



UPRA



Análisis de la

distribución de la propiedad rural

en Colombia | Resultados 2020



Análisis de la

distribución de la
propiedad rural

en Colombia | Resultados 2020

Gustavo Francisco Petro Urrego
Presidente de la República de Colombia

Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
(MinAgricultura)

Martha Viviana Carvajalino Villegas
Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural

Unidad de Planificación de Tierras
Rurales Adecuación de Tierras y
Usos Agropecuarios (UPRA)

Dora Inés Rey Martínez (e)
Directora general

Juan Carlos López Gómez
Secretario general

Dora Inés Rey Martínez
**Director técnico de Ordenamiento de
la Propiedad y Mercado de Tierras**

Alexander Rodríguez Romero
**Director técnico de Uso Eficiente del
Suelo y Adecuación de Tierras**

Luz Mery Gómez Contreras
**Jefe de la Oficina de Tecnologías de la
Información y las Comunicaciones**

Adriana Pérez Orozco
Emiro José Díaz Leal
Juan Carlos Avellaneda Micolta
Mónica Cortés Pulido
Sandra Milena Ruano Reyes
Asesores

Adrián Smith Manrique Gómez
Claudia Liliana Cortés López
Mary Cristina Guevara Camacho
Nelson Javier Neva Díaz
Líderes temáticos



Andrés Restrepo Jiménez
Alexis Vladimir Maluendas Pardo
Claudia Liliana Cortés López
Daniel Antonio Cárdenas Cárdenas
David Alberto Giraldo Zárate
Diego David Pinzón Rojas
Julián Mauricio Flórez Rodríguez
Juan Manuel Fernández Flechas
Jhohan Fernando Quintero Vega
Johanna Elizabeth Manrique Hernández
Mary Cristina Guevara Camacho
Nelson Javier Neva Díaz
Autores

Johana Trujillo Moya
Coordinación equipo publicaciones UPRA

Oscar Enrique Alfonso
Corrección de estilo

Angélica Borrás Santos
Constanza Rodríguez Ramírez
Fabio Ernesto Mojica Caballero-
Diseño y diagramación

Andrés Paz Duarte
Édgar Mauricio Carrillo
Fabio Ernesto Mojica
Fotografías
Banco de imágenes UPRA

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: Maluendas, A., Restrepo, A., Cortés, C., Cárdenas, D., Giraldo, D., Pinzón, D., Flórez, J., Fernández, J., Quintero, J., Manrique, J., Guevara, M. y Neva, N.. *Análisis de la distribución de la propiedad rural en Colombia Resultados 2020*. Bogotá: UPRA.

© Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2025.
© UPRA, 2025.







Tabla de contenido

Índice de tablas	10
Índice de figuras	13
Lista de siglas y abreviaturas	20
Introducción	21
1. Referentes conceptuales	24
1.1 Conceptos básicos	25
1.2 Delimitación del universo de análisis de la distribución de la propiedad	29
1.3 Indicadores para el análisis de distribución de la propiedad	29
2. Distribución de la tierra rural en Colombia y sus figuras de ordenamiento	34
2.1 Frontera agrícola (FA)	35
2.1.1 Identificación de la FA	36
2.2 Distribución general de la tierra rural: figuras de ordenamiento	42
2.2.1 Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)	43
2.2.2 Las reservas forestales de la Ley 2.ª de 1959	45
2.2.3 Ecosistemas estratégicos	48
2.2.4 Área de Manejo Especial de La Macarena	50
2.2.5 Comunidades étnicas	53
2.2.6 Distribución predial en territorios excluidos y condicionados de la frontera agrícola para el Ordenamiento Social de la Propiedad	80
2.2.7 Otras figuras para el sector agropecuario y de interés para el OSPR	108
3. Descripción de la distribución predial en la FA	118
3.1 Análisis de predios rurales por rangos de tamaño	124
3.2 Información de predios y área según tipo de propietario o poseedor	127



4. Distribución de la propiedad rural	128
4.1 Distribuciones prediales, de área y propietarios o poseedores a escala nacional, territorial y recuento histórico	130
4.2 Indicadores de distribución de la propiedad	141
5. Dinámicas extremas de la distribución	150
5.1 Fraccionamiento	151
5.1.1 Predios con señales de fraccionamiento predial, según rango de tamaño	152
5.1.2 Predios con señales de fraccionamiento predial, según departamento	154
5.1.3 Fraccionamiento antieconómico: tamaño de los predios con relación a la UAF, análisis municipal	158
5.2 Concentración en la propiedad de la tierra	164
5.2.1 El 10 % de propietarios que reúne las mayores áreas de tierra rural por departamento	165
5.2.2 Distribución de los propietarios que más tierra rural concentran por departamento	171
5.3 Índice sintético de distribución de tierras (ISDT)	177
5.3.1 Resultados ISDT 2020	179
6. Análisis de mercado de tierras rurales	184
6.1 Dinámica inmobiliaria rural	185
6.1.1 Indicador de dinámica del mercado inmobiliario municipal	185
6.1.2 Dinámica del mercado inmobiliario formal colombiano para el periodo 2015-2020 a partir de información registral	186
6.1.3 Ámbito departamental	189
6.1.4 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP)	192
6.1.5 Ámbito municipal	194
6.2 Indicador de dinámica del mercado inmobiliario para la vigencia 2020	196
6.2.1 Participación de los actores en la dinámica del mercado de tierras rural formal	199
6.2.2 Participación de las mujeres en la dinámica del mercado de tierras rural formal	202
Referencias	204
Referencias generales	204
Material electrónico	206

Apéndice: Dinámica de precios de arrendamientos rurales agropecuarios productivos	208
Introducción	208
1. Importancia del arrendamiento rural en la producción agropecuaria	209
2. Tipos de contrato	215
3. Datos del trabajo de campo	221
4. Precios de arriendo nivel departamental	222
Análisis por tipos de uso de la tierra (TUT)	230
Precios de arriendo nivel municipio	232
Conclusiones y recomendaciones	241





Índice de tablas

Tabla 1.	Escala de clasificación de índices de IPUR	32
Tabla 2.	Figuras de ordenamiento ambiental, étnico y de interés para OSP en Colombia en 2020	42
Tabla 3.	Área de ZRF de Ley 2. ^a , tipo A, B o C en 2020	46
Tabla 4.	Histórico de resguardos indígenas con corte a 2020	59
Tabla 5.	Balance histórico departamental de la distribución del territorio en resguardos indígenas para el año 2020	61
Tabla 6.	Resguardos indígenas constituidos a 2020 respecto de la FA 2021	65
Tabla 7.	Rangos de tamaño de los resguardos indígenas constituidos al año 2020	67
Tabla 8.	Balance histórico de los TCCN, información a 2020	71
Tabla 9.	Balance histórico departamental de la distribución del territorio en TCCN, Balance neto respecto del 2020	72
Tabla 10.	TCCN constituidos a 2020 respecto de la FA 2021	75
Tabla 11.	rangos de tamaño de los TCCN constituidos al año 2020	77
Tabla 12.	Número de predios y tipo de propietario dentro del área de AMEM y al interior de los DMI declarados año 2020	81
Tabla 13.	Distribución predial por rangos de tamaño en áreas de AMEM y al interior de los DMI declarados el año 2020	82
Tabla 14.	Número de predios y tipo de propietario dentro del área de páramos declarados a nivel nacional; comparativo 2019-2020	85
Tabla 15.	Distribución predial en áreas de páramos según rangos de tamaño, 2020	86
Tabla 16.	Número de predios y áreas respecto de la FA en áreas de humedales Ramsar por tipo de propietario: comparativo nacional 2019-2020	90
Tabla 17.	Distribución predial en áreas de humedales RAMSAR, a nivel nacional año 2020	91
Tabla 18.	Número de predios y área por tipo de propietario, en áreas de la Ley 2. ^a de 1959, categorías B y C: comparativo nacional 2019-2020	93
Tabla 19.	Distribución predial en áreas de Ley 2. ^a de 1959 categoría B y C, según rangos de tamaño, 2020	95

Tabla 20.	Número de predios, área y tipo de propietario en bosques naturales y áreas no agropecuarias por tipo de propietario a escala nacional, 2020	98
Tabla 21.	Comparativo cifras 2018, 2019 y 2020 Bosques naturales y áreas no agropecuarias	100
Tabla 22.	Distribución predial en bosques naturales y áreas no agropecuarias, a nivel nacional, información a 2020	100
Tabla 23.	Número de predios y área en sustracciones de la Ley 2. ^a de 1959 por tipo de propietario a escala nacional: comparativo 2018-2020	103
Tabla 24.	Distribución predial en áreas de sustracciones de Ley 2. ^a de 1959, a nivel nacional año 2020	105
Tabla 25.	Zonas de reserva campesina en 2020	109
Tabla 26.	Distribución del área de las ZRC según disponibilidad de información predial a 2020	111
Tabla 27.	Distribución del área de las ZRC con información predial respecto a la FA 2021 en ZRC 2020	111
Tabla 28.	Número y área de predios en ZRC según tipo de propietario y cantidad de predios en 2020	112
Tabla 29.	Tamaño de predios en ZRC con corte al año 2020	112
Tabla 30.	Distribución del área en ZRC según categorías de frontera agrícola, bosques y exclusiones en 2020	113
Tabla 31.	Número de predios y área según tipo o condición. Total nacional y FA 2021, 2020	122
Tabla 32.	Número de predios y área según destino económico, sin mejoras 2020: total nacional dentro de la FA 2021	123
Tabla 33.	Número de predios y área según rangos de tamaño predial. Total nacional FA 2020	125
Tabla 34.	Predios y áreas, según tipo de propietario o poseedor	127
Tabla 35.	Predios, propietarios y áreas rurales de privados con destino agropecuario en la FA por rango tamaño predial	130
Tabla 36.	Participación departamental de número de predios, propietarios o poseedores, predios rurales privados con destino agropecuario en FA a 2020	134
Tabla 37.	Cantidad de propietarios con 1 o más predios	137
Tabla 38.	Número de predios por número de propietarios	138
Tabla 39.	Indicadores de distribución de la propiedad rural nacional año 2020	142
Tabla 40.	Variación de los indicadores de distribución de la propiedad rural en Colombia. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (2021), bases catastrales 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020	147
Tabla 41.	Caracterización general del universo de análisis para el estudio del fraccionamiento de tierras. 2020	152
Tabla 42.	Variación y participación porcentual de número de predios y áreas por rangos de tamaño predial entre 2014 y 2020	153
Tabla 43.	Conteo de predios y porcentaje para los primeros diez municipios cuya área se encuentra dentro del rango de UAF, por debajo del valor mínimo o sobre el valor máximo para los diez primeros municipios	163



Tabla 44.	Rangos del ISDT	177
Tabla 45.	Indicadores que conforman el ISDT según dimensión de la distribución de la tierra	177
Tabla 46.	Cantidad de municipios por departamento según la problemática de distribución y valor promedio del ISDT. 2020	181
Tabla 47.	Cortes resultantes	186
Tabla 48.	Cantidad de actos registrados en Colombia por nivel geográfico en 2015-2020	187
Tabla 49.	Cantidad absoluta y relativa del total de actos registrados en cada departamento y desagregación por grupo de actos registrados y folios nuevos para la 2020	190
Tabla 50.	Relación departamental de las ORIP que no reportaron valores para los actos registrados sobre folios de matrícula inmobiliaria rural en la vigencia 2020	192
Tabla 51.	Conjunto de actos jurídicos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales que fueron tenidos en cuenta para el cálculo del indicador de dinámica del mercado inmobiliario	196
Tabla 52.	Parámetros para realizar la simulación gamma	196
Tabla 53.	Cortes por periodo y cortes por promedio de periodos	197
Tabla 54.	Resultados del cálculo del indicador de la dinámica del mercado inmobiliario nacional para la vigencia 2020	197
Tabla 55.	Participación de los intervinientes en las transacciones registradas sobre folios de matrícula inmobiliaria rurales según nacionalidad durante el año 2020	199
Tabla 56.	Rangos de arriendo segregado para uso agrícola	224
Tabla 57.	Rangos de arriendo general por departamento para uso agrícola	226
Tabla 58.	Rangos de arriendo segregado para uso pecuario	227
Tabla 59.	Rangos de arriendo general por departamento para uso pecuario	229
Tabla 60.	Rango de precios de arriendo por TUT más representativos	230
Tabla 61.	Rango de precios segregado de arriendo por TUT	231
Tabla 62.	Rango de precios segregado de arriendo a nivel municipal para uso agrícola	232
Tabla 63.	Rango de precios segregado de arriendo a nivel municipal para uso pecuario	237

Índice de figuras

Figura 1.	Metodología de identificación de la FA	36
Figura 2.	Distribución del área continental según la definición de la FA versión 2021	37
Figura 3.	Frontera agrícola 2021 en el territorio continental	38
Figura 4.	Distribución del área departamental (millones de ha), sin condicionamientos según FA de 2018, 2019 y 2021	39
Figura 5.	Diferencia de área de FA 2021 de 2019	40
Figura 6.	Variación del área de FA 2019 Vs. 2021	41
Figura 7.	Áreas del SINAP en 2020	44
Figura 8.	Áreas declaradas como Reserva Natural de la Sociedad Civil (RNSC), a escala nacional vigencia 2020	45
Figura 9.	Zonificación de Ley 2.ª de 1959, corte 2020	47
Figura 10.	Páramos y humedales RAMSAR en Colombia en 2020	49
Figura 11.	Área de manejo especial de la Macarena en 2020	52
Figura 12.	Territorios étnicos constituidos al año 2020	54
Figura 13.	Territorios étnicos constituidos a 2020	55
Figura 14.	Territorios étnicos respecto de la FA (2021) al año 2020	56
Figura 15.	Distribución de los territorios étnicos para el año 2020 respecto de la FA	57
Figura 16.	Situación de los territorios étnicos en relación con la frontera agrícola en 2020	57
Figura 17.	Distribución de territorios étnicos en 2019 en relación con las categorías de la FA	58
Figura 18.	Balance de resguardos indígenas por departamentos a 2020, actos administrativos respecto de las áreas constituidas	63
Figura 19.	Resguardos indígenas al año 2020	64
Figura 20.	Resguardos Indígenas al año 2020 respecto de la FA 2021	65
Figura 21.	Distribución de los resguardos indígenas constituidos hasta 2020 en relación con la frontera agrícola 2021	66
Figura 22.	Resguardos indígenas constituidos a 2020 respecto de la FA 2021	67
Figura 23.	Tamaño de los resguardos indígenas constituidos a 2020	68



Figura 24. Evolución de la constitución de resguardos indígenas hasta 2020: área y número de actos administrativo	69
Figura 25. Balance de TCCN por departamentos a 2020, actos administrativos respecto de las áreas constituidas	73
Figura 26. Territorios colectivos de comunidades negras a 2020	74
Figura 27. TCCN constituidos a 2020 respecto de la FA 2021	76
Figura 28. Rangos de tamaño de los TCCN constituidos al año 2020	77
Figura 29. Tamaño de los TCCN constituidos a 2020	78
Figura 30. Histórico de constitución de los TCCN al año 2020	79
Figura 31. Distribución predial por tipo de propietario en el ÁMEM en 2020	81
Figura 32. Distribución predial por rangos de tamaño en el ÁMEM para el 2020	83
Figura 33. Clasificación UAF en predios en áreas de ÁMEM y al interior de los DMI declarados 2020	84
Figura 34. Distribución de predios en páramos según rangos de tamaño. 2020	87
Figura 35. Distribución del número de predios en áreas de páramos según clasificación de UAF, 2020	88
Figura 36. Distribución de predios en páramos según la comparación del área predial respecto de la UAF, 2020	89
Figura 37. Distribución de las áreas prediales en áreas de humedales RAMSAR de acuerdo con su relación frente al rango de UAF, declarados a nivel nacional en 2020	92
Figura 38. Predios según tipo de propietarios en áreas de Ley 2. ^a de 1959, categorías B y C en el territorio nacional a 2020	94
Figura 39. Distribución predial en Ley 2. ^a de 1959 categorías B y C en Colombia, información 2020	96
Figura 40. Clasificación de predios según la comparación de su área con los valores del rango de UAF de los predios en áreas de Ley 2. ^a de 1959 categorías B y C a escala nacional 2020	97
Figura 41. Tipo de propietarios en áreas de bosque y áreas no agropecuarias con corte a 2020	99
Figura 42. Distribución de predial en áreas de bosque y áreas no agropecuarias con corte a 2020	101
Figura 43. Comparación de los tamaños prediales frente a los rangos de UAF en predios en áreas de bosques naturales y áreas no agropecuarias a nivel nacional, información a 2020	102
Figura 44. Tipo de propietarios en sustracciones Ley 2. ^a de 1959 en Colombia, información 2020	104
Figura 45. Distribución predial según rangos de tamaño en áreas de sustracciones de la Ley 2. ^a de 1959 en Colombia, 2020	106
Figura 46. Comparación de los tamaños prediales de los predios en áreas de sustracciones de Ley 2. ^a de 1959, categorías B y C, frente al rango de tamaño de LA UAF por ZRH, en 2020	107
Figura 47. Localización de las Zonas de reserva campesina 2020	110
Figura 48. Área de referencia para identificar Zidres por departamento en 2018	115
Figura 49. Áreas de referencia como insumo para la identificación de las Zidres en 2018	116
Figura 50. Zidres Puerto López (Meta) en 2018	117
Figura 51. Estado de formación y actualización catastral rural en 2020	119

Figura 52.	Estado de formación y actualización catastral rural en 2020	120
Figura 53.	Cantidad de municipios por departamento según el año de la actualización catastral rural, 2020	121
Figura 54.	Valor de la mediana predial por destino económico. Total nacional en FA 2020	126
Figura 55.	Predios y área para población objeto de análisis 2020 en la FA 2021	129
Figura 56.	Porcentaje de propietarios o poseedores y área, según predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021 y rangos de tamaño de la propiedad, a escala nacional para el año 2020	131
Figura 57.	Rangos de tamaño predial de los predios rurales privados con destino agropecuario en la FA 2021 a corte año 2020	132
Figura 58.	Rangos de tamaño predial de los predios rurales privados con destino agropecuario fuera de la FA 2021 a corte año 2020	133
Figura 59.	Distribución porcentual de predios, propietarios, o poseedores, y área por departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021, a 2020	135
Figura 60.	Mediana y media del tamaño de la propiedad, según departamento. Nacional. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021, a 2020	136
Figura 61.	Participación porcentual de propietarios o poseedores de predios rurales privados de destino agropecuario, según rangos de tamaño de la propiedad 2017 a 2020	139
Figura 62.	Participación porcentual del área rural privada de destino agropecuario, según rangos de tamaño de la propiedad, predios rurales privados con destino agropecuario en FA (2021), 2017-2020	140
Figura 63.	Índice de Gini de la propiedad rural nacional. Predios rurales privados con destino agropecuario en la FA 2021 en bases catastrales 2020	143
Figura 64.	Índice de Theil de la propiedad rural nacional. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (2021), en bases catastrales 2020	144
Figura 65.	Indicador de disparidad inferior de la propiedad rural nacional por departamentos. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021, en bases catastrales a 2020	145
Figura 66.	Indicador de disparidad superior de la propiedad rural nacional. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (2021), en bases catastrales 2020	146
Figura 67.	Evolución índice de Gini 2019-2020 y variación 2020/2019, según departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021 en bases catastrales 2020-2019	147
Figura 68.	Evolución índice de Theil 2019-2020 y variación 2020/2019, según departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (Año 2021), en bases catastrales 2020-2019	148
Figura 69.	Evolución índice de Disparidad inferior 2019-2020 y variación 2020 de 2019, según departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (Año 2021), bases catastrales 2020-2019	149



Figura 70. Evolución índice de Disparidad superior 2019-2020 y variación 2020 de 2019, según departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (Año 2021), bases catastrales 2020-2019	149
Figura 71. Predios con señales de fraccionamiento predial, según departamento en 2020	154
Figura 72. Predios con señales de fraccionamiento predial, según departamento en 2020 (Rango menor o igual a 0,5 ha)	154
Figura 73. Porcentaje de predios en condición de fraccionamiento 2020 a nivel departamental	155
Figura 74. Porcentaje de predios en condición de fraccionamiento 2020 a nivel municipal	157
Figura 75. Participación de cada rango UAF según número de predios	159
Figura 76. Rangos de predios rurales con destinos agropecuarios y privados en la FA, en UAF 2020	160
Figura 77. Rangos de tamaño de predios rurales privados con destino agropecuario dentro de la FA y que, por su tamaño, son menores al valor mínimo del rango de la UAF, 2020	161
Figura 78. Porcentaje de predios privados agropecuarios en la frontera agrícola 2021 con áreas menores al valor mínimo del rango de UAF, por departamento, a nivel nacional en 2020	162
Figura 79. Punto de corte(ha) del 10 % de propietarios que más área reúnen por departamento, comparación 2019 y 2020	166
Figura 80. Cambio porcentual del punto de corte 2019-2020	168
Figura 81. Número de propietarios del 10 % que más área reúnen en 2020 a nivel departamental	169
Figura 82. Área promedio de los propietarios (ha) del 10 % que más área reúnen en 2020	169
Figura 83. Área reunida por los propietarios (ha) último decil en 2020	170
Figura 84. Porcentaje del área total de predios privados con destino agropecuario dentro de FA reunida por el último decil en 2020	170
Figura 85. Distribución del 10 % de los propietarios que más concentran tierras en el departamento de Antioquia. Total departamental a 2020	171
Figura 86. Número de propietarios o poseedores del 1 % que concentran mayores áreas por departamento	173
Figura 87. Área reunida por el 1 % de los propietarios o poseedores que concentran mayor área (ha) por departamento en 2020	173
Figura 88. Área promedio por propietario (ha) del el 1 % de los propietarios o poseedores que concentran mayor área (ha) por departamento en 2020	174
Figura 89. Porcentaje del área total de predios privados con destino agropecuario dentro de FA reunida por el 1 % de los propietarios (ha) que más concentran en 2020	174
Figura 90. Área promedio por propietario y área total del último percentil de propietarios por departamento en 2020	175
Figura 91. Porcentaje de área reunida por el 1 % de los propietarios o poseedores en relación con el área reunida por el 10 % del último decil en 2020	176
Figura 92. Distribución de municipios de Colombia según problemática en la distribución de la tierra, 2020	179

Figura 93. Mapa del ISDT rural a nivel municipal en 2020	180
Figura 94. Máximo y mínimo del ISDT por departamento, 2020	183
Figura 95. Desagregación de las transacciones registradas sobre folios de matrícula de inmuebles urbanos y rurales en el periodo 2015-2020	188
Figura 96. Cantidad de actos registrados sobre folios de matrícula inmobiliaria por cobertura nacional, urbano y rural para la vigencia 2020	189
Figura 97. Grupos de actos registrales con mayor participación después de la compraventa según la cantidad de transacciones registradas por departamento para la vigencia 2020	191
Figura 98. Clasificación de las ORIP frente a su condición de capital de departamento y su participación en las transacciones registradas y el valor acumulado de los actos registrados en folios de matrícula inmobiliaria rural durante la vigencia 2020	193
Figura 99. Cantidad de actos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales durante el año 2020, según categoría de ruralidad	194
Figura 100. Participación del valor acumulado por municipio reportado por concepto de declaraciones de construcción sobre folios de matrícula de inmuebles rurales para la vigencia 2020	195
Figura 101. Dinámica del mercado inmobiliario rural 2020	198
Figura 102. Cantidad y porcentaje de participación de extranjeros por departamentos en actos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales durante el año 2020	200
Figura 103. Municipios en los que se da la participación de intervinientes de nacionalidad extranjera en actos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales durante 2020	201
Figura 104. Participación de los intervinientes nacionales en actos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales durante el año 2020 según tipo de persona	202
Figura 105. Informalidad e índice de riesgo de victimización	210
Figura 106. Arriendo uso pecuario vs uso agrícola	211
Figura 107. Grupos de cultivos analizados	212
Figura 108. Arriendos principales cultivos de uso agrícola	213
Figura 109. Valores potenciales por uso	213
Figura 110. Arriendo de acuerdo con variable de topografía	214
Figura 111. Número de contratos de arriendo verbal y escrito	215
Figura 112. Tipo de contrato de arriendo por uso	216
Figura 113. Índice de informalidad en la región Orinoquia	217
Figura 114. Dinámica del mercado inmobiliario rural 2020	217
Figura 115. Tiempos de utilización de la tierra para contratos de arriendo	218
Figura 116. Tipos de contrato rural	219
Figura 117. Cantidad de datos por departamento	221
Figura 118. Relación de arriendo con categoría de ruralidad	222
Figura 119. Relación de arriendo con categoría de ruralidad por departamento	223



Figura 120. Relación de arriendo con valor potencial	223
Figura 121. Precios de arriendo por departamento para uso agrícola	226
Figura 122. Precios de arriendo por departamento para uso agrícola	229
Figura 123. Precios de arriendo por TUT más representativos	230







Lista de siglas y abreviaturas

ACP	Análisis de componentes principales	IGT IPUR	Índice de gestión total del impuesto predial unificado rural
ÁMEM	Área de Manejo Especial de la Macarena	IPUR	Impuesto predial unificado rural
ANT	Agencia Nacional de Tierras	ISDT	Índice sintético de distribución de tierras
Art.	Artículo	L	Ley
Aunap	Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca	MinAgricultura	Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
CHIP	Consolidador de Hacienda e Información Pública	MinAmbiente	Ministerios de Ambiente y Desarrollo Sostenible
CNA	Censo Nacional Agropecuario	OP	Ordenamiento Productivo
CC	Código Civil Colombiano	OSP	Ordenamiento Social de la Propiedad
D	Decreto	OSPR	Ordenamiento Social de la Propiedad Rural
DH	Dalenius-Hodges	OT	Ordenamiento Territorial
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística	Res	Resolución
DCS	Distritos de Conservación de Suelos	RUNAP	Registro Único Nacional de Áreas Protegidas
DD. HH.	Derechos Humanos	SINAP	Sistema Nacional de Áreas Protegidas
DIH	Derecho Internacional Humanitario	SNUIRA	Sistema Nacional Unificado de Información Rural Agropecuaria
DMI	Distritos de Manejo Integrado	SNR	Superintendencia de Notariado y Registro
FA	Frontera agrícola	TCCN	Territorios colectivos de comunidades negras
FUT	Formulario Único Territorial	UAF	Unidad Agrícola Familiar
ha	Hectáreas	UPA	Unidades de Producción Agropecuaria
IAAC	Índice de actualización del avalúo catastral	UPRA	Unidad de Planificación Rural Agropecuaria
ICANH	Instituto Colombiano de Antropología e Historia	Zidres	Zonas de interés de desarrollo rural, económico y social
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi	ZRC	Zonas de reserva campesina
IGFT IPUR	Índice de gestión de fijación de tarifas del impuesto predial unificado rural	ZRH	Zona relativamente homogénea
IGR IPUR	Índice de gestión de recaudo del impuesto predial unificado rural	ZRF	Zonas de Reserva Forestal

Introducción

En la presente edición del boletín de *Análisis de la distribución de la propiedad rural en Colombia. Resultados del año 2020*, se da continuidad al objetivo de brindar datos e información esencial que facilite una comprensión profunda de la dinámica territorial y agraria del país desde la vigencia 2014 hasta 2019,¹ convirtiéndolo en una herramienta de gran utilidad para una amplia gama de actores: entidades gubernamentales, académicos, planificadores, entre otros.

En esta edición, se presentan los referentes conceptuales y técnicos relativos al análisis de la distribución de la propiedad rural, así como la delimitación del universo de análisis, el contexto analítico de los datos presentados asociados a la frontera agrícola (FA) y las zonas de interés para el Ordenamiento Social de la Propiedad (OSP).

Posteriormente, encontrará el análisis sobre la distribución de los predios rurales en términos de las figuras predominantes de ordenamiento ambiental y territorial, así como su relación en la FA. Este análisis busca armonizar la Política de Ordenamiento Productivo y Social de la Propiedad Rural (POPSPR) proporcionando una visión integrada que facilita la planificación y la toma de decisiones informadas del territorio rural.

Seguido a lo anterior, se profundiza en lo referente a la distribución de la propiedad rural en los niveles nacional y departamental; lo que permite tener un panorama temporal de la situación territorial rural basada en los resultados presentados en los análisis de distribución que se realizan a partir de la información catastral desde la vigencia 2014 que orienta en la identificación de áreas de interés y oportunidades para guiar las políticas públicas de ordenamiento territorial.

En esta línea, se aporta el análisis de los fenómenos extremos de distribución de tierras rurales: fraccionamiento antieconómico y concentración. Así mismo, se da continuidad al reporte del índice sintético de distribución de tierras (ISDT), una herramienta innovadora que agrupa los indicadores más relevantes para evaluar los problemas extremos de distribución a nivel municipal, departamental y nacional ofreciendo una perspectiva integrada sobre los desafíos actuales.

¹ Consultar boletines en: www.upra.gov.co



En las últimas secciones, se focaliza el análisis del mercado de tierras rurales en Colombia explorando los resultados de los índices de gestión del impuesto predial unificado y presentando un indicador de la dinámica del mercado inmobiliario formal. Finalmente, se incluye el acostumbrado apéndice del boletín que, en esta ocasión, se refiere al análisis detallado de los precios de los arriendos de la tierra rural desarrollado en el contexto del mercado de tierras desde la misión de la UPRA.

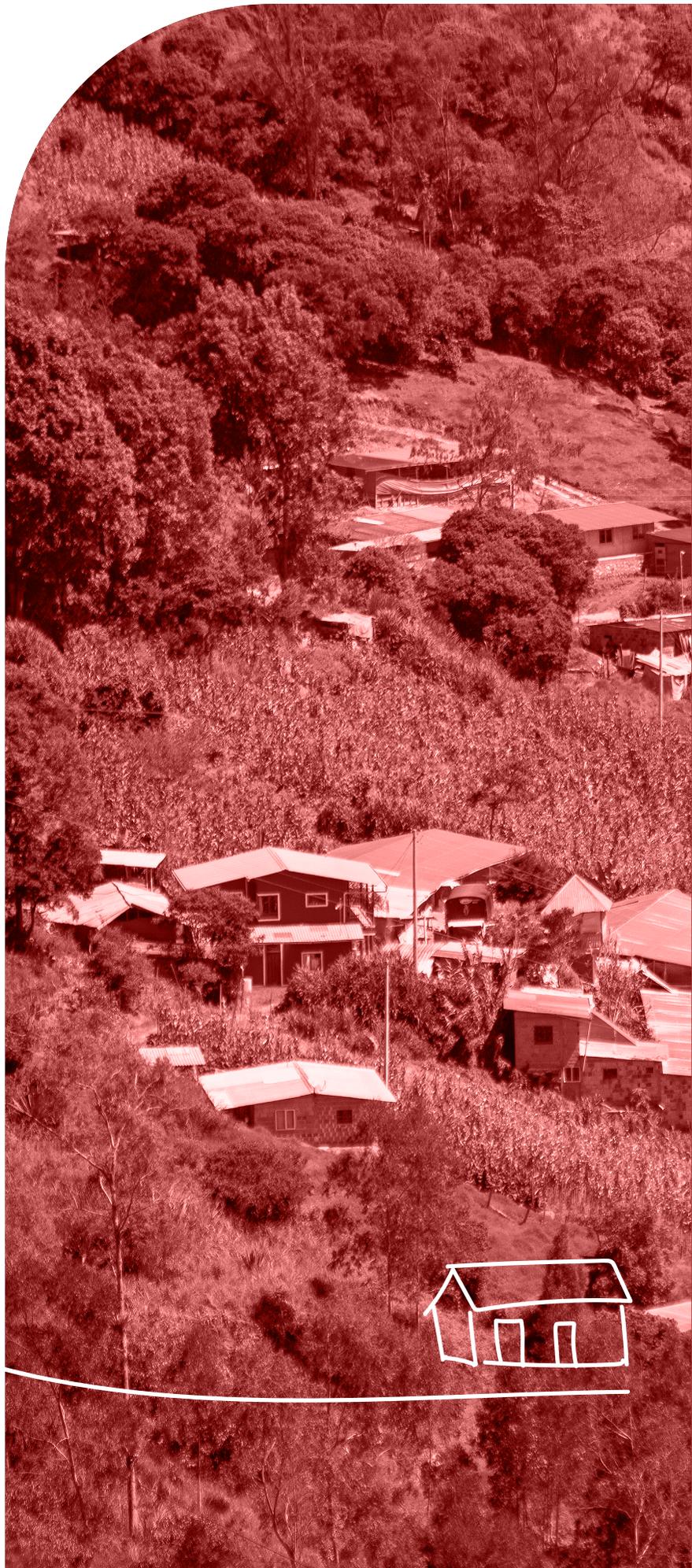
Este boletín es una fuente de conocimiento que busca facilitar una comprensión más profunda de los complejos procesos que rigen la distribución de la propiedad rural en Colombia y se espera que contribuya a lograr una distribución de la tierra que sea más equitativa y sostenible para todos los colombianos. Además de ser un documento informativo, representa una herramienta esencial para la investigación territorial y sus efectos económicos.





