Mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia

Es el conjunto de transacciones o acuerdos libres de coerción, mediante las cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad (uso, goce y disposición) de predios que no han sido objeto de exclusiones legales. (Art. 5, Resolución 128 de 2017 MADR).

- De acuerdo con los estudios el 47 % del territorio continental e insular, equivalente a 53.713.785 millones de hectáreas, puede ser negociado en el mercado de tierras rurales en Colombia.

- El Monitoreo del mercado de tierras permite diseñar lineamientos de política que contribuyan al ordenamiento productivo y social de la propiedad rural.

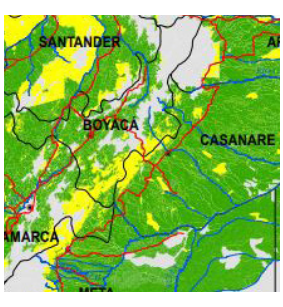
Algunos aspectos sobre el mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia

La UPRA ha identificado las zonas del país donde es posible que exista un mercado de tierras rurales agropecuarias. El 47 % del territorio continental e insular, equivalente a 53.7 millones de hectáreas, puede ser negociado en el mercado de tierras rurales agropecuarias; de estas, 36.7 millones de hectáreas no presenta limitación en la negociación, mientras que 17.0 millones de hectáreas se pueden negociar de manera condicionada. En las siguientes zonas del país se ha establecido que no puede llevarse a cabo un mercado de tierras rurales:

- El sistema de parques nacionales naturales.
- Algunas zonas incluidas en el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP).
- Grupos étnicos y territorios colectivos.
- Áreas arqueológicas.
- Reservas forestales de Ley 2 de 1959 categoría A.
- Páramos.

El papel de la UPRA frente al mercado de tierras

Consulta la infografía aquí



Áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias (incluidas, condicionadas y excluidas

Consulta el mapa aquí

Planificación rural y el mercado de tierras rurales

Mira el video aquí

Publicaciones UPRA

La UPRA consolidó dos estudios con el ánimo de avanzar en la resolución de las anteriores problemáticas y generar una serie de recomendaciones que permitan diseñar lineamientos de política, que contribuyan a regularizar y mejorar el ordenamiento de la propiedad y la gestión del territorio.

En primer lugar, se desarrolló el «Análisis de las prácticas actuales y funcionamiento del mercado de tierras rurales productivas en Colombia», el cual permitió identificar las principales prácticas en el mercado formal y realizar un inventario de las prácticas más comunes relacionadas con el funcionamiento del mercado de tierras rurales productivas. Los análisis realizados a partir de información estadística de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Rupta (Registro Único de Predios y Territorios Abandonados) mostraron que la principal práctica en el mercado formal de tierras rurales es la compraventa, mientras que las permutas, remates y sucesiones son los actos menos comunes para lograr el acceso a la propiedad. Igualmente, se identificaron los departamentos que mostraron una mayor dinámica y aquellos donde, por el contrario, es muy baja.

Por otra parte, en un trabajo conjunto entre el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional (IEU UN) y la UPRA, se adelantó el estudio «Mercado de tierras rurales productivas en Colombia: caracterización, marco conceptual, jurídico e institucional», documento con una aproximación conceptual a los componentes del mercado de tierras y a sus dinámicas a nivel nacional; adicionalmente, presentó una propuesta de marco jurídico y un panorama institucional que inciden en el funcionamiento del mercado de tierras rurales productivas en Colombia.

Asimismo, la UPRA, en 2017 inicia la compilación de algunos de sus principales resultados en un «atlas de mercado de tierras», con el fin de brindar al país la primera obra de su género en la que se presenta información del mercado de tierras para conocer su funcionamiento, su relación con el sistema territorial agropecuario y brindar insumos para la orientación de políticas públicas intra y extra sectoriales, en diferentes ámbitos geográficos.

