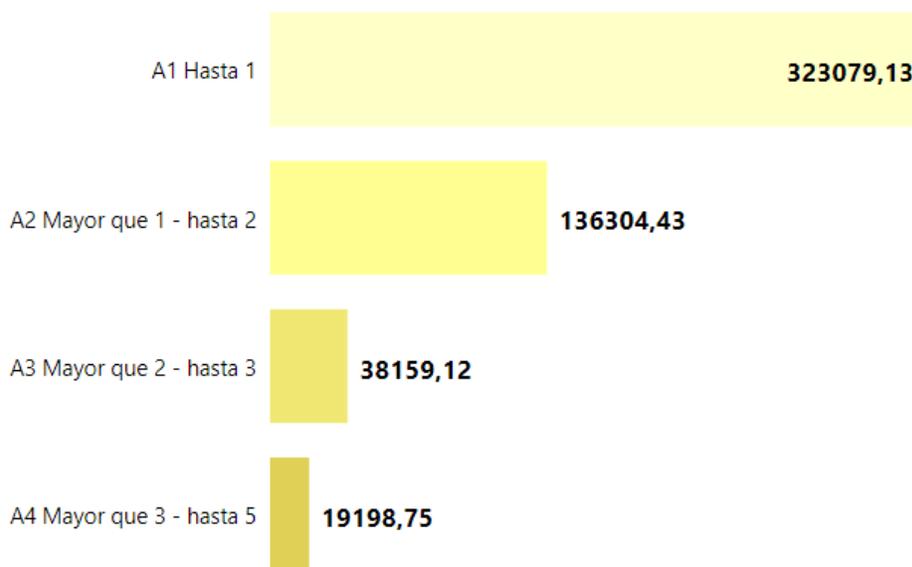
Descripción del rango 4 mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

En el cuarto rango de precios de 3 a 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 3,72 % (19.198,75 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.



Se localiza en el sector norte del municipio en las veredas Veladero, Los Caballos y San José. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 4 y 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta 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, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión severa. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura como yuca y arroz.

Gráfico 35. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Cravo Norte



Fuente: UPRA, (2022)



4.1.4. Municipio de Fortul

El municipio de Fortul cuenta con 53 veredas y 4 centros poblados. A nivel general el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que, aunque la mayoría del territorio tiene una pendiente del 3% al 12% hacia el sector de la cordillera oriental pueden encontrarse pendientes hasta del 50% y 75%.

El municipio de Fortul participa con 58.345 hectáreas lo que representa el 3 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En el área urbana el servicio de acueducto es operado por la Empresa Comunitaria de Acueducto Urbano y Rural de Fortul con un cubrimiento del 100%. Se cuenta con alcantarillado sanitario en la zona urbana. En los centros poblados no se cuenta con alcantarillado sanitario. El municipio cuenta con red eléctrica con una cobertura del 100 % en el área urbana y amplia en el área rural.

El municipio tiene como fortaleza su ubicación y dinamismo económico, Fortul está ubicado sobre la vía nacional 65 (Marginal de la Selva) e interconectada con vías pavimentadas con los municipios de Saravena, Arauquita y Tame. Cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, haciendo presencia en el municipio el Banco Agrario de Colombia.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria principalmente de subsistencia, donde se observan pequeños cultivos de cacao, plátano, maíz, yuca maracuyá, piña y cítricos y ganadería intensiva con mejoramiento de pastos y rotación de potreros con una carga de 1,5 a 2 UGG ha/año, con un enfoque cárnico y lechero en todo el municipio. El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, oriente y occidente de la cabecera municipal, sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas se observan vías terciarias sin pavimento en regular estado y caminos de herradura hacia el costado occidental del municipio.



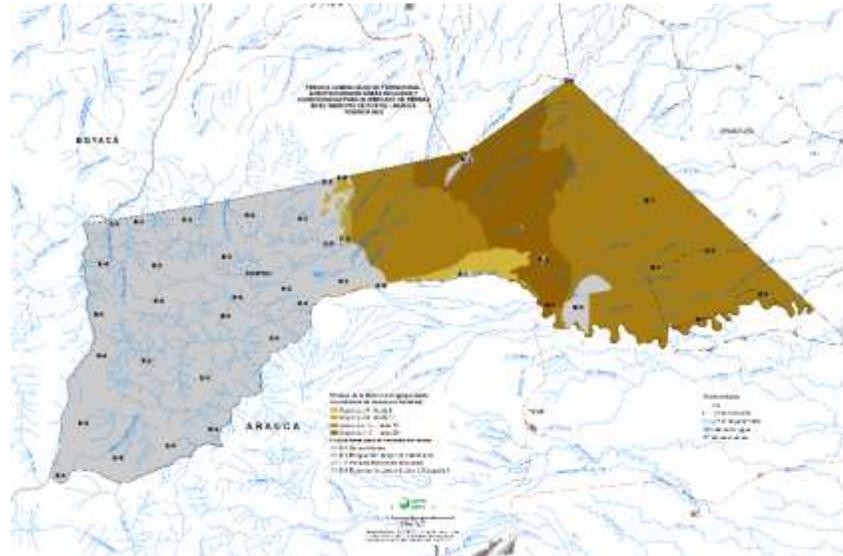
En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es formal, pero por el crecimiento de actividades constructivas y comerciales surge una presunta informalidad en los predios por la práctica de parcelación principalmente en los alrededores de la cabecera municipal, en las veredas San Pedro, Alto Quiripal, Las Guaduas y Palo de Agua y vías principales en las rutas hacia Saravena, Tame y Arauquita, estos fraccionamientos hacen que su valor sea mayor comparado al de otras veredas. Esta condición, además del surgimiento de predios con áreas inferiores a la unidad agrícola familiar UAF en algunos sectores, podría observarse como una de las debilidades con relación al mercado de tierras.

Se encuentran 4 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en los sectores a orillas del río Caranal, por las condiciones de inestabilidad y pérdida de suelo por inundaciones. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano, por la clase de tierras, capacidad de uso del suelo, la actividad productiva y la influencia de las vías de acceso es decir que se pueda acceder en cualquier época del año. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas dada su connotación y actividades constructivas y como se mencionó anteriormente por las facilidades que ofrece el sector.

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 Fortul, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.



Mapa 49. Precios de la Tierra municipio de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 6. Rangos de precios de la tierra del municipio de Fortul

Rangos de precios (menor a mayor)	Área (ha)	Porcentaje de participación
Mayor que \$ 5.000.000 y hasta \$ 8.000.000	1.987,34	3,4
Mayor que \$ 8.000.000 y hasta \$ 10.000.000	699,72	1,2
Mayor que \$ 10.000.000 y hasta \$15.000.000	41.434,89	71,0
Mayor que \$ 15.000.000 y hasta \$ 20.000.000	14.223,08	24,4
Área total (ha)	58.345,03	100%

Fuente: UPRA (2022)

Descripción del rango 1 mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios de 5 – 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 3,40 % (1987,34 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona sur del municipio de Fortul, sobre la ribera del río Cusay abarcando las veredas Islas del Cusay, Bruselas y Alto Bello. Es una zona influenciada por la creciente



del río Cusay, presenta pedregosidad y no cuenta con infraestructura vial para vehículos pesados, su acceso principal es por una vía terciaria en mal estado que sale de la vía principal por el caserío Caranal

En cuanto a servicios públicos no cuenta con red eléctrica ni servicio de acueducto. Presenta pendientes predominantes del 3% unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes de entre 1 y 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 11 con valor potencial de 23 puntos. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera y agricultura de subsistencia.

Descripción del rango 2 mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios de 8 – 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1,20 % (699,72 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona occidental del municipio de Fortul, abarcando los predios que se encuentran hacia el sector de la cordillera oriental. Es una zona que se caracteriza por la presencia de abundante agua, presenta unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial, su acceso principal es por un carretable que sale desde la cabecera municipal hacia occidente. Este rango se caracteriza por presentar pendientes que van desde el 3% hasta mayores del 75% y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25 mil habitantes inferiores a 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 10, 11 y 12 con valores potenciales de 30, 23 y 17 puntos. Presenta una pequeña variabilidad en el clima de cálido muy húmedo hacia la zona oriental del polígono a templado muy húmedo hacia la parte occidental. En cuanto a las características físicas, está conformado por áreas de explayamiento, cunas, terrazas y mesetas que forman parte de las estribaciones de la cordillera oriental con limitantes como alta pedregosidad superficial, con acidez intercambiable mayor al 60% y una susceptibilidad moderada a la erosión. La dinámica productiva en este sector se centra en ganadería, con pastos mejorados cercas y eléctricas para rotación de potreros.

Descripción del rango 3 mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea



El tercer rango de precios 10 – 15 millones de pesos por hectárea, corresponde a 71,00 % (41.434,89 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se encontraron dos zonas dentro de este rango; la primera en la parte occidental del municipio de Fortul, separadas por el río Caranal. La primera zona que abarca de manera predominante las veredas El Refugio, Alto Banadías, El Nevado, Tierra Seca, San José Obrero, Buenos Aires, El Progreso y de manera parcial San Pedro y Alto Quiripal. Para acceder al área hay que transitar por vías terciarias en regular estado y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes inferiores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 7 con valor potencial de 49 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente de 3% a 7%. Su mayor limitante es la acidez intercambiable mayor al 60%. La dinámica productiva de este sector se centra en la ganadería de leche y carne, se observan algunos cultivos pequeños de subsistencia de cacao y plátano.