1.

Referentes conceptuales



El mercado de tierras rurales es muy complejo debido a las dinámicas de intercambio y posesión de la tierra, las cuales se ven influenciadas por factores legales, económicos y sociales. El acto registral, como la inscripción de la propiedad en el registro público, desempeña un papel crucial en la formalización de la tenencia de la tierra que garantiza los derechos reales sobre los inmuebles. La distribución de la tierra rural es fundamental para entender cómo se organiza la tenencia de la tierra en las zonas rurales que terminan influenciando la dinámica del mercado y el desarrollo territorial.

Desde una perspectiva de distribución de tierras rurales, el análisis en equilibrio competitivo considera la entrada y salida de actores en un mercado donde se presume la existencia de información perfecta y la homogeneidad en la tierra rural excluyendo la renta diferencial del suelo de David Ricardo. Sin embargo, este equilibrio teórico enfrenta fallas reflejadas en la desigualdad en la distribución de la tierra, medidas a través de indicadores como el índice de Gini para tierras rurales y el índice de Theil. Esta desigualdad puede ser abordada por la intervención estatal que, mediante la provisión de bienes comunes y la dotación de tierras a quienes no tienen acceso debido a múltiples restricciones, entre ellas de liquidez, busca promover una mayor equidad en el acceso a la tierra y corregir las ineficiencias del mercado.

El papel del Estado en la distribución de la tierra puede verse en dos escenarios principales; en el primero, el Estado, utilizando su propiedad estatal de tierras, dota a agentes económicos que demandan este factor productivo, siempre que no se vean afectados por exclusiones legales. En el segundo escenario, el Estado actúa como un agente económico que interviene directamente en el mercado adquiriendo tierras para, luego, redistribuirlas a aquellos que las necesitan para la producción agrícola.

Ambos escenarios reflejan la función del Estado como un garante de la equidad en el acceso a la tierra y como un facilitador del desarrollo agrícola basado en la economía clásica según la cual la tierra, el trabajo y el capital son los factores esenciales de la producción.

1.1 Conceptos básicos

Acto registral / Acto sujeto a registro:

Todo acto, contrato, decisión, contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio, u otro derecho real, principal o accesorio, sobre bienes



inmuebles, así como las que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley. Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma, de conformidad con la ley (L 1579/2012, art. 4).

Compraventa nuda propiedad:

Acto jurídico por medio del cual se transfiere la nuda propiedad, entendida como aquella que carece del usufructo; es decir, del goce de la cosa, la cual le corresponde al usufructuario (CC, art. 669).

Destino económico:

Clasificación que, para fines estadísticos, se da a cada inmueble en su conjunto —terreno, construcciones o edificaciones— en el momento de la identificación predial, conforme a la actividad predominante que en él se desarrolle (IGAC, Res. 70/2011).

Dinámicas del mercado inmobiliario de tierras rurales:

Esta expresión abarca los cambios del mercado inmobiliario derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas que pueden comprenderse y evidenciarse a partir del estudio del comportamiento individual de los agentes que intervienen, a través de acciones u omisiones, y sus relaciones de poder e influencia sobre dicho mercado (MinAgricultura, 2019).

Distribución predial rural:

Forma en la que se configura la repartición de los predios o bienes inmuebles en la zona rural del territorio nacional (UPRA, 2016).

Distribución de la propiedad rural:

Forma en que se configura la relación de los propietarios con los predios rurales. La propiedad rural puede dividirse en manera igual o desigual, concentrada o fraccionada, uniforme, unimodal o multimodal; y distribuirse en diferentes tipos de propietarios y usos (Massiris, 2016).

Fraccionamiento de la tierra rural:

Subdivisión, formal o informal, de predios rurales por debajo del área mínima establecida por la legislación agraria para cada territorio, que permite el sostenimiento, la capitalización y la generación de ingresos de una familia campesina y la producción de riqueza para el territorio y el país (Massiris, 2016).

Fraccionamiento antieconómico:

Fraccionamiento de la tierra rural que impacta negativamente un territorio y genera una distorsión, una mengua o una deficiencia de las funciones social y ecológica de la propiedad (Massiris, 2016).

Indicador:

Expresión, cualitativa o cuantitativa, observable que permite describir características, comportamientos o fenómenos de la realidad a través de la evolución de una variable o del establecimiento de una relación entre variables; comparada con períodos anteriores, productos similares o una meta o compromiso, permite evaluar el desempeño y su evolución en el tiempo (DANE, s. f).

Indicador de dinámica del mercado inmobiliario:

Indicador cualitativo que permite establecer, a través de una escala categórica, el comportamiento de la dinámica del mercado de tierras a partir de los actos jurídicos registrados en un periodo dado en diferentes niveles geográficos: departamental, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) municipal (UPRA, 2021).

Índice:

Dato estadístico compuesto que permite medir los cambios en un grupo representativo de individuos; en otras palabras, es una medida compuesta que agrega múltiples indicadores (Babbie, 2012).

Matrícula inmobiliaria:

Folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 8.º, referente a un bien raíz que se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando. Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador. Indicará también si el inmueble es urbano o rural designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente, y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación, y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. En la matrícula inmobiliaria, constará la naturaleza jurídica de cada acto sometido a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros (L 1579/2012, art. 8).

Mera tenencia:

Tenencia que se ejerce sobre una cosa, no como dueño sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece (CC, art. 775).

Mercado de tierras rurales:

Conjunto de transacciones o acuerdos libres de coerción mediante los 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 (MinAgricultura, 2017).



Posesión:

Tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o quien se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo (CC, art. 762).

Predio:

En el ámbito de la gestión catastral, es el inmueble con o sin título registrado, no separado por otro, con o sin construcciones o edificaciones, y vinculado con personas naturales o jurídicas según su relación de tenencia: propietario, poseedor u ocupante. (IGAC, 2020, art. 3).

Predio rural:

Inmueble ubicado fuera del perímetro urbano de un municipio. El predio rural no pierde ese carácter por estar atravesado por vías de comunicación o corrientes de agua, entre otros (IGAC, 1988).

Propiedad:

Derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno (CC, art. 669).

Ocupación:

Por la ocupación, se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no es prohibida por las leyes ni por el derecho internacional (CC, art. 685).

Ocupación de bienes baldíos y bienes fiscales patrimoniales:

La ocupación de tierras baldías no constituye título para obtener el dominio y los ocupantes no tienen la calidad de poseedores, conforme al Código Civil; y, frente a la adjudicación por el Instituto, solo existe una mera expectativa (D 2664/1994, art. 3). La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables únicamente puede adquirirse mediante título traslativo de dominio expedido por la autoridad de tierras (actualmente la ANT), o las entidades públicas en que hubiere delegado esa atribución. En el Decreto 2664 de 1994, mediante el cual se reglamentó el Capítulo XII de la Ley 160 de 1994, se establece que solo podrán hacerse adjudicaciones de baldíos por ocupación previa, en favor de personas naturales, empresas comunitarias, cooperativas campesinas, fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro que presten un servicio público o tengan funciones de beneficio social por autorización de la ley y las sociedades de cualquier índole que sean reconocidas por el MinAgricultura como empresas especializadas del sector agropecuario, en los términos del inciso 2 del artículo 157 del Decreto Extraordinario 624 de 1989 (Estatuto Tributario), o que se dediquen a la explotación agrícola o ganadera (art. 4) (Plan Estadístico Sectorial Agropecuario 2022-2026 Estrategia 1.9: fortalecer la información estadística de tenencia de la tierra rural).

Unidad Agrícola Familiar (UAF):

Empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. Para ser explotada, normalmente, no requerirá sino del trabajo del propietario y su familia, sin perjuicio del empleo de mano de obra extraña, si la naturaleza de la explotación así lo requiere (L 160/1994, art. 38).

1.2 Delimitación del universo de análisis de la distribución de la propiedad

El análisis de la distribución de la tierra rural se desarrolla delimitando el conjunto de datos base, el cual comprende la totalidad del territorio continental e insular del país que, según los datos catastrales disponibles en términos de número de áreas de los predios rurales y número de propietarios rurales a escala municipal. Este análisis excluye las siguientes categorías para evitar sesgos de análisis en los territorios:

- Territorios colectivos
- Predios del Estado
- Predios fiscales
- Parques naturales
- Predios pertenecientes a instituciones del Estado
- Predios privados religiosos
- Predios con condición especial (mejoras, condominios, en propiedad horizontal, de uso público, vías)
- Otros institucionales (hospitales, escuelas, universidades, cementerios, entre otros).

Producto de la exclusión de los datos anteriormente nombrados, se genera un subconjunto denominado *predios rurales privados con destino agropecuario* y corresponde a la población objeto de análisis de la distribución de la propiedad.

1.3 Indicadores para el análisis de distribución de la propiedad

Los indicadores que se describen a continuación se fundamentan en la metodología descrita en el libro *Análisis de la distribución de la propiedad rural en Colombia; propuesta metodológica, 2014* (UPRA, 2016, pp. 57-63). Se adoptan los índices de Gini y Theil, herramientas ampliamente reconocidas en el campo económico, adaptándolos para facilitar un análisis profundo de la distribución de la propiedad, entre otros aspectos. Complementariamente, se introducen indicadores de disparidad, inferior y superior,



concebidos para examinar los extremos de dicha distribución; y, finalmente, se tiene el índice sintético de la distribución de la tierra. Para una comprensión más profunda de la construcción y aplicación de estos indicadores, se invita a los lectores a consultar el texto citado, donde se describen de manera detallada.

El **índice de Gini de la propiedad de los predios rurales** es el indicador que establece el nivel de desigualdad en la distribución de la propiedad rural. El indicador toma valores entre 0 y 1; entre más cercano a 1, es señal de mayor desigualdad en la distribución de la propiedad del área rural; y, si es más cercano a 0, indica total igualdad. La UPRA ha establecido puntos de corte para su interpretación:

$G < 0,3$	Desigualdad baja
$0,3 \leq G \leq 0,6$	Desigualdad media
$G > 0,6$	Desigualdad alta

El **índice de Theil** determina el nivel de heterogeneidad de la desigualdad, que corresponde a la diferencia entre grupos considerados en el cálculo. Al interpretar, debe tenerse en cuenta que valores inferiores a 0,06 señalan un nivel bajo de heterogeneidad y de bajos desequilibrios en la distribución con respecto al valor de tendencia central.² Como puntos de corte, se estableció que los valores entre 0,06 y 0,18 se refieren a un nivel medio de heterogeneidad; lo que indica que se trata de una distribución desbalanceada. Valores superiores a 0,18 indican que se presenta un nivel de heterogeneidad alto, característico de distribuciones con desequilibrios notorios.

Entre más diversos sean los diferentes valores de la variable a distribuir y más alejados estén del valor de referencia (para este caso la media), más cercano a 1 es su valor.

El **indicador de disparidad inferior** analiza la distribución de la propiedad sobre la unidad geográfica de interés en términos relativos al 10 % de los propietarios que menos área tienen (primer decil) respecto al área que les correspondería en un escenario de referencia, en este caso igualitario, que se refiere al 10 % del área total del territorio de interés.

La interpretación del indicador se resume en que mayores valores del indicador de disparidad inferior señalan una distribución más igualitaria; ya que, entre más se acerque a uno, indica que el 10 % de los propietarios efectivamente poseen el 10 % del área total. Mientras que, si al 10 % de los propietarios les corresponde un valor de área total cercano a cero, quiere decir que el mismo 10 % de los propietarios recogen un porcentaje de área muy pequeño; lo que, a su vez, indica que sus predios son muy pequeños, por lo tanto, se evidencian altos niveles de disparidad.

² Las medidas de tendencia central son parámetros asociados a la distribución de los datos que buscan resumir en una sola cifra su centralidad. Ejemplo de estas medidas son la media aritmética, la mediana y la moda.

El indicador de disparidad superior analiza la distribución de la propiedad sobre la unidad geográfica de interés en términos relativos al 10 % de los propietarios que más área tienen (decil 10) respecto al área que les correspondería en un escenario de referencia, en este caso igualitario, que se refiere al 10 % del área total del territorio de interés.

La interpretación de este indicador radica en tomar valores entre uno y diez. Mayores valores del indicador evidencian que el 10 % de los propietarios acumulan un porcentaje de área en sus predios superior al 10 % del área total del territorio de análisis, y, por tanto, se observa mayor disparidad respecto a la distribución igualitaria. En otras palabras, si el indicador de disparidad superior es igual a 9, indica que el 10 % de los propietarios que tienen más área de terreno reúnen 8 veces más área que el 10 % de área que tendrían en un escenario igualitario.

El **índice sintético de distribución de la tierra (ISDT)**, desarrollado por la UPRA, se construye a partir de la evaluación de tres dimensiones fundamentales: desigualdad, concentración y fraccionamiento predial. Cada una de estas dimensiones se desglosa en indicadores específicos que permiten capturar diferentes aspectos de la problemática de distribución de la tierra rural.

En la dimensión de desigualdad, se incluyen el índice de Gini de la propiedad, que mide la desigualdad en la distribución de la tierra; y el coeficiente de asimetría, que evalúa el grado de desviación de la distribución respecto a una simetría perfecta. Para la dimensión de concentración, se utilizan el indicador de disparidad superior, que mide la concentración de la tierra en manos de los propietarios más grandes; el porcentaje de propietarios con área mayor al valor máximo de la UAF municipal; y el porcentaje de área que tiene el 1 % de propietarios que más tiene dentro de cada municipio. En cuanto al fraccionamiento predial, se incluyen el indicador de disparidad inferior, que mide la disparidad en el extremo inferior de la distribución de la tierra, el porcentaje de predios con área inferior al mínimo valor de la UAF municipal, el porcentaje de predios que disminuyeron su tamaño y la variación de predios respecto al año base, que captura las dinámicas de subdivisión de la tierra a lo largo del tiempo.

La metodología para calcular el ISDT utiliza la normalización de los indicadores, que se lleva a cabo para que todos los indicadores puedan ser comparados en una escala uniforme de 0 a 100. Una vez normalizados, se procede a calcular las ponderaciones de cada indicador utilizando un análisis de componentes principales (ACP). Este análisis permite identificar un conjunto de factores significativos que explican la mayor parte de la varianza en los datos.

En el caso del ISDT, se identificaron cuatro componentes principales que explican el 79 % de la varianza total. El primero retiene el 38 % de la varianza; el segundo, el 19 %; el tercero, el 11 %; y el cuarto, el 11 %. Estos porcentajes indican la relevancia de cada componente en la explicación de la desigualdad



en la distribución de la tierra. La rotación de factores, empleada para minimizar el número de indicadores con alta carga en un mismo factor, se realizó utilizando la técnica de varimax, asegurando que las ponderaciones reflejen de manera precisa la contribución de cada indicador al índice compuesto.

El ISDT se interpreta en función de rangos que describen el grado de criticidad de la distribución de la tierra. Los rangos se dividen en tres categorías: distribución crítica (0 a 59), distribución moderada (59 a 65) y distribución leve (65 a 100). Este sistema de clasificación permite a los responsables de formular políticas identificar rápidamente las áreas geográficas que requieren una intervención focalizada orientando las acciones del Estado hacia la corrección de las disparidades en la distribución de la tierra (Cortés et al., 2021) y promover un desarrollo rural más equitativo y sostenible.

Finalmente, se destaca que el ISDT asigna valores entre 0 y 100 a los municipios del país estableciendo que una puntuación más baja señala mayores desafíos en la distribución de tierras. De esta manera, este índice se posiciona como una herramienta útil para navegar y abordar los retos presentes en la distribución de la tierra en Colombia.

El **índice de gestión total del impuesto predial unificado rural (IGT IPUR)** es un índice compuesto, construido por la UPRA, que resulta de agregar el índice de gestión de recaudo (IGR IPUR), el índice de gestión de fijación de tarifas (IGFT IPUR) y el índice de actualización del avalúo catastral (IAAC), donde:

- El IGR IPUR es la relación entre la tarifa efectiva promedio IPUR y la tarifa nominal promedio IPUR.
- El IGFT IPUR es la relación entre la tarifa IPUR promedio nominal y la tarifa mínima nominal promedio funcional IPUR.
- El IAAC es el nivel de actualización del avalúo catastral según la antigüedad de la vigencia de la formación o actualización del catastro rural.
- Para clasificar el índice, se ha establecido la categorización que se precisa en la tabla 1.



Tabla 1. Escala de clasificación de índices de IPUR

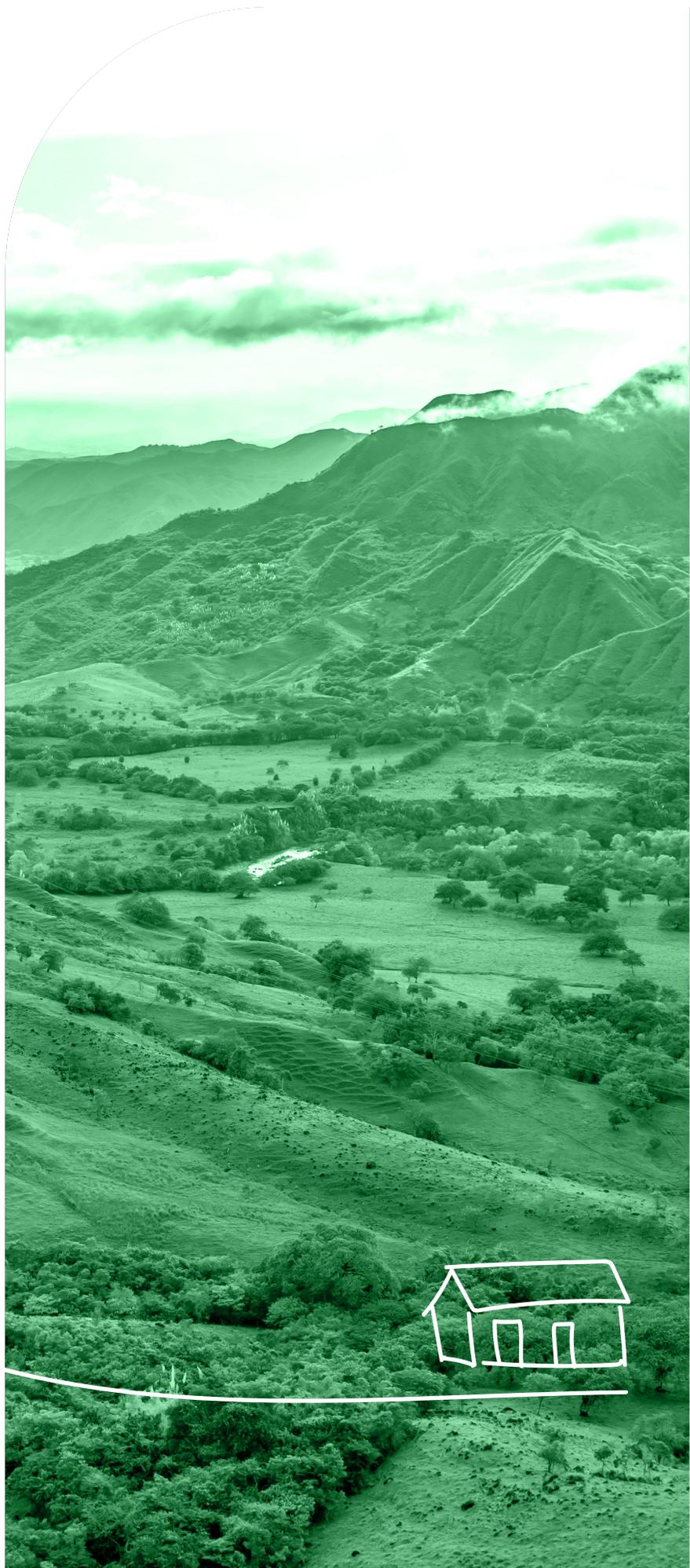
Valor del índice	Nivel del índice	Condición del índice
Mayor de 0,80	Alto	Sobresaliente
De 0,60 hasta 0,80	Medio alto	Aceptable
De 0,40 hasta 0,60	Medio	Inconveniente
De 0,20 hasta 0,40	Bajo	Deficiente
Hasta 0,20	Muy bajo	Crítica

Fuente: UPRA (2017).



2.

**Distribución de
la tierra rural
en Colombia y
sus figuras de
ordenamiento**



Las figuras de ordenamiento del suelo rural desempeñan un papel crucial en la gestión integrada de los usos agropecuarios y la tenencia de la tierra rural. En esta sección, se procederá a detallar estas figuras destacando su interrelación con la distribución predial. Además, se analizará la frontera agrícola (FA)³ como un límite normativo esencial que contribuye de manera significativa a la armonización y al cumplimiento de los objetivos establecidos en la Política de Ordenamiento Productivo y Social de la Propiedad Rural (POPSPR). El análisis de distribución a la luz de la FA es importante para el análisis, pues algunas figuras de ordenamiento de este capítulo se encuentran en las áreas de exclusión y condicionamientos de la FA.

Adicionalmente, se describe el comportamiento de la distribución de la tierra en algunas figuras de ordenamiento ambiental y territorial analizando las que tienen un interés para el OSP, debido a la ocupación y el uso que se les ha venido dando. Este análisis se realizó con la FA del año 2021, al interior como fuera de ella, de tal forma que brinde un panorama histórico de las figuras analizadas al año 2020.

Este acercamiento es relevante para otros sectores, como el ambiental o el patrimonial, ya que ofrece un panorama a todas las entidades que confluyen en lo rural para iniciar o continuar con sus intervenciones de política pública.

Respecto a la distribución de la tierra rural en Colombia, esta sección desarrolla una serie de análisis sobre cómo se encuentran repartidas, divididas o asignadas las tierras rurales, y sobre las que se configura el derecho de propiedad u otros tipos de tenencia, así como el uso y tamaño de los predios (MinAgricultura. Res 128/2017, art. 5).

2.1 Frontera agrícola (FA)

En la Resolución 261 de 2018, art. 1, el MinAgricultura define la frontera agrícola nacional (FA) como el límite del suelo rural que separa las áreas donde se desarrollan las actividades agropecuarias, las áreas condicionadas y las áreas protegidas, las de especial importancia ecológica y las demás áreas en las que las actividades agropecuarias están excluidas por mandato de la ley.

³ Se utiliza la actualización de frontera agrícola del año 2021



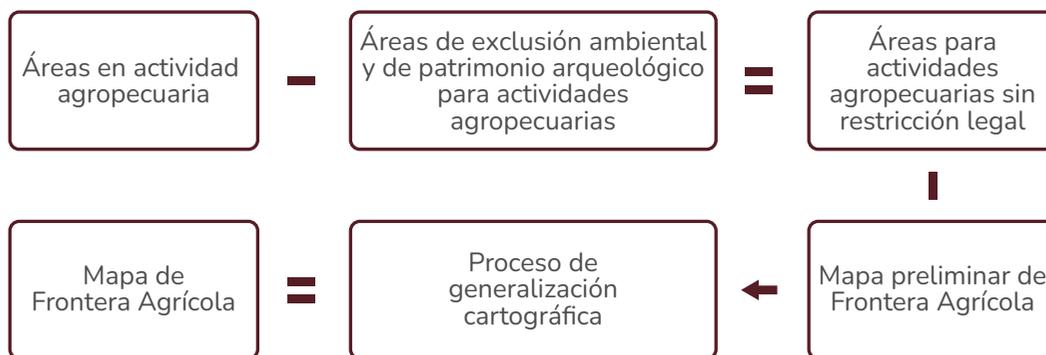
La FA tiene como objetivo contribuir a la formulación y focalización de la gestión de la política pública del sector agropecuario, pesquero y de desarrollo rural, además de promover el uso eficiente del suelo rural, el ordenamiento productivo y social de la propiedad rural y el fortalecimiento de la productividad y competitividad de las actividades agropecuarias. Para el sector ambiental, la FA se constituye en insumo para el diseño de estrategias conjuntas entre los sectores (ambiental, agropecuario y pesquero, y de desarrollo rural), puesto que acompaña el acuerdo de cero deforestación, según el cual las actividades se realizarán considerando las determinantes ambientales que existen para el uso eficiente del suelo rural (UPRA,2020).

2.1.1 Identificación de la FA⁴

En el modelo cartográfico planteado, se delimitaron las áreas en actividad agropecuaria (que se obtienen a partir de las áreas transformadas para actividades agropecuarias CLC⁵ y las áreas con agricultura familiar restándoles las áreas con bosques naturales al 2010); luego, se restaron las áreas de exclusión ambiental y de patrimonio arqueológico para actividades agropecuarias obteniendo un mapa preliminar de FA. Adicionalmente, se realizó un proceso de generalización cartográfica a partir del cual se consolida el mapa de frontera agrícola (figura 1).



Figura 1. Metodología de identificación de la FA



Fuente: UPRA (2018).

La UPRA ha venido actualizando el área de la FA de acuerdo con la metodología establecida. Las versiones de su identificación general se encuentran disponibles en el Sistema de Información para la Planificación Rural Agropecuaria (SIPRA), alojado en el sitio web de la UPRA (upra.gov.co). En la actualidad, existen tres versiones de FA; la primera correspondiente a 2018, la segunda a 2019 y, finalmente, está la versión 2021.

⁴ Para un mayor detalle del proceso para la definición de la frontera agrícola, se puede consultar la Resolución 261 junto con su documento metodológico; ambos con vínculos en la página web de la UPRA y realizar consultas cartográficas en el sitio SIPRA de la unidad.

⁵ Corine Land Cover.

Con la actualización de la FA 2021, se presentan cambios que impactan en mayor medida a las zonas condicionadas de FA; en este sentido, la nueva versión plantea los siguientes cinco cambios (UPRA, 2022):

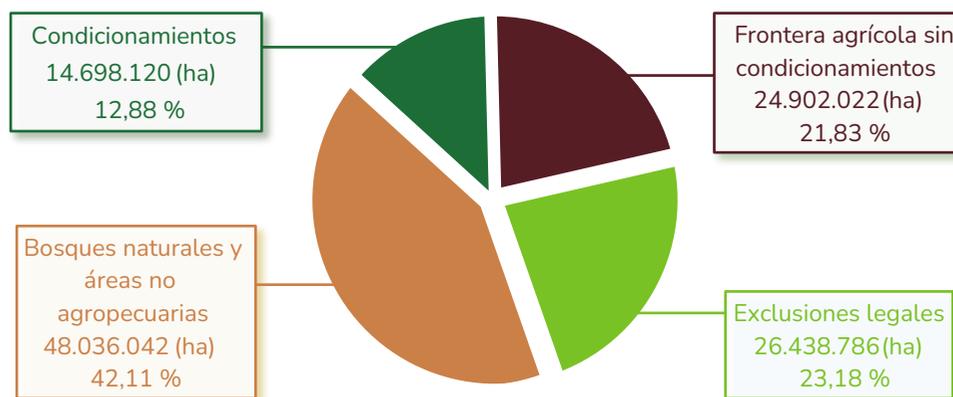
- Se incorporan áreas de páramos con actividad agropecuaria preexistente a junio de 2011, como parte de las áreas condicionadas de FA.
- Se incluyen categorías de zonificación ambiental de planes generales de ordenación forestal adoptados por las CAR (seis CAR).
- Se incluyen áreas con contratos de derechos de uso suscritos por la ANT en zonas B y C de la Ley 2.ª de 1959.
- Se incluyen áreas inundables como parte de las áreas condicionadas de FA.
- Se incluyen áreas de reserva especial minera como parte de las áreas condicionadas de FA.

Lo cambios descritos hacen parte de los criterios técnicos para determinar las categorías como las áreas de la FA; adicionalmente, este boletín describe el contexto de las figuras de ordenamiento dentro y fuera de la FA.

Para este Boletín 2020, se trabajaron los datos con la más reciente (2021), la cual presenta la siguiente distribución respecto al área continental del país:



Figura 2. Distribución del área continental según la definición de la FA versión 2021.



Fuente: elaboración propia con base en UPRA (2021).

La FA distingue las áreas condicionadas de las áreas de exclusión; las primeras son donde las actividades agropecuarias pueden ser permitidas, restringidas o prohibidas, de acuerdo con las condiciones impuestas por la Ley, mientras que las de exclusión son aquellas en donde no se permiten las actividades agropecuarias.