Análisis de las prácticas actuales y funcionamiento de mercado de tierras rurales productivas en Colombia

Consulta el documento aquí

Mercado de tierras rurales productivas en Colombia: caracterización, marco conceptual, jurídico e institucional

Consulta la publicación aquí

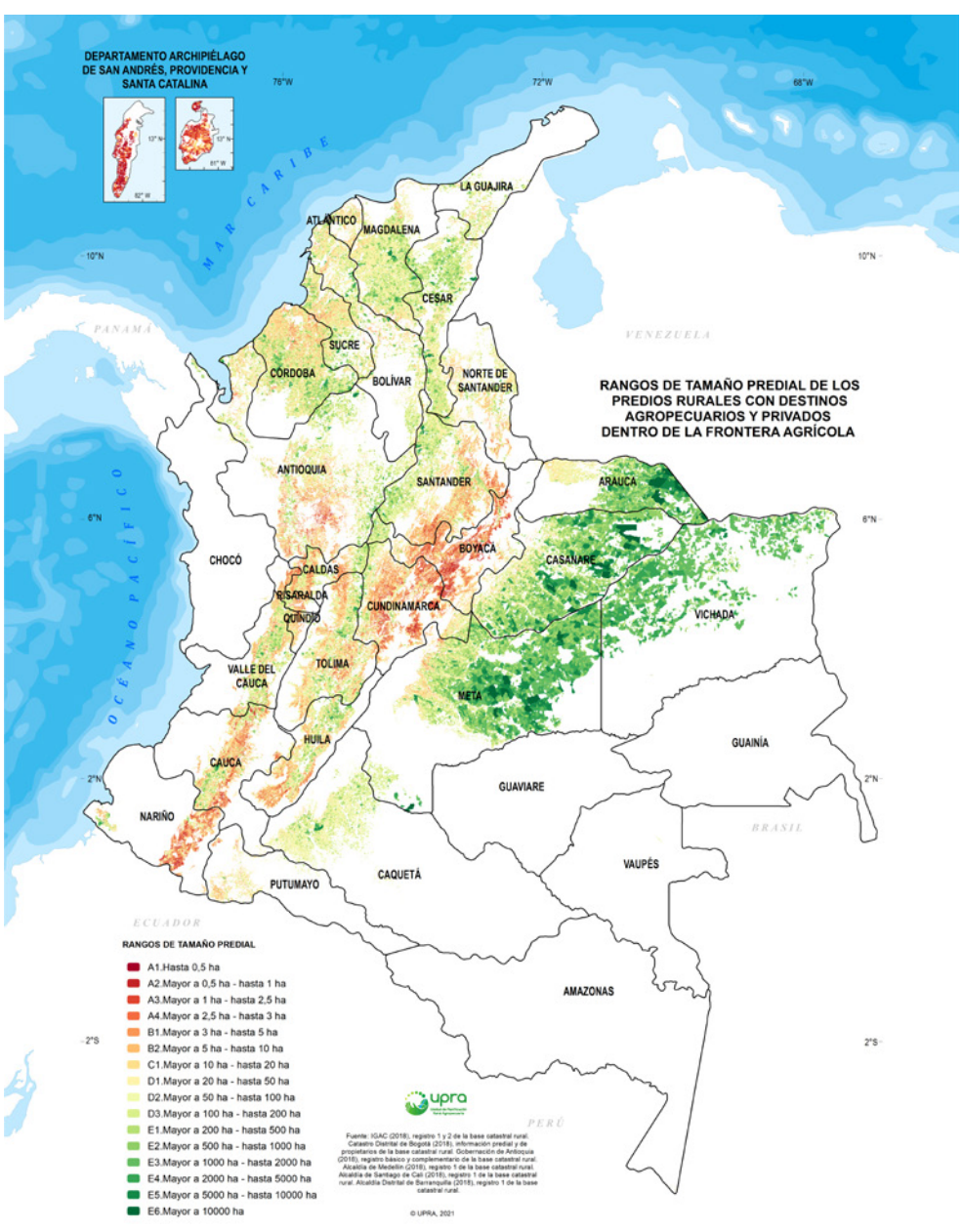
Atlas de mercado de tierras

Consulta la publicación aquí

Línea base de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria

La UPRA ha podido establecer mecanismos estratégicos que han permitido la determinación de una línea base de precios comerciales de la tierra rural a escala 1:100.000 en algunas zonas del país. Con esta labor se busca:

- Establecer precios comerciales de referencia por región.
- Monitorear y proyectar las tendencias del mercado de tierras.
- Orientar la regularización del mercado de tierras rurales productivas.
- Orientar la formulación de las políticas públicas a escala nacional y regional.
- Facilitar la toma de decisiones a los productores e inversionistas.
- Contribuir con el uso eficiente del suelo.
- Apoyar la adecuación de tierras.
- Contribuir a la planificación del ordenamiento productivo y social de la propiedad de las tierras rurales agropecuarias del país.