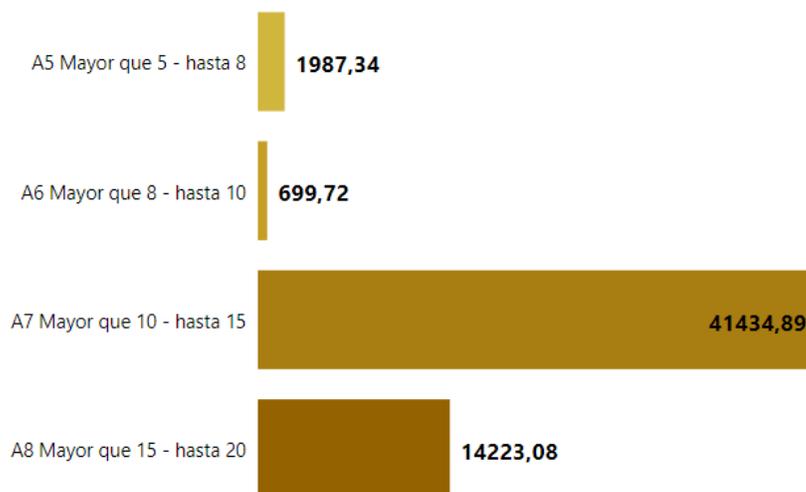
La segunda zona ubicada hacia el extremo oriental del municipio en límites con Arauquita y abarca las veredas, Villa Nueva, Los Lirios, Las Cabañas, El Salibón, Villa Rica, El Paraíso, Alto Jordán, Los Jardines, Puerto Gloria, Los Caracoles, Los Andes Providencia Birmania, Altamira, Caño Flores, San Francisco, El Milagro, Sitio Nuevo, Pavo Real, Muriba, Pavitas, Matecaña, El Salem, La Primavera, Gualanday, Puerto Nidia y Nuevo Horizonte. Esta zona tiene gran influencia de la vía nacional 65, a lo largo de esta vía desde la cabecera municipal hasta el centro poblado el Mordisco (vereda El Tigre) se desprenden varias vías terciarias en mal estado que conducen hasta las diferentes veredas del área con unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes inferiores a 1 hora hasta 3 horas principalmente en las veredas que se ubican sobre el costado suroriental del municipio. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 5, 8 y 9 con valores potenciales de 61, 44 38 puntos. Se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente del 3% a 7%. La principal limitante que se presenta es encharcamientos e inundaciones en las veredas cercanas al río Caranal.



Descripción del rango 4 mayor que 15- hasta 20 millones de pesos por hectárea

En el cuarto rango de precios de 15 a 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 24,40 % (14.223,08 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la parte centro oriente del municipio alrededor de la cabecera municipal y sobre la vía nacional 65 abarcando las veredas La Unión, La Salve, Palo de Agua, Las Guaduas, San Pedro, Santuario Quiripal, Caño Negro, Los Bancos, La Esperanza, Palmarito, Nuevo Caranal Las Orquídeas y El Tigre, este sector, presenta accesos vehiculares en mal estado que se desprenden a ambos lados de la vía pavimentada, las pendientes en este sector son menores a 3%, y los tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal inferiores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 6 con valor potencial de 55 puntos. Su mayor limitante corresponde a acidez intercambiable mayor al 60%. En este sector se observa mucha parcelación y se pueden encontrar valores por hectárea más altos principalmente sobre la vía pavimentada y cerca de la cabecera municipal. La actividad productiva de la zona es predominantemente de ganadería para leche y carne.

Gráfico 36. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Fortul



Fuente: UPRA, (2022)



4.1.5. Municipio de Puerto Rondón

El municipio está conformado por el casco urbano y 21 veredas en su área rural. A nivel general el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, que nacen en la zona de la Sierra Nevada del Cocuy, en la Cordillera Oriental como el Casanare que desemboca en el Meta, río Cravo Norte y el río Ele, al igual que gran variedad de caños, quebradas que son abastecidos desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que la mayoría del territorio tiene una pendiente del 3% y su geomorfología corresponde a llanura aluvial.

El municipio de Puerto Rondón participa con 228.133 hectáreas lo que representa el 11 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En la zona rural no existe prestador de servicio de acueducto, las poblaciones rurales obtienen agua por medio de puntillo para la extracción de aguas subterráneas. Las veredas que tienen acceso a energía eléctrica, esta es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca y cuya cobertura es de aproximadamente el 18 %, algunos predios cuentan con energía solar. Cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, haciendo presencia en el municipio diferentes entidades financieras, así como servicios tercerizados de las mismas.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es pecuaria caracterizada por la ganadería extensiva en sabanas nativas con gramíneas como lambedora, guaratara, aunque ya se encuentran algunos predios sembrados con pastos Brachiarias (humidícola y decumbens) y algún grado medio de tecnificación que permite manejar cercas eléctricas, rotación de potreros, tratando de elevar la capacidad de carga de UGG/Ha. De igual forma se encuentran algunos núcleos productivos de cultivos transitorios como maíz, semipermanentes como yuca y plátano para sostenimiento de familia campesina o pan coger. El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías terciarias no pavimentadas en regular estado a las cuales se puede solo acceder en verano y caminos de herradura. Sin embargo, también hay transporte fluvial a través del río Casanare y Meta,



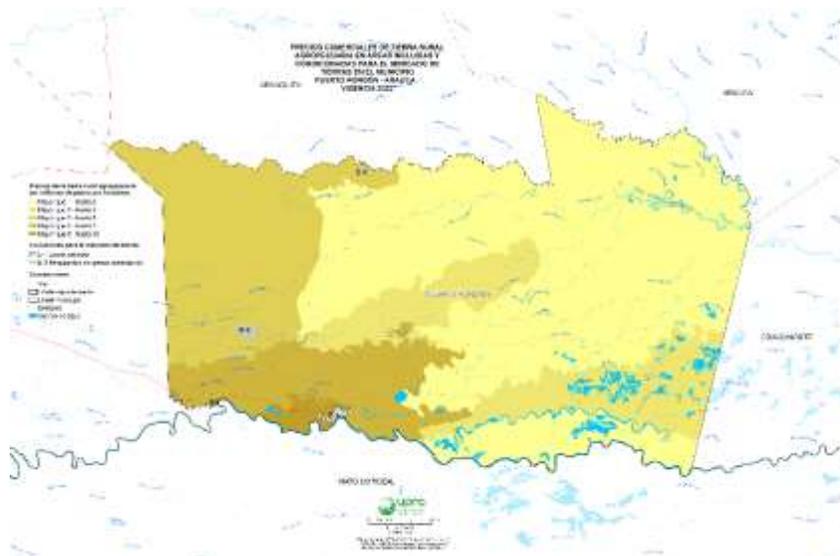
desde el casco urbano del municipio a las veredas más lejanas y desde Puerto Rondón a Cravo Norte.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal en su gran mayoría ya que no cuentan con títulos de propiedad y la prueba de tenencia son carta-ventas (promesas de compraventa) y certificados de sana posesión expedidos por la administración municipal. Esta condición, podría observarse como una de las debilidades con relación al mercado de tierras.

Se encuentran 5 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en la zona nororiental y sur oriental del municipio y que hace parte de la llanura aluvial (sabanas inundables), zona de difícil acceso y que por lo general se puede acceder en verano y con dificultad en invierno. Los rangos de valor se empiezan a incrementar a medida que se avanza hacia el casco urbano del municipio además teniendo en cuenta variables como las clases de tierras, capacidad de uso del suelo, la actividad productiva y la influencia de las vías de acceso es decir que se pueda acceder en cualquier época del año. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas cerca al casco urbano por las facilidades que ofrece para las actividades productivas estar cerca de la cabecera municipal.

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 Rondón, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este municipio.

Mapa 50. Precios de la Tierra municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 7. Rangos de precios de la tierra del municipio de Puerto Rondón

Rangos de precios (menor a mayor)	Área (ha)	Porcentaje de participación
Mayor que \$ 1.000.000 y hasta \$ 2.000.000	123.672,04	54,21
Mayor que \$ 2.000.000 y hasta \$ 3.000.000	33.485,72	14,68
Mayor que \$ 3.000.000 y hasta \$ 5.000.000	44.289,99	19,41
Mayor que \$ 5.000.000 y hasta \$ 8.000.000	24.066,90	10,55
Mayor que \$ 8.000.000 y hasta \$ 10.000.000	2.617,87	1,15
Área total (ha)	228.132,52	100%

Fuente: UPRA (2022)

Descripción del rango 1 – mayor que 1 millón hasta 2 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios de hasta 1 millón de pesos por hectárea, corresponde al 54,21 % (123.672,04 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en la vereda Maporal, Aguas Claras, El Ripial, La Ceiba, El Letrero, Las Acacias y La Correa, presenta acceso vehicular en invierno con dificultad. Presenta tiempos de



desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 5 y hasta 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 9 y 13 con valores potenciales de 61, 38 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión severa. No cuenta con red de energía eléctrica, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas y agricultura de subsistencia.

Otra zona donde se localiza este rango de precios es en la vereda Caño Colorado y Las Petacas, presenta acceso vehicular en verano e invierno con dificultad. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 4 y hasta 8 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 8, 9 y 13 con valores potenciales de 44, 38 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión severa. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica, otros predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera extensiva de cría en sabanas nativas y agricultura de subsistencia.

Descripción del rango 2 - mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios de 2 – 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 14,68 % (33.485,72 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en la franja del sector sur-oriental del municipio en las veredas Caño Colorado y Las Petacas. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 3 y hasta 8 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 9 y 13 con valores potenciales de 38 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de Aluminio y erosión moderada a severa. Algunos sectores de la zona cuentan con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo



profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia.

La segunda zona corresponde al sector central del municipio en las veredas La Ceiba, El Milagro, Las Acacias, La Palmita. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes entre 4 hasta 7 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 8, y 13 con valores potenciales de 61, 44, 44 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada a severa. Algunos sectores de la zona cuentan con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino y agricultura de subsistencia.