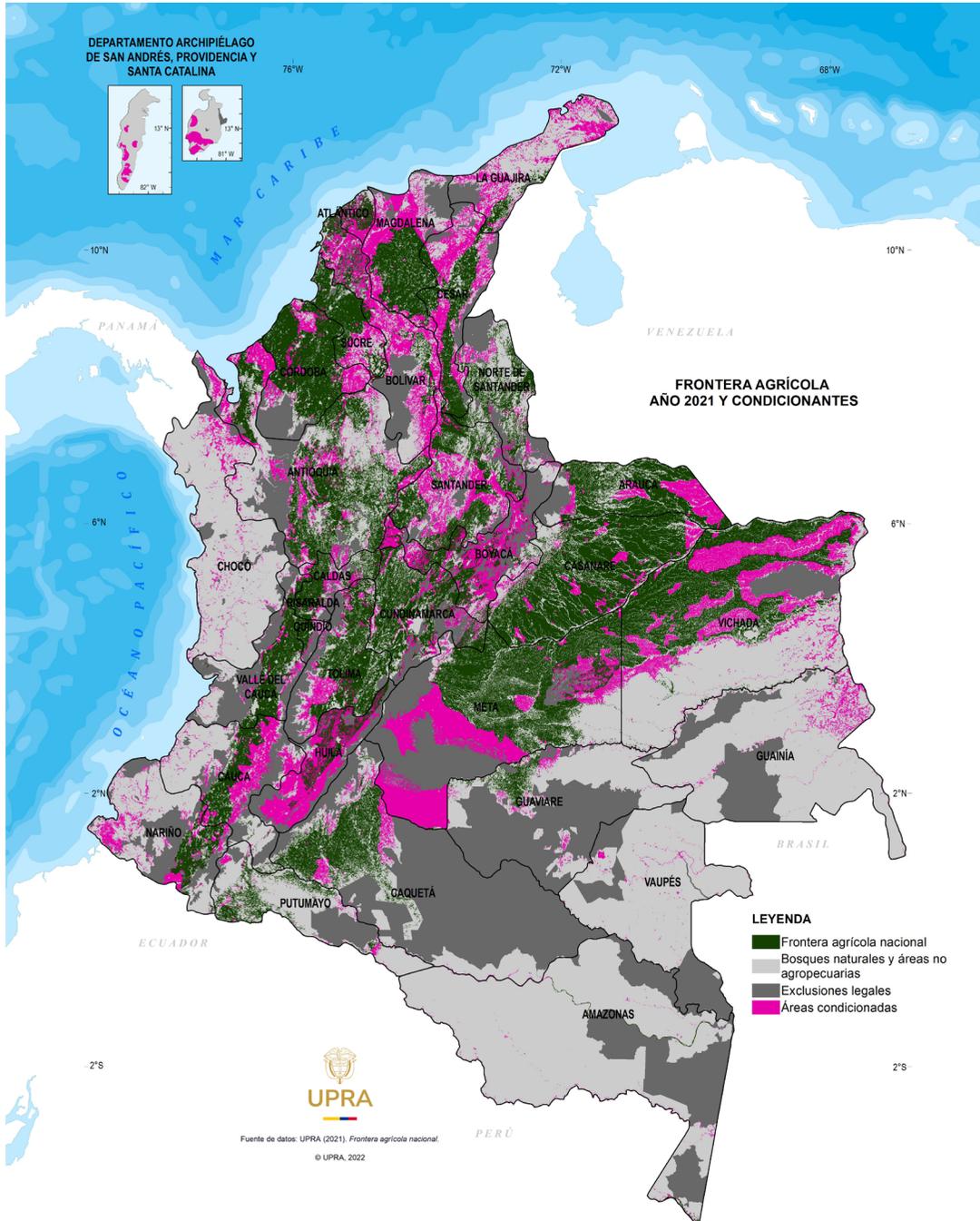
En esta versión de la FA (2021), se obtuvo un área total de 39.600.143 ha (incluyendo las áreas condicionadas) lo que corresponde al 34,7 % del área continental. Como se muestra en la figura 2, las áreas condicionadas tienen una participación del 12,88 % respecto al área continental; lo que equivale a 14.698.120 ha: zonas



étnico-culturales, ambientales y de gestión del riesgo que han tenido variaciones en las distintas versiones de FA. Las zonas de exclusión legal tienen una participación del 23,1 % lo que equivale a 26.438.786 ha; finalmente, los bosques y otras coberturas no agropecuarias reportan 48.036.042 ha con una participación del 42,2 %. La distribución de las áreas en el territorio nacional se representa en la figura 3.



Figura 3. Frontera agrícola 2021 en el territorio continental

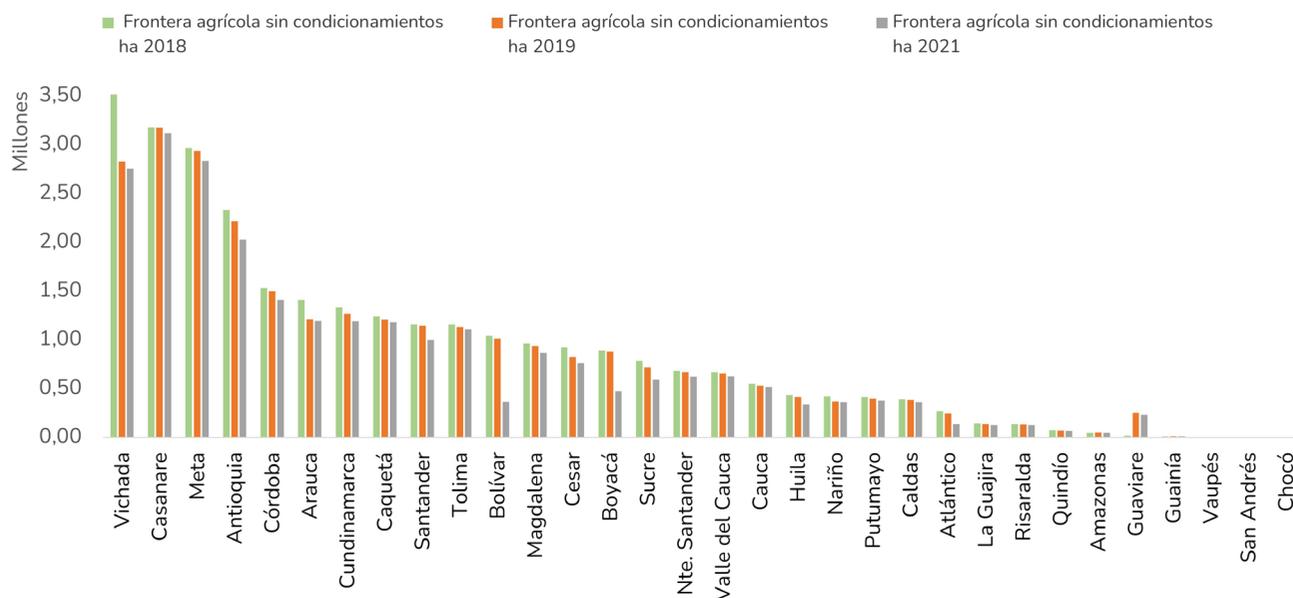


Fuente: elaboración propia con base en UPRA (2021)

En la figura 4, se muestra que Vichada, Casanare, Meta y Antioquia presentan la mayor cantidad de área dentro de FA sin condicionamientos, y esto permite inferir que son los departamentos con mayor potencialidad para actividades agropecuarias en términos de área, especialmente, en el rango de entre 2 y 3,5 millones de ha. Los departamentos con menor cantidad de área dentro de la FA sin condicionamientos son Amazonas, Guaviare, Guainía, Vaupés, San Andrés y Providencia, y Chocó; ninguno supera las 50 mil hectáreas. En el mapa de FA, se observa que predominan las áreas de bosque y de zonas de exclusión en las cuales se restringe la actividad agropecuaria; pero, tienen una alta potencialidad de recursos ambientales.



Figura 4. Distribución del área departamental (millones de ha), sin condicionamientos según FA de 2018, 2019 y 2021

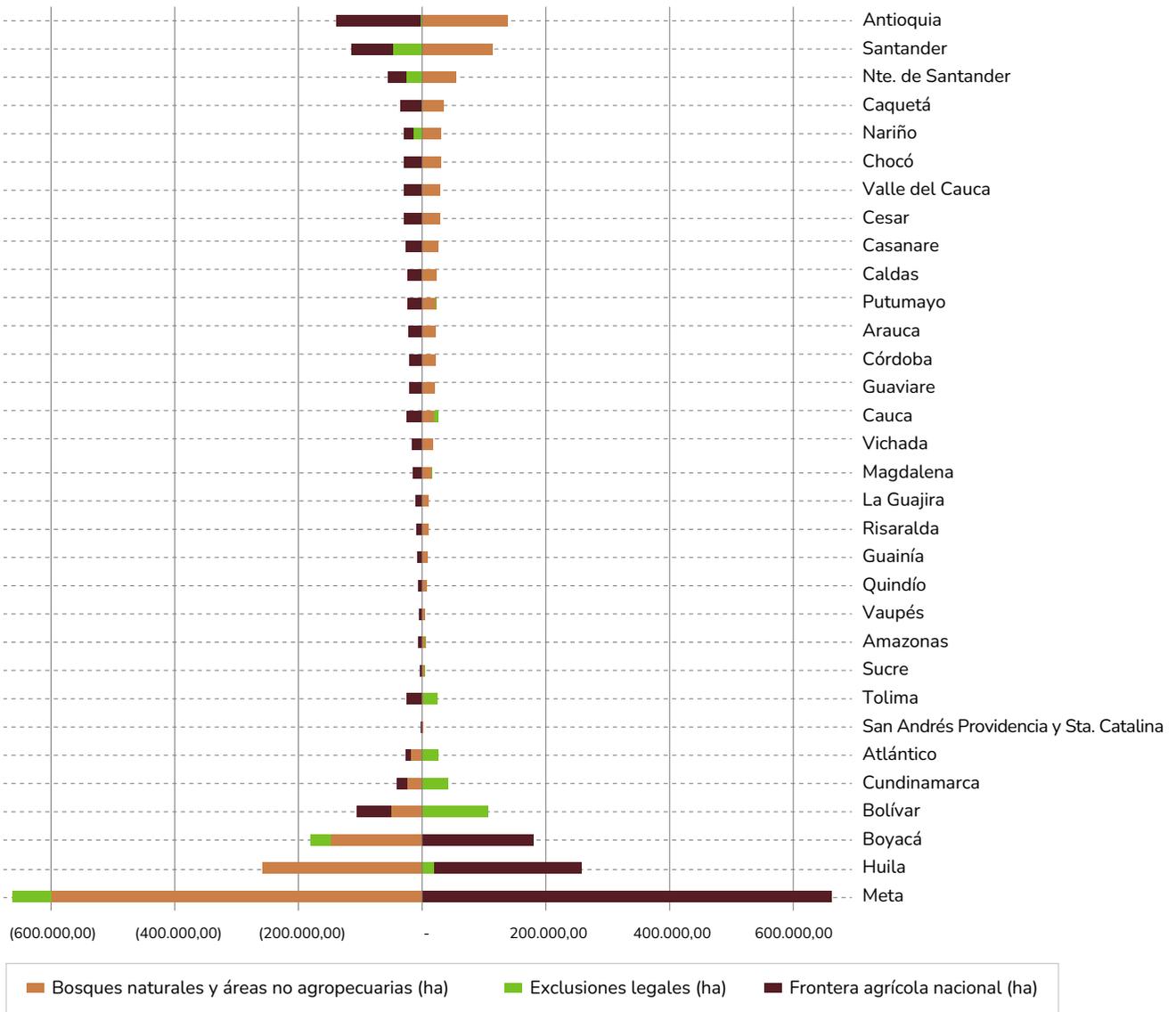


Fuente: elaboración propia con base en UPRA (2021).

Para complementar el análisis y discernir las transformaciones ocurridas en la FA, se procede a examinar las variaciones entre las dos últimas versiones (2019 y 2021), se incluye una evaluación detallada de las diferencias en extensión considerando las categorías definidas en el mapa de FA y expuesta en la figura 5. Los departamentos de Meta, Huila y Boyacá experimentan las modificaciones más significativas en incremento de la extensión de FA, contrastado con una alta disminución en los mismos departamentos; estos se aprecian en el mapa de calor en la figura 6 que ilustra estos incrementos y reducciones a nivel de departamento.

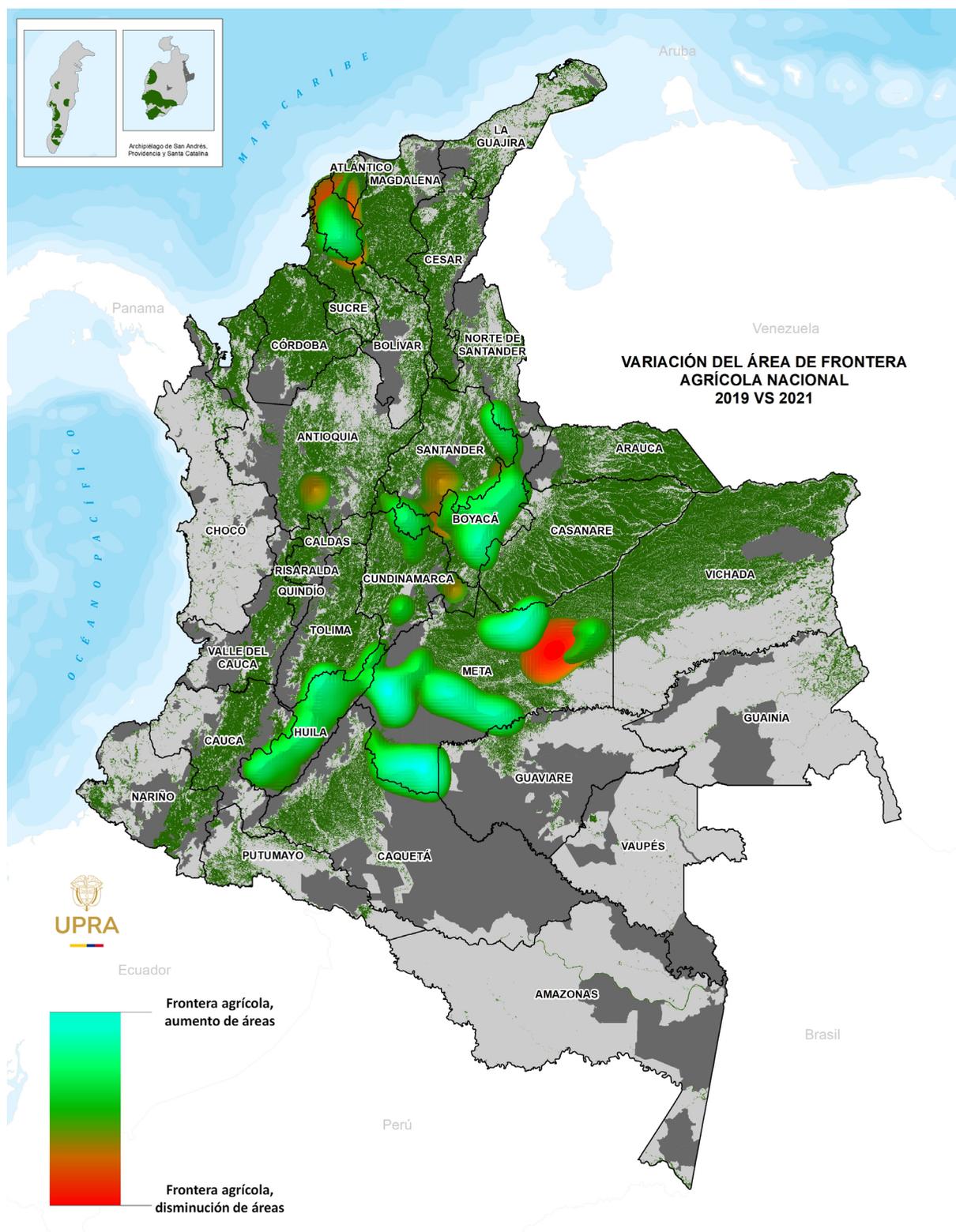


Figura 5. Diferencia de área de FA 2021 vs 2019



Fuente: elaboración propia con base en UPRA (2021).

Figura 6. Variación del área de FA 2019 vs. 2021



Fuente: elaboración propia con base en UPRA (2021).



2.2 Distribución general de la tierra rural: figuras de ordenamiento

En Colombia, se identifican diversas figuras de ordenamiento territorial que abarcan aspectos ambientales, patrimoniales arqueológicos y culturales, así como étnicos, todas ellas de relevancia para el Ordenamiento Social de la Propiedad (OSP). Estas figuras de ordenamiento permiten diferenciar, por un lado, las zonas en las que se excluye el desarrollo de actividades agropecuarias como las relacionadas con el OSP; también se identifican áreas donde estas actividades pueden llevarse a cabo bajo ciertas condiciones siguiendo criterios de sostenibilidad acordes a los objetivos de áreas protegidas y ecosistemas estratégicos.

A continuación, se detallan las figuras de ordenamiento ambiental y aquellas de interés para el OSPR incluyendo sus respectivas áreas. Es importante señalar que algunas de estas figuras pueden superponerse, lo que añade complejidad al análisis del ordenamiento territorial y sus resultados se exponen en la tabla 2.



Tabla 2. Figuras de ordenamiento ambiental, étnico y de interés para OSP en Colombia en 2020

Figura	Área (ha)
Áreas arqueológicas protegidas	4.302.402,12
Ley 2.ª Categoría A	10.210.324,45
Ley 2.ª Categorías B y C	3.756.071,00
Humedales RAMSAR	2.035.642,99
Páramos	2.855.194,26
PNN	12.772.502,24
PNR	797.458,65
DMI	2.429.352,07
DCS	73.293,95
ZRC	895.264,92
Territorio de comunidades negras	5.725.725,12
Resguardos indígenas	33.157.096,41
Zidres	7.278.964,16

Fuente: elaboración propia basada en ICANH (s. f.), MinAmbiente (s. f.), ANT (s. f.), RUNAP y UPRA.

En las secciones subsiguientes, se realiza un examen detallado de las principales figuras de ordenamiento ambiental y territorial que predominan en el territorio nacional, estas figuras definen y limitan el OSP en áreas rurales. El estudio de las distintas figuras de ordenamiento ambiental se basa en el registro oficial proporcionado por el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP), en lo que respecta al análisis de las Zonas de Reserva Forestal (ZRF) establecidas por la Ley 2.ª de 1959, se tomará en cuenta la información más reciente reportada por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MinAmbiente) para la fecha de este boletín.



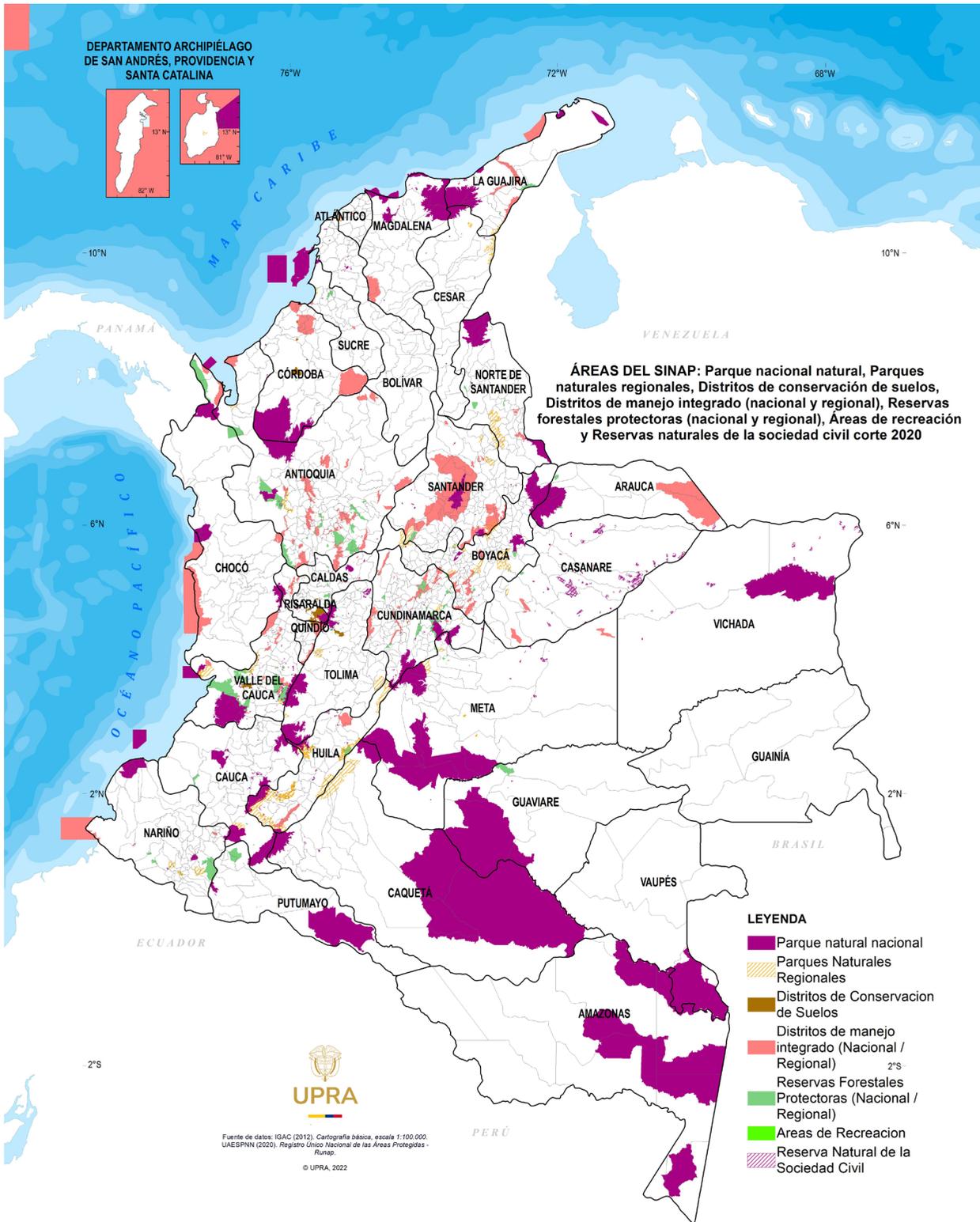
2.2.1 Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)

Están definidas mediante el artículo 2.2.2.1.1.3 del Decreto 1076 de 2015 y se refieren al «[...] conjunto de las áreas protegidas, los actores sociales e institucionales y las estrategias e instrumentos de gestión que las articulan, que contribuyen como un todo al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país». Las categorías de áreas protegidas que conforman el SINAP son el Sistema de Parques Nacionales Naturales, las Reservas Forestales Protectoras, los Parques Nacionales Regionales, los Distritos de Manejo Integrado, los Distritos de Conservación de Suelos (DCS), las Áreas de recreación y las Reservas Naturales de la Sociedad Civil (RNSC).

En la figura 7 se presenta la distribución de las figuras ambientales del SINAP al 2020.



Figura 7. Áreas del SINAP en 2020

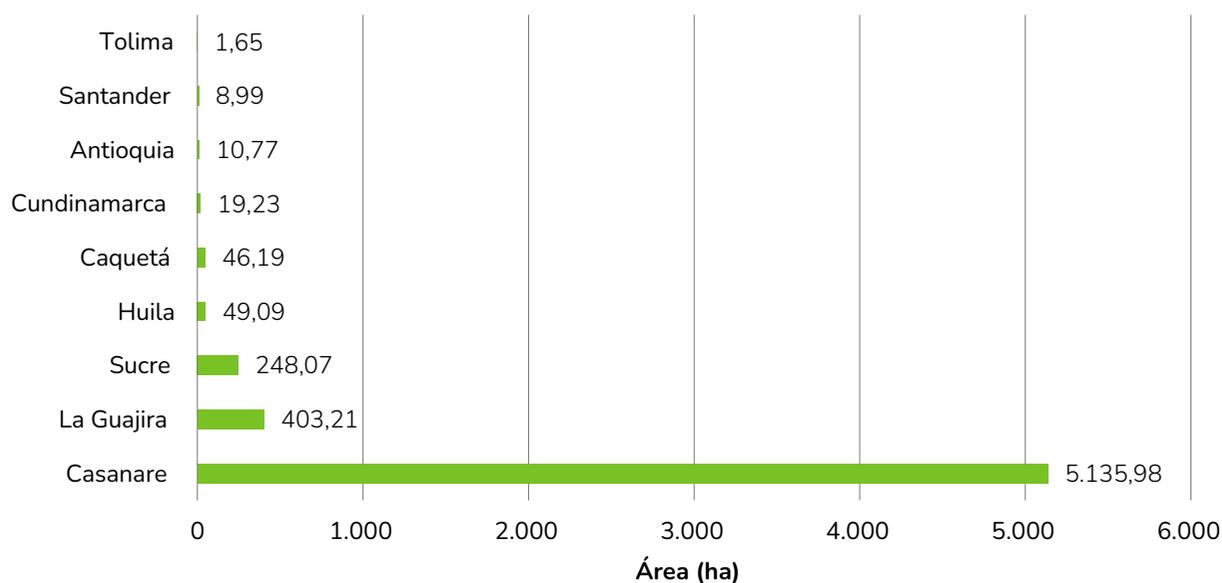


Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente (s. f.), ANT,y RUNAP (s. f.)

El área de mayor representación corresponde a los Parques Nacionales Naturales, con 12.772.502,24 ha; seguido de los Distritos Regionales de Manejo Integrado, con un área total de 2.429.352,07 ha. De acuerdo con los datos del RUNAP, las áreas que tuvieron un incremento en cuanto a declaratorias para el 2020 corresponden a las Reserva Naturales de la Sociedad Civil, declarándose un total de 5.923,17 ha y representados en la figura 8, donde Casanare fue el departamento que mayor área en reservas naturales de la sociedad civil, con 5.135,98 ha, seguido de La Guajira con 403,21 ha.



Figura 8. Áreas declaradas RNSC, a nivel nacional vigencia 2020



Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente (s. f.), ANT y RUNAP.

2.2.2 Las reservas forestales de la Ley 2.ª de 1959

La Ley 2.ª de 1959 dispuso 62.938.741 hectáreas del territorio continental como zonas de reserva para desarrollo de la economía forestal y protección de los suelos, las aguas y la vida silvestre, y establece siete Zonas de Reserva Forestal (ZRF) distribuidas de la siguiente forma: 1) ZRF del Pacífico; 2) ZRF Central; 3) ZRF del río Magdalena; 4) ZRF de la Sierra Nevada de Santa Marta; 5) ZRF de la Serranía de los Motilones; 6) ZRF del Cocuy; y 7) ZRF de la Amazonía.

Según datos del MinAmbiente, a 2020, se cuenta con un registro de sustracciones que equivalen a 14.725.519 ha, la cual se ha mantenido constante desde el año 2018; por lo tanto, el área actual es de un total de 48.213.223 ha. Ahora bien, según las resoluciones de zonificación del MinAmbiente, solo se zonificaron 13.966.394 ha, entendiendo que las restantes 34.246.829 ha contaban con una previa decisión de ordenamiento, relacionada con el SINAP y con territorios colectivos, principalmente.



De acuerdo con la normatividad existente, la zonificación se definió como tipos A, B y C, y áreas con previa decisión de ordenamiento (MinAmbiente, 2016) (tabla 3); y se determinan así:

- Zona tipo A: que garantizan el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos necesarios para asegurar la oferta de servicios ecosistémicos; corresponden a un área total de 10.210.342,45 ha.
- Zona tipo B: se caracterizan por tener coberturas favorables para un manejo sostenible del recurso forestal; corresponden a un total de 2.567.560 ha.
- Zona tipo C: por sus características biofísicas, ofrecen condiciones para desarrollar actividades productivas agroforestales, silvopastoriles y otras compatibles con los objetivos de la reserva forestal; en el país existen 1.188.511 ha zonificadas.



Tabla 3. Área de ZRF de Ley 2.^a, tipo A, B o C en 2020

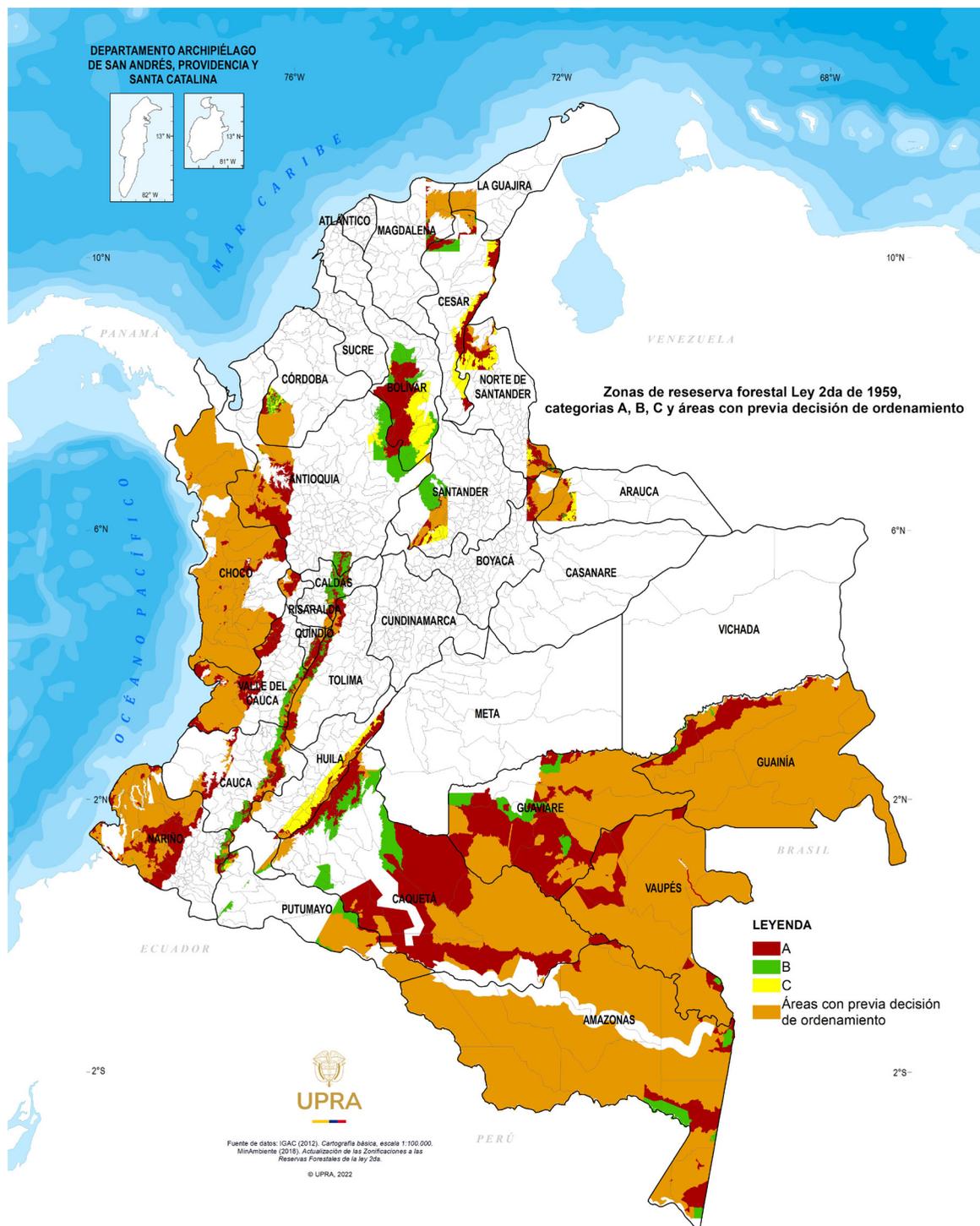
ZRF Ley 2. ^a de 1959	Área total ZRF ha	Área zonificada			Subtotal área con zonificación (ha)	%	Áreas con previa decisión de ordenamiento (ha)	%
		A	B	C				
1. Amazonía	34.866.475	6.762.536	1.248.632	301.464	8.312.632	24	26.553.843	76
2. Central	1.493.090	590.301	474.725	7.732	1.072.758	72	420.331	28
3. Cocuy	715.272	189.579	21.389	80.012	290.980	41	424.292	59
4. Magdalena	2.085.577	663.606	701.542	553.516	1.918.664	92	166.913	8
5. Motilones	514.938	246.475	0	210.531	457.005	89	57.933	11
6. Pacífico	8.012.256	1.657.397	49.955	35.255	1.742.608	22	6.269.649	78
7. Sierra Nevada de Santa Marta	525.614	100.430	71.317	0	171.747	33	353.867	67
Área total	48.213.223	10.210.324	2.567.560	1.188.511	13.966.394	29	34.246.829	71

Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente.

La adjudicación de baldíos de la Nación en ZRF de Ley 2.^a de 1959 solamente es procedente con posterioridad a realizar una sustracción y mediante el procedimiento establecido por las Resoluciones 293 de 1998, 629 de 2012 y 168 de 2013; es por esta razón que, en la medida en que no se adelante el proceso de sustracción por la entidad competente, las ZRF de Ley 2.^a de 1959 deben ser excluidas de los procesos de reforma agraria, de OSP y desarrollo rural de los que tratan la Ley 160 de 1994 y el Decreto Ley 902 de 2017 orientados a la economía campesina. Adicionalmente, se expidió el Acuerdo 58 de 2018 de la ANT (modificado y adicionado, mediante el Acuerdo 118 de 2020 de la ANT), por medio del cual se fija el reglamento para el otorgamiento de derechos de uso sobre predios baldíos inadjudicables habilitando su entrega en las ZRF de Ley 2.^a de 1959 zonificadas bajo las categorías A, B y C.