#	RANGOS DE PRECIOS NACIONALES ESCALA 1:100.000	Leyenda	Área cubierta en miles de ha	% del área cubierta
1	Menor a 1		1.060	9%
2	Mayor a 1 - hasta 2		2.312	19%
3	Mayor a 2 - hasta 3		1.767	14%
4	Mayor a 3 - hasta 5		1.196	10%
5	Mayor a 5 - hasta 8		1.079	9%
6	Mayor a 8 - hasta 10		1.098	9%
7	Mayor a 10 - hasta 15		1.313	11%
8	Mayor a 15 - hasta 20		598	5%
9	Mayor a 20 - hasta 30		834	7%
10	Mayor a 30 - hasta 40		361	3%
11	Mayor a 40 - hasta 50		335	3%
12	Mayor a 50 - hasta 60		179	1%
13	Mayor a 60 - hasta 70		84	1%
14	Mayor a 70 - hasta 80		76	1%
15	Mayor a 80 - hasta 100		36	0%
16	Mayor a 100 - hasta 120		30	0%
17	Mayor a 120 - hasta 140		13	0%
18	Mayor a 140 - hasta 160		24	0%
19	Mayor a 160 - hasta 180		0	0%
20	Mayor a 180 - hasta 200		6	0%
21	Mayor a 200 - hasta 250		1	0%
22	Mayor a 250 - hasta 300		15	0%
23	Mayor a 300 - hasta 400		3	0%
24	Mayor a 400 - hasta 500		1	0%
25	Mayor a 500 - hasta 600		1	0%
26	Mayor a 600 - hasta 700		0	0%
27	Mayor a 700 - hasta 800		-	0%
28	Mayor a 800 - hasta 1000		1	0%
29	Mayor a 1000		4	0%
			12.427	**100%**

Se han definido los rangos de precios de la tierra rural para 12.4 millones de hectáreas, equivalentes al 23,1% del área incluida y condicionada en el mercado de tierras, ubicadas en 227 municipios de 12 departamentos.

Departamentos	Área con precios de la tierra rural (ha)
Antioquia	296.943
Atlántico	277.212
Bolívar	220.457
Boyacá	70.069
Cesar	1.755.240
Córdoba	218.851
Cundinamarca	87.509
Huila	1.270.880
Meta	5.923.037
Nariño	278.850
Quindío	123.196
Tolima	1.904.661
Total	12.426.905

La elaboración de estos mapas de precios ha sido posible gracias a la información económica suministrada por entidades como:

Mapas de precios de la tierra rural agropecuaria			
Departamento	**Cobertura**	**Vigencia**	**Observaciones**
Antioquía	Amaga, Andes, Belmira, Concepción, Don Matías, Entrerríos, Fredonia, Jardín, Jericó, Pueblorrico, San Pedro, San Vicente, Santa Bárbara, Támesis, Tarso y Venecia.	2016 y 2017	
Atlántico	Baranoa, Barranquilla, Campo de la cruz, Candelaria, Galapa, Juan de Acosta, Luruaco, Malambo, Manatí, Palmar de Varela, Piojó, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Repelón, Sabanagrande, Sabanalarga, Santa lucía, Santo Tomás, Soledad, Suan, Tubará y Usiacurí.	2018	Incluye todos los municipios del departamento
Bolívar	Arjona, Calamar, Mahates, María La Baja, San Estanislao, Santa Rosa, Soplaviento, Turbana y Villanueva.	2017	
Boyacá	Chinavita, Garagoa, La Capilla, Pachavita, Tenza, Tibaná y Úmbita.	2015	
Cesar	Aguachica, Agustín Codazzi, Astrea, Becerril, Bosconia, Chimichagua, Chiriguaná, Curumaní, El copey, El paso, Gamarra, González, La Gloria, La jagua de Ibirico, La paz, Manaure balcón del Cesar, Pailitas, Pelaya, Pueblo bello, Río de oro, San Alberto, San Diego, San Martín, Tamalameque y Valledupar.	2016, 2017, y 2018	Incluye todos los municipios del departamento
Córdoba	Cereté, Chima, Ciénaga de Oro, Cotorra y Sahagún.	2015	
Cundinamarca	Chocontá, Cota, Suesca, Tabio, Tenjo y Villapinzón.	2016	
Huila	Acevedo, Agrado, Aipe, Algeciras, Altamira, Baraya, Campoalegre, Colombia, Elías, Garzón, Gigante, Guadalupe, Hobo, Íquira, Isnos, La argentina, La plata, Nátaga, Neiva, Oporapa, Paicol, Palermo, Palestina, Pital, Pitalito, Rivera, Saladoblanco, San Agustín, Santa María, Suaza, Tarqui, Tello, Teruel, Tesalia, Timaná, Villavieja y Yaguará.	2018	Incluye todos los municipios del departamento
Meta	Acacías, Barranca de Upía, Cabuyaro, Castilla la nueva, Cubarral, Cumaral, El calvario, El castillo, El dorado, Fuente de oro, Granada, Guamal, La macarena, Lejanías, Mapiripán, Mesetas, Puerto concordia, Puerto Gaitán, Puerto Lleras, Puerto López, Puerto rico, Restrepo, San Carlos de Guaroa, San Juan de Arama, San Juanito, San martín, Uribe, Villavicencio y Vistahermosa.	2017	Incluye todos los municipios del departamento
Nariño	Contadero, Córdoba, Funes, Iles, Imues, Ipiales, Ospina, Potosí, Puerres, Sapuyes, Tangua y Túquerres.	2017	
Quindío	Armenia, Buenavista, Calarcá, Circasia, Córdoba, Filandia, Génova, La Tebaida, Montenegro, Pijao, Quimbaya y Salento.	2018	Incluye todos los municipios del departamento
Tolima	Alpujarra, Alvarado, Ambalema, Anzoátegui, Armero (guayabal), Ataco, Cajamarca, Casabianca, Chaparral, Coello, Coyaima, Cunday, Dolores, Espinal, Falan, Flandes, Fresno, Guamo, Herveo, Honda, Ibagué, Icononzo, Lérida, Líbano, Mariquita, Murillo, Natagaima, Ortega, Palocabildo, Piedras, Planadas, Prado, Purificación, Rioblanco, Roncesvalles, Rovira, Saldaña, San Antonio, San Luis, Santa Isabel, Suarez, Valle de San Juan, Venadillo, Villahermosa y Villarrica.	2017	Se excluyen los municipios de Melgar y Carmen de Apicalá
Nacional	Antioquía, Atlántico, Bolívar, Boyacá, Cesar, Córdoba, Cundinamarca, Huila, Meta, Nariño, Quindío y Tolima.	2015 a 2018	Integra los ejercicios realizados para todos los departamentos

Monitoreo de la dinámica y comportamiento del mercado de tierras rurales

Aproximación a partir de las transacciones inmobiliarias registradas

En los últimos años la Dirección de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural y el Mercado de Tierras de la UPRA ha venido trabajando en el análisis del comportamiento de las transacciones inmobiliarias y actos registrales que permiten entender las dinámicas del mercado de tierras rural en Colombia. El primer estudio elaborado por la UPRA comprende el análisis de algunos actos registrales como compraventas, hipotecas, embargos, remates y permutas inscritos en las diferentes Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos – ORIP en Colombia durante el periodo comprendido entre los años 2011 y 2014. Los actos registrados analizados constituyen una fuente idónea de observación del comportamiento del mercado de tierras formal, aunque en este primer estudio no fue posible acceder a información desagregada, pero si dan cuenta de algunas tendencias regionales y departamentales. Sin embargo, como resultado de los esfuerzos interinstitucionales entre la UPRA y la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, hoy se cuenta con información registral desagregada para el periodo comprendido entre los años 2015 y 2019, que permitirá desarrollar análisis más detallados del comportamiento de las transacciones inmobiliarias y actos registrales en Colombia.