Descripción del rango 3 mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios mayor de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde a 19,41 % (44.289,99 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector noroccidental del municipio en las veredas El Palón, La Esmeralda, El Progreso, San Mateo y Normandía. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 2 hasta 6 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 9 y 13 con valores potenciales de 61, 38 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión moderada. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, otros predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva agrícola, con cultivos de cacao, maíz, yuca y plátano; es el sector más productivo del municipio; también hay ganadería doble propósito.



Descripción del rango 4 mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

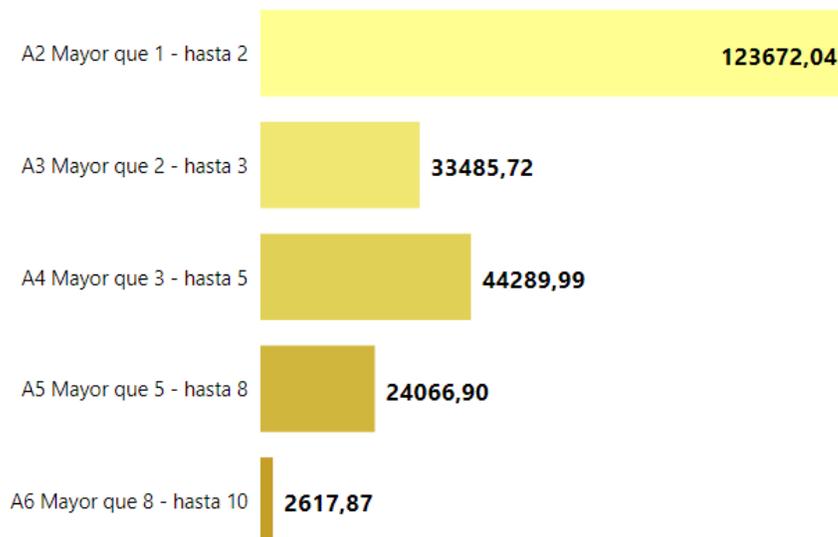
En el cuarto rango de precios de 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 10,55 % (24.066,90 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector occidental del municipio en las veredas San Ignacio, Corocito; El Musiu, La Palmita y El Milagro. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes inferiores a 1 hora hasta 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 9 y 13 con valores potenciales de 38 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión severa. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovino.

Descripción del rango 4 mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

En el quinto rango de precios de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1,15 % (2.617,87 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector occidental del municipio cerca del casco urbano en las veredas San Ignacio, Corocito; El Musiu y La Palmita. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes inferiores a 1 hora hasta 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 8, 9 y 13 con valores potenciales de 44, 38 y 6 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y erosión severa. Cuenta con red de energía eléctrica, la cual es suministrada por ENELAR – Empresa de Energía Eléctrica de Arauca, algunos predios poseen energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera con nivel medio de tecnificación, ya que cuenta con praderas establecidas, cerca eléctrica y rotación de potreros con el fin de aumentar la capacidad de carga.



Gráfico 37. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

4.1.6. Municipio de Saravena

El municipio de Saravena cuenta con 11 distritos, 72 veredas y 4 centros poblados. A nivel general el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que, aunque la mayoría del territorio tiene una pendiente del 3% al 12% hacia el sector de la cordillera oriental pueden encontrarse pendientes hasta del 50% y 75%.

El municipio de Saravena participa con 71.080 hectáreas lo que representa el 3 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En el área urbana el servicio de acueducto y alcantarillado es operado por la Empresa Comunitaria de Acueducto y Alcantarillado, con un cubrimiento del 100%. Se cuenta con alcantarillado sanitario en la zona urbana y en Puerto Nariño. En centros poblados como Puerto



Arturo, Puerto Lleras y Puerto Contreras no se cuenta con alcantarillado sanitario. El municipio cuenta con red eléctrica con una cobertura del 97% en el área urbana y amplia en el área rural.

En lo que respecta al orden público la condición es crítica sobre todo en el último año por el conflicto entre grupos armados. No obstante, el municipio tiene como fortaleza su ubicación y dinamismo económico, Saravena a lo largo de los años desde su creación en 1976 fue proyectado y planeado infraestructuralmente presentándose que la totalidad de sus calles y carreteras son dobles vías que han facilitado ~~mucho~~ el desarrollo del comercio y los servicios para actividades agropecuarias. Otro aspecto importante es la interconexión vial que tiene a través de vías pavimentadas con la capital del departamento y el interior del país transitando por el departamento del Casanare que facilita el transporte terrestre y además cuenta con un terminal aéreo; sumado a esto el municipio cuenta con bancos y entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria principalmente de subsistencia, donde se observan cultivos de cacao, plátano, maíz y yuca con mayor densidad de cultivos de cacao y plátano hacia el sector de la isla del Charo y ganadería intensiva con mejoramiento de pastos y rotación de potreros con una carga de 1,5 a 2 UGG por ha/año, con un enfoque doble propósito en todo el municipio. El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, oriente y occidente de la cabecera municipal, sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas se observan vías terciarias sin pavimento en regular estado y caminos de herradura hacia el costado occidental del municipio.

Hacia el sector donde se ubican las veredas Playas de Bojabá, Alto San Miguel, Las Palmeras Calafitas, Los Duarte y Banadías se presentan inundaciones que han afectado la infraestructura vial y dificultan los accesos principalmente en época de lluvias.

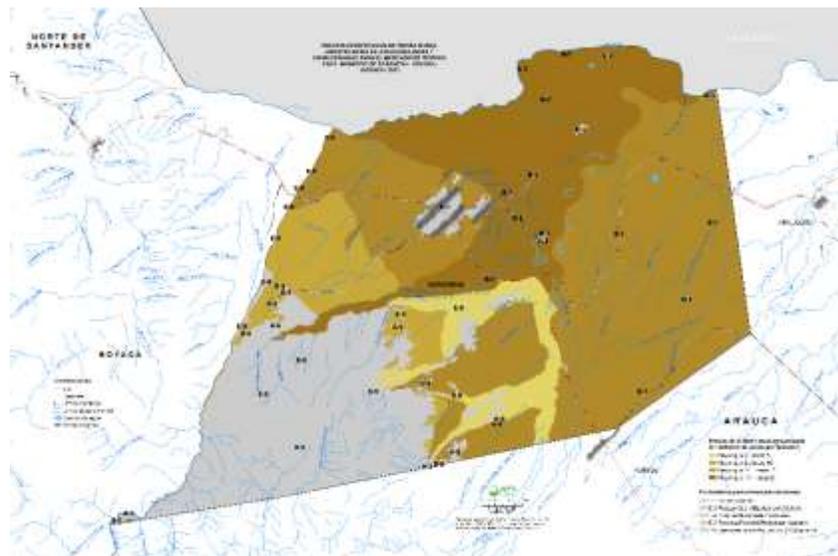
En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es formal, pero por el crecimiento de actividades constructivas y comerciales surge una presunta informalidad en los predios por la práctica de parcelación principalmente en los alrededores de la cabecera municipal, en



las veredas Miramar, La Pavita, El Pescado, Las Vegas y vías principales en las rutas hacia Arauca, Pamplona y Yopal, estos fraccionamientos hacen que su valor sea mayor comparado al de otras veredas. Esta condición, además del surgimiento de predios con áreas inferiores a la UAF en algunos sectores, podría observarse como una de las debilidades en relación al mercado de tierras por lo anteriormente mencionado, hace que el precio por hectárea sea más alto.

Se encuentran 4 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en los sectores a orillas de los ríos Banadía y Calañitas, por las condiciones de inestabilidad y pérdida de suelo por inundaciones. Los rangos de valor se incrementan por la cercanía al casco urbano, por la clase de tierras, capacidad de uso del suelo; la actividad productiva, tamaño predial y la influencia de las vías de acceso es decir que se pueda acceder en cualquier época del año. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas dada su connotación y actividades constructivas y como se mencionó anteriormente por las facilidades que ofrece el sector.

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 Saravena, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 51. Precios de la Tierra municipio de Saravena

Fuente: UPRA (2022)

Tabla 8. Rangos de precios de la tierra del municipio de Saravena

Rangos de precios (menor a mayor)	Área (ha)	Porcentaje de participación
Mayor que \$ 3.000.000 y hasta \$ 5.000.000	4.547,37	6,39
Mayor que \$ 8.000.000 y hasta \$ 10.000.000	7.483,62	10,53
Mayor que \$ 10.000.000 y hasta \$15.000.000	39.574,64	55,68
Mayor que \$ 15.000.000 y hasta \$ 20.000.000	19.474,69	27,40
Área total (ha)	71.080,32	100%

Fuente: UPRA (2022)

Descripción del rango 1. Mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios de 3 – 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 6,39 % (4.547,37 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona central y sur del municipio de Saravena, sobre la ribera de los ríos Banadía y Calafitas abarcando de manera parcial las veredas Alto San Miguel, Los Placeres, Campo Alegre, San Miguel, San Joaquín, Las Palmeras, Los Andes, Los Duarte y Calafítas. Es una



zona influenciada por las crecientes de estos ríos presenta pedregosidad y no cuenta con infraestructura vial para vehículos pesados, su acceso principal es por un carreteable que sale de la vía principal por el punto conocido como Las Delicias a unos 14 km aproximadamente desde la cabecera municipal por un puente peatonal sobre el río Banadía que también se usa para tránsito de motocicletas. En cuanto a servicios públicos cuenta con red eléctrica y agua proveniente de un acueducto comunitario. Presenta pendientes predominantes del 3% y un pequeño sector del 7% y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal inferiores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 11 con valor potencial de 23 puntos. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera y agrícola, se observan cultivos de cacao y plátano. En la zona existen dos resguardos indígenas Calafitas I y Calafitas II de la etnia U'wa.