A continuación, la figura 9 presenta la zonificación de las ZRF de Ley 2.ª de 1959, categorías A, B y C.

 Figura 9. Zonificación de Ley 2.ª de 1959, corte 2020



Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente.



2.2.3 Ecosistemas estratégicos

Los ecosistemas estratégicos, definidos en la Ley 99 de 1993, incluyen áreas como páramos, zonas de recarga de acuíferos, rondas hídricas, manglares, humedales y bosques secos tropicales; estos ecosistemas son prioritarios para la conservación. Debido a su alta importancia ecosistémica, están sujetos a medidas especiales de protección. Las autoridades ambientales están comprometidas con la implementación de estrategias para su conservación y manejo sostenible; por su carácter prioritario, estos ecosistemas influyen significativamente en el ordenamiento social de la propiedad en áreas rurales estableciendo restricciones y condiciones específicas para su uso y manejo.

a. Páramos

Los páramos son territorios de protección especial indispensables para la provisión del recurso hídrico y su uso es destinado a la preservación, en los términos de la Ley 99 de 1993 y la Ley 373 de 1997 «por medio de la cual se precisa que las zonas de páramo deben ser adquiridas y estudiadas en su capacidad de oferta de servicios y bienes ambientales». Más recientemente, la Ley 1930 de 2018 «por medio de la cual se dictan disposiciones para la gestión integral de los páramos en Colombia», establece los páramos como ecosistema estratégico y fija directrices que propendan por su integridad, preservación, restauración, uso sostenible y generación de conocimiento.

Existen páramos que traslapan con áreas protegidas; por lo tanto, deben respetar el régimen más estricto; sin embargo, estos ecosistemas deben delimitarse, zonificarse y contar con su plan de manejo correspondiente, en donde se precise el régimen de usos.

El MinAmbiente, en conjunto con autoridades ambientales, adelantan la delimitación de los ecosistemas de páramos en Colombia. Se tienen delimitados, en total, 37 ecosistemas de páramos a escala 1:25.000 y 1:100.000, en 22 departamentos, en un área total de 2.855.194,26 ha al año 2018, cuando se realizó la última declaratoria. A 2020, el MinAmbiente, corporaciones autónomas regionales y el Instituto Alexander von Humboldt trabajan en delimitar el complejo de páramos de Pisba.

b. Humedales RAMSAR

Corresponden a áreas con denominación internacional ante la Convención sobre los Humedales de Importancia Internacional RAMSAR, los cuales son designados por la autoridad administrativa nacional responsable de la Convención de RAMSAR; en Colombia, es el MinAmbiente.

La designación se ratifica para Colombia mediante la Ley 357 de 1997, «por medio de la cual se aprueba la Convención relativa a los humedales de importancia internacional especialmente como hábitat de aves acuáticas, suscrita en RAMSAR, en 1971», cuyo artículo 10 determina que, por su condición de

ecosistema estratégico, mantienen total restricción para adjudicación; específicamente, tiene lugar a partir de la Resolución 769 de 2002 del MinAmbiente.

De acuerdo con la convención RAMSAR, existen 12 sitios bajo esta denominación que cobijan 2.035.642,99 ha. La figura 10 sitúa los páramos y los humedales RAMSAR en Colombia en 2020.



Figura 10. Páramos y humedales RAMSAR en Colombia en 2020



Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente.



2.2.4 Área de Manejo Especial de La Macarena

El boletín de 2020 se enfoca en analizar el Área de Manejo Especial La Macarena (ÁMEM); una región que se destaca por permitir actividades productivas bajo estrictos manejos de conservación y visualización (figura 11). La ÁMEM, establecida por el Decreto 1989 de 1989, se extiende sobre una superficie de 3.432.903,43 ha en los departamentos de Meta y Guaviare; y, según se estipula en el art. 8, está compuesta por las siguientes figuras:

- a. PNN Sierra de La Macarena
- b. DMI de los Recursos Naturales Renovables de La Macarena
- c. PNN Tinigua
- d. DMI de los Recursos Naturales Renovables del Ariari-Guayabero
- e. Territorio de PNN Picachos y Sumapaz comprendido en la jurisdicción del Meta.

El análisis de este boletín se centra en las áreas del ÁMEM que, a través de su zonificación, facilitan el desarrollo de actividades productivas y el OSP. Entre estas, se destacan el DMI de los Recursos Naturales Renovables de La Macarena y el DMI de los Recursos Naturales Renovables del Ariari-Guayabero; juntos se extienden en 1.716.659,67 ha.

a. DMI de los Recursos Naturales Renovables de La Macarena

Según el Decreto 1989 de 1989, art. 2, el DMI de los Recursos Naturales de La Macarena se delimita en dos grandes sectores: Norte y Sur. Por un lado, el DMI Norte se ubica en el Meta, en jurisdicción de Mesetas, San Juan de Arama, Vista Hermosa y Puerto Rico; por otro, el DMI Sur se ubica en su totalidad en el Meta, en jurisdicción del municipio de La Macarena.

El Decreto 1989 de 1989, art. 3, identifica una serie de zonas que, posteriormente, se han reglamentado en los planes de manejo formulados por las distintas autoridades ambientales:

Zona número 1. Recuperación para la Preservación Norte. Ubicada en el departamento del Meta, jurisdicción de los municipios de Vista Hermosa y San Juan de Arama.

Zona número 2. Recuperación para la Producción Norte. Ubicada en el Meta, jurisdicción de Puerto Rico, Vista Hermosa, San Juan de Arama y Mesetas.

Zona número 3. Recuperación para la Preservación Sur. Ubicada en Meta, jurisdicción de La Macarena.

b. DMI de los Recursos Naturales Ariari-Guayabero

El Decreto 1989 de 1989, art. 5, declara el DMI de los Recursos Naturales Renovables del Ariari-Guayabero con sus respectivos linderos: «...ubicado en el departamento del Meta, en jurisdicción de los municipios de Lejanías, El Castillo, Granada, Vista Hermosa, Cubarral, Puerto Lleras, Fuente de Oro, Mesetas, San Juan de Arama, Puerto Rico, La Macarena y Comisaría Especial del Guaviare, jurisdicción de San José del Guaviare...».

Con el art. 6 del mismo decreto, se identificó una serie de zonas que, posteriormente, han sido reglamentadas en los planes de manejo formulados por las distintas autoridades ambientales:

Zona 1: Producción. Ubicada en el departamento del Meta, jurisdicción de los municipios de Lejanías, El Castillo, Granada, Vista Hermosa, Cubarral, Puerto Lleras, Fuente de Oro, San Juan de Arama y Puerto Rico.

Zona 2: Recuperación para la Producción Occidente. Ubicada en el Meta, jurisdicción de San Juan de Arama.

Zona 3: Recuperación para la Producción Sur. Ubicada en el Meta, jurisdicción de Mesetas, La Macarena; y El Guaviare, jurisdicción de San José del Guaviare.

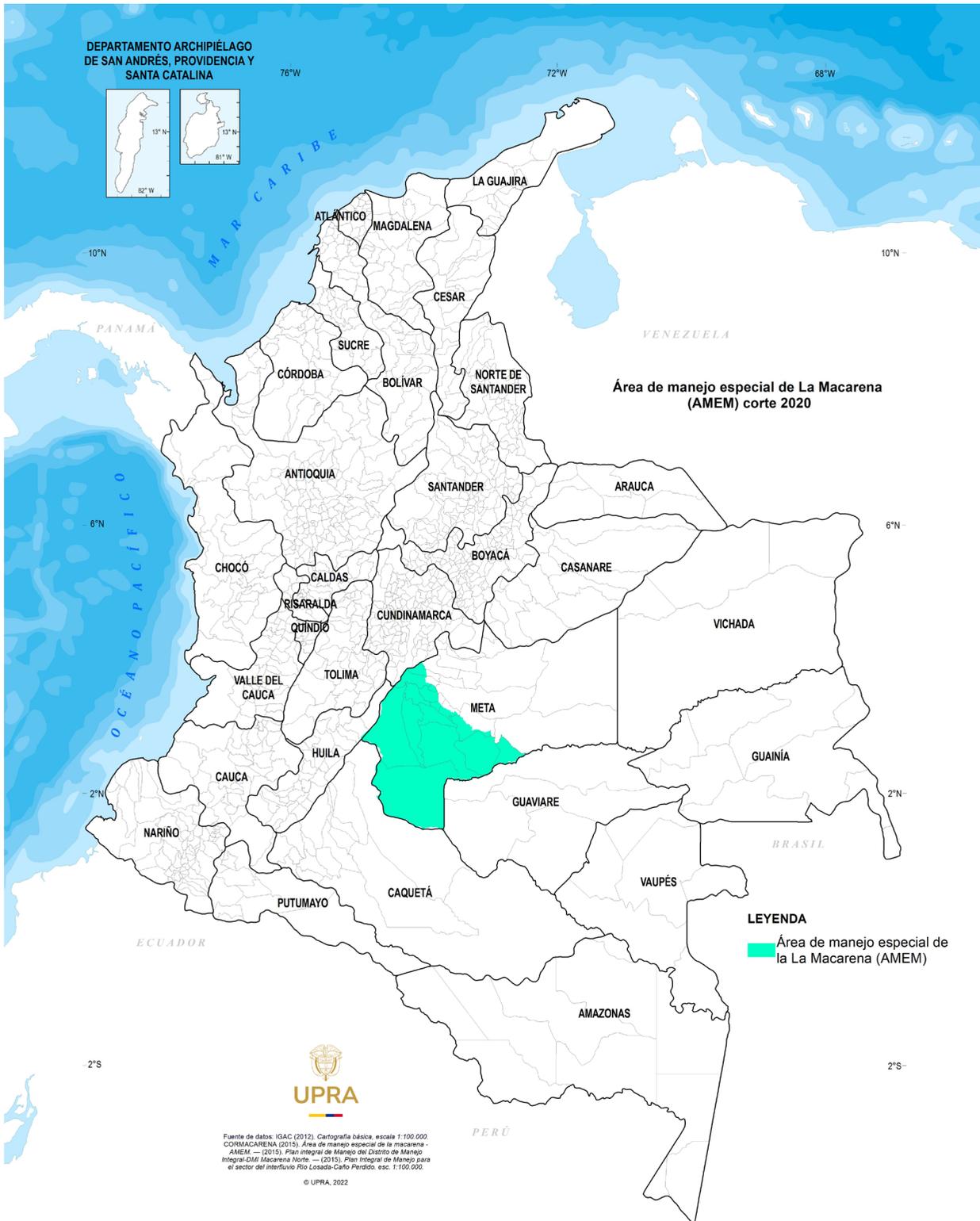
Zona 4: Recuperación para la Preservación Sur. Ubicada en el departamento del Meta, jurisdicción del municipio de Macarena.

Zona 5: Preservación Vertiente Oriental de la Cordillera. Ubicada en el Meta, jurisdicción de Cubarral, El Castillo, Lejanías y Mesetas.

Zona 6: Preservación Serranía La Lindosa. Ubicada en el Guaviare, jurisdicción de San José del Guaviare, cuya área comprende todo el afloramiento rocoso de la Serranía de La Lindosa.



Figura 11. Área de Manejo Especial de la Macarena en 2020



Fuente: elaboración propia con base MinAmbiente (2023).



2.2.5 Comunidades étnicas

Dentro del Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (OSPR), se aborda el acceso progresivo al territorio por parte de los grupos étnicos aunado al reconocimiento definido en la Constitución Política que, en el dimensionamiento colectivo bajo un enfoque diferencial, identifica tres grandes grupos: las comunidades (i) indígenas, (ii) negras, afrocolombianas, con los palenqueros y raizales; y (iii) el pueblo Rom.

Consecuentemente, la planeación e implementación del OSPR salvaguarda los territorios étnicos respetando los planes de vida o instrumentos equivalentes, planes de ordenamiento ambiental y de etnodesarrollo de sus comunidades, garantizando la autonomía y autodeterminación de sus derechos territoriales (D 902/2017, art. 42). Las diferentes formas de acceso al territorio aplicables a las comunidades étnicas se connotan bajo los procedimientos de constitución, ampliación, saneamiento, restructuración y titulación de aquellos territorios ocupados o poseídos ancestral o tradicionalmente,⁶ procedimientos que son adelantados por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), para lo cual, el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral cuenta con un apartado para la salvaguarda del OSPR en los territorios étnicos.

A continuación, la figura 12 presenta la distribución de los territorios étnicos a 2020.

⁶ Con base en lo dispuesto en la Ley 160 de 1994, la Ley 70 de 1993 y por las normas que las secundan y reglamentan.



Figura 12. Territorios étnicos constituidos al año 2020



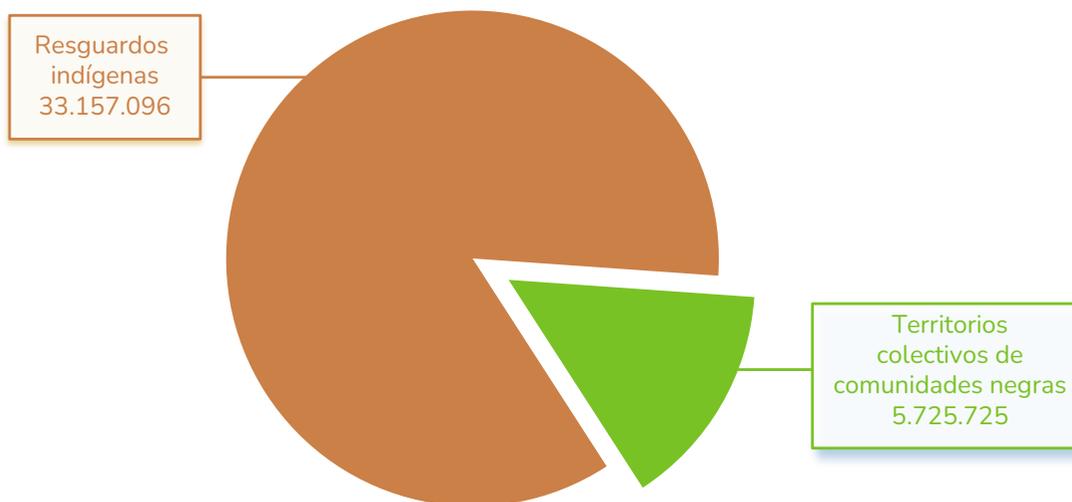
Fuente: elaboración propia con base en ANT.

De forma histórica y con corte a la vigencia del año 2020, los territorios étnicos constituyeron aproximadamente 38.882.822 ha. La figura 13 muestra que el 85 % son resguardos indígenas; aproximadamente, 33.157.096 ha, cerca del 29 % del territorio nacional. A su vez, los Territorios colectivos de comunidades negras (TCCN) representan el 15 % de los territorios étnicos constituidos, con 5.725.725 ha, aproximadamente; que corresponden al 5 % del territorio nacional.

Para 2020, estas figuras étnicas de ordenamiento presentaron cambios en el área de sus territorios (ANT, s. f.), por actuaciones de constitución o de ampliación, para el caso de las comunidades indígenas. Así, para la vigencia 2020 y respecto del año inmediatamente anterior (2019), las comunidades indígenas registraron un incremento en sus territorios colectivos de aproximadamente el 0,15 %, con un total de 49.166 ha; mientras que las comunidades negras aumentaron sus territorios colectivos constituidos en un total de 1.192 ha, aproximadamente, para un incremento del 0,02 %.



Figura 13. Territorios étnicos constituidos a 2020

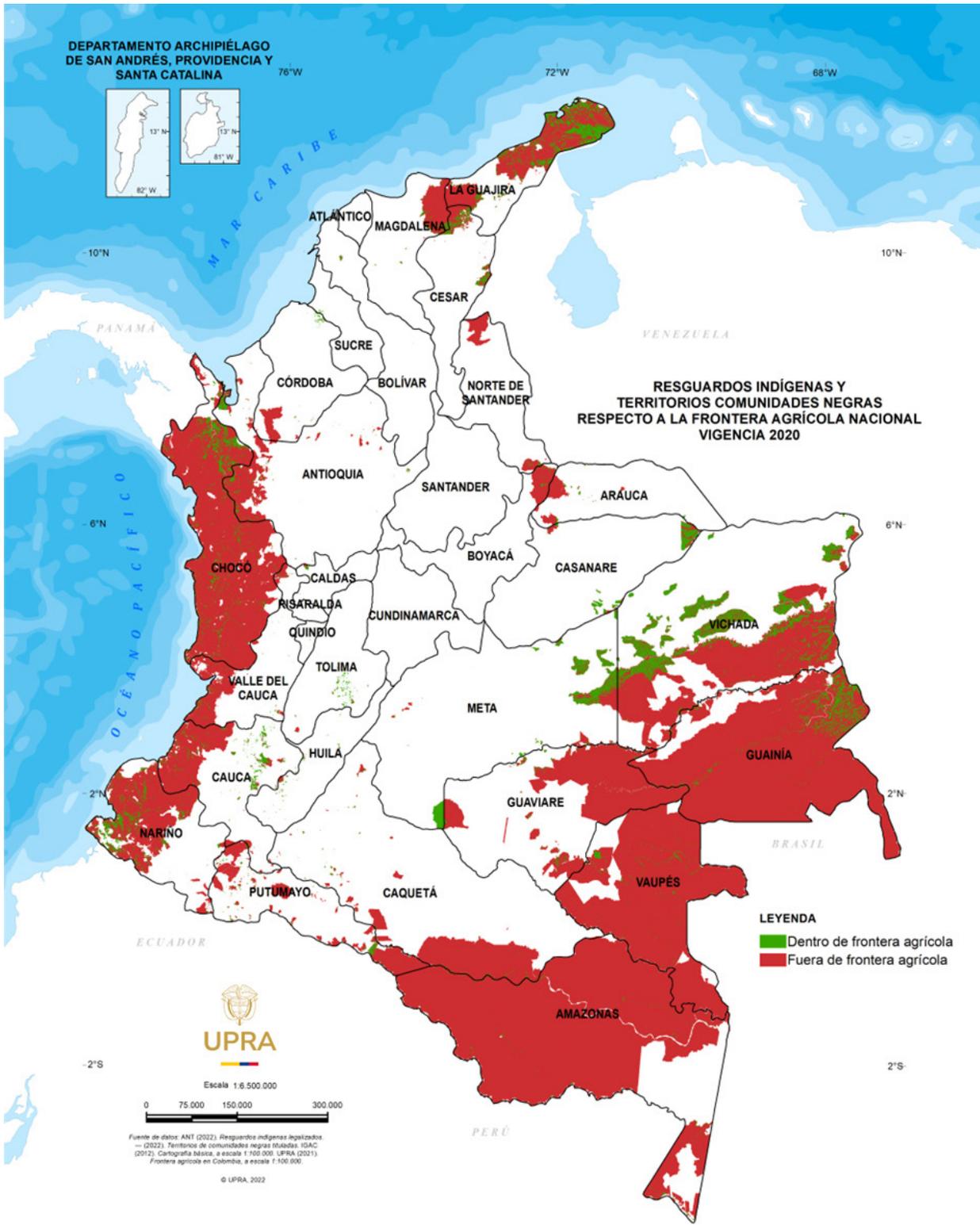


Fuente: elaboración propia con base en ANT.

Por otro lado, como se muestra en la figura 14, el comportamiento de los territorios étnicos respecto de la FA al año 2020 evidencia que la mayor parte de los constituidos se encuentran considerablemente fuera de la FA (con un total de 35.973.428 ha) dejando 2.909.394 ha, aproximadamente, de estos territorios dentro de la FA.



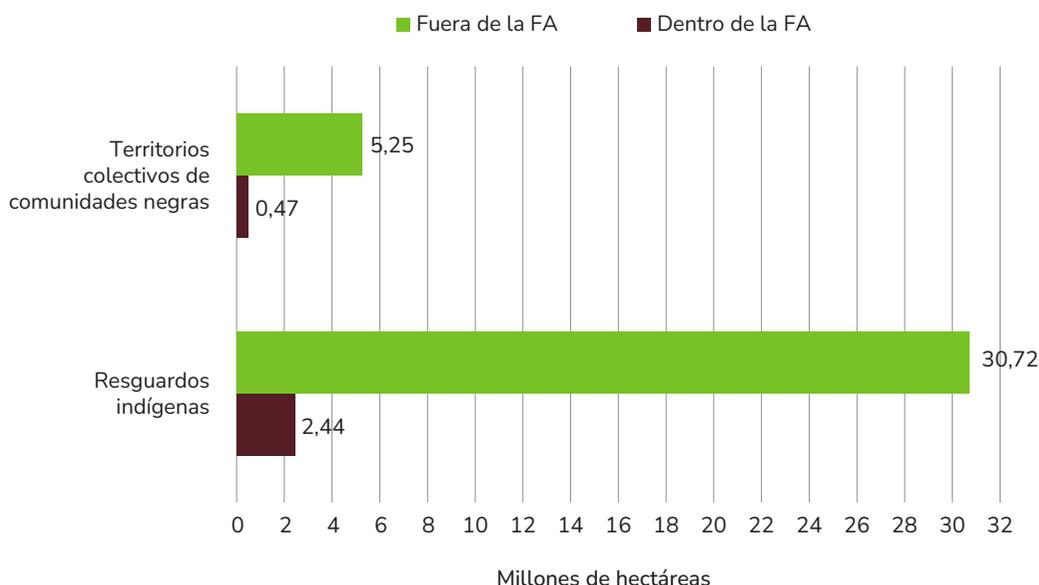
Figura 14. Territorios étnicos respecto de la FA (2021) al año 2020



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).



Figura 15. Territorios étnicos al año 2020 respecto de la FA

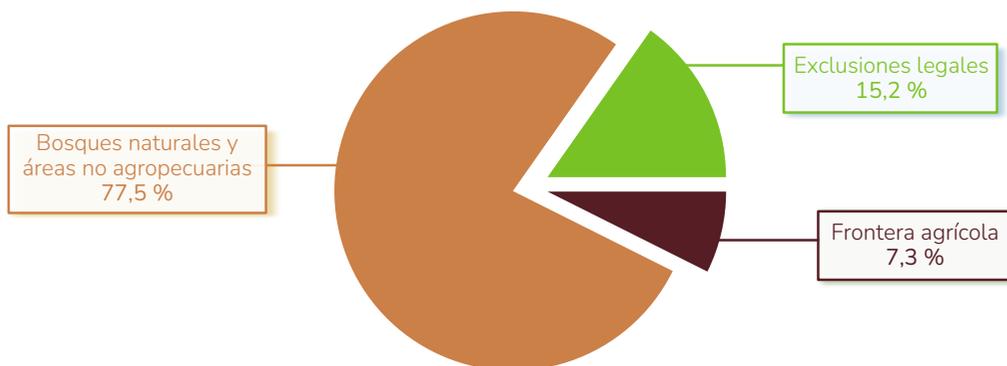


Fuente: elaboración propia con base en ANT (2023) y UPRA (2021).

En este contexto y de acuerdo a la figura 15, puede indicarse que el 92,5 % de los territorios étnicos constituidos al año 2020 se encuentran fuera de la FA (con un registro de 30.517.055 ha ubicadas en la categoría de Bosques naturales y áreas no agropecuarias; las cuales representan el 77,5 % del área total de los territorios étnicos por fuera de la FA, (figura 16), mientras que, la categoría exclusiones legales tiene una menor representación (15,2 % y 5.040.457 ha aproximadamente); ambas categorías connotadas como fuera de la FA.



Figura 16. Situación de los territorios étnicos en relación con la frontera agrícola en 2020



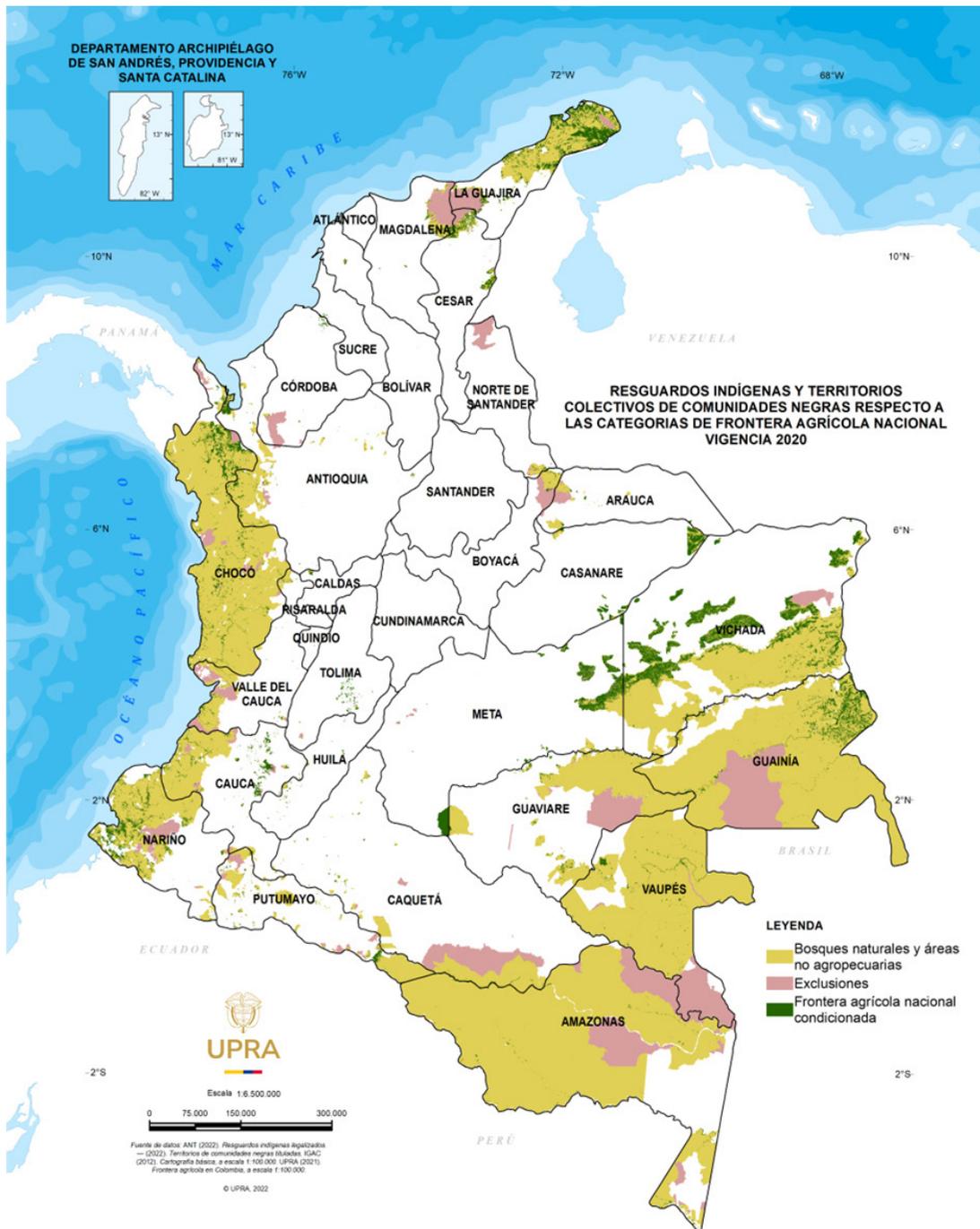
Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).



En contraste, marcadamente inferior, la categoría dentro de la FA representa el 7,3 % de los territorios étnicos constituidos a 2020 (con un total de 2.435.947 ha, aproximadamente). La figura 17 ilustra los territorios étnicos constituidos a 2020 respecto de las categorías de la FA.



Figura 17. Distribución de territorios étnicos en 2019 en relación con las categorías de la FA



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA

A continuación, se presenta la información de las figuras de ordenamiento étnicas de (i) Resguardos indígenas, y (ii) Territorios colectivos de comunidades negras (TCCN), con corte a la vigencia del año 2020.

a. Resguardos indígenas

La figura de ordenamiento del territorio que cobija a los pueblos indígenas en la distribución de la tierra en Colombia es el resguardo; consecuentemente, el balance a corte del año 2020 referente a los procedimientos históricos de constitución, ampliación y saneamiento de resguardos indígenas en el país indica que se han adelantado un total de 785 actuaciones administrativas que benefician a 787 comunidades indígenas en igual número de resguardos constituidos (ANT, 2020).

Con corte a la misma vigencia (2020), esta figura de ordenamiento se presenta en 28 departamentos y un total de 304 municipios, los cuales representan el 27,1 % del total de municipios del país, con un aproximado de 33.157.989 ha que corresponden aproximadamente al 29 % de la superficie continental e insular del país.



Tabla 4. Histórico de resguardos indígenas con corte a 2020

Año	Área (ha)	Actuaciones administrativas	Comunidades atendidas	Departamentos	Municipios
	(Constituida, ampliada o saneada)	(Resolución, acuerdo, decreto, otro)			
Sin datos *	13.904	11	11	8	12
1953	26.717	1	1	2	2
1956	2.012	1	1	1	1
1973	791	1	1	1	1
1974	202.750	1	1	2	5
1975	248.564	3	3	4	6
1977	4.588	2	2	2	2
1978	28.395	3	3	3	4
1979	64.462	2	2	4	9
1980	525.360	5	5	7	14
1981	1.768.045	10	10	7	15
1982	4.170.882	23	23	11	35
1983	2.585.428	28	28	11	32
1984	1.183.384	12	12	8	20
1985	186.323	20	20	6	9
1986	608.154	22	22	9	24
1987	524.004	24	24	11	33
1988	8.424.350	24	24	11	31



Año	Área (ha)	Actuaciones administrativas	Comunidades atendidas	Departamentos	Municipios
	(Constituida, ampliada o saneada)	(Resolución, acuerdo, decreto, otro)			
1989	6.765.834	23	23	13	32
1990	249.337	12	12	8	19
1991	66.704	7	7	5	6
1992	465.818	38	39	10	45
1993	1.853.955	27	27	11	29
1994	129.439	24	24	12	28
1995	557.896	25	24	13	29
1996	139.577	36	36	15	373
1997	31.956	41	39	13	25
1998	1.032.173	36	36	13	46
1999	110.737	43	43	14	39
2000	161.016	30	30	13	34
2001	44.245	27	27	10	27
2002	80.480	19	19	12	22
2003	183.362	39	57	17	61
2004	11.846	3	3	1	4
2005	52.248	10	10	5	9
2006	10.777	15	16	9	18
2007	7.065	5	5	4	8
2009	16.497	9	9	6	11
2010	109.788	15	15	8	18
2011	59.399	5	5	4	9
2012	21.417	12	12	4	15
2013	9.206	9	9	6	12
2014	14.699	6	6	6	8
2015	64.401	22	22	9	26
2016	30.859	2	2	1	4
2017	1.673	12	12	10	14
2018	250.671	21	21	10	22
2019	6.745	3	3	4	8
2020	49.166	16	16	10	21
Total	33.157.096	785			

Fuente: elaboración propia con base en ANT.

Con base en la tabla 4, el balance al 2020 respecto del año inmediatamente anterior indica que, los resguardos indígenas tuvieron un incremento del 2,1 % en el número total de actuaciones administrativas, mediante 16 actos administrativos que beneficiaron a igual número de comunidades indígenas, ya sea con ocasión a procedimientos de constitución o ampliación adelantados en diez departamentos y 21 municipios del país evidenciando un incremento en el área de resguardos indígenas constituidos de 49.166 ha, aproximadamente. Este incremento es superior al reportado para la vigencia del año 2019 respecto de la vigencia inmediatamente anterior (2018); donde se evidenció un incremento del 0,4 % en el número total de actuaciones administrativas (3 comunidades atendidas), y el 0,02 % en el área total constituida como resguardo (6.745 ha).