Consulta la versión anterior aquí

Análisis espacial de transacciones registradas entre 2011 y 2014
Dinámica del mercado formal 2011
Dinámica del mercado formal 2012
Dinámica del mercado formal 2013
Dinámica del mercado formal 2014
Dinámica del mercado formal 2011 a 2014

Dinámica del mercado de tierras 2011-2014 (infografía departamental)

Infografías departamentales de dinámica del mercado de tierras		
Amazonas	Chocó	Putumayo
Antioquía	Córdoba	Quindío
Arauca	Cundinamarca	Risaralda
Atlántico	Guainía	San Andrés y Providencia
Bolívar	Guaviare	Santander
Boyacá	Huila	Sucre
Caldas	La Guajira	Tolima
Caquetá	Magdalena	Valle del Cauca
Casanare	Meta	Vaupés
Cauca	Nariño	Vichada
Cesar	Norte de Santander	

Las infografías contienen el incremento interanual de actos, precio e informalidad en áreas disponibles para el mercado de tierra, dinámica inmobiliaria formal, dinámica del mercado (2011-2014), precio de la tierra vs. Informalidad en la tenencia por categoría de ruralidad, incremento predios rurales (2011-2014), tiempos de desplazamiento hasta las oficinas de catastro y registro.

En cuanto a la información registral desagregada pare el periodo comprendido entre los años 2015 y 2019 se tiene una cobertura de información en 685 municipios de Colombia (61% del total nacional) distribuidos en 29 departamentos; en los departamentos donde no hay información son Amazona, Arauca y Vaupés. En la actualidad el país cuenta con 193 ORIP distribuida en todo el territorio nacional, los departamentos que con mayor cobertura de ORIP respecto al total nacional son: Antioquia con 16,58%, Cundinamarca con el 8,29%, Boyacá y Santander con 7,25%, Tolima con 6,22% y Caldas con 5,18; estos 6 departamentos poseen más de la mitad de todas las ORIP.

A continuación se presenta el documento técnico, los datos, los análisis y los resultados del aprovechamiento de la información registral suministrada por la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR para el periodo comprendido entre el 2015 al 2019.

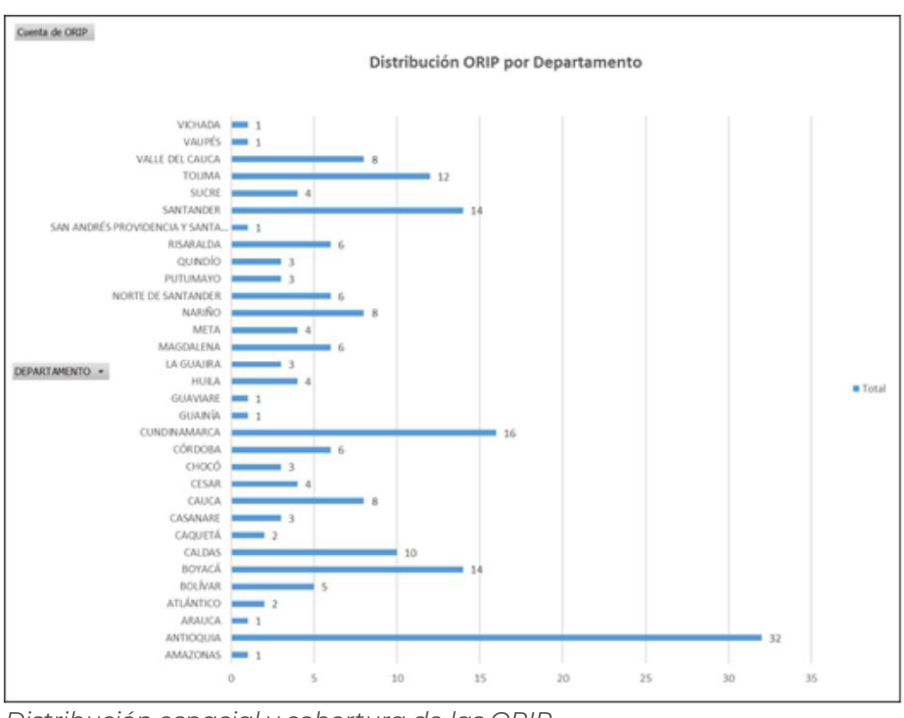
- Analisis de la dinamica del mercado de tierras formal rural colombiano.

- Tablas y graficos del documento análisis de la dinamica del mercado de tierras 2015-2019.

- Serie historica de actos registrados 2011-2019.

- Correlación entre grupos y codigos de actos juridicos sujetos de registro.

- Listado de los actos registrados sobre folios de matricula a nivel municipal.