Descripción del rango 2. Mayor que 8- hasta 10 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios de 8 – 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 10,53% (7.483,62 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona occidental del municipio de Saravena, abarcando de manera parcial las veredas Alto Satocá, Alto de la Pava y Playas de Bojabá predominantemente. Es una zona que se caracteriza por la presencia de abundante agua, presenta unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial, su acceso principal es por un carreteable que sale de la vía principal por el punto conocido como las Delicias a unos 14 km aproximadamente desde la cabecera municipal por un puente peatonal sobre el río Banadía que también se usa para tránsito de motocicletas. Este rango se caracteriza por presentar pendientes que van desde el 7% hasta mayores de 50% y tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25 mil habitantes inferiores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 10, 11 y 12 con valores potenciales de 30, 23 y 17 puntos. Presenta una pequeña variabilidad en el clima de cálido muy húmedo hacia la zona oriental del polígono a templado muy húmedo hacia la parte occidental. En cuanto a las características físicas, está conformado por áreas de explayamiento, cunas, terrazas y mesetas que forman parte de las estribaciones de la cordillera oriental con limitantes como alta pedregosidad superficial, con acidez



intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio y una susceptibilidad a la erosión moderada.

Descripción del rango 3. Mayor que 10- hasta 15 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios 10 – 15 millones de pesos por hectárea, corresponde a 55,68 % (39.574,64 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se encontraron dos zonas dentro de este rango ubicadas la primera en la parte sur y la segunda en la parte occidental del municipio de Saravena. La primera zona que abarca de manera parcial las veredas San Joaquín, Los Andes, Guasualito, San Miguel, Las Palmeras, Calafitas y Los Duarte, al igual que los polígonos anteriores presenta dificultad en acceso y movilidad, pero a diferencia de los mismos este rango en esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente de 3% a 7% y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes inferiores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 6, 7, y 8 con valores potenciales de 55, 49 y 44 puntos. La principal limitante es la acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio. La segunda zona que comprende las veredas Cobalongos, Puerto Lleras, San Rafael de Banadía, Vías, Caño Rojo, La Chucua, Los Comuneros, Agua Santa, La Pajuila, Alto Pajuila, Los Alpes, Los Alpes I y II y Barrancones, presenta accesos en buen estado por vía pavimentada y vías terciarias sin pavimentar que permiten el desplazamiento a cualquier punto del polígono. Presenta una pendiente homogénea del 3%, la principal limitante que se presenta es encharcamiento e inundaciones en las veredas San Rafael de Banadía y Cobalongos.

Descripción del rango 4. Mayor que 15- hasta 20 millones de pesos por hectárea

En el cuarto rango de precios de 15 a 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 27,40 % (19.474,69 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en tres zonas:

La zona norte, sobre las vías principales y cerca de la cabecera municipal del municipio de Saravena, en las veredas del sector de La Isla del Charo; Puerto Rico, Charo Alto, El Dique,



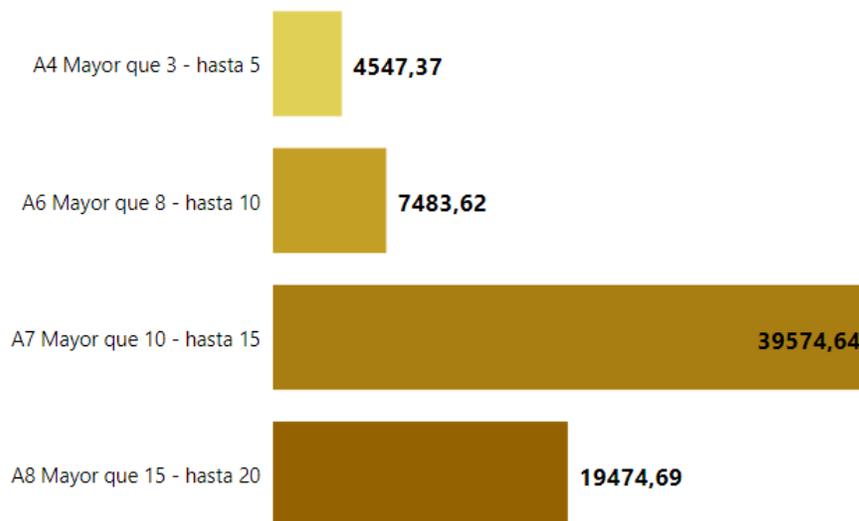
Charo Centro, Monte Adentro, La Palma y Charo Bajo, el clima predominante es cálido húmedo. La zona es altamente productiva, presenta accesos vehiculares en buen estado, las pendientes en este sector son menores a 3%, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal inferiores a 1 hora. Sus mayores limitantes corresponden a encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio e inundaciones principalmente por la influencia de los ríos Banadía y Arauca.

La segunda zona dentro de este rango se ubica en la parte suroriental de la cabecera municipal hacen parte de este sector Bajo Banadía, Unión San Rafael, Puerto Arturo, Caño Claro, El Consuelo, Campo Alegre y Banadía Medio presenta pendientes de 3% a 7%, con tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal inferiores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 6, 7, 8 y 9 con valor potencial de 55, 49, 44 y 38 puntos. Dentro de sus limitantes presenta inundaciones en las áreas que están cercanas a los ríos y presenta acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio.

La tercer y última zona identificada en este rango ubicada hacia el sector centro occidente del municipio comprende las veredas El Pescado, Las Vegas, Buenos Aires, Campo Oscuro, Cuatro Esquinas, La Pava, La Pavita y Miramar, con pendientes del 12% y tiempos de desplazamiento hasta la cabecera municipal inferiores a 1 hora. Dentro de sus limitantes se encuentra la acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio, de igual forma sobre las vías principales existe parcelación, así como actividades constructivas para infraestructura turística, recreacional y habitacional.



Gráfico 38. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Saravena



Fuente: UPRA (2022)

4.1.7. Municipio de Tame

El municipio está conformado por 129 veredas que se integran en 11 distritos y 18 centros poblados, en su área rural. A nivel general el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que, aunque la mayoría del territorio tiene una pendiente del 3% al 12% hacia el sector de la cordillera oriental pueden encontrarse pendientes hasta del 50% y 75%.

El municipio de Tame participa con 331.973 hectáreas lo que representa el 16 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En el área urbana el servicio de acueducto es operado por la Empresa de servicios públicos de Tame Caribabare ESP y en el área rural hay un cubrimiento parcial, presentándose acueducto sin potabilización solo para la parte que se encuentra hacia la cordillera oriental. El municipio cuenta con red eléctrica con una cobertura del 100% en el área urbana y más



del 70% aproximadamente en el área rural. Cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, haciendo presencia en el municipio el Banco Agrario y el Banco Davivienda.

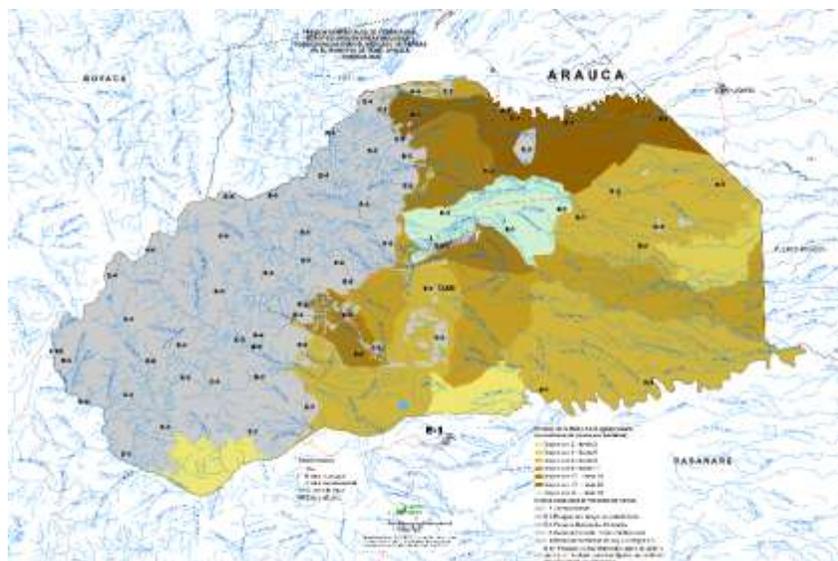
La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria principalmente de subsistencia, donde se observan pequeños cultivos de cacao, plátano, maíz, yuca maracuyá, piña y cítricos y ganadería extensiva con mejoramiento de pastos y rotación de potreros con una carga de 1,5 a 2 UGG por ha/año, con un enfoque cárnico y lechero en todo el municipio. El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, oriente, occidente y norte de la cabecera municipal, sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas se observan vías terciarias sin pavimento en regular estado y caminos de herradura hacia el costado occidental del municipio.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es formal, pero por el crecimiento de actividades constructivas y comerciales surge una presunta informalidad en los predios por la práctica de parcelación principalmente en los alrededores de la cabecera municipal, en las veredas San Antonio de Alto Cravo, Cravo Regilia, San Pedro, Santa Inés, La Lobería, Santa Martha y Caño Rojo y vías principales en las rutas hacia Saravena, Arauca, Yopal y Bogotá estos fraccionamientos hacen que su valor sea mayor comparado al de otras veredas. Esta condición, además del surgimiento de predios con áreas inferiores a la UAF en algunos sectores, podría observarse como una de las debilidades y amenazas en relación al mercado de tierras.

Se encuentran 7 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango entre los ríos Tocaragua y Casanare, por las condiciones inundables y difícil acceso. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano, por la calidad del suelo, la tradición productiva, y la influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas dada su connotación y actividades constructivas y por las facilidades que ofrece para las actividades productivas estar cerca de la cabecera municipal.