Para el año 2020, se registró un total de 33.107.930 ha constituidas como resguardos indígenas a corte del 2019, que para el 2020 aumentaron a un total de 33.157.989 ha, incrementándose el 0,15 % sobre el área neta para 2019.



Tabla 5. Balance histórico departamental de la distribución del territorio en resguardos indígenas; balance neto respecto del 2020

Departamento	Neto a 2020			2020		
	Actos admin. (#)	Área (ha)	Participación Área (%)	Actos admin. (#)	Área (ha)	Participación Área (%)
Amazonas	26	8.898.403	26,8	1	2.773	6
Antioquia	66	328.992	1,0	4	146	0
Arauca	28	133.391	0,4			
Boyacá	3	173.456	0,5			
Caldas	4	6.961	0,02			
Caquetá	51	1.210.450	3,7			
Casanare	8	148.035	0,4			
Cauca	84	191.099	0,6	3	245	0
Cesar	12	177.171	0,5			
Chocó	133	1.296.869	3,9	1	204	0
Córdoba	7	123.543	0,4	1	495	1
Cundinamarca	2	573	0,002			
Guainía	30	6.523.612	19,7			
Guaviare	29	2.038.945	6,1			
Huila	22	16.349	0,05			
La Guajira	27	1.301.805	3,9			
Magdalena	3	299.507	0,9			



Departamento	Neto a 2020			2020		
	Actos admin. (#)	Área (ha)	Participación Área (%)	Actos admin. (#)	Área (ha)	Participación Área (%)
Meta	26	482.266	1,5	1	144	0
Nariño	66	366.580	1,1	1	10.206	21
N. de Santander	4	164.900	0,5			
Putumayo	81	627.858	1,9	2	31.223	64
Quindío	4	166	0,001			
Risaralda	9	29.199	0,1			
Sucre	1	3.165	0,01			
Tolima	91	29.924	0,1			
Valle del Cauca	35	33.840	0,1	1	2.413	5
Vaupés	5	4.728.459	14,3			
Vichada	43	3.821.579	11,5	1	1.316	3
Total	785*	33.157.096	100	16	49.165	100

* El número de actos total no totaliza las cifras referidas en la columna para cada departamento, dado que hay actos administrativos que abarcan más de un departamento. La cifra corresponde a los actos administrativos totales proyectados por la autoridad de tierras con referencia para cada departamento.

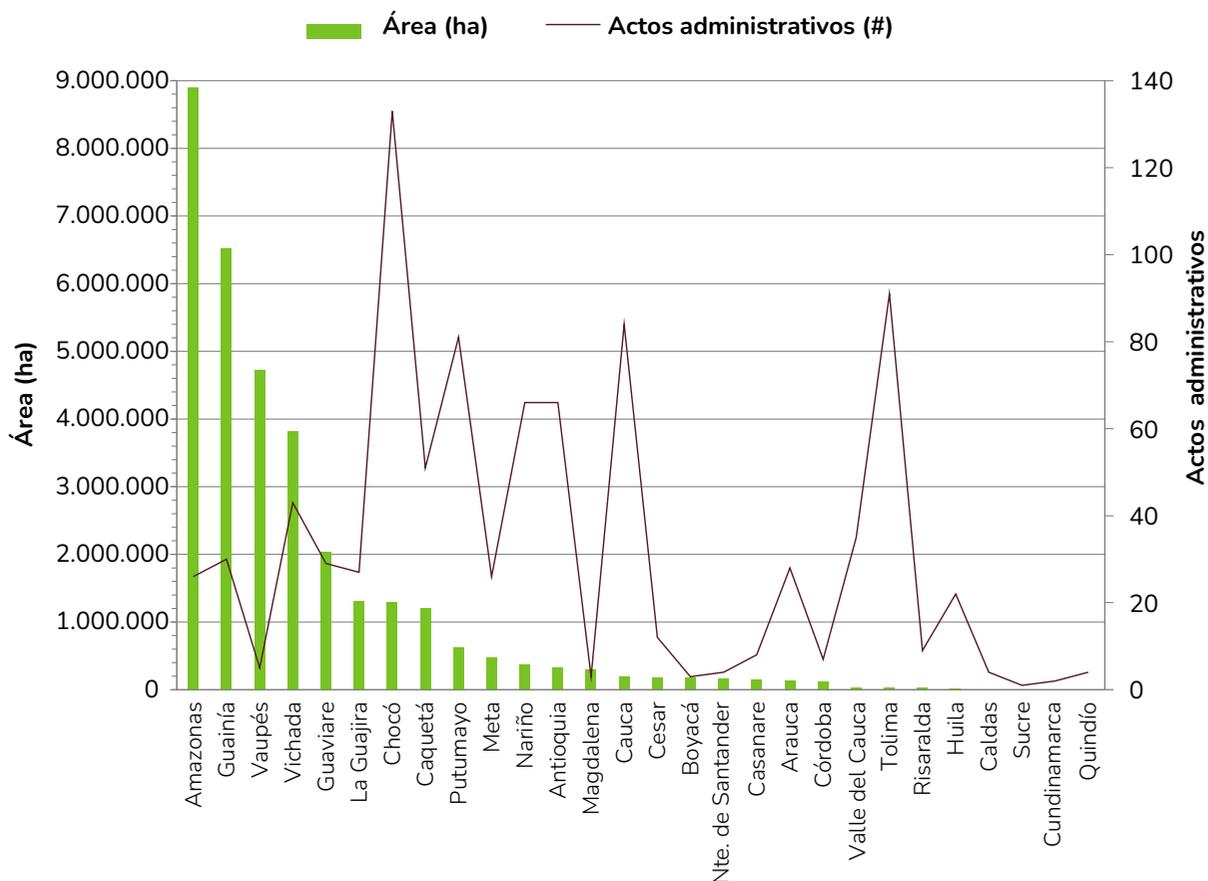
Fuente: elaboración propia con base en ANT.

Durante la vigencia 2020, el Putumayo registró la mayor participación en cantidad de área para la constitución y ampliación de resguardos indígenas con dos actos administrativos, los cuales suman un total de 31.223 ha, que representan el 64 % del territorio constituido bajo esta figura de ordenamiento para ese año; seguido del departamento de Nariño, con un acto administrativo y un total de 10.206 ha, que representan el 21 %. Estos dos departamentos suman, aproximadamente, el 85 % del territorio constituido bajo esta figura de ordenamiento en 2020.

La distribución del territorio bajo la figura de resguardos indígenas refiere como balance histórico departamental que Amazonas, con el 26,8 %; Guainía, con el 19,7 %; Vaupés, con el 14,3 %; Vichada, con el 11,5 %; y Guaviare, con el 6,1 % son los departamentos que, en conjunto, recogen casi cuatro quintas partes del total del territorio constituido como resguardo indígena (78,4 %); sumando 26.010.998 ha en total, a corte del año 2020, como se observa en la figura 18. De manera que, en los otros 23 departamentos en los que se ubica esta figura de ordenamiento, se distribuyen el resto de los territorios constituidos con, aproximadamente, 7.146.098 ha (21,5 %). En particular, de estos cinco departamentos, Amazonas y Vichada registraron incremento en las áreas constituidas como resguardos indígenas durante la vigencia 2020, con 4.090 ha mediante dos actos administrativos.



Figura 18. Balance de resguardos indígenas por departamentos a 2020, actos administrativos respecto de las áreas constituidas



Fuente: elaboración propia con base en ANT.

Cundinamarca y Quindío continúan siendo los menos representativos en términos de área; suman, en conjunto, un total aproximado de 739 ha (menos del 1 % del total de los territorios constituidos) recogiendo un total de 6 actos administrativos entre ambos.

Respecto de los procedimientos administrativos tendientes a la constitución o ampliación de resguardos indígenas, el Chocó es el departamento sobre el cual han recaído mayoritariamente estas actuaciones (con 133 actuaciones administrativas), seguido del departamento del Tolima (con 91), Cauca (con 84) y Putumayo (con 81).

A continuación, la figura 19 presenta la distribución de los territorios étnicos constituidos como resguardos indígenas a corte del año 2020.



Figura 19. Resguardos indígenas al año 2020



Fuente: elaboración propia con base en ANT.

b. Resguardos indígenas respecto de la FA a la vigencia 2020

Aproximadamente el 92,7 % de los territorios de los resguardos indígenas constituidos al año 2020 se encuentran fuera de la FA y representan el 26,9 % de toda la superficie continental nacional; en contraste con el área en resguardos indígenas que se encuentran dentro de la FA, que participan solo con el 7 % de la FA (2,1 % de la superficie continental nacional).

De acuerdo con la tabla 6, el 77,5 % de los territorios indígenas ubicados por fuera de la FA se sitúan en la categoría de bosques naturales y áreas no agropecuarias sumando 25.680.691 ha; mientras que, en una proporción considerablemente menor, con el 15,2 %, y un total de 5.040.457 ha, están los territorios indígenas constituidos en la categoría de exclusiones legales. Así, el área en resguardos indígenas al interior de la FA asciende a 2.435.948 ha, aproximadamente, con corte al año 2020 (7,3 %), representados en la figura 20.



Tabla 6. Resguardos indígenas constituidos a 2020 respecto de la FA 2021

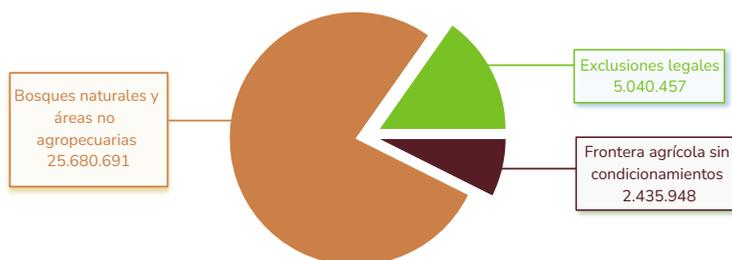
Elementos de la FA		Resguardos indígenas	
		(ha)	%
Dentro	FA	2.435.948	7,3
Fuera	Bosques naturales y áreas no agropecuarias	25.680.691	77,5
	Exclusiones legales	5.040.457	15,2
Totales		33.157.096	100

Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

En este contexto, de los 787 resguardos indígenas constituidos, hay 72 que se encuentran totalmente por fuera de la FA y representan cerca del 1 % del área total constituida en resguardos (con un total de 320.294,3 ha); así mismo, hay 57 resguardos que se encuentran totalmente dentro de la FA, los cuales representan mucho menos del 1 % del área total constituida como resguardos (0,02 %), con un total de 8.162,4 hectáreas.



Figura 20. Resguardos indígenas al año 2020 respecto de la FA 2021



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

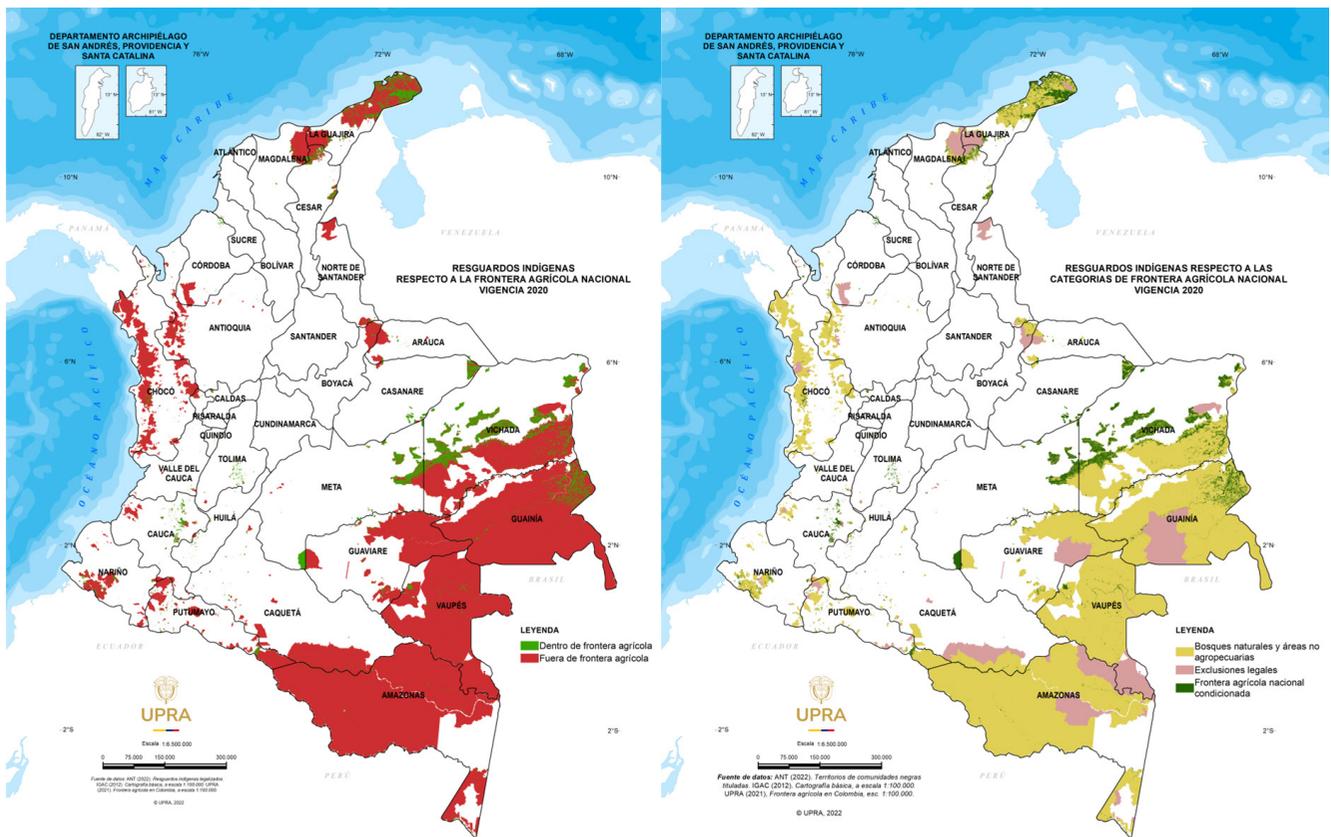


En contraste, los restantes 658 resguardos indígenas (84 %) distribuyen su área tanto dentro como fuera de la FA y, a su vez, representan el 99 % del área constituida bajo esta figura de ordenamiento, con un total de 2.427.785,3 ha dentro de FA y 30.400.854,4 ha fuera de la FA.

A continuación, se presenta la distribución de los resguardos indígenas al 2020, respecto de la FA y sus diferentes categorías.



Figura 21. Distribución de los resguardos indígenas constituidos hasta 2020 en relación con la frontera agrícola 2021



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA.

c. Tamaño de los resguardos indígenas, vigencia 2020

A continuación, en la tabla 7, se presenta la información del tamaño de los resguardos reportados por la ANT, sobre los cuales no recaen restricciones por la disposición discontinua de sus territorios, por lo que algunos se agrupan en diversos polígonos (continuos/discontinuos). De esta manera, para analizar estos territorios según el tamaño de su constitución, se definieron rangos por valores similares o cercanos que segregar los 787 resguardos constituidos (territorios comunitarios) en un total de diez rangos.



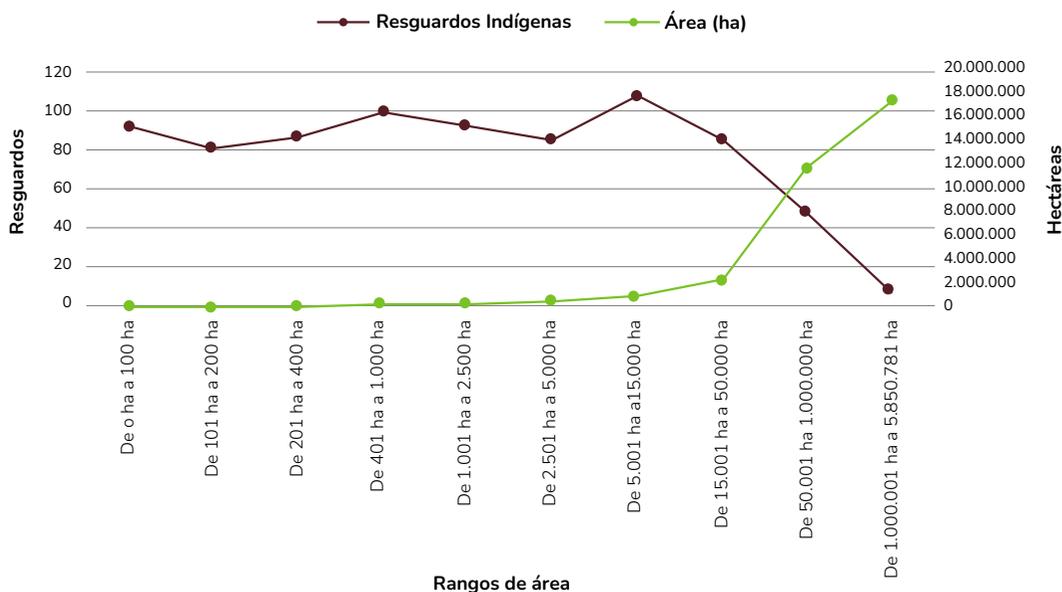
Tabla 7. Rangos de tamaño de los resguardos indígenas constituidos al año 2020

Rango de tamaño	Resguardos indígenas	Participación RI (%)	Área (ha)	Participación área (%)
De 0 ha a 100 ha	93	11,8	4.846	0,01
De 101 ha a 200 ha	81	10,3	11.664	0,04
De 201 ha a 400 ha	87	11,1	24.340	0,07
De 401 ha a 1.000 ha	99	12,6	64.413	0,2
De 1.001 ha a 2.500 ha	93	11,8	159.619	0,5
De 2.501 ha a 5.000 ha	86	10,9	312.445	0,9
De 5.001 ha a 15.000 ha	108	13,7	922.653	2,8
De 15.001 ha a 50.000 ha	85	10,8	2.296.614	6,9
De 50.001 ha a 1.000.000 ha	48	6,1	11.726.152	35,4
De 1.000.001 ha a 5.850.781 ha	7	0,9	17.634.350	53,2
Total	787	100	33.157.096	100

Fuente: elaboración propia con base en ANT.



Figura 22. Resguardos indígenas constituidos a 2020 respecto de la FA 2021



Fuente: elaboración propia con base en ANT.

En la figura 22, el rango con mayor número de resguardos es el de 5.001 a 15.000 ha; con un total de 108 territorios comunitarios, que representan el 13,7 % de todos los constituidos. En contraste, los rangos de mayor cantidad de área (entre 50.001 a 1.000.000 ha y el rango mayor a un millón de hectáreas),

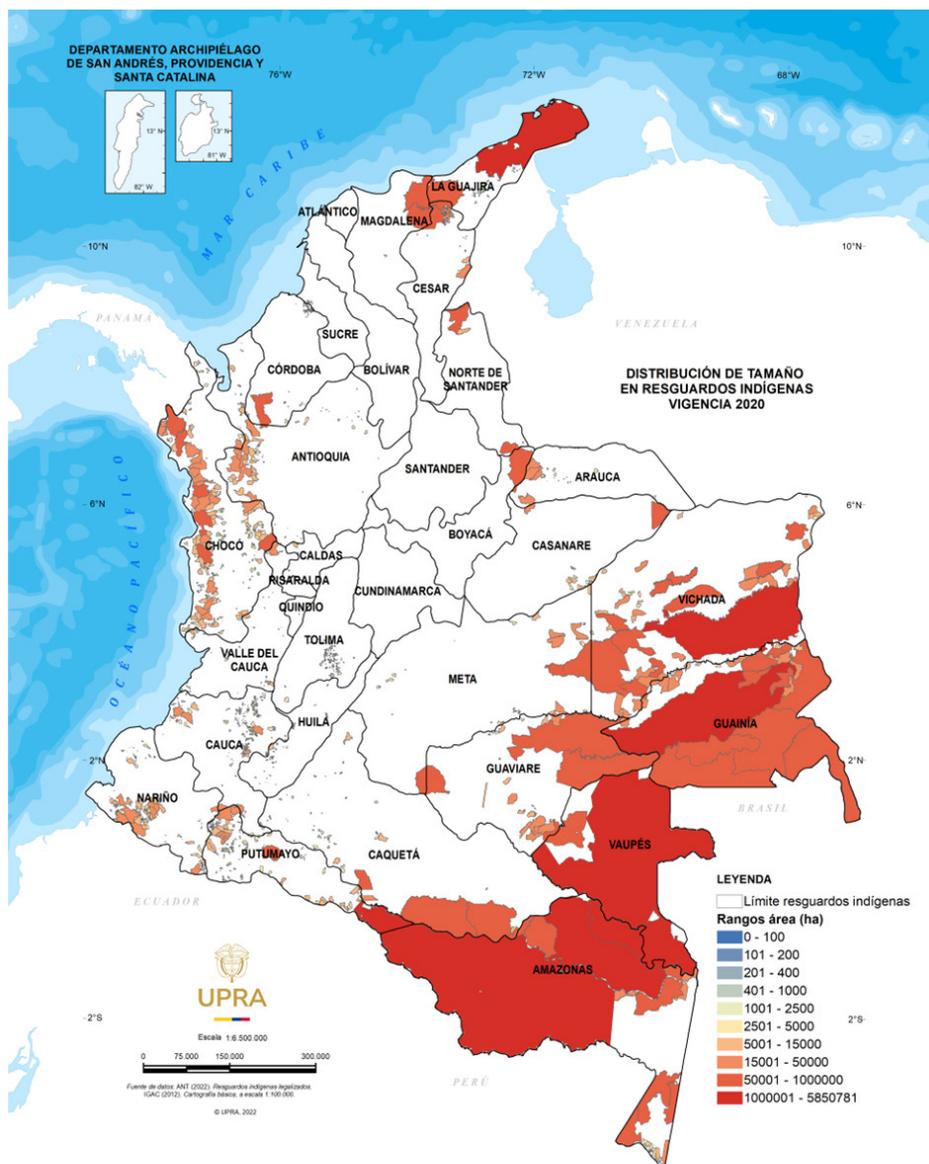


en suma, registran la menor cantidad de resguardos y representan el 7 % de los territorios constituidos: 55 resguardos entre los dos rangos. En proporción inversa, estos mismos rangos representan la mayor cantidad de área en resguardos constituidos: 88,5 % de estos territorios, correspondientes a 29.360.502 ha, en datos aproximados.

La figura 23 presenta la distribución espacial por rangos de tamaño de los territorios étnicos constituidos como resguardos indígenas con corte a 2020.



Figura 23. Tamaño de los resguardos indígenas constituidos a 2020



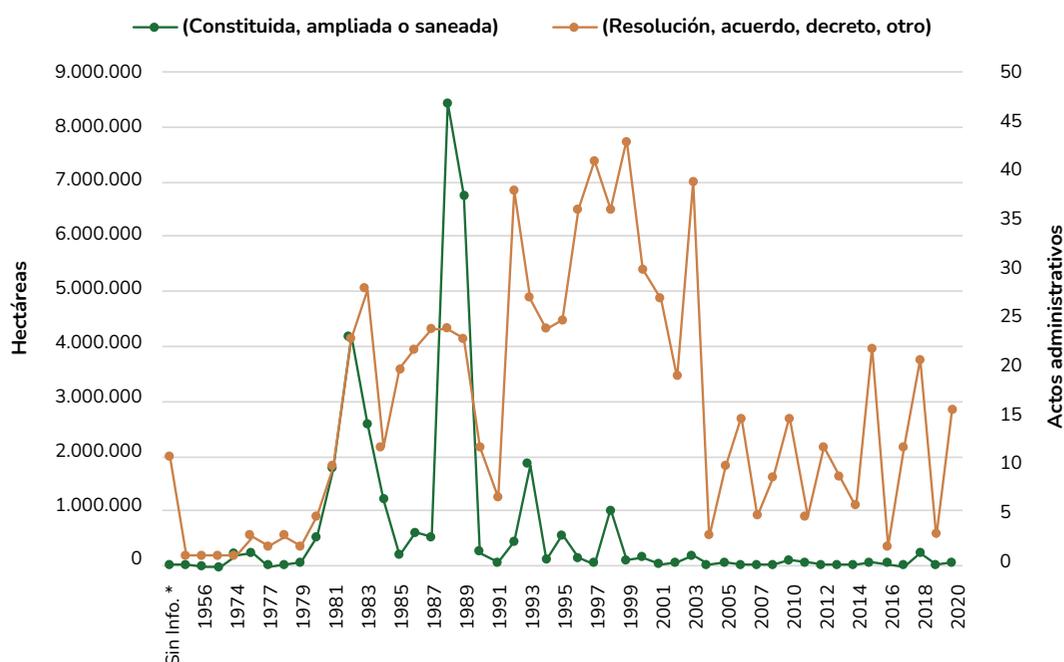
Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

Se destaca que la suma de los dos primeros rangos (de 0 a 200 ha) contiene más de la quinta parte (22,1 %) de los 174 resguardos indígenas constituidos en el país; y que, a su vez, estos tan solo representan el 0,05 % del área total de ellos, con un total acumulado de 16.510 ha aproximadamente.

La figura 24 ilustra la relación del comportamiento histórico de la cantidad de área constituida como resguardo indígena por año de parte de la autoridad de tierras de la Nación; y puede evidenciarse que la década de 1980 se enmarca como la más representativa en cuanto a cantidad de área constituida bajo la figura de resguardos indígenas destacándose, en este periodo, los tres picos más representativos en la constitución de estos territorios, sumados a las otras tipologías de actuaciones administrativas (ampliaciones y saneamientos) rondan los 26,7 millones de hectáreas en este decenio.⁷



Figura 24. Evolución de la constitución de resguardos indígenas hasta 2020: área y número de actos administrativos



Fuente: elaboración propia con base en ANT .

De igual forma, se aprecia que durante la década de 1990 hubo dos picos importantes, en términos de área: en las vigencias 1993 y 1998; pero que no superan los valores de la década que precede registrando 1.853.955 y 1.032.173 ha, respectivamente.

⁷ Los tres picos más representativos corresponden a 1982: 4.170.919 ha; 1988: 424.492 ha; y 1989: 6.765.909 ha, los cuales, por sus valores tan altos, exceden la gráfica y no se representan en la misma.



Con posterioridad a estos valores significativos y durante las décadas recientes, el año más representativo es 2018, con un total de 250.671 ha, alcanzando el año 2020 casi el 20 % de ese registro de constitución de resguardos indígenas con tan solo 49.166 ha.

Respecto del número de actos administrativos, se evidencia una fluctuación marcada en su proyección; los mayores picos se presentan próximos a y en la década de 1990, siendo 1999 el año más representativo, con un total de 43 actuaciones; le siguen 1997 (41 actos), 2003 (39 actos) y 1992 (38 actos). Para mayor claridad, puede remitirse de nuevo al inicio de este segmento; la tabla 4 expone el balance histórico de los resguardos indígenas en 2020.

d. Territorios colectivos de comunidades negras, afrocolombianos, raizales y palenqueros

Partiendo de que el «Territorio colectivo de comunidades negras (TCCN)» es la figura de ordenamiento del territorio (modalidad de tenencia de la tierra) que cobija a los pueblos negros, afrocolombianos, raizales y palenqueros en la distribución de la tierra en Colombia, el balance histórico referente a los procedimientos de constitución de estos territorios, a corte del año 2020, refiere que se han adelantado, en total, 212 actuaciones administrativas que benefician a 211 comunidades negras en igual número de TCCN constituidos.

Así mismo, se tiene que el área aproximada de los TCCN es de 5.725.725 ha; que, a su vez, representan el 5,02 % de la superficie continental e insular del país, a corte de esta vigencia (2020). Estos territorios colectivos se ubican en 12 departamentos del país y en 100 municipios, los cuales representan el 8,9 % del total de municipios del país.



En la tabla 8, para 2020, se registró un total constituido en TCCN de 1.192,0 ha, las cuales beneficiaron un total de ocho comunidades, en igual número de actos administrativos para la constitución de TCCN, en cinco departamentos y siete municipios del país.



Tabla 8. Balance histórico de los TCCN, información a 2020

Año	Área constituida (ha)	Actuaciones administrativas	Comunidades atendidas	Departamentos	Municipios
1996	63.946	6	6	1	3
1997	707.620	1	1	2	12
1998	325.521	14	14	4	18
1999	229.490	5	5	3	4
2000	953.799	30	30	4	21
2001	1.496.092	22	22	6	44
2002	581.476	34	34	5	34
2003	281.000	13	13	5	20
2004	104.748	5	5	2	8
2005	334.802	13	13	4	14
2006	116.919	10	10	3	6
2007	33.013	4	4	4	6
2008	1.759	1	1	1	1
2009	0	0	0	0	0
2010	4.146	2	2	1	1
2011	75.975	4	4	4	10
2012	69.998	12	12	4	12
2003/ 2012*	38.384	2	1	1	1
2013	0	0	0	0	0
2014	109.654	6	6	3	8
2015	188.524	7	7	6	6
2016	5.539	3	3	2	4
2017	185	1	1	1	1
2018	1.943	9	9	4	8
2019	0	0	0	0	0
2020	1.192	8	8	5	7
Total	5.725.725	212*			

* Un registro en la información suministrada por ANT reporta 2 años y 2 procedimientos para la misma comunidad. Se suma un procedimiento más, en consecuencia.

Fuente: elaboración propia con base en ANT.



A partir de la tabla anterior, los registros para esta figura de ordenamiento datan del año 1996 sin reportarse procedimientos de constitución de TCCN para la vigencia de los años 2009, 2013 y 2019, por lo que el balance a 2020 se realiza respecto del año 2018.

En consecuencia, la tabla 9, que muestra los procedimientos administrativos tendientes a la constitución de TCCN, evidencia que el Chocó es el departamento más representativo; con un total histórico de 63 actuaciones administrativas. Le siguen Nariño, con 54, y Valle del Cauca, con 42. En este contexto, con corte a 2020, se dio un incremento en el número total de actuaciones de constitución de TCCN del 3,2 % respecto del año 2018, mediante ocho actos administrativos en beneficio de igual número de comunidades negras.

Durante la vigencia 2020, se adelantaron procedimientos de constitución de TCCN en un total de siete municipios del país en cinco departamentos; en donde, la mayor participación, en número de actos administrativos, recae en los departamentos de Cauca (con tres resoluciones) y Magdalena (con dos resoluciones).



Tabla 9. Balance histórico departamental de la distribución del territorio en TCCN. Balance neto respecto del 2020

Departamento	Neto a 2020			2020		
	Actos admin. (#)	Área (ha)	Participación Área (%)	Actos admin. (#)	Área (ha)	Participación Área (%)
Chocó	63	3.079.652,5	53,8			
Nariño	54	1.219.194,6	21,3			
Cauca	28	714.936,3	12,5	3	297	24,9
Valle del Cauca	42	433.064,1	7,6			
Antioquia	22	257.661,5	4,5			
Risaralda	3	12.808,2	0,2			
Bolívar	4	3.474,5	0,1			
Putumayo	3	2.788,5	0,05	1	126	10,5
Magdalena	3	1.150,4	0,02	2	720	60,4
La Guajira	7	946,9	0,02	1	30	2,6
Córdoba	1	29,4	0,001			
Atlántico	1	18,3	0,0003	1	18	1,5
Total	231	5.725.725,1	100	8	1.192	100

* El número de actos total no totaliza las cifras referidas en la columna para cada departamento, porque hay actos administrativos que abarcan más de un departamento. La cifra corresponde a los totales proyectados por la autoridad de tierras para cada departamento.

Fuente: elaboración propia con base en ANT.