Distribución espacial y cobertura de las ORIP

El OTR es un instrumento del MADR articulado a la ICDE y a la IDE Agro a cargo de la ANT que facilita la comprensión de las dinámicas del mercado inmobiliario, sus causas y efectos en los fenómenos de concentración, fraccionamiento antieconómico e informalidad en la propiedad y tenencia de predios rurales, y permite al MADR y sus entidades adscritas y vinculadas el diseño, implementación, SEPP de tierras rurales en el marco de sus competencias institucionales.

Conoce el OTR aquí

Infografías y artículos

Avanzando en el monitoreo del funcionamiento del mercado de tierras, se han venido elaborando infografías departamentales, que sintetizan los principales resultados de los análisis del comportamiento que ha tenido el mercado de tierras entre 2011 y 2014. Dichos análisis se realizaron a partir de información disponible suministrada por la Superintendencia de Notariado y Registro, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Catastros descentralizados, y otros productos UPRA.

Dinámica del mercado de tierras Boyacá 2011-2014 (infografía)

Consulta la infografía aquí

Arrendamiento de tierras: una práctica de importancia creciente para la actividad agropecuaria, que amerita mayor reconocimiento y más formalización

Consulta el artículo aquí

Análisis del mercado de tierras con técnicas complejas

Consulta el artículo aquí

El arrendamiento de tierras en Colombia: prácticas y marco teórico e histórico

Consulta la presentación aquí

Análisis de mercado de tierras en las cadenas productivas priorizadas

Análisis de mercado de tierras en las cadenas productivas priorizadas

Consulta el documento aquí

La UPRA ha incluido en la formulación de los Planes de Ordenamiento Productivo - POP de las cadenas que el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural ha priorizado, los análisis sobre el mercado de tierras rurales que se ocupan en el desarrollo de actividades productivas específicas con el objetivo de asegurar que los POP incluyan en sus lineamientos, elementos del Ordenamiento Social de la Propiedad, y de esta manera lograr direccionar decisiones sobre el uso del suelo en el ordenamiento productivo.

En el documento se han compilado los principales resultados desarrollados como insumo al análisis situacional de las cadenas de arroz, leche, carne y maíz desde la perspectiva del mercado de tierras, a partir de los principales conceptos relacionados con precios de la tierra, arrendamientos y dinámica del mercado de tierras desarrollados por la UPRA con intención de fortalecer la comprensión sobre la problemática en torno a este tema.

La tierra es uno de los principales factores para el ejercicio de la actividad agropecuaria, y en este sentido, el valor a pagar para acceder a ella y la dinámica del mercado de tierras son variables que pueden determinar la sostenibilidad de la cadena. En estos términos, y teniendo en cuenta la definición de mercado de tierras, el resultado de los análisis que se presentan para cada cadena, fueron determinantes para la identificación de los principales desafíos que en esta materia enfrentan las cadenas productivas analizadas.

Cadena	Precio de la tierra (1)	Arriendo de tierra (2)
Arroz	Entre 10 y 40 millones de pesos por hectárea en promedio.	Participación en los costos de producción: Entre 5% y 25 %.
	En Zona Centro puede llegar a los 70 millones de pesos por hectárea.	Entre 300 mil y 1,5 millones por hectárea
Láctea bovina	Entre 10 y 40 millones de pesos por hectárea en promedio.	Participación en los costos de producción: entre 10 % y 28 %
	En Cundinamarca puede llegar a los 125 millones de pesos por hectárea.	
Cárnica bovina	Entre 1 y 40 millones de pesos por hectárea en promedio.	Entre 550 mil y 4,2 millones por hectárea al año.
Maíz	Menor de 20 millones de pesos por hectárea en promedio	Participación en los costos de producción: En general 12 %. En Boyacá y Cundinamarca puede alcanzar el 24 %. Entre 300 mil y 2 millones por hectárea semestre.

(1) Depende del sistema, ubicación, pendiente, y disponibilidad de agua.

(2) Depende del sistema productivo y ubicación.

Fuente: cálculos hechos a partir de información del (DANE), Censo Nacional Agropecuario. Bases de información catastral. (UPRA) Zonificación de precios comerciales de tierra rural. (Fedearroz, Fedegán, Fenalce) Costos de producción. Sistema de información de precios, SIPSA.