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 Tame, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este municipio.

Mapa 52. Precios de la Tierra municipio de Tame



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 9. Rangos de precios de la tierra del municipio de Tame

Rangos de precios (menor a mayor)	Área (ha)	Porcentaje de participación
Mayor que \$ 2.000.000 y hasta \$ 3.000.000	20.990,83	6,3
Mayor que \$ 3.000.000 y hasta \$ 5.000.000	12.232,11	3,7
Mayor que \$ 5.000.000 y hasta \$ 8.000.000	141.301,01	42,6
Mayor que \$ 8.000.000 y hasta \$ 10.000.000	61.556,94	18,5
Mayor que \$ 10.000.000 y hasta \$15.000.000	32.641,17	9,8
Mayor que \$ 15.000.000 y hasta \$ 20.000.000	40.131,41	12,1
Mayor que \$ 20.000.000 y hasta \$ 30.000.000	23.132,16	7,0
Área total (ha)	331.985,63	100%

Fuente: UPRA (2022)



Descripción del rango 1 mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios de 2 – 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 6,3 % (20.990,83 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona extremo sur del municipio de Tame entre los ríos Tocoragua y Casanare, abarcando las veredas El Cilantral y El Sarrapio. No presenta accesos vehiculares, el tránsito se hace por caminos de herradura, desde la vía pavimentada inter – departamental que conduce de Tame a Yopal, con tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes entre 2 a 4 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 9 y 11 con valores potenciales de 38 y 23 puntos. Presenta pendientes predominantes del 3%, con limitantes como pedregosidad, inundaciones y una acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera y agricultura de subsistencia.

Descripción del rango 2 mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios de 3 – 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 3,7 % (12.232,11 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona occidental del municipio de Tame, abarcando la vereda las Canoas y parcialmente Matarrala y las Nubes hacia el extremo centro – oriente del municipio en límites con el municipio de Puerto Rondón. El acceso principal es por la vía que conduce de Tame a la ciudad de Arauca (vía pavimentada) a partir del km 23 se parte por un carretable en malas condiciones, pasando por el caserío la Holanda se continua hacia el oriente por varios caños y riachuelos, sin infraestructura vial para tránsito de vehículos. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes de entre 3 hasta 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente de 3%, suelos aptos para agricultura y ganadería, presenta dos limitantes marcadas en todo el área, encharcamientos y susceptibilidad a la erosión del suelo. En este rango no se observa disponibilidad de red eléctrica, el agua para consumo humano es de puntillo o pozo profundo. La dinámica



productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y pequeños cultivos de plátano, yuca y maíz de subsistencia para consumo. Esta zona presenta restricciones en movilidad por acción de actores del conflicto armado.

Descripción del rango 3 mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios 5 – 8 millones de pesos por hectárea, corresponde a 42,6 % (141.301,01 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se encontraron tres zonas dentro de este rango:

La primera se ubica hacia el oriente del municipio limitando con el municipio de Puerto Rondón y el municipio de Arauquita, la cual abarca las veredas las Nubes, Lejanías, Brisa de Cuiloto, La Esperanza, Flor Amarillo Gran Bucare, Algarrobo, La Holanda, Matarrala, La Siberia I y La Siberia II. El acceso principal es por la vía que conduce de Tame a la ciudad de Arauca (vía pavimentada), presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes, entre 1 hora hasta 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 5 y 8 con valores potenciales de 61 y 44 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente de 3%, suelos aptos para agricultura y ganadería, presenta dos limitantes marcadas en todo el área, encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio. Además, se caracteriza por tener abundante agua para actividades agropecuarias, cuenta con red eléctrica y el agua para consumo humano es pozo profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina doble propósito y cultivos de plátano y yuca que se comercializa a través de compradores intermediarios para llevar a las grandes ciudades como Bogotá, Bucaramanga y Cúcuta. Hay presencia de comunidades indígenas con programas para ampliación de resguardos, existen cuatro caseríos o centros poblados, Flor Amarillo, Caño Limón, La Holanda y Santo Domingo. Al igual que el rango anterior en esta zona se presentan restricciones de movilidad por acción de actores del conflicto armado.

La segunda zona se ubica al sur oriente del municipio, abarcando las veredas El Susto, San Salvador, San Joaquín, Saporay, Puerto Gaitán y Bajo Gaitán, El acceso principal es por la vía inter – departamental pavimentada que conduce de Tame a Yopal, por una vía en mal



estado que se desprende desde el caserío San Salvador dirección occidente-oriente por la orilla del río Casanare. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes, entre 1 hora hasta 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 9 con valor potencial de 38 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente de 3%, suelos aptos para ganadería, presenta dos limitantes en los suelos del área, encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60%. Cuenta con red eléctrica y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Además, se caracteriza por ser ganadera, con una carga por ha de ganado bovino es de 1,5 a 2 reses o UGG, en la zona se observan pastos mejorados y se hace por rotación de potreros, la agricultura en este sector es poca observándose cultivos de subsistencia o para consumo El ganado producido en la zona se comercializa a través de compradores intermediarios o se transporta hacia Bogotá principalmente. En este sector algunos predios presentan conflicto por restitución de tierras.

La tercera zona dentro de este rango se ubica en la parte centro occidente del municipio de Tame, limitando al occidente con el Parque Nacional Natural El Cocuy, abarcando las veredas La Lobería, Puna, El Cerrito, San Lope, Curipao, El Pesebre y Alto Purare. Presenta dos accesos principales, el primero hacia la Lobería y Puna, este último se hace por la vía Inter – departamental que conduce de Tame a Yopal por el sur de la cabecera municipal, desde la vía pavimentada los accesos son vías terciarias en mal estado. El segundo acceso se hace por la vía nacional 65 (Marginal de la Selva) a la altura de la vereda El Pesebre influenciando la vereda El Cerrito Cruzando el río Lopeño se ingresa hacia el oriente para las veredas Curipao y San Lope, estos dos últimos accesos, también se encuentran en mal estado. Este rango presenta unos tiempos de desplazamiento desde 1 hora por las veredas La Lobería y Puna hasta 4 horas desde los puntos más retirados de la vereda El Cerrito. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 9, 10, 11 y 12 con valores potenciales de 38, 30, 23 y 17 puntos. Esta zona presenta pendientes desde el 3% en los sectores de sabana y hasta el 75% hacia el sector de la cordillera oriental en límites con el Parque Natural Nacional del Cocuy. Dentro de sus limitantes más predominantes se encuentra pedregosidad y acidez intercambiable mayor a 60% por presencia de aluminio y es una zona de prospección para proyectos de hidrocarburos. Cuenta con red eléctrica, el agua para consumo humano es de pozo



profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina doble propósito con pastos mejorados y rotación de potreros. La agricultura no es común en la zona. Se encuentran áreas incluidas en Ley 2ª de 1.959 (zonas forestales protectoras). Hacia el sector occidental de este rango en la vereda Curipao se encuentran comunidades indígenas pertenecientes a la Etnia U'wa.

Descripción del rango 4. Mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

En el cuarto rango de precios de 8 a 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 18,5 % (61.556,94 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Al igual que el rango anterior, se encontraron tres zonas dentro de este rango; la primera se ubica en el extremo norte del municipio en límites con el municipio de Fortul, abarca las veredas Laguna Tranquila, Aguas Claras, Naranjos, Alto Ele e Islas del Cusay. Presenta accesos vehiculares en buen estado hasta la vereda Naranjos, para acceder al resto del área se debe transitar por carretables en mal estado, sin puentes para el paso de vehículos, se observan puentes peatonales artesanales en mal estado. Este rango presenta unos tiempos de desplazamiento que van desde 1 hora hasta 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 10 y 11 con valores potenciales de 30 y 23 puntos. En la ribera del río Cusay, presenta pendientes de 3%, pedregosidad y se encuentra focalizada como zona de riesgo por la hidrodinámica del río. Hacia el sector de la cordillera se encuentran pendientes hasta del 50% y suelos con acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio. Cuenta parcialmente con red eléctrica y acueducto comunal. La dinámica productiva se centra en ganadería extensiva para leche y carne con pastos mejorados. No se observa agricultura en la zona y se encuentran predios incluidos en Ley 2ª de 1.959 (zonas forestales protectoras). En este sector se encuentran comunidades indígenas pertenecientes a la comunidad U'wa hacia la vereda Laguna Tranquila.

La segunda zona de este rango se ubica al occidente del municipio, comprende las veredas, San Antonio Alto Cravo, San Antonio del Río Tame y Cuiloto I. El acceso principal es por la vía Nacional 65 que conduce de Tame a Bogotá por Sácama, de esta vía se desprenden vías en mal estado exceptuando la que se dirige hacia la vereda San Antonio de Alto Cravo



que presenta mejoramiento continuo por ser un sector de actividades turísticas. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes, entre 1 y 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 10 y 11 con valores potenciales de 30 y 23 puntos. Entre sus características se encuentran pendientes de 7% en la vereda Cuiloto I hasta 75% en San Antonio del río Tame en el sector de la cordillera oriental. Cuenta parcialmente con red eléctrica y acueducto veredal, En cuanto a limitantes principalmente es la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada hacia la parte de la cordillera y acidez intercambiable mayor al 60%. La dinámica productiva general se centra en ganadería extensiva para leche y carne con pastos mejorados, pero se está consolidando hacia la vereda San Antonio de Alto Cravo la actividad turística. No se observa agricultura en la zona y se encuentran predios incluidos en Ley 2ª de 1.959 (zonas forestales protectoras). En este sector se encuentran comunidades indígenas pertenecientes a la comunidad U'wa en la vereda San Antonio del Río Tame. Existen parcelaciones hacia la vereda San Antonio de Alto Cravo, esta práctica ha incrementado el precio por hectárea, además por las actividades constructivas de infraestructura turísticas. En este sector se encontraron precios por ha entre 60 y 70 millones sin embargo son predios pequeños que no superan las 3 ha ubicados sobre la vía terciaria por donde se ubica la actividad turística.