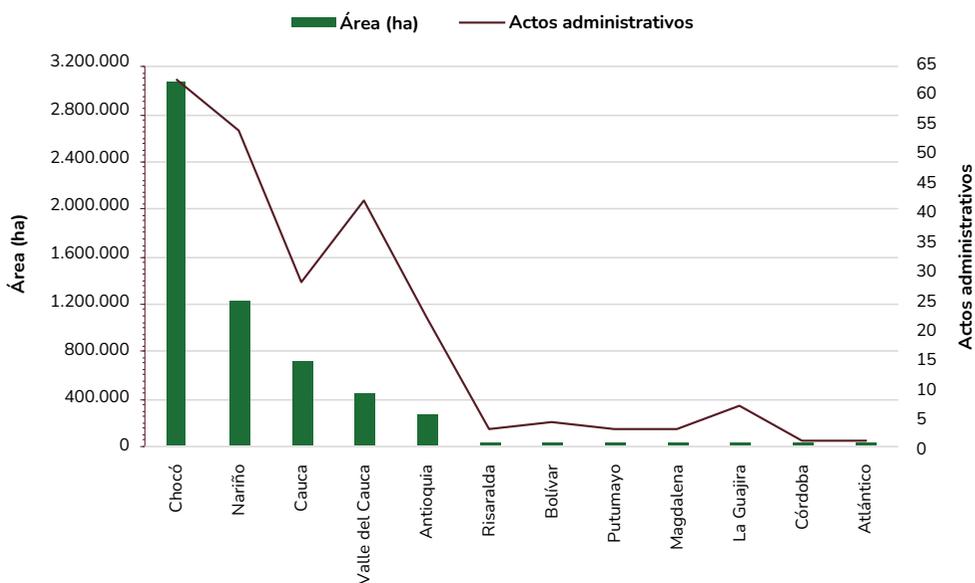
El balance registra un total de 5.725.725,1 ha constituidas como TCCN a corte del 2019 aumentando aproximadamente en 0,02 % (1.192 ha), totalizando 5.726.917,1 ha de área neta bajo esta figura de ordenamiento, para 2020. Así, el histórico departamental de distribución de los TCCN, con corte a 2020, registró que solo el Chocó alberga más de la mitad del área total constituida como TCCN en el país, con el 53,8 % y un total de 3.079.652 ha; le siguen Nariño (21,3 %), Cauca (12,5 %), Valle del Cauca (7,6 %) y Antioquia (4,5 %),⁸ como se muestra en la figura 25.

En particular, los otros siete departamentos en donde se constituyen los TCCN (Atlántico, Bolívar, Córdoba, La Guajira, Magdalena, Putumayo y Risaralda) se encuentran fuera de la cuenca del Pacífico siendo los menos representativos, en términos de área, con mucho menos del 1 % del área total de estos territorios; un total acumulado de 21.216 ha.

Durante la vigencia de 2020, el departamento que registró la mayor participación en cantidad de área destinada a la constitución de TCCN fue Magdalena, con dos actos administrativos; los cuales suman un total de 720 ha, que representan el 60,4 % del territorio constituido bajo esta figura de ordenamiento para este año; seguido del departamento del Cauca con tres actos administrativos y un total de 297 ha, que representan el 24,9 %. Entre estos dos departamentos, suman el 85,4 % del territorio constituido como TCCN durante el año 2020.



Figura 25. Balance de TCCN por departamentos a 2020, actos administrativos respecto de las áreas constituidas



Fuente: elaboración propia con base en ANT.

⁸ La Ley 70 de 1993 referencia estos territorios como primordiales para constituir los TCCN.



A continuación, en la figura 26, se presenta la distribución de los territorios étnicos constituidos como TCCN con corte al año 2020.



Figura 26. Territorios colectivos de comunidades negras a 2020



Fuente: elaboración propia con base en ANT.

e. TCCN respecto de la FA a la vigencia 2020

Hasta 2020, aproximadamente el 91,7 % de los TCCN se localizan fuera de la FA. Estas áreas representan el 4,6 % de la superficie continental total de Colombia, en contraste el área de los TCCN que se encuentra dentro de la FA corresponde solo al 8,3 % del total de estos territorios; como se expone en la tabla 10, lo que equivale al 0,4 % de la superficie continental del país indicando una distribución espacial diferencial de los TCCN en relación con la FA en Colombia.



Tabla 10. TCCN constituidos a 2020 respecto de la FA 2021

Elementos de la FA		Territorios colectivos de comunidades negras	
		(ha)	%
Dentro	FA	473.446	8,3
Fuera	Bosques naturales y áreas no agropecuarias	4.836.364	84,5
	Exclusiones legales	415.915	7,3
Totales		5.725.725	100

Fuente: elaboración propia con base en ANT.y UPRA (2021).

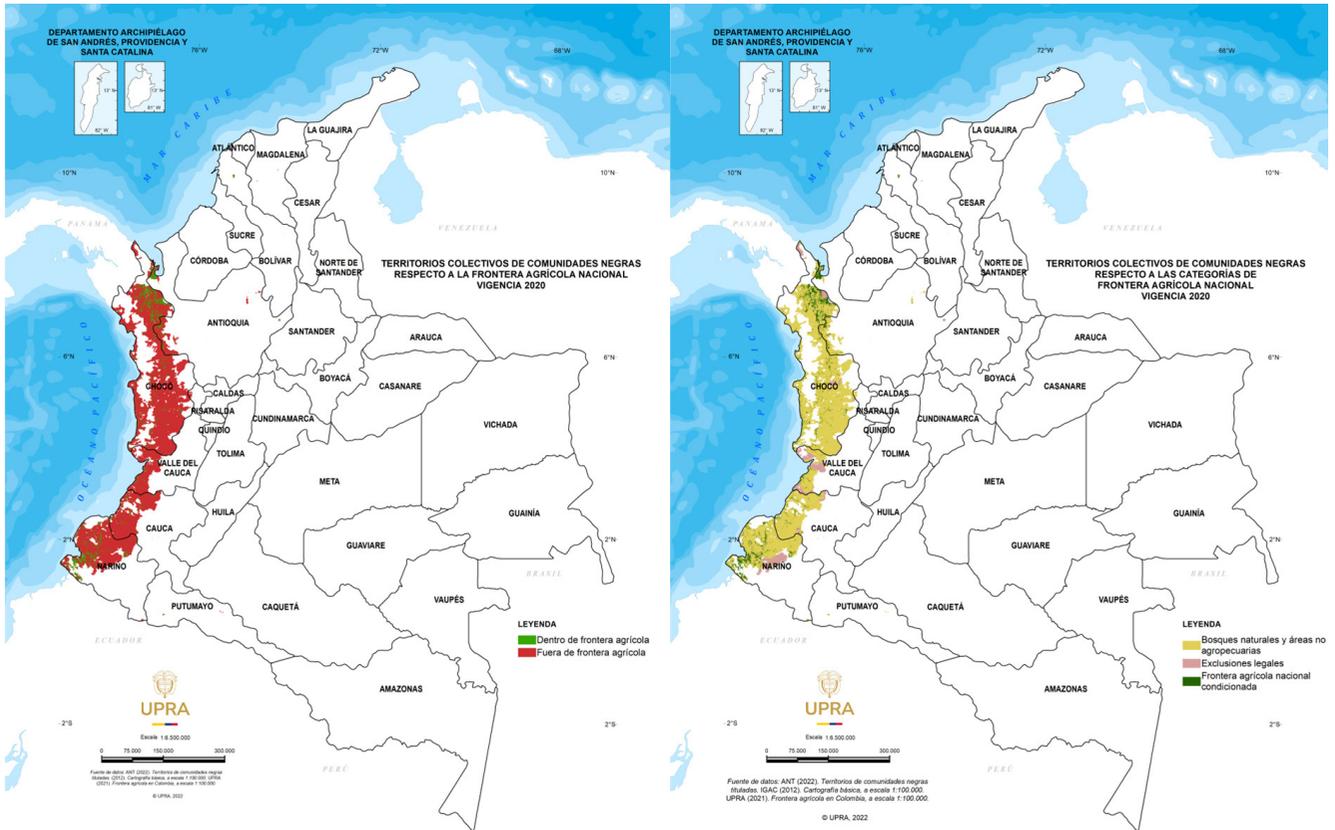
De acuerdo con la tabla 10, el 84,5 % de los TCCN ubicados por fuera de la FA están en la categoría de *Bosques naturales y áreas no agropecuarias*, con un total de 4.836.364 ha; mientras que, en una proporción considerablemente menor, con el 7,3 %, y 415.915 ha en total, se encuentran los TCCN en la categoría de *Exclusiones legales*. Esta condición restringe a que el área de los TCCN al interior de la FA corresponda solo al 8,3 %, con un total de 473.446 ha aproximadamente al cierre del año 2020.

En este contexto, del total de los 211 TCCN, 33 se encuentran completamente por fuera de la FA y representan cerca del 3 % del área total constituida, con 73.717 ha; así mismo, hay cuatro TCCN que se encuentran totalmente al interior de la FA, que representan mucho menos del 1 % del área total constituida como TCCN, con 488 ha aproximadamente.

A continuación, en la figura 27, se presenta la distribución de los territorios étnicos constituidos como TCCN, con corte al año 2020, respecto de la FA y sus diferentes categorías.



Figura 27. TCCN al año 2020 respecto de la FA 2021



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

Por su parte, los restantes 174 (82 %) TCCN distribuyen su área tanto dentro como fuera de la FA y, a su vez, representan el 97 % del área constituida bajo esta figura de ordenamiento (472.958 ha dentro de la frontera y 5.078.562 ha fuera de la frontera).

f. Tamaño de los TCCN, vigencia 2020

La siguiente sección expone información sobre el tamaño de los TCCN reportados por la ANT. Debido a la naturaleza discontinua de estos territorios representados, no aplican restricciones específicas y pueden clasificarse en polígonos continuos como discontinuos. Para un análisis detallado, basado en la extensión de estos territorios étnicos expuestos en la tabla 11, se han establecido diez rangos de tamaño permitiendo una categorización de los 211 TCCN constituidos que, en conjunto, abarcan un área de 5.725.725 ha hasta el año 2020.



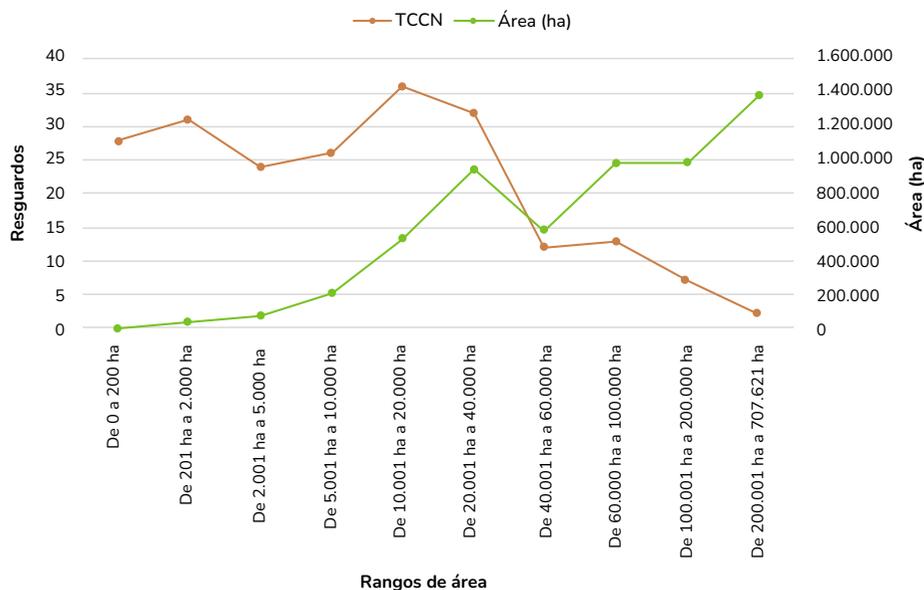
Tabla 11. Rangos de tamaño de los TCCN constituidos al año 2020

Rango de tamaño	TCCN	Participación TCCN (%)	Área (ha)	Participación área (%)
De 0 a 200 ha	28	13,3	2.421	0,04
De 201 a 2.000 ha	31	14,7	35.122	0,6
De 2.001 a 5.000 ha	24	11,4	77.163	1,3
De 5.001 a 10.000 ha	26	12,3	212.406	3,7
De 10.001 a 20.000 ha	36	17,1	530.273	9,3
De 20.001 a 40.000 ha	32	15,2	948.001	16,6
De 40.001 a 60.000 ha	12	5,7	572.896	10,0
De 60.001 a 100.000 ha	13	6,2	980.025	17,1
De 100.001 a 200.000 ha	7	3,3	985.906	17,2
De 200.001 a 707.621 ha	2	0,9	1.381.511	24,1
Total general	211	100	5.725.725	100

Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).



Figura 28. Rangos de tamaño de los TCCN constituidos al año 2020



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

En la figura 28, el rango de tamaño con mayor representación en cuanto al número de TCCN es el de 10.001 a 20.000 ha, con un total de 36 territorios colectivos, los cuales representan el 17,1 % del total de los TCCN constituidos; en contraste con los rangos de mayor cantidad de área, en donde, desde el de

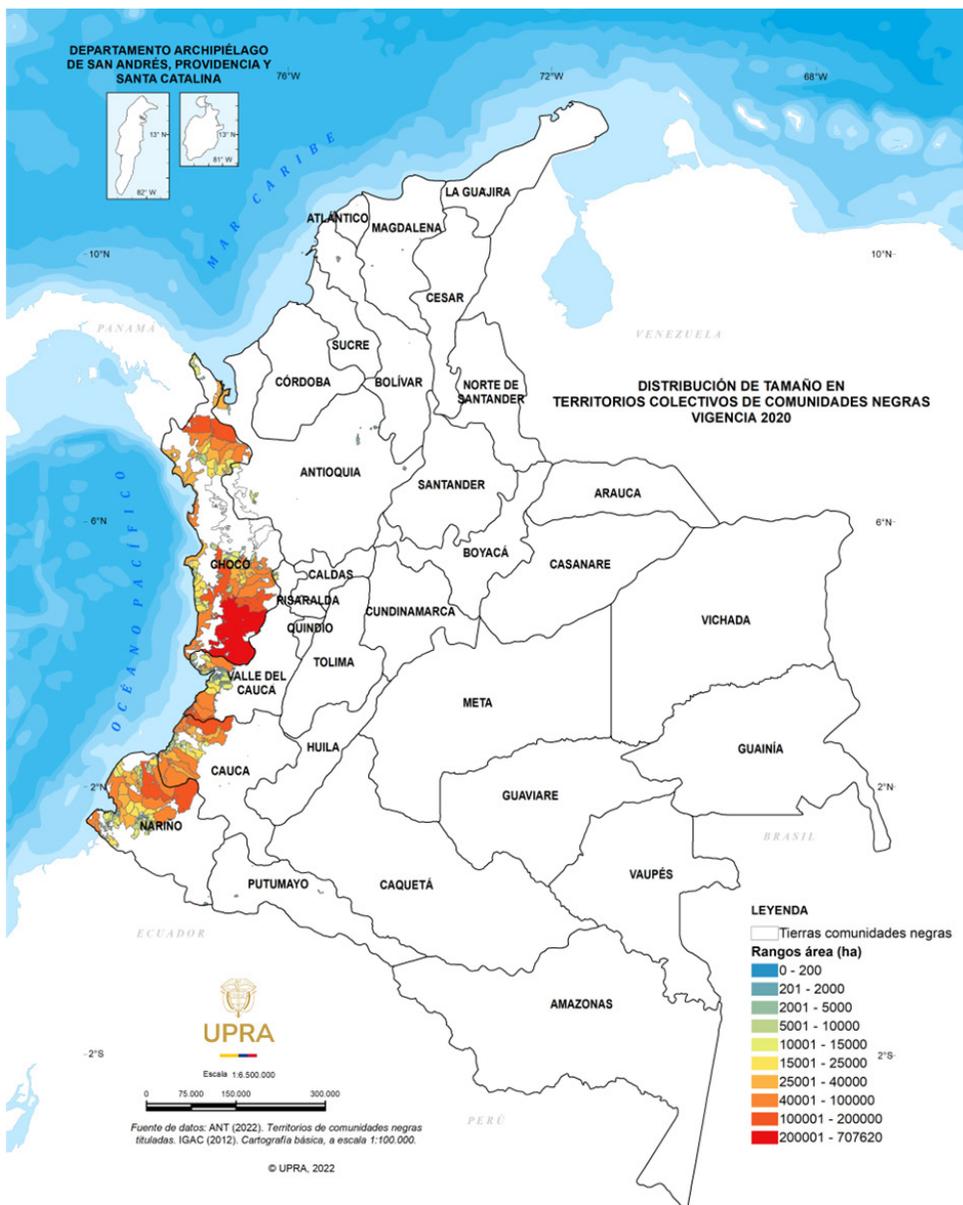


100.001 a 200.000 ha y el mayor a 200.000 ha registran los menores valores en número de territorios comunitarios representando, en conjunto, el 4,3 % de los TCCN (nueve resguardos entre los dos rangos). Estos mismos rangos mayores (mayores a las 100.000 ha), con aproximadamente el 88,5 %, representan la mayor cantidad de área en TCCN constituidos, con 2.367.417 ha, aproximadamente.

A continuación, en la figura 29, se presenta la distribución por rangos de tamaño de los territorios étnicos constituidos como TCCN con corte a 2020.



Figura 29. Tamaño de los TCCN constituidos a 2020



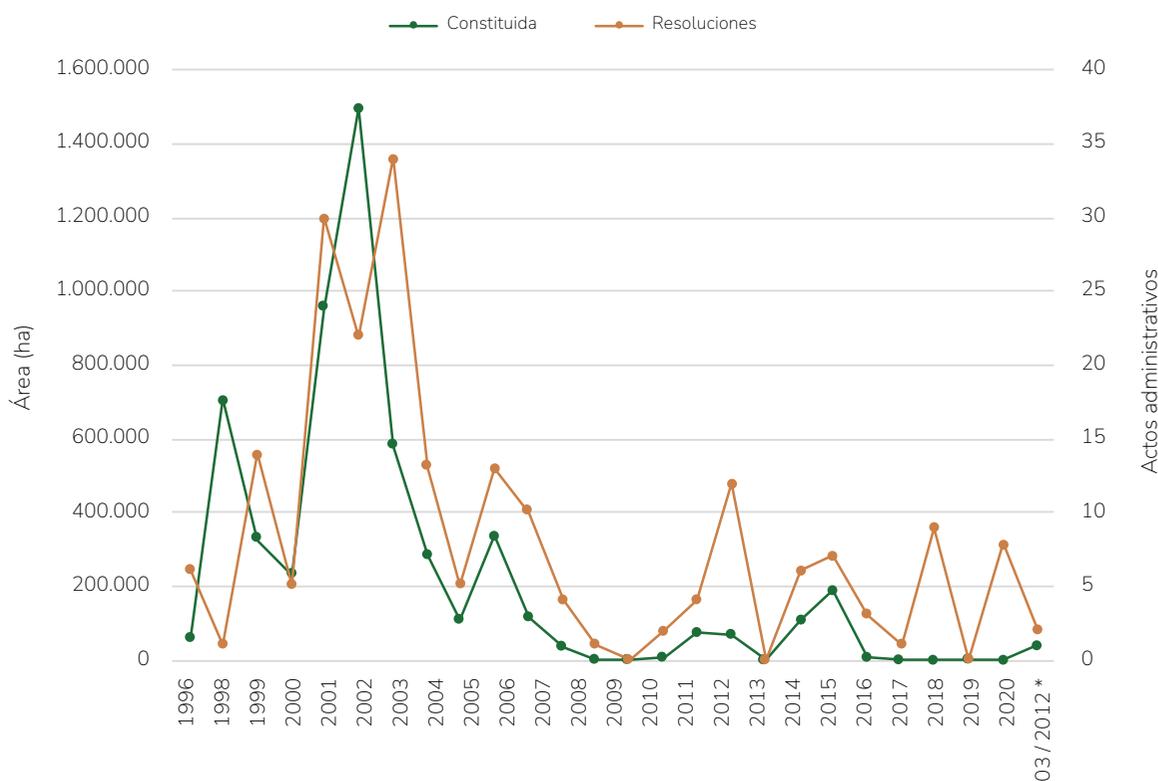
Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

Puede destacarse que, sumando los dos primeros rangos (de 0 a 2.000 ha), se contiene el 28 % de los TCCN constituidos en el país (59 TCCN); pero que, a su vez, estos tan solo representan el 0,66 % del área total de los TCCN constituidos en el país, con un total acumulado de 37.544 ha aproximadamente.

Con relación al comportamiento histórico de la cantidad de área constituida como TCCN por la autoridad de tierras de la Nación, año a año, se evidencia que la constitución de TCCN se registra desde 1996, solo evidenciando tres vigencias en las cuales no se adelantó ningún procedimiento de constitución de TCCN: 2009, 2013 y 2019.



Figura 30. Histórico de constitución de los TCCN al año 2020



* Un registro en la información suministrada por ANT reporta 2 años y 2 procedimientos para la misma comunidad. Se suma un procedimiento más en consecuencia.

Fuente: elaboración propia con base en ANT.

En la figura 30, se presenta un gran pico enmarcado entre el año 2000 y el 2002 para la constitución de los TCCN siendo 2001 el más representativo, con 1.492.716 ha, en total, que beneficiaron a 22 comunidades, sin ser esta la mayor cifra de comunidades atendidas en un año; dejando a 2002 como el más representativo con 34 comunidades en total atendidas; pero ubicándose en la cuarta posición respecto de la anualidad con mayor cantidad de territorios constituidos como TCCN (581.476 ha).



En particular, tomando como referencia al rango 2016-2020, las vigencias recientes reportan la menor cantidad de área constituida como TCCN, históricamente, evidenciando que desde 2016 solo se han constituido el 0,2 % de los TCCN del país, representados en 2.859 ha aproximadamente. Esto es, sin citar los reportes de 2008 y 2010, también inferiores, y exceptuando aquellas anualidades que no registran procesos de constitución. Para mayor claridad, puede remitirse nuevamente al inicio de este segmento.

2.2.6 Distribución predial en territorios excluidos y condicionados de la frontera agrícola para el Ordenamiento Social de la Propiedad

En este capítulo se analizan las figuras ambientales representativas y de interés para el OSP; se tiene en cuenta la cantidad de predios, el área, tipos de propietario, tamaño predial y la UAF de los predios ubicados en dichas áreas. Las figuras analizadas en este aparte fueron: páramos, humedales, ZRF de Ley 2.ª de 1959, categorías B y C, y sustracciones de estas, y el ÁMEM, a partir de los DMI de los Recursos Naturales Renovables de La Macarena y el DMI de los Recursos Naturales Ariari-Guayabero.

En la identificación y la delimitación de la FA, las anteriores figuras pueden tener ocupación en áreas al interior y por fuera de la FA; en este análisis, las áreas excluidas de la FA obedecen a criterios ambientales y se comportan como restrictivas por mandato de ley o reglamento. Las áreas condicionadas dentro de la FA corresponden a condiciones ambientales donde, en algunas figuras, es posible desarrollar actividades agropecuarias. Asimismo, se realizó el análisis predial de áreas de bosques y áreas no agropecuarias, las cuales están fuera de la FA.

Para el análisis de distribución predial, solo se han tenido en cuenta los predios según el catastro de fecha 2020 que cruzaron con las figuras ya mencionadas y que tienen un área de coincidencia o intercepción predial mayor o igual al 50 %.

a. Distribución predial en ÁMEM a partir del análisis de los DMI La Macarena y DMI Ariari Guayabero

Del total de DMI en el ÁMEM, declarados en un área de 1.716.659,67 ha, según los registros 1 y 2 del IGAC 2020, se tiene un total de 22.709 predios que se interceptan con los DMI en un área de 1.458.930,77 ha, por lo que existe un área predial con información del 84,99 % y un 15,01 % sin información predial equivalente a 257.728,90 ha.

En la tabla 12, se muestra que 20.573 predios, con un área de 1.155.038,63 ha equivalentes al 91 %, están ubicados dentro de la FA; de estos, el 74 % (16.737 predios con un área de 883.847,03 ha) se relacionan con propietarios de tipo privado. Fuera de la FA, se identifica un total de 2.136 predios: 9 % en un área de 303.892,13 ha; de las cuales, el 5 % son de propietario privado. La representación espacial puede apreciarse en la figura 32.



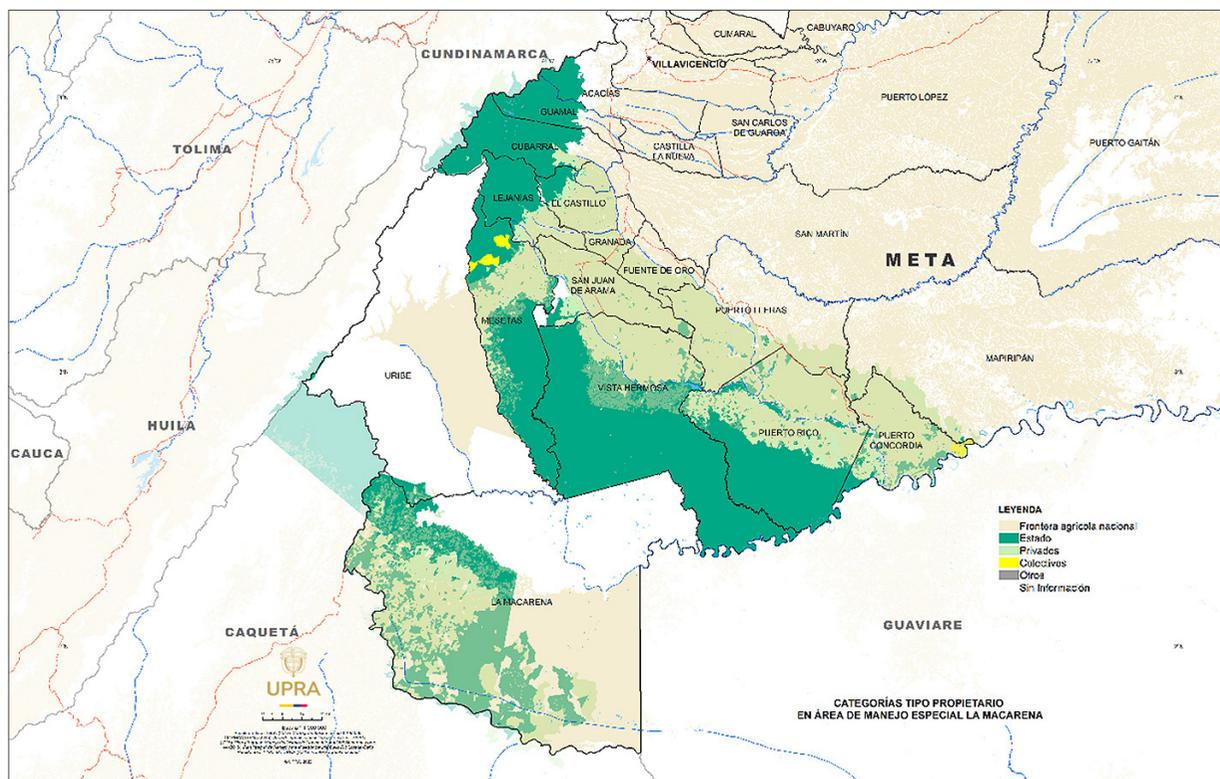
Tabla 12. Número de predios y tipo de propietario dentro del área de AMEM, y al interior de los DMI declarados a 2020

Tipo de propietario	Cantidad de predios			Área de predios DMI (ha)			% de predios DMI	
	No. predios totales	Dentro FA	Fuera FA	Área predios total	Dentro de FA	Fuera de FA	Dentro de FA	Fuera de FA
Estado	4.664	3.769	895	543.754,12	262.139,31	281.614,80	17	4
Colectivos	2	2	0	3.820,35	3.820,35	0,00	0	0
Privados	17.974	16.737	1.237	905.961,55	883.847,03	22.114,52	74	5
Otros	1	1		11,70	11,70	0,00	0	0
Sin información (por omisión y comisión)	68	64	4	5.383,04	5.220,24	162,81	0	0
Subtotal área con información predial	22.709	20.573	2.136	1.458.930,77	1.155.038,63	303.892,13	91	9
Sin información predial				257.728,90				
Total	22.709	20.573,00	2.136,00	1.716.659,67	1.155.038,63	303.892,13	91	9

Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).



Figura 31. Distribución predial por tipo de propietario en el ÁMEM en 2020



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).



En la tabla 13, se exponen los tamaños prediales con mayor representación en cantidad de predios; mayor a 20 ha hasta 50 ha, con 19,2 %, correspondiente a 4.410 predios, en un área de 144.082,69 ha; de los cuales, el 98,8 % están al interior de la FA y un 1,2 % fuera de la FA. De otra parte, el área con mayor representación se ubica en el rango mayor a 10.000 ha, con 281.389,78 ha, de las cuales el 95,7 % se ubica fuera de la FA. Estos datos se representan espacialmente en la figura 33.



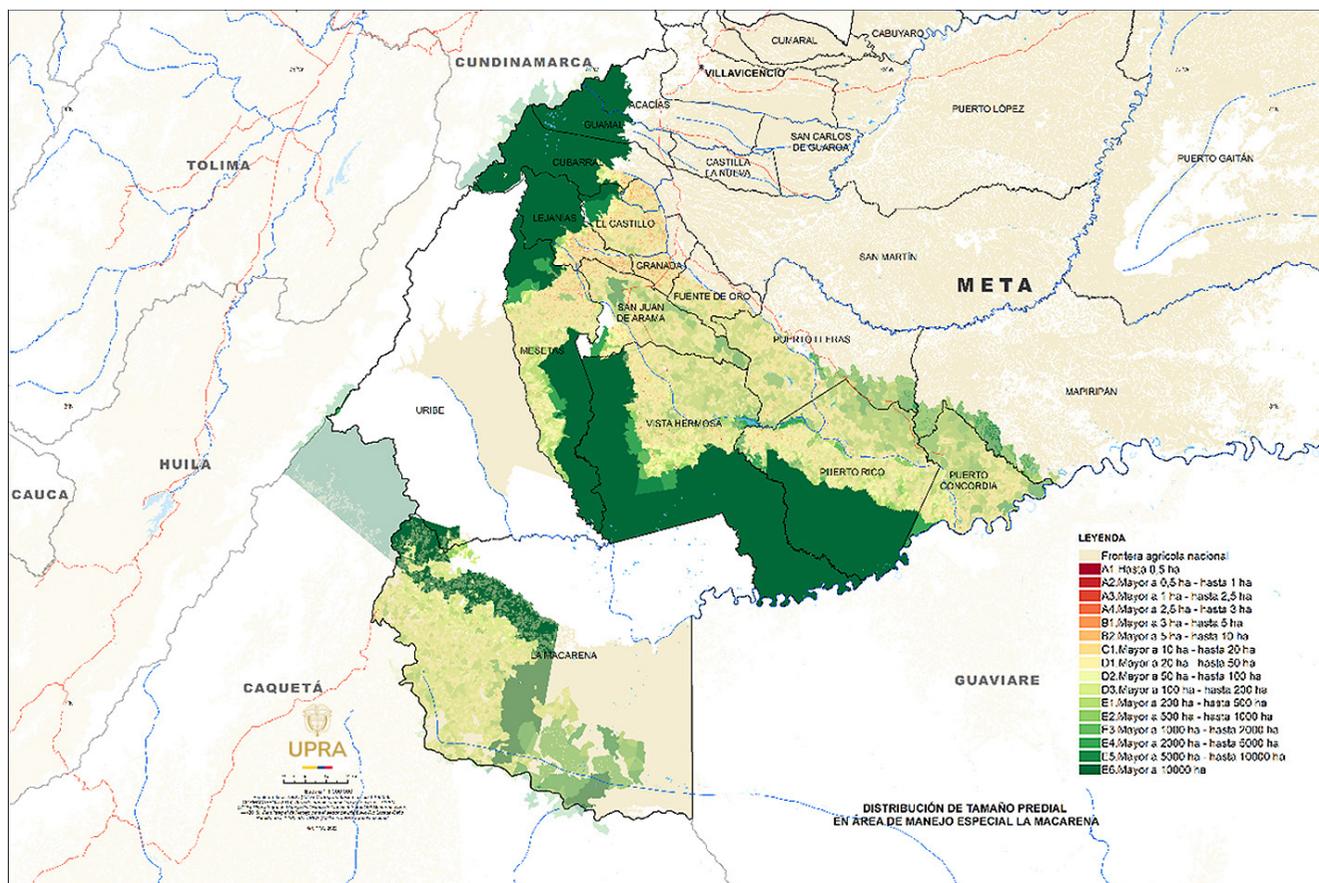
Tabla 13. Distribución predial por rangos de tamaño en áreas de AMEM y al interior de los DMI declarados el año 2020

Tamaño predial	Cantidad de predios			Área de predios DMI (ha)			% de cantidad de predios	
	No. de predios	Dentro FA	Fuera FA	Área predios	Dentro de FA	Fuera de FA	Dentro de FA	Fuera de FA
Hasta 0,5 ha	2.802	1.116	1.686	193,77	144,24	49,53	4,9	7,4
Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	411	368	43	317,66	284,75	32,91	1,6	0,2
Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	1.221	1.180	41	2.109,79	2.041,16	68,64	5,2	0,2
Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	411	401	10	1.130,75	1.102,06	28,68	1,8	0,0
Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	1.571	1.542	29	6.252,31	6.141,56	110,75	6,8	0,1
Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	2.777	2.717	60	20.361,94	19.930,36	431,59	12,0	0,3
Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	3.224	3.177	47	46.865,84	46.206,08	659,76	14,0	0,2
Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	4.410	4.357	53	144.082,69	142.313,27	1.769,42	19,2	0,2
Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	3.001	2.932	69	214.828,31	209.769,06	5.059,24	12,9	0,3
Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	1.993	1.923	70	259.290,04	250.732,34	8.557,70	8,5	0,3
Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	632	615	17	185.903,31	180.938,58	4.964,74	2,7	0,1
Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha	144	140	4	100.977,19	98.436,37	2.540,82	0,6	0,0
Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha	85	80	5	121.599,05	113.370,10	8.228,95	0,4	0,0
Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha	22	21	1	56.955,79	54.826,56	2.129,23	0,1	0,0
Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha	3	3	0	16.672,55	16.672,55	0,00	0,0	0,0
Mayor a 10.000 ha	2	1	1	281.389,78	12.129,60	269.260,18	0,0	0,0
Subtotal área con información predial	22.709	20.573	2.136	1.458.930,77	1.155.038,63	303.892,13	90,7	9,3
Sin información predial				257.728,90				
Total	22.709	20.573	2.136	1.716.659,67	1.155.038,63	303.892,13	90,7	9,3

Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).



Figura 32 Distribución predial por rangos de tamaño en el AMEM para el 2020

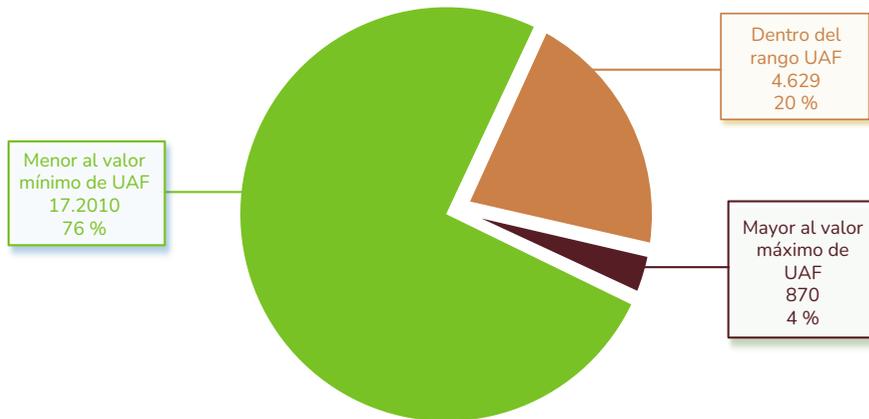


Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

En la figura 34, se presenta el porcentaje de predios en el ÁMEM; al comparar su tamaño, medido en hectáreas, su área se encuentra por debajo del rango mínimo de UAF calculada por zonas relativamente homogéneas (ZRH), dentro del rango de UAF mínima y máxima, y sobre el valor máximo del rango de UAF de acuerdo con las extensiones de la Resolución 41 de 1996. Según esta clasificación, los resultados muestran que el 75,78 % (correspondiente a 17.210 predios) tiene un área inferior al valor mínimo de la UAF; el 20,38 %, de los predios tienen áreas dentro del rango de la UAF; y el 3,83 % tienen áreas mayores al valor máximo del rango de la UAF.



Figura 33. Clasificación UAF en predios en áreas de AMEM y al interior de los DMI declarados 2020



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

b. Distribución predial en páramos a nivel nacional

Del total de 2.855.194,26 ha declaradas como ecosistemas de páramos en el país, para el año 2020, 2.354.010,51 ha corresponden a 86.942 predios identificados en los registros 1 y 2 de la base catastral rural IGAC 2020; es decir que se cuenta con información predial para el 82,45 % del área de páramos. De otro lado, se observa que hay un aumento de 624 predios en 2020 respecto a los 85.868 predios registrados en el año 2019 siendo los propietarios privados los más representativos: pasaron de 82.987, en 2019, a 84.077, en 2020.



En la tabla 14, del total de predios identificados y ubicados en páramos, 51.656 (59 % del total, con un área de 217.638,20 ha), se identificaron al interior de la FA; de estos, el 58 % (50.742 predios) se relacionan con propietarios de tipo privado, en un área de 206.536,05 ha. Fuera de la FA, se identifican 35.286 predios (41 % del total, con un área de 2.136.372,31 ha); de los cuales, el 38 % (33.335 predios, que suman 1.221.322,43 ha) tienen propietarios privados.



Tabla 14. Número de predios y tipo de propietario dentro del área de páramos declarados a nivel nacional; comparativo 2019-2020

Tipo propietario	Cantidad de predios				Área de predios Páramos (ha)				% de cantidad de predios en páramos	
	Predios 2019 (#)	Predios 2020 (#)	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020	Área predial 2019	Área predial total 2020	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020
Estado	2.003	2.078	520	1.558	412.321,93	509.675,43	3.123,63	506.551,80	1	2
Colectivos	361	200	131	69	159.889,95	152.658,19	6.410,01	146.248,18	0	0
Privados	82.987	84.077	50.742	33.335	1.257.874,62	1.427.858,48	206.536,05	1.221.322,43	58	38
Otros	68	66	13	53	6.996,10	7.864,59	44,75	7.819,84	0	0
Sin información	449	5	0	5	163.091,46	9.900,86	0,00	9.900,86	0	0
Sin información (por omisión y comisión)	0	516	250	266	0,00	246.052,96	1.523,76	244.529,20	0	0
Subtotal área con información predial	85.868	86.942	51.656	35.286	2.000.174,06	2.354.010,51	217.638,20	2.136.372,31	59	41
Sin información predial					856.810,25	501.183,75				
Total	85.868	86.942	51.656	35.286	2.856.984,31	2.855.194,26	217.638,20	2.136.372,31	59	41

Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

En la tabla 15, se destacan los rangos de tamaño predial con mayor frecuencia de predios: el rango hasta 0,5 ha representa el 24 % del total: 20.386 predios, en un área de 4.671,17 ha; el 18 % de los predios se sitúan dentro de la FA y el 6 %, fuera de ella. Le sigue el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha, con un 20 %: 17.369 predios, en 28.398,31 ha; el 13 % dentro de la FA y el 7 % fuera de ella. En términos de área, el rango con mayor representatividad corresponde al de predios de más de 10.000 hectáreas, que totaliza 581.497,44 ha, todas fuera de la FA. Su distribución geográfica se ilustra en la figura 36 proporcionando una visión de posiciones y tamaños de los predios en relación con la FA.



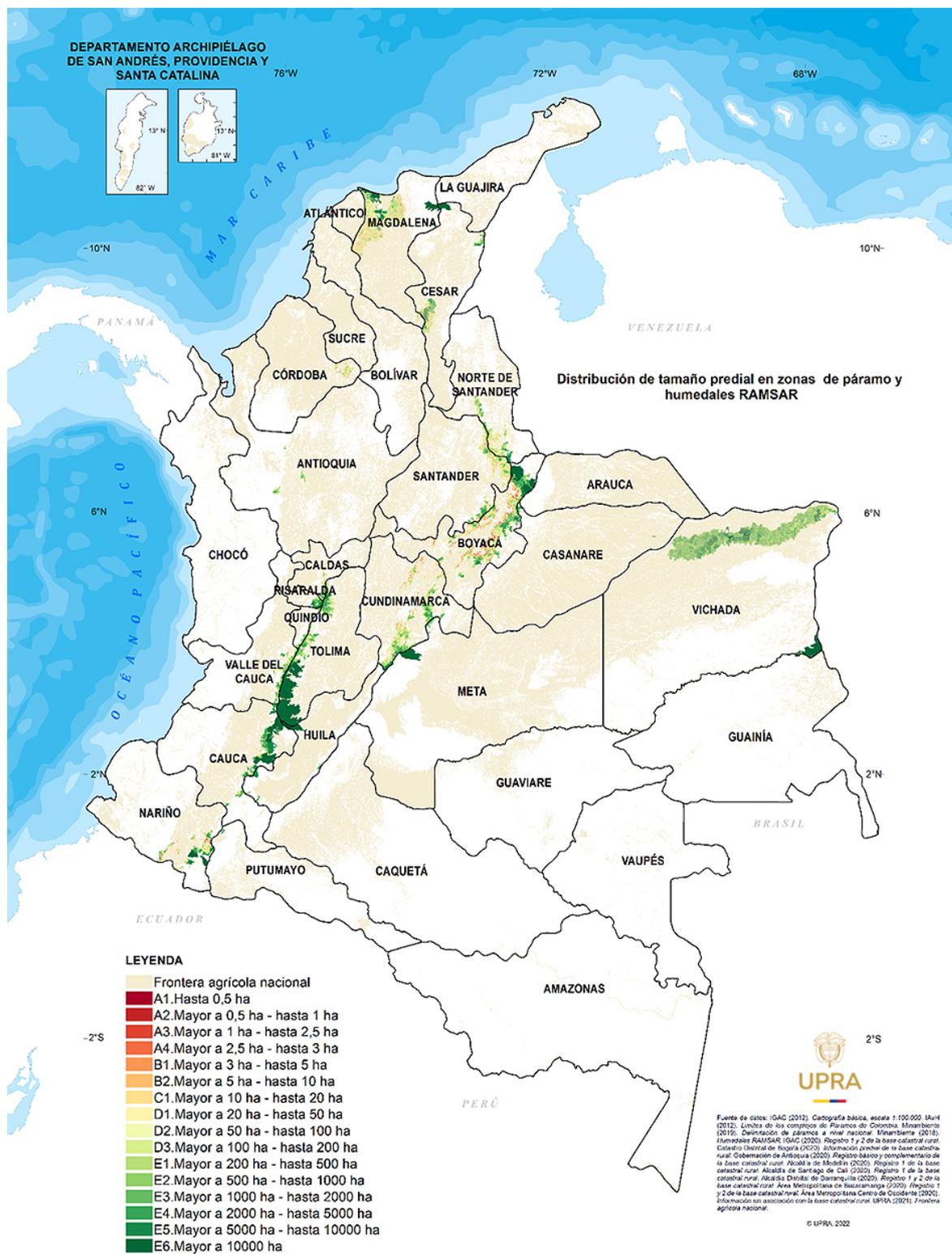
Tabla 15. Distribución predial en áreas de páramos según rangos de tamaño, 2020

Tamaño predial	Cantidad de predios			Área de predios DMI (ha)			% de cantidad de predios en páramos	
	No. de predios	Dentro FA	Fuera FA	Área predios	Dentro de FA	Fuera de FA	Dentro de FA	Fuera de FA
Hasta 0,5 ha	20.386	15.521	4.865	4.671,17	3.672,67	998,50	18	6
Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	12.363	9.095	3.268	9.030,51	6.631,70	2.398,81	10	4
Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	17.369	11.574	5.795	28.398,31	18.706,41	9.691,90	13	7
Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	3.213	1.984	1.229	8.815,63	5.440,31	3.375,32	2	1
Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	8.387	4.805	3.582	32.639,70	18.657,93	13.981,77	6	4
Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	8.803	4.301	4.502	62.338,93	30.025,07	32.313,86	5	5
Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	6.237	2.481	3.756	88.152,53	34.485,70	53.666,83	3	4
Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	5.112	1.391	3.721	160.991,48	42.225,55	118.765,93	2	4
Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	2.291	355	1.936	161.253,75	24.386,06	136.867,68	0	2
Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	1.311	107	1.204	183.253,54	14.479,37	168.774,17	0	1
Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	938	34	904	283.482,58	9.107,36	274.375,22	0	1
Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha	267	5	262	186.606,28	3.504,74	183.101,53	0	0
Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha	156	2	154	219.510,97	2.698,07	216.812,90	0	0
Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha	75	1	74	222.507,22	3.617,27	218.889,95	0	0
Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha	17	0	17	120.860,51	0,00	120.860,51	0	0
Mayor a 10.000 ha	17	0	17	581.497,44	0,00	581.497,44	0	0
Subtotal área con información predial	86.942	51.656	35.286	2.354.010,55	217.638,22	2.136.372,33	59	41
Sin información predial				501.183,75				
Total	86.942	51.656	35.286	2.855.194,30	217.638,22	2.136.372,33	59	41

Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).



Figura 34. Distribución de predios en páramos y humedales RAMSAR según rangos de tamaño. 2020



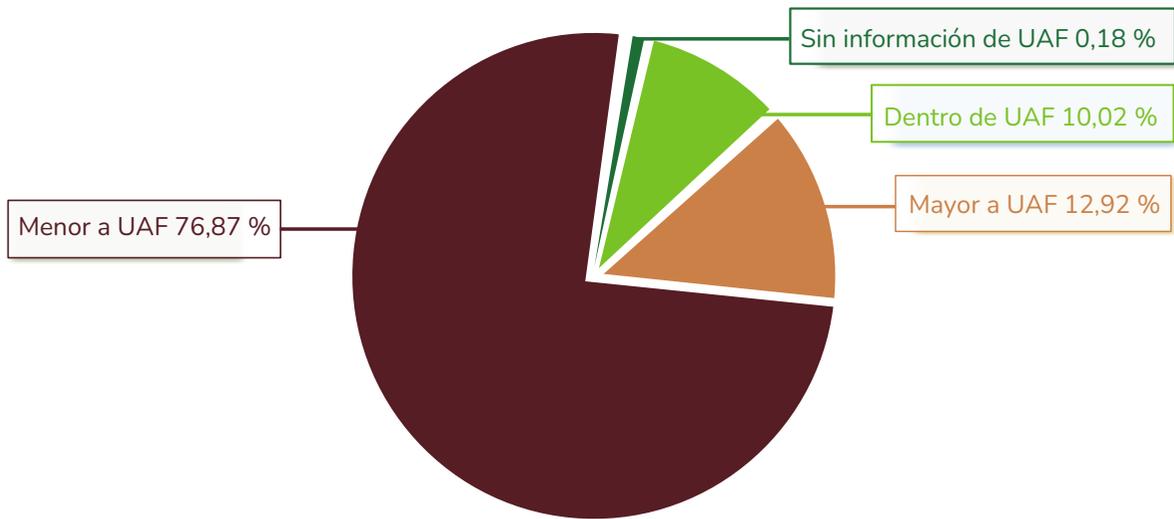
Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).



En la figura 35, se presenta la clasificación de las áreas de los predios en páramos, respecto al rango de la UAF definido por la Resolución 41 de 1996. Para este análisis, como se explicó anteriormente, se evalúa el área de cada predio y se identifica cuáles de ellos tienen áreas menores al valor mínimo del rango de UAF, cuáles se encuentran dentro del rango y cuáles tienen áreas superiores al valor máximo de la UAF. Los resultados muestran que el 76,87 % (66.836 predios) tienen áreas inferiores al valor mínimo del rango de la UAF; el 12,92 % tienen áreas superiores al valor máximo de la UAF; el 10,02 % poseen áreas dentro del rango de la UAF; y el 0,18 % (160 predios) se encuentran sin información de UAF. La anterior información se representa espacialmente en la figura 36.



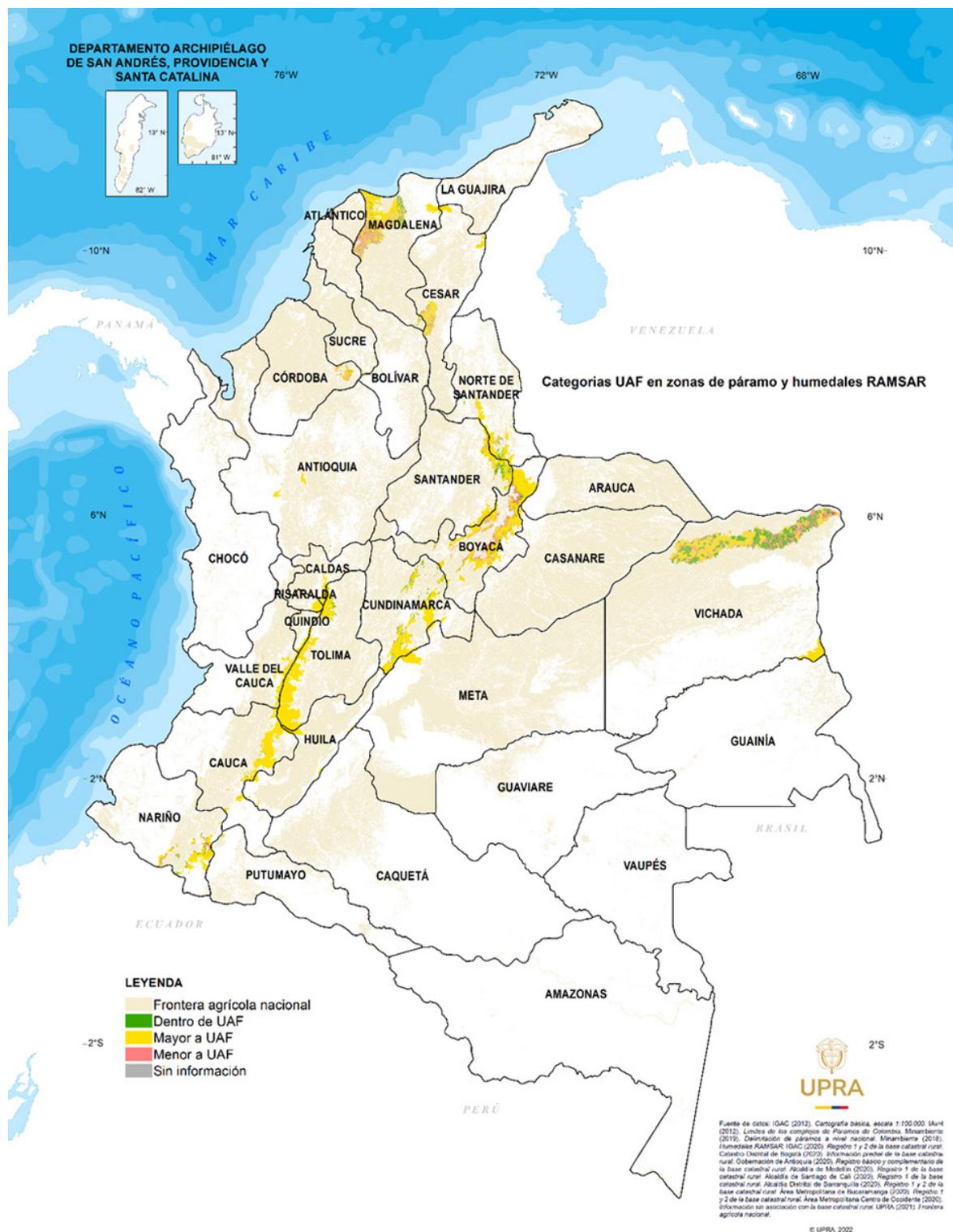
Figura 35. Distribución del número de predios en áreas de páramos según clasificación de UAF, 2020



Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).



Figura 36. Distribución de predios en páramos según la clasificación de UAF predial en páramos y humedales RAMSAR en Colombia, 2020



Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).

**c. Distribución predial en humedales RAMSAR a nivel nacional**

De un área de 2.035.642,99 ha declarada en ecosistemas de humedales RAMSAR y de acuerdo con las bases de datos catastrales consolidadas del año 2020, se tienen 23.186 predios que se interceptan con áreas de los humedales RAMSAR declarados; esto corresponde a 1.609.989,28 ha, por lo tanto, existe un área predial con información equivalente al 79,09 % y un 20,91 % sin información predial. Estos valores muestran diferencias con los datos para 2019; principalmente, en la cantidad de predios pasando de 23.109 para 2019 a 23.186 para 2020. Se evidencia que el mayor cambio se presenta en el tipo Privado de la categoría Propietario, para el cual la cantidad de predios aumentó; al tiempo que disminuyó la cantidad de predios sin información registrada.

Del total de predios identificados ubicados en humedales RAMSAR, se identificaron 14.912 dentro de la FA (64 % del total), que agregan 1.199.302,82 ha; de los cuales, el 59 %, (13.717 predios) se relacionan con propietarios tipo privado, en un área de 681.414,55 ha. Fuera de la FA, se identifican 8.274 predios en total (36 % del total), con un área de 410.686,46 ha; en donde, el 32 % (7.477 predios) son de propietarios tipo privados, en un área de 204.510,61 ha, como se reporta en la tabla 16.



Tabla 16. Número de predios y áreas respecto de la FA en áreas de humedales Ramsar por tipo de propietario: comparativo nacional 2019-2020

Tamaño predial	Predios				Predios Ramsar					
	Cantidad				Área (ha)				% 2020	
	2019	2020			2019	2020			Dentro	Fuera
		Total	Dentro	Fuera		Total	Dentro	Fuera		
FA			FA			FA		FA		
Estado	1.866	1.833	1.148	685	682.406,61	644.803	517.211,46	127.591,10	5	3
Colectivos	13	13	0	13	63,07	63	0,00	63,07	0	0
Privados	21.107	21.194	13.717	7.477	848.287,30	885.925	681.414,55	204.510,6	59	32
Otros	13	12	3	9	3.611,03	3.635	3,74	3.631,20	0	0
Sin información	110	7	0	7	1.395,16	9.907	0,00	9.907,18	0	0
Sin información (por omisión y comisión)		127	44	83		65.656	673,07	64.983,30	0	0
Subtotal área con información predial	23.109	23.186	14.912	8.274	1.535.763,17	1.609.989,28	1.199.302,82	410.686,46	64	36
Sin información predial					495.536,43	425.653,71				
Total	23.109	23.186	14.912	8.274	2.031.299,60	2.035.642,99	1.199.302,82	410.686,46	64	36

Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).

Los tamaños prediales con mayor representación en cantidad de predios son el rango hasta las 0,5 ha, con un 18 % del total (4.278 predios) y un área de 401,15 ha; de los que el 6 % están al interior de la FA y el 12 % fuera de la FA. Le sigue el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, con el 16 %, 3.641 predios y un área de 114.608,39 ha; en donde, el 12 % de los predios están al interior de la FA y el 4 % fuera de la FA. Sin embargo, el área más representativa se presenta en el rango de mayor a 1.000 ha hasta 2.000 ha, con un total de 454.653,44 ha; de las cuales, 426.587,38 ha están al interior de la FA y 28.066,06 ha están fuera de la FA (tabla 17).



Tabla 17. Distribución predial en áreas de humedales RAMSAR, a nivel nacional año 2020

Tamaño predial	Cantidad de predios			Área de predios RAMSAR (ha)			% de cantidad de predios RAMSAR	
	No. de predios	Dentro FA	Fuera FA	Área predios	Dentro de FA	Fuera de FA	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020
Hasta 0,5 ha	4.278	1.417	2.861	401,15	147,19	253,96	6	12
Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	956	489	467	716,03	375,60	340,42	2	2
Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	2.414	1.475	937	4.029,26	2496,82	1529,19	6	4
Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	578	387	191	1.585,73	1064,49	521,24	2	1
Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	1.776	1.246	530	6.977,04	4924,85	2052,18	5	2
Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	2.915	2.276	639	21.163,41	16.576,61	4586,79	10	3
Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	3.280	2.562	720	47.549,47	37.190,61	10.362,10	11	3
Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	3.641	2.734	907	114.608,39	86.087,31	28.521,08	12	4
Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	1.489	1.016	473	103.692,24	69.947,13	33.745,11	4	2
Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	703	445	258	96.542,02	60.585,13	35.956,89	2	1
Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	518	314	204	159.553,21	95.756,95	63.796,27	1	1
Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha	215	167	48	159.918,02	126.026,15	33.891,87	1	0
Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha	343	324	19	454.653,44	426.587,38	28.066,06	1	0
Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha	56	45	11	161.225,80	127.446,05	33.779,75	0	0
Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha	15	9	6	104.475,81	62.242,37	42.233,44	0	0
Mayor a 10.000 ha	9	6	3	172.898,32	81.848,19	91.050,13	0	0
Subtotal área con información predial	23.186	14.912	8.274	1.609.989,31	1.199.302,85	410.686,47	64	36
Sin información predial				425.653,71				
Total	23.186	14.912	8.274	2.035.643,02	1.199.302,85	410.686,47	64	36

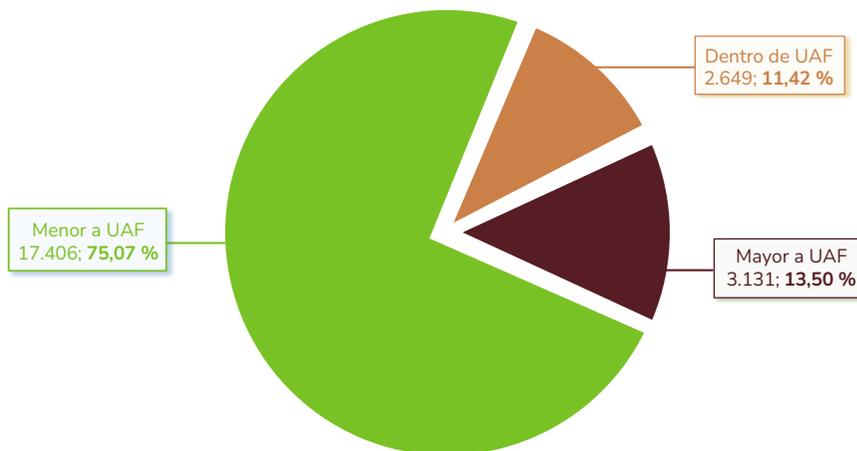
Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).



En la figura 37, se presenta la distribución porcentual de los 23.186 predios que se ubican en zonas Ramsar; según la clasificación de las UAF, se observa que la mayor parte de los predios (75,07 %) se encuentran por debajo del valor de la UAF; el 13,5 %, por encima de la UAF; y apenas el 11,42 % están dentro del referente de la UAF.



Figura 37. Distribución de predios en áreas de humedales RAMSAR según clasificación UAF, declarados a nivel nacional en 2020



Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).

d. Distribución predial en ZRF de Ley 2.^a de 1959, categorías B y C, a nivel nacional

Para el año 2020, el área de la Ley 2.^a de 1959 en sus zonificaciones de las categorías B y C, era de 3.756.071,00 ha; y, al realizar el cruce con las bases catastrales rurales consolidadas de la vigencia 2020, se encuentra que 131.402 predios se interceptan con las categorías B y C, que corresponden a un área de 3.132.678,80 ha; es decir que el 83,4 % del área cuenta con información predial y el 16,6 % restante no posee información predial. Estos valores prediales muestran diferencias con los datos según fuente al 2019, principalmente, en la cantidad de predios pasando de 125.770 predios para 2019, a 131.402 predios para el año 2020; donde se evidencia que el mayor cambio se presenta en la categoría tipo de propietario privados que aumento de 115.617 a 121.082 predios.

En la tabla 18, del total de predios mencionados, se identificaron 101.520 (77 % del total) con un área de 1.618.484,73 ha ubicados al interior de la FA; de estos, el 72 % (94.973) se relacionan con propietarios privados, en un área de 1.237.995,05 ha. fuera de la FA, se identifican, en total, 29.882 predios (23 % del total) con un área de 1.514.194,08 ha; de los cuales, el 20 % (26.109) son de propietarios privados, en un área de 814.781,30 ha; espacialmente, los representa la figura 38.



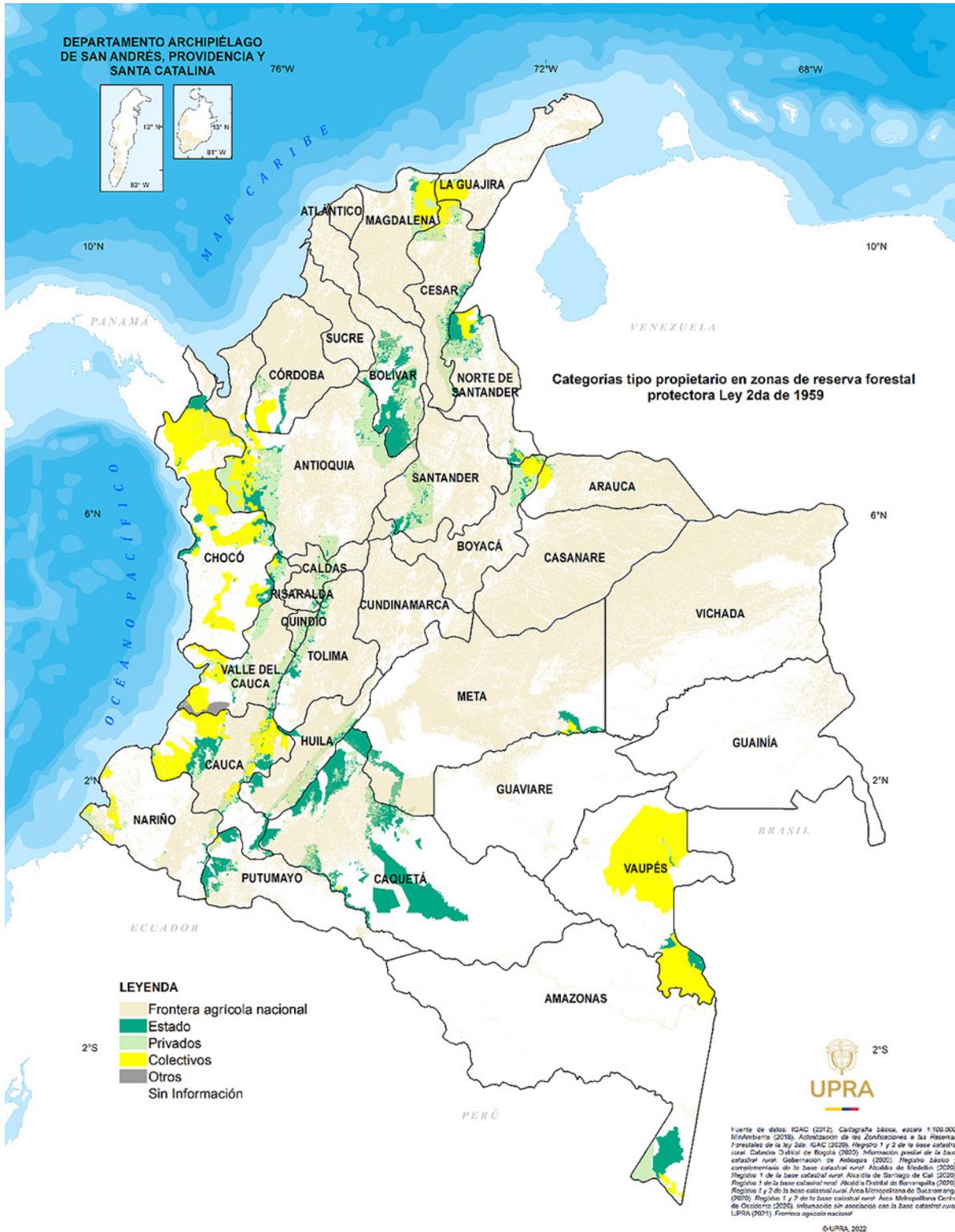
Tabla 18. Número de predios y área por tipo de propietario, en áreas de la Ley 2.^a de 1959, categorías B y C: comparativo nacional 2019-2020

Tipo de propietario	Cantidad de predios				Área de predios Ley 2. ^a B y C (ha)				% de cantidad de predios Ley 2. ^a B y C	
	Total 2019	Total 2020	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020	Área predios 2019	Área predios 2020	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020
Estado	8.615	8.633	5.224	3.409	527.705,35	881.283,13	256.522,38	624.760,75	4	3
Colectivos	293	328	271	57	34.615,33	85.242,95	73.165,87	12.077,09	0	0,04
Privados	115.617	121.082	94.973	26.109	1.708.188,09	2.052.776,35	1.237.995,05	814.781,30	72	20
Otros	503	589	482	107	9.801,86	18.405,98	17.162,25	1.243,73	0	0,08
Sin información (por omisión y comisión)	742	770	570	200	37.287,71	94.970,39	33.639,18	61.331,21	0	0,15
Subtotal área con información predial	125.770	131.402	101.520	29.882	2.317.598,34	3.132.678,80	1.618.484,73	1.514.194,08	77	23
Sin información predial					1.438.472,66	623.392,20				
Total	125.770	131.402	101.520	29.882	3.756.071,00	3.756.071,00	1.618.484,73	1.514.194,08	77	23

Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRA (2021).