La tercera zona dentro de este rango se ubica hacia el sur y oriente de la cabecera municipal comprende las veredas Lobería, Saparay, Mapoy, Caribabare, Los Aceites, Morichal y Bochalema. Cuenta con dos accesos el primero hacia la parte sur del municipio por la vía interdepartamental pavimentada que conduce de Tame a Yopal, la cual facilita el acceso a las veredas Lobería, Saparay, Mapoy y Caribabare y el segundo que ofrece acceso a este rango hacia el oriente a las veredas Los Aceites, Morichal y Bochalema. Por el sur presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes, entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 6, 7, 9, 10 y 11 con valores potenciales de 55, 49, 38, 30 y 23 puntos. Entre sus características se encuentran pendientes de 7% hacia el occidente y desplazándose hacia oriente las pendientes se estabilizan en 3% máximo. En cuanto a limitantes presenta encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio. Cuenta parcialmente con red eléctrica y el agua para consumo humano es de pozo profundo o



puntillo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina doble propósito, con pastos mejorados principalmente en las áreas que quedan aledañas a las vías, en el recorrido se observan algunos predios con cultivos de arroz predominantemente por la vía pavimentada. Existen parcelaciones principalmente sobre la vía Tame - Yopal, esta condición también ha generado que aumente el precio por hectárea, además por las actividades constructivas de infraestructura de servicios, como estaciones de servicio, actividades industriales y construcción de viviendas para recreación y descanso. Igualmente, en este sector se encontraron precios por hectárea entre 40 y 50 millones; sin embargo, son predios con tamaños pequeños menores a una UAF y con enfoque diferente a actividades agropecuarias.

Descripción del rango 5. Mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

En el quinto rango de precios de 10 a 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 9,8 % (32.641,17 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Este rango presenta tres zonas:

La primera zona se encuentra ubicada hacia el norte de la cabecera municipal comprende parcialmente las veredas Alto Cabalalía, Caño Grande, Angosturas, Garcitas, Brisas del Cravo, Altamira, El Totumo y parcialmente Corocito. El acceso principal es por la vía nacional 65 que conduce de Tame a Saravena, a la altura del centro poblado Corocito se ingresa por vía pavimentada en un tramo de aproximadamente 6 km, cuenta con una red de vías terciarias en mal estado que se intercomunican entre sí dando acceso a toda la zona del rango. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes entre 1 y 2 horas y por el oriente de 2 a 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierras 10 y 11 con valores potenciales de 30 y 23 puntos. Entre sus características se encuentran heterogeneidad en las pendientes por estar ubicada en una zona de transición de cordillera a piedemonte, con mínimas de 7% hasta máximas de 50%. Presenta encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60% y susceptibilidad a pérdida de suelo moderada, es una zona de explotación de hidrocarburos con dos locaciones construidas en producción y proyección para construir seis locaciones más. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y algunos cultivos de subsistencia. Se encuentran áreas incluidas en Ley 2a de 1959



(zonas forestales protectoras) y hacia la vereda Angosturas se encuentra un resguardo indígena perteneciente a la comunidad U'wa.

La segunda zona dentro de este rango se ubica hacia el sur de la cabecera municipal comprende las veredas Santa Martha, La Libertad y Naranjitos. El acceso es una vía terciaria en mal estado que se desprende de la cabecera municipal hacia el sur. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes, entre 1 y 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 6 y 9 con valores potenciales de 55 y 34 puntos. Entre sus características se encuentran pendientes que oscilan entre el 3 y 7%, presenta encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio en el suelo. Cuenta con red eléctrica y el agua para consumo humano cerca de la cabecera municipal la suministra la empresa de servicios públicos domiciliarios Caribabare ESP. En este sector se cuenta con facilidad para las comunicaciones con telefonía celular. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y algunos cultivos de subsistencia. Dentro de las particularidades de este sector, se tiene proyectada la construcción de una vía alterna bordeando la ciudad de Tame para evitar el tránsito de vehículos pesados por la cabecera municipal, y disminuir los tiempos de desplazamiento.

La tercera zona dentro de este rango se ubica hacia el suroccidente de la cabecera municipal comprende las veredas El Tablón Purare y El Banco Purare. El acceso es por la vía nacional Ruta de los Libertadores pavimentada que conduce de Tame a Bogotá por Sácama, presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes, entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 9, 10 11 con valores potenciales de 38, 30 y 23 puntos. Entre sus características topográficas se encuentran pendientes de 7% hasta 50%. Presenta encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60%, pedregosidad y susceptibilidad de erosión moderada. Cuenta parcialmente con red eléctrica y el agua para consumo humano es de acueducto veredal y de pozo profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina doble propósito con una carga de 1 a 2 UGG por hectárea. Se observa rotación de potreros con pastos y praderas mejoradas, en la zona se observan construcciones e infraestructura para turismo, hoteles, cabañas, piscinas y restaurantes.



Dentro de las particularidades en esta zona se encuentran predios incluidos en protección ambiental, Ley 02 de 1959 (zonas forestales protectoras).

Descripción del rango 6. Mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El sexto rango de precios 15 – 20 millones de pesos por hectárea, corresponde a 12,1 % (40.131,41 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Ubicado en el extremo nororiental del municipio, al norte limita con el río Cusay que lo ara del municipio de Fortul y al oriente con el municipio de Arauquita abarcando un gran número de veredas desde Malvinas, transitando por Tamacay Bajo, Puerto Miranda, Botalón, Nápoles, hasta el Caserío Pueblo Seco. Entre otras veredas hacia el sur de la zona como Santa Luisa, Piñalito, Palestina, Bajo Cusay I (Puente Tabla) Bajo Cusay II (La Orqueta), Alto Cauca, entre otras. El acceso principal es por la vía que conduce de Tame a Saravena hacia el occidente se ingresa por Tamacay Medio por una vía terciaria en buen estado, y en constante mantenimiento. Hacia oriente se ingresa por el paraje conocido como Tamacay por una vía pavimentada que conduce hasta el centro poblado Botalón y se continua el tránsito hacia Pueblo Seco. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes, entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 9 con valor potencial de 38 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente de 3%, suelos aptos para agricultura y ganadería. Resalta dos limitantes marcadas en todo el área, encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60% por presencia de aluminio en el suelo. En este rango se presentan conflictos por restitución de tierras y es considerada por la hidrodinámica del río Cusay como zona de riesgo. Es una zona que se caracteriza por tener abundante agua para actividades agropecuarias, cuenta con red eléctrica y el agua para consumo humano es pozo profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en actividades agropecuarias, se observa ganadería bovina doble propósito y cultivos de plátano cacao y yuca, el cultivo predominante en la zona es el plátano, se observan grandes extensiones sembradas por toda la zona, otro cultivo que también se observa constantemente en el recorrido es el cacao. La forma de comercio es a través de compradores intermediarios o se transporta hacia grandes ciudades como Bogotá, Bucaramanga y Cúcuta, algunos predios se encuentran certificados por el ICA en buenas



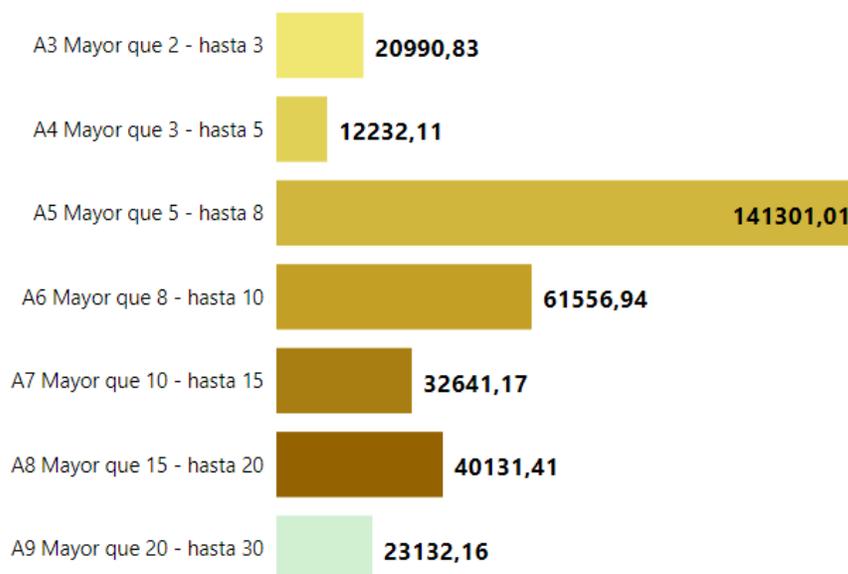
prácticas agropecuarias. Dentro de las particularidades, este sector se considera de importancia alimentaria para el municipio y el departamento de Arauca.

Descripción del rango 7. Mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

El séptimo rango de precios 20 – 30 millones de pesos por hectárea, corresponde a 7 % (23.132,16 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la parte norte de la cabecera municipal abarcando las veredas Mararabe, Santa Helena, San Pedro, Santa Inés, Cravo Regilia Caño Rojo, Mata de Topocho, Casiavo, Rincón Hondo y Betoyes. Para acceder a todas las áreas de este rango se cuenta con infraestructura vial (puentes), vías pavimentadas y vías destapadas en regular estado, pero transitables para todo tipo de vehículos. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25 mil habitantes, entre media y 3 horas desde cualquier punto de las veredas más retiradas dentro de este rango. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 6, 9, 10 y 11 con valores potenciales de 55, 38, 30 y 23 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar pendientes de 3% y 7%, suelos aptos para agricultura y ganadería. Cuenta con abundante agua para actividades agropecuarias, red eléctrica y agua para consumo humano con pozo profundo o puntillo. Tiene acceso a telefonía celular e internet por la cercanía a la cabecera municipal y por la existencia de torres de telecomunicaciones en el sector de la vereda Betoyes. La dinámica productiva se centra en actividades agropecuarias, se observa ganadería bovina doble propósito y cultivos de plátano cacao y frutales. Este sector también presenta actividad turística con suficiente infraestructura construida, se considera el cinturón turístico del municipio de Tame. Existen parcelaciones que incrementan el precio de la hectárea, principalmente sobre las vías pavimentadas en zonas aledañas a la cabecera municipal, y áreas influenciadas por la actividad de turismo especialmente en las veredas Mararabe, Santa Helena San Pedro y Cravo Regilia. En este rango hacia la vereda Cravo Regilia se ubican comunidades indígenas pertenecientes a la etnia Betoy y existe actividad minera de explotación de materiales de cantera a cielo abierto sobre el río Cravo Norte.



Gráfico 39. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Tame



Fuente: UPRA (2022)

4.2. Resumen departamental

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 Arauca, 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.



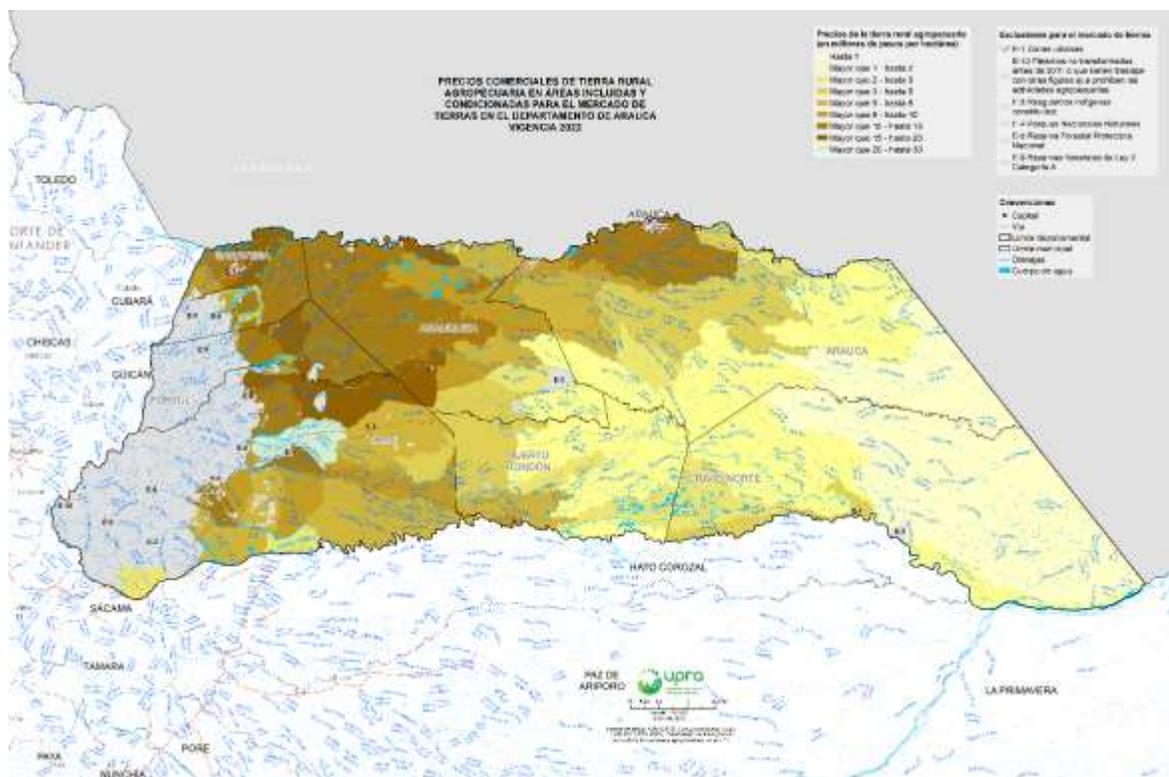
Tabla 10. Resumen de rangos de precios a nivel departamental

Ítem	Rangos en millones por hectárea						
	Hasta 1	1-2	2-5	5-8	8-10	10-15	15-30
Área (ha)	21 % (431.604)	23% (485.771)	17 % (352.909)	12 % (242.691)	7 % (150.347)	14 % (297.438)	6 % (119,436)
Municipios	Arauca Cravo Norte	Arauca Arauquita Cravo Norte Puerto Rondón	Arauca Arauquita Cravo Norte Puerto Rondón Saravena Tame	Arauca Arauquita Fortul Puerto Rondón Tame	Arauca Arauquita Fortul Puerto Rondón Saravena Tame	Arauca Arauquita Fortul Saravena Tame	Arauca Arauquita Fortul Saravena Tame
Clases de tierra	11	9	8-9	9	9	8-9	6-9
Valor potencial	21	37	37	37	35-37	37-41	37-53
Inundaciones	Muy largas	Cortas	Cortas	Cortas	Cortas	No presenta	No presenta
Desplazamiento	> 10 HORAS	> 5 HORAS	Entre 2 y 4 HORAS	> 2 HORAS	Entre 1 y 2 HORAS	< 1 HORA	< 1 HORA
Otros					Con presencia zonas PDET		usos campesres, recreacionales y turísticos.

Fuente: UPRA (2022)

Al realizar el análisis de la dinámica del mercado de tierras encontrada en el departamento de Arauca se determinó que los precios de la tierra rural en áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras se encuentran 9 rangos de precios de la tierra comercial que van desde hasta 1 hasta 30 millones de pesos por hectárea, como se puede observar en el mapa 53 precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Arauca.

Mapa 53. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

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 21% (436.841,16) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca y Cravo Norte, no presenta acceso vehicular. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes, mayor a 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 11 con valores potenciales predominantes de 23 puntos, cuyas



características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones muy largas y una acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. No cuenta con red de energía eléctrica. La dinámica productiva es ganadera de bovinos 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 23 % (478.445,08) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Cravo Norte y Puerto Rondón. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes, mayor a 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 9 con valores potenciales predominantes de 37 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas y una acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería doble propósito y agricultura de subsistencia.

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 7 % (145.613,72) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Cravo Norte, Puerto Rondón y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes, mayor a 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 8 y 9 con valores potenciales predominantes de 37 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones cortas y una acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería doble propósito y agricultura de subsistencia, en sectores cercanos a la vía pavimentada que conduce de Tame a Arauca capital entre los municipios de Arauquita y Arauca se observan cultivos de arroz.



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 10 % (208.019,60) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Cravo Norte, Puerto Rondón, Saravena y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes, desde 2 – 3 hasta mayor a 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 8 y 9 con valores potenciales predominantes de 37 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones cortas y una acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería doble propósito y agricultura de subsistencia, con presencia de cultivos de plátano, yuca, cacao y maíz.

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

El quinto rango de precios mayor que 5 – hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 12 % (249.623,52) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Fortul, Puerto Rondón, y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes, mayor a 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 9 con valores potenciales predominantes de 37 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas y una acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería doble propósito y agricultura de subsistencia.

Descripción del rango 6. Mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El sexto rango de precios mayor que 8 – hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 7 % (145.613,72) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Fortul, Puerto Rondón, Saravena y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal



más cercana con más de 25 mil habitantes, entre 1 y 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 9 con valores potenciales predominantes de 35 y 37 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas, una acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio y pedregosidad hacia el occidente del departamento. La dinámica productiva es ganadería doble propósito y agricultura de subsistencia. En este rango de precios principalmente hacia el municipio de Arauquita se encuentran zonas PDET.

Descripción del rango 7. Mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El séptimo rango de precios mayor que 10 – hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 14 % (291.227,44) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Fortul, Saravena y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes, menores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 8 y 9 con valores potenciales predominantes de 37 y 41 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería doble propósito y agricultura de subsistencia. En este rango la generalidad a nivel departamental, es caracterizado por la predominancia de centros poblados y dinamismo en el mercado de la producción ganadera.

Descripción del rango 8. Mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El octavo rango de precios mayor que 15 – hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 5 % (104.009,80) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Fortul, Saravena y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes, menores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 6 y 9 con valores potenciales predominantes de 37 y 53 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería doble propósito y agricultura de subsistencia. En este rango la generalidad a



nivel departamental, es caracterizado por la cercanía a cabeceras municipales y vías pavimentadas.

Descripción del rango 9. Mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

El noveno rango de precios mayor que 20 – hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1 % (20.801,96) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el municipio de Tame. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25 mil habitantes, menores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 6 y 10 con valores potenciales predominantes de 30 y 55 puntos, cuyas características son: pendientes del 0-3%, con limitantes como acidez intercambiable mayor al 60% por la presencia de aluminio. Este rango presenta parcelaciones que incrementan el precio de la hectárea, principalmente sobre las vías pavimentadas en zonas aledañas a la cabecera municipal, y áreas influenciadas por la actividad de turismo. La dinámica productiva es ganadería doble propósito y agricultura de subsistencia. En este rango la generalidad a nivel departamental, es caracterizado por la cercanía a cabeceras municipales y vías pavimentadas.

Tabla 11. Rangos de precios de la tierra rural en áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en el departamento de Arauca

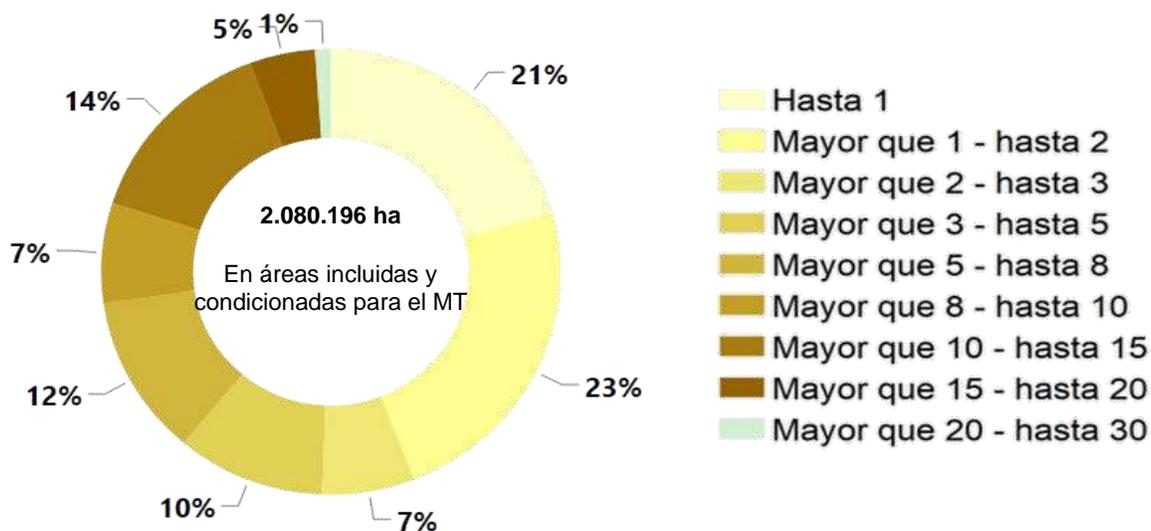
Rango de Precios de la tierra por ha	Área (ha)	%
Hasta 1	436.841,16	21
Mayor que 1 - hasta 2	478.445,08	23
Mayor que 2 - hasta 3	145.613,72	7
Mayor que 3 - hasta 5	208.019,60	10
Mayor que 5 - hasta 8	249.623,52	12
Mayor que 8 - hasta 10	145.613,72	7
Mayor que 10 - hasta 15	291.227,44	14
Mayor que 15 - hasta 20	104.009,80	5
Mayor que 20 - hasta 30	20.801,96	1
Total	2.080.196,00	100%

Fuente: UPRA (2022)



De las áreas del MT en el departamento de Arauca, el 21 % (436.841,16 ha), se encuentra en un rango de precios de hasta 1 millón de pesos por hectárea; el 23 % (478.445,08 ha) entre 1 y 2 millones de pesos por hectárea; el 7 % (145.613,72 ha) entre 2 y 3 millones de pesos por hectárea; el 10 % (208.019,60 ha) entre 3 y 5 millones de pesos por hectárea el 12 % (249.623,52 ha) entre 5 y 8 millones de pesos por hectárea; el 7 % (145.613.72 ha) entre 8 y 10 millones de pesos por hectárea; el 14 % (291.227,44 ha) entre 10 y 15 millones de pesos por hectárea; el 5 % (104.009, 80 ha) entre 15 y 20 millones de pesos por hectárea y el 1 % (20.801,96 ha) entre 20 y 30 millones de pesos por hectárea. En el gráfico 40 se representa la distribución porcentual de rangos de precios hallados en el departamento:

Gráfico 40. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el MT en el departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)



4.4. Arriendos del departamento

En cuanto a los arriendos en el departamento de Arauca se encuentra básicamente tres modalidades de contratos: Pago por valor de hectárea, pago por cabeza de ganado y distribución de ganancias.

Para actividades agrícolas el valor promedio de arriendo es de \$ 1.200.000 por hectárea en periodo anual, especialmente para cultivos de plátano y arroz. Aunque para pendientes altas y predios de difícil acceso los valores de renta incluso pueden ser de \$ 600.000 por hectárea.

Para el uso pecuario la renta es por cabeza de ganado bovina, el cual fluctúa desde \$ 20.000 a \$ 50.000 mensuales por cabeza de ganado, en función del tipo de pastos y la disponibilidad de riegos. Además, los valores más altos de renta se presentan por mejores accesos y conectividad con las cabeceras municipales.

En la Capital del departamento Arauca existe una tendencia importante de renta por Unidad de Gran Ganado de \$ 20.000 -\$ 25.000. En general son rentas de pastos mejorados con pasto brachiaria con acceso vehicular limitado.

La otra modalidad recurrente en el departamento es un contrato verbal entre el propietario de la tierra y el usufructuario de la misma. Estos contratos consisten en distribuir las ganancias de explotación de la tierra, ya sea de uso pecuario u agrícola. Generalmente es del 50% para el propietario y el 50% del usufructo del cultivo o de ganado.

Es importante destacar que el valor de arrendamiento puede variar por las características específicas del terreno como son: accesibilidad, representado en tipo y estado de vía, topografía y distancia a los centros de acopio.

En general se evidenció que en los contratos de arriendos priman los contratos verbales, salvo en algunas asociaciones que por su condición de agremiación suscriben algunos contratos por escrito, especialmente para la caña panelera.

5. CONCLUSIONES

En el departamento de Arauca se observa que las tierras con usos agropecuarios presentan precios menores a 30 millones de pesos por hectárea presentándose el rango de mayor precio en el municipio de Tame, lo anterior en razón a que se ubica en zona de piedemonte, con suelos con características físico químicas favorables para la agricultura, desarrollo productivo, posibilidades de comercialización, distancias menores a centros de consumo y vías en buen estado de conservación.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que los usos del suelo predominante en las tierras rurales del departamento son dedicados a la ganadería extensiva y agricultura de subsistencia.

El rango de precio de la tierra predominante del departamento de Arauca es **hasta dos millones de pesos por hectárea con un 44 %** del área total incluida y condicionada para el Mercado de Tierras, que corresponden a zonas ubicadas en la llanura aluvial y que se caracteriza por alta inundaciones asociadas a los cuerpos de agua, encharcamientos asociados a las precipitaciones, suelos ácidos por altos contenidos de aluminio)acidez intercambiable mayor al 60 %, erosión, difícil acceso en invierno y tiempos de desplazamiento de entre seis hasta diez horas desde la capital del departamento.

Los rangos de valor se incrementan en función de la distancia al casco urbano del municipio. Además, variables como las clases de tierras, capacidad de uso del suelo, la actividad productiva, tamaño predial y la influencia de las vías de acceso tienen incidencia en los valores comerciales de tierra rural agropecuaria.

Algunas zonas presentan presiones al uso del suelo para actividades agropecuarias por el auge de actividades turísticas principalmente hacia las áreas de piedemonte con la cordillera oriental. De igual forma la atomización de la propiedad cerca de la periferia de los cascos urbanos crece dado por la oferta de proyectos inmobiliarios con destino de parcelación campestre.



En el departamento de Arauca predomina la presunción de informalidad, siendo una de sus causas la desactualización catastral del departamento, con vigencias mayores a quince años, o incluso municipios no formados catastralmente (Tame)

De acuerdo con la investigación económica de ofertas inmobiliarias, así como lo expresado por diferentes actores conocedores en las encuestas, se estima que aproximadamente un 10 a un 15 % de los predios del departamento de Arauca se encuentran formales, es decir con títulos (Escritura pública y certificados de Tradición y Libertad) debidamente registrados en la Superintendencia de Notariado y Registro - Círculos Registrales del departamento de Arauca. La dinámica de venta del 85% restante continua con la denominada venta de “posesiones”.

En cercanía a las cabeceras municipales, centros poblados y vías principales pavimentadas, se observa parcelación en áreas inferiores a la UAF, que aumenta el precio de la tierra por hectárea. Esto puede verse como una limitante para usos agropecuarios.

Dentro de los usos que se le da al suelo en el territorio, se encuentran actividades, agrícolas predominantemente de subsistencia y/o pan coger y ganadería de cría y carne y leche. Sin embargo, se están incorporando a las explotaciones niveles medios de tecnificación con establecimiento de praderas mejoradas (*Brachiarias* humidícola y *decumbens*), cercas eléctricas; rotación de potreros y en algunos casos sistemas semiestabulados, lo que hace que los precios de la tierra varíen.

De los aspectos que caracterizan a Arauca se resaltan: el petróleo y el conflicto armado. Este último, se observa como una limitante importante frente a la dinámica del mercado de tierras. En el departamento de Arauca se encuentran tres proyectos de hidrocarburos, Caño Limón en fase de producción en el Municipio de Arauquita, Caricare en fase de producción en el municipio de Arauquita, Berilo y Oro Prieto en fase exploratoria en el sector de la isla de Charo en el municipio de Saravena y Capachos en fase de producción y exploración en el municipio de Tame.



La escasa oferta inmobiliaria presente en el departamento en el mercado de tierras rurales también se debe a la situación actual de orden público, que hace que las personas no oferten sus predios públicamente. En ocasiones los actores contestaron las encuestas haciendo la salvedad de no mencionar su nombre.

Es importante resaltar que la escala de este ejercicio es 1:100.000 y NO aplica para avalúos puntuales, se realiza para fines de planificación, elaboración, seguimiento y evaluación de políticas públicas y dentro de sus objetivos se encuentran establecer precios de referencia; constituirse en una herramienta útil para la planificación rural agropecuaria y el ordenamiento territorial, además constituirse en una herramienta útil para la planificación rural agropecuaria y el ordenamiento territorial y orientar inversiones a escala nacional y/o regional.



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 Arauca, Arauquita, Cravo Norte, Fortul, Puerto Rondón, Saravena y Tame.