Figura 38. Predios según tipo de propietarios en áreas de Ley 2.ª de 1959, categorías B y C en el territorio nacional a 2020



Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRA (2021).

En la tabla 19, los tamaños prediales con mayor representación, en términos de cantidad de predios, se encuentran en el rango hasta las 0,5 ha, con un 20 % del total (26.590 predios, 4.898,90 ha); de estos, el 14 % están dentro de la FA y 6 %, fuera de la FA; y el área más representativa está en el rango mayor a 10.000 ha, con un total de 602.640,10 ha; de las cuales, 102.913,59 ha están dentro de la FA y 499.726,50 ha están fuera de la FA (figura 39).



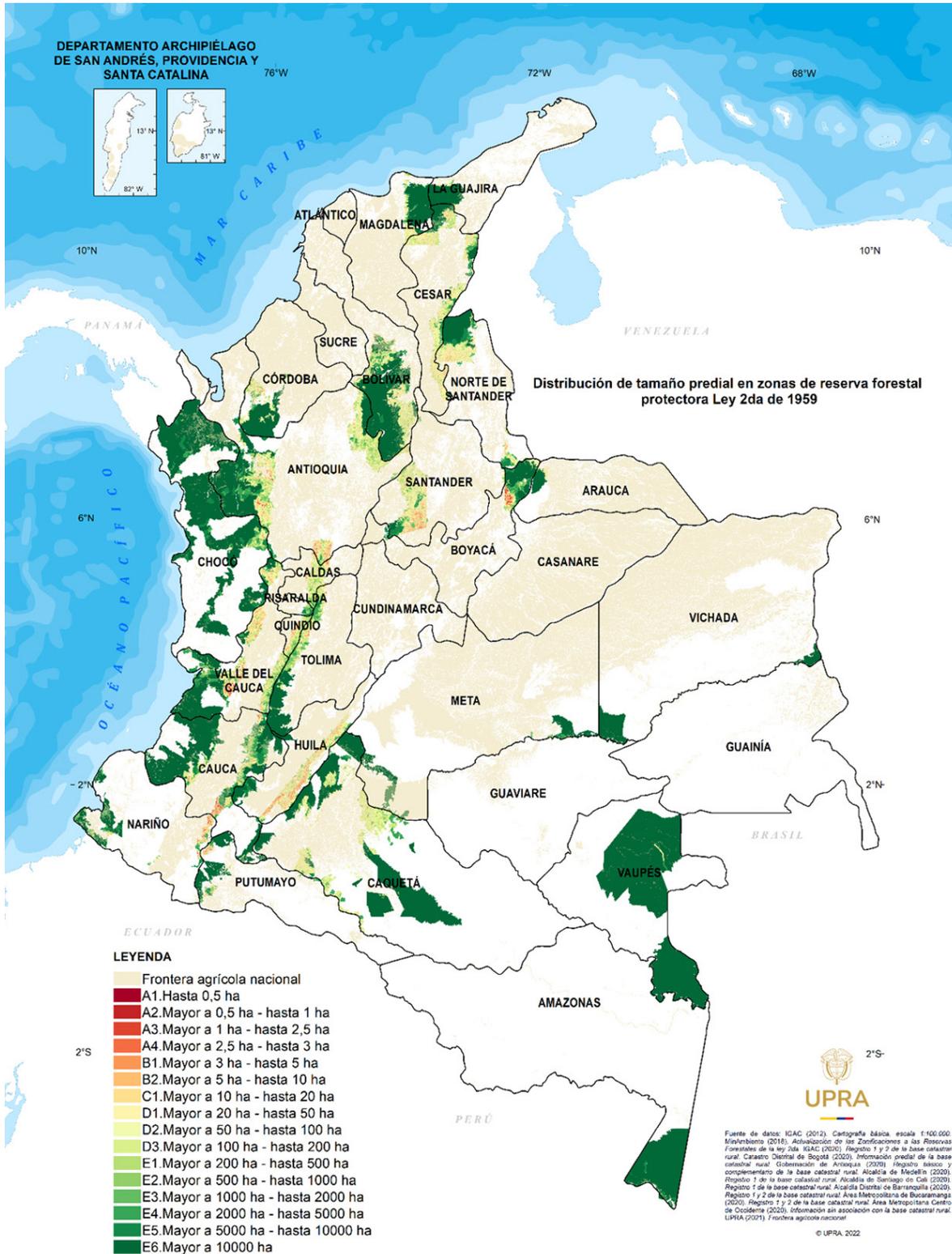
Tabla 19. Distribución predial en áreas de Ley 2.^a de 1959 categoría B y C, según rangos de tamaño, 2020

Tamaño predial	Cantidad de predios			Área de predios dentro de Ley 2. ^a B y C (ha)			% de cantidad de predios Ley 2. ^a B y C	
	N.º de predios	Dentro FA	Fuera FA	Área predios	Dentro de FA	Fuera de FA	Dentro FA 2019	Fuera FA 2019
Hasta 0,5 ha	26.590	18.912	7.678	4.898,90	3.991,53	907,37	71	29
Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	12.859	11.235	1.624	9.432,12	8.240,67	1.191,45	87	13
Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	21.629	18.918	2.711	35.712,63	31.209,95	4.502,68	87	13
Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	4.421	3.845	576	12.110,97	10.529,79	1.581,18	87	13
Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	12.715	10.998	1.717	49.754,06	42.966,87	6.787,19	86	14
Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	14.871	12.222	2.649	106.105,13	86.899,98	19.205,16	82	18
Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	12.224	9.151	3.073	174.304,12	129.883,49	44.420,62	75	25
Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	13.778	9.226	4.552	443.901,69	294.943,57	148.958,12	67	33
Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	7.171	4.228	2.943	502.116,56	294.242,89	207.873,67	59	41
Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	3.688	2.061	1.627	494.262,70	273.106,73	221.155,97	56	44
Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	1.175	603	572	338.375,57	172.220,41	166.155,16	51	49
Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha	183	80	103	122.224,01	54.303,51	67.920,50	44	56
Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha	46	21	25	62.656,06	27.538,89	35.117,17	46	54
Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha	19	6	13	56.248,34	18.279,17	37.969,18	32	68
Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha	17	9	8	117.935,85	67.213,68	50.722,17	53	47
Mayor a 10.000 ha	16	5	11	602.640,10	102.913,59	499.726,50	31	69
Subtotal área con información predial	131.402	101.520	29.882	3.132.678,80	1.618.484,73	1.514.194,07	77	23
Sin información predial				623.392,20				

Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRA (2021).



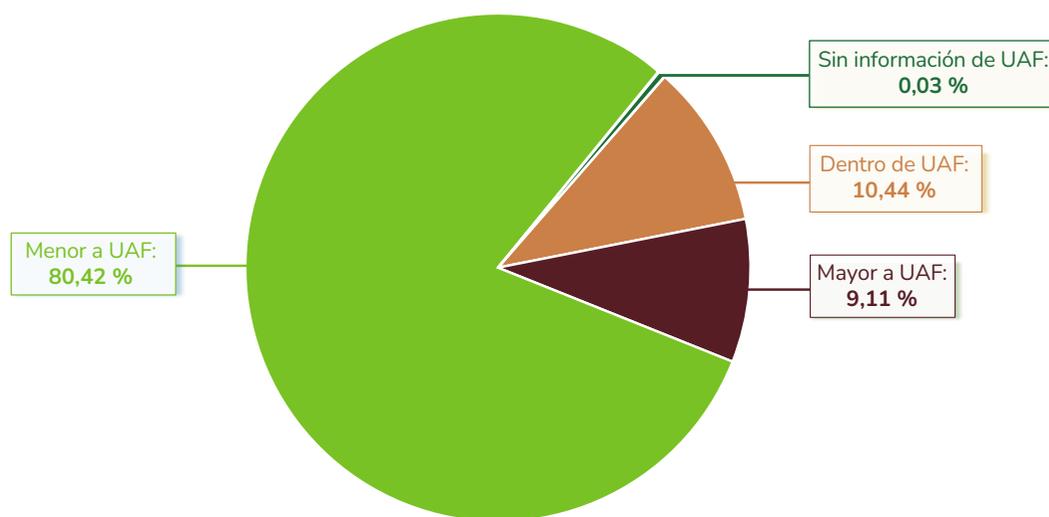
Figura 39. Distribución predial en Ley 2.ª de 1959 categorías B y C en Colombia, información 2020



Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRA (2021).

En la figura 40, se detalla la clasificación de las áreas de los predios en Ley 2, en las categorías B y C, respecto al rango de UAF calculado por ZRH, de acuerdo con las extensiones de la Resolución 41 de 1996. Los resultados muestran que el 80,42 % (105.667 predios) tienen áreas inferiores al rango mínimo del valor de la UAF; el 10,44 %, de los predios tienen áreas que se encuentran dentro del rango de tamaño de la UAF; el 9,11 %, de los predios tienen áreas que superan el valor máximo del rango de UAF; y del 0,03 % de los predios no se cuenta con la información necesaria para hacer esta clasificación.

 Figura 40. Clasificación UAF en predios en áreas de Ley 2.^a de 1959 categoría B y C a nivel nacional 2020



Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRA (2021).



e. Distribución predial en bosques y áreas no agropecuarias

En la identificación y delimitación de la FA, se contemplan las áreas de bosques naturales y áreas no agropecuarias, las cuales están ubicadas fuera de la FA y, para el 2020, ocupaban 48.036.042,39 ha. En cuanto al número de predios y sus áreas, de acuerdo con las bases catastrales consolidadas de la vigencia 2020, en las áreas de bosques naturales y áreas no agrícolas, se encuentran 985.234 predios que congregan 22.983.105,17 ha; por lo tanto, existe un área predial con información equivalente al 47,85 % y un 52,15 % sin información predial. Del total de predios, el 87,87 % pertenecen a propietarios privados, con un área de 8.606.186,53 ha; le siguen predios del Estado, con un área de 2.965.644,03 ha (5,94 %) (tabla 20).



Tabla 20. Número de predios, área y tipo de propietario en bosques naturales y áreas no agropecuarias por tipo de propietario a nivel nacional, 2020

Tipo propietario	Cantidad predios	% predios	Área predial al interior de bosques naturales	% de área predial al interior de bosques naturales
Estado	58.547	5,94	2.965.644,03	12,90
Colectivos	1.146	0,12	6.540.162,26	28,46
Privados	865.689	87,87	8.606.186,53	37,45
Otros	8.410	0,85	20.360,22	0,09
Sin información (por omisión y comisión)	36.717	3,73	4.842.300,08	21,07
Sin información	14.725	1,49	8.452,05	0,04
Subtotal área con información predial	985.234	100,00	22.983.105,17	100
Sin información predial			25.052.937,22	
Total	985.234	100	48.036.042,39	100

Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).

En la tabla 20, se presenta la distribución de las áreas de bosques naturales y áreas no agropecuarias por tipo de propietarios, con corte al año 2020 respecto de la FA; en la figura 41, se representa geográficamente la distribución de los tipos de propietarios en el territorio colombiano.



En 2018, las áreas cartográficas de bosques naturales y áreas no agropecuarias tenían una ocupación de 48.193.667 ha; para 2019, disminuyó a 48.036.042,39 ha y así se mantiene en 2020. De otra parte, el número de predios y el área predial aumentaron a 2020, como se observa en la tabla 21.



Tabla 21. Comparativo cifras 2018, 2019 y 2020 Bosques naturales y áreas no agropecuarias

Año	Área cartográfica (ha)	# de predios	Área predial (ha)
2018	48.193.667,00	714.605	18.895.363,65
2019	48.036.042,39	964.764	18.946.784,41
2020	48.036.042,39	985.234	22.983.105,17

Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).

En la tabla 22, el tamaño predial para 2020 con mayor representación en número de predios es el rango de hasta 0,5 ha, con un 62,84 %, correspondiente a 619.102 predios y una ocupación en área de 49.643.59 ha; le sigue el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha con el 7,34 % (72.270 predios, en un área de 117.386,95 ha); sin embargo, la mayor área la presenta el rango mayor a 10.000 ha, representada en 185 predios, con un total de 12.358.175,65 ha, según se ilustra en la figura 42.



Tabla 22. Distribución predial en bosques naturales y áreas no agropecuarias, a nivel nacional, información a 2020

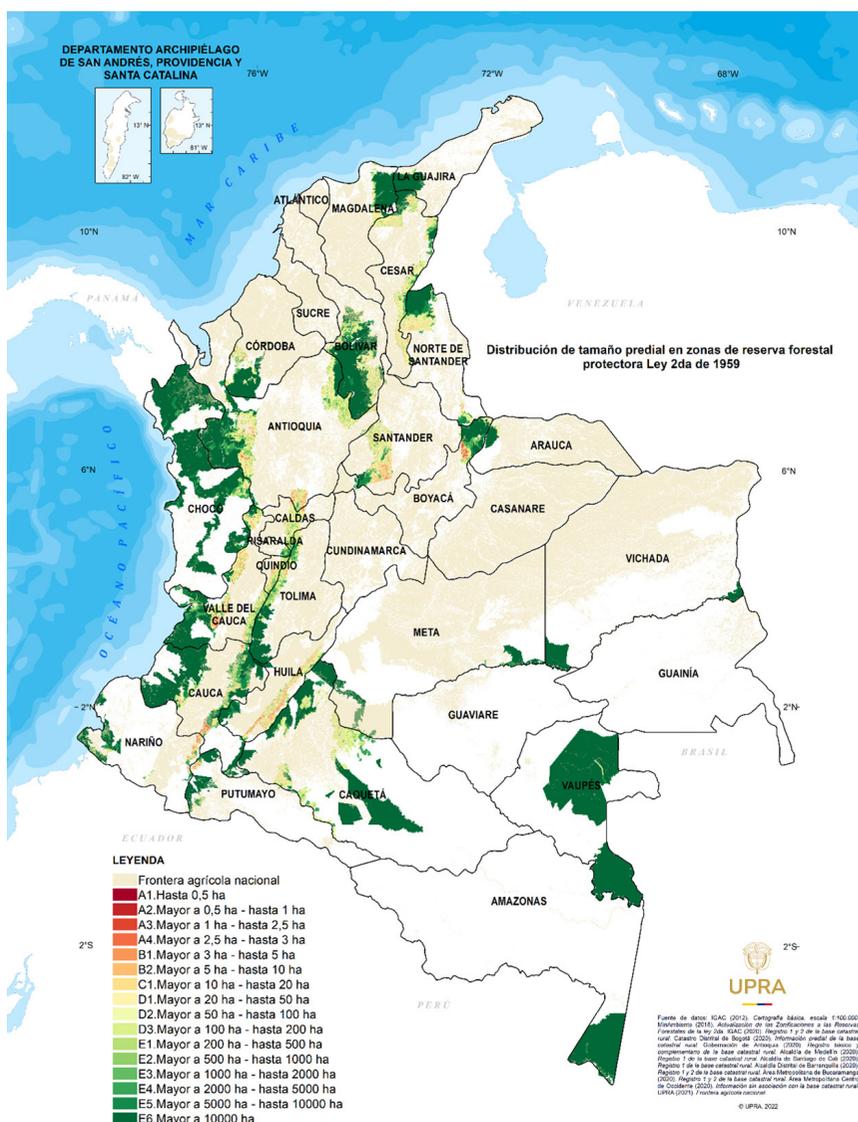
Tamaño predial	Cantidad de predios	% de predios	Área de predios dentro de los bosques naturales (ha)	% de área
Hasta 0,5 ha	619.102	62,84	49.643,59	0,22
Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	56.874	5,77	40.894,48	0,18
Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	72.270	7,34	117.386,95	0,51
Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	13.877	1,41	38.084,07	0,17
Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	38.205	3,88	149.549,84	0,65
Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	48.477	4,92	348.356,73	1,52
Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	44.205	4,49	632.876,89	2,75
Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	48.795	4,95	1.564.246,88	6,81
Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	24.473	2,48	1.707.462,21	7,43
Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	11.763	1,19	1.604.180,43	6,98
Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	5.044	0,51	1.499.675,81	6,53
Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha	1.117	0,11	765.473,65	3,33
Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha	508	0,05	709.517,95	3,09

Tamaño predial	Cantidad de predios	% de predios	Área de predios dentro de los bosques naturales (ha)	% de área
Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha	241	0,02	751.191,77	3,27
Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha	98	0,01	646.388,26	2,81
Mayor a 10.000 ha	185	0,02	12.358.175,65	53,77
Subtotal área con información predial	985.234	100	22.983.105,17	100
Sin información predial			25.052.937,22	
Total	985.234	100	48.036.042,39	100

Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).



Figura 42. Distribución predial en áreas de bosque y áreas no agropecuarias con corte a 2020

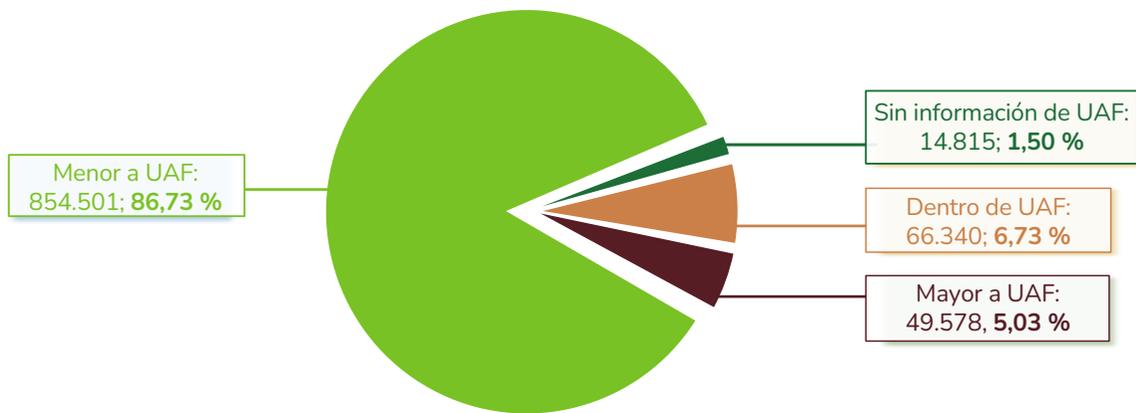




En la figura 43, se analiza el tamaño de los predios respecto al rango de UAF calculada por ZRH, de acuerdo con las extensiones de la Resolución 41 de 1996, y se identifican tres situaciones: predios cuyas áreas son menores al rango mínimo de la UAF, predios cuya área se encuentra dentro del rango de la UAF y predios cuya área es mayor al valor máximo de la UAF. Los resultados muestran que el 86,73 % de los predios tienen áreas inferiores al valor mínimo del rango de la UAF; el 6,73 % de las áreas de los predios se encuentra dentro del rango de la UAF; el 5,03 % de los predios tienen áreas superiores al rango de la UAF; y no hay información de UAF que permita hacer la comparación del 1,5 %. Así se evidencia en la siguiente figura.



Figura 43. Comparación de los tamaños prediales frente a los rangos de UAF en predios en áreas de bosques naturales y áreas no agropecuarias a nivel nacional, información a 2020



Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).



f. Distribución predial en sustracciones de ZRF de Ley 2.ª de 1959

Para 2020, se reconocen 14.741.311,66 ha como sustracciones de ZRF de Ley 2ª de 1959; de las cuales, la información catastral consolidada da cuenta de 9.336.533,79 ha distribuidas en 219.130 predios; lo que indica que se dispone de información predial del 63,34 % del área, que corresponden a áreas de sustracciones de ZRF. De otro lado, a partir de la información disponible, se observa que se pasó de 215.388 predios, en 2018, a 219.130, en 2020, siendo el privado el tipo de propietario más notable (tabla 23).

En la tabla 23, del total de predios mencionados, se identificaron 134.423, equivalentes al 61 % del total, con un área de 4.593.563,64 ha, ubicados al interior de la FA; de los cuales, el 54 % se relacionan con propietarios de tipo privado, en un área de 3.958.361,71 ha. Fuera de la FA, se identifican 84.707 predios, equivalentes al 39 % del total, con un área de 4.742.970,16 ha; de los cuales, el 33 %, 72.272 predios, son de propietarios privados en un área de 1.771.434,77 ha (figura 44).



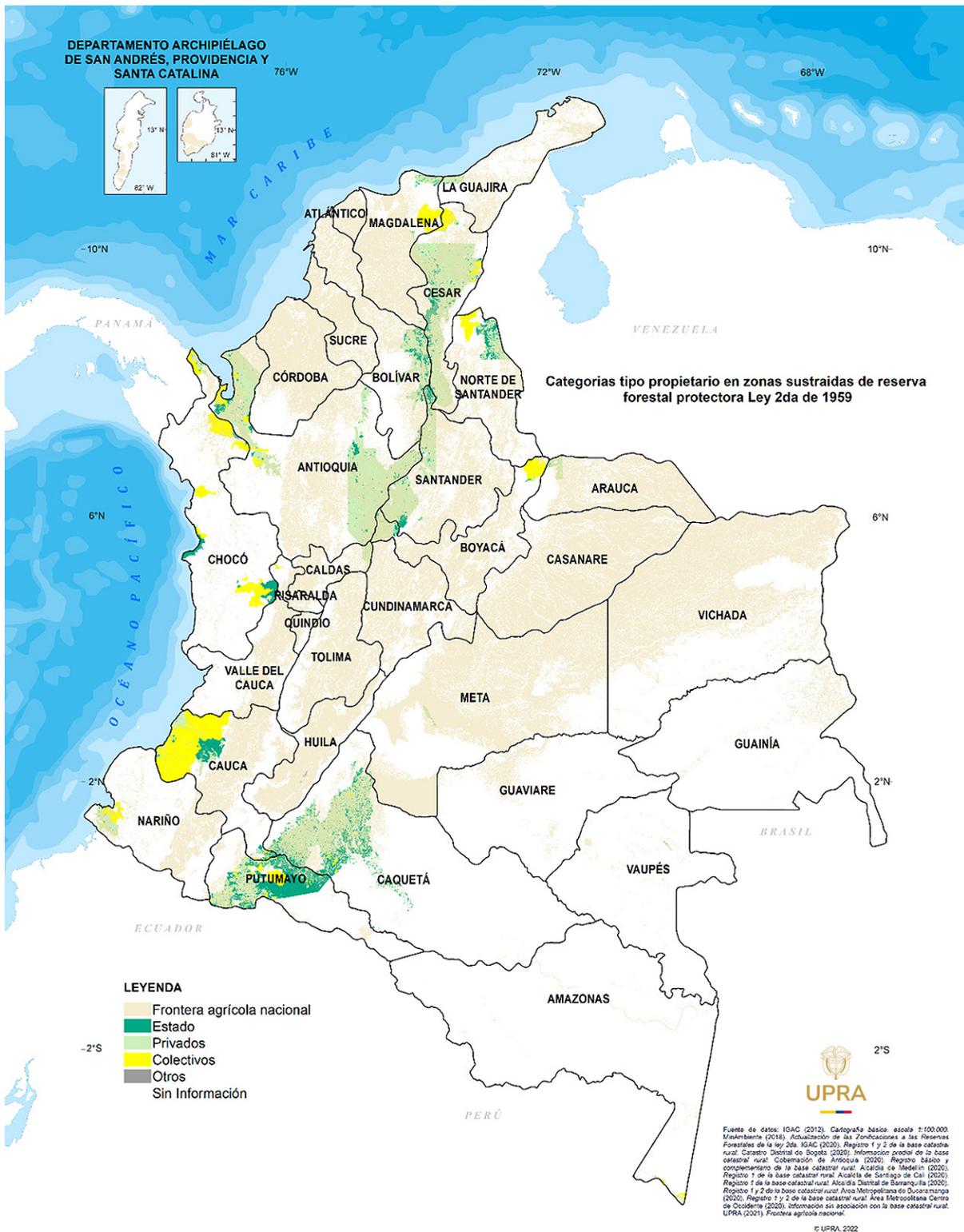
Tabla 23. Número de predios y área en sustracciones de la Ley 2.ª de 1959 por tipo de propietario a nivel nacional: comparativo 2018-2020

Tipo de propietario	Cantidad de predios				Área de predios sustracciones de Ley 2.ª de 1959				% de cantidad de predios Área de predios sustracciones de Ley 2.ª de 1959	
	N.º predios 2018	N.º predios 2020	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020	Área predios 2018	Área predios 2020	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020	Dentro FA 2020	Fuera FA 2020
Estado	21.409	23.245	13.024	10.221	1.811.136,74	1.669.133,35	506.869,48	1.162.263,87	6	5
Colectivos	464	519	195	324	1.639.347,02	1.740.017,02	80.957,02	1.659.060,00	0	0,15
Privados	182.816	191.657	119.385	72.272	6.228.177,69	5.729.796,49	3.958.361,71	1.771.434,77	54	33
Otros	349	355	273	82	4.113,70	4.291,78	3.099,34	1.192,44	0	0,04
Sin información (por omisión y comisión)	7.344	0	0	0	327.172,42	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Subtotal área con información predial	215.388	219.130	134.423	84.707	10.285.520,99	9.336.533,79	4.593.563,64	4.742.970,16	61	39
Sin información predial					4.439.998,01	5.404.777,87				
Total	215.388	219.130	134.423	84.707	14.725.519,00	14.741.311,66	4.593.563,64	4.742.970,16	61	39

Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRA (2021).



Figura 44. Tipo de propietarios en sustracciones Ley 2.ª de 1959 en Colombia, información 2020



Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRÁ (2021).

En la tabla 24, los tamaños prediales con mayor representación en cantidad de predios son el rango hasta las 0,5 ha, con un 28 % del total, 62.332 predios y un área de 5.345,55 ha; de estos, el 11 % están dentro de la FA y 17 % fuera de la FA. El área más representativa está en el rango mayor a 10.000 ha, con un total de 2.200.079,95 ha, de las cuales 91.313,18 ha están al dentro de la FA y 2.108.766,78 ha están fuera de la FA (figura 45).



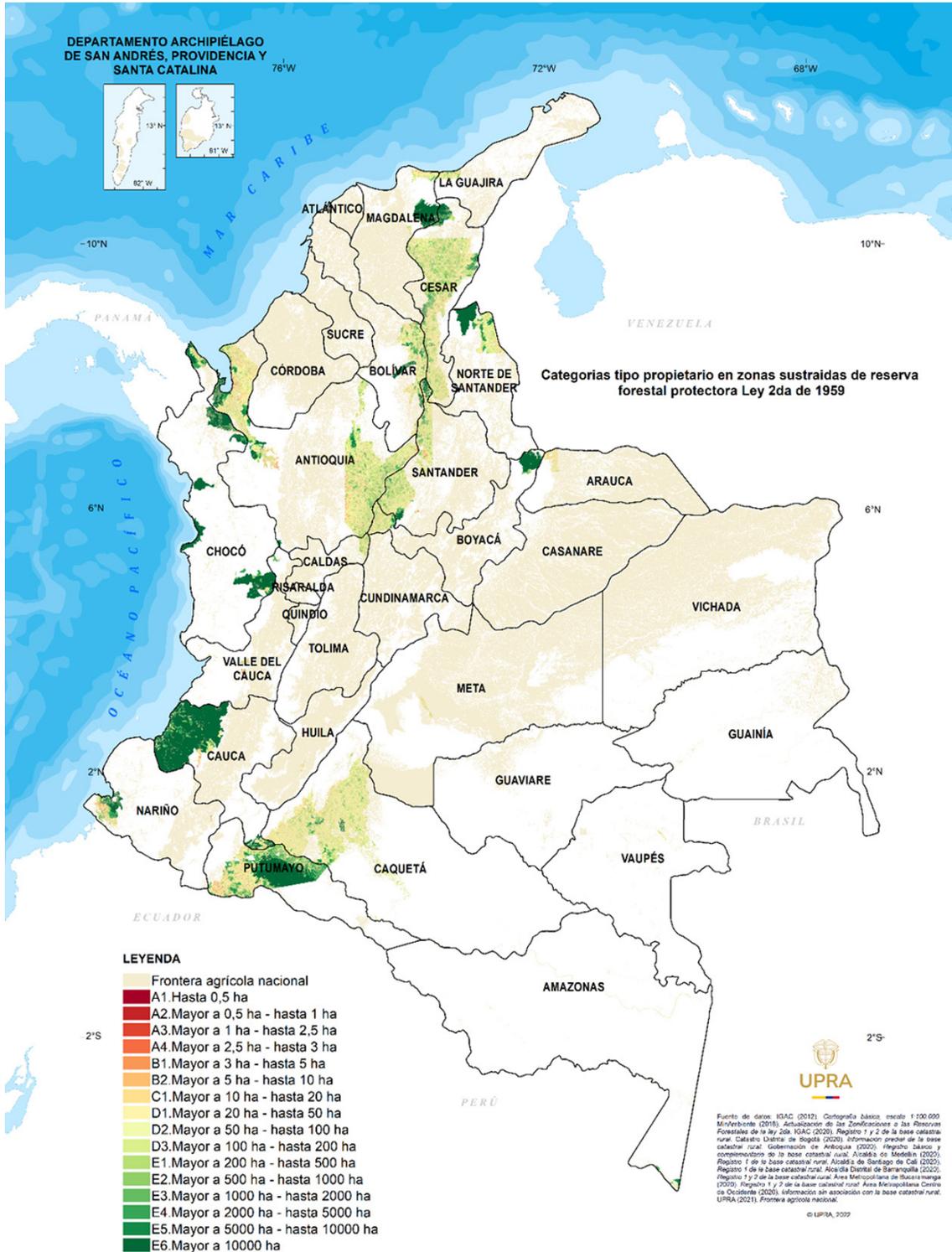
Tabla 24. Distribución predial en áreas de sustracciones de Ley 2.ª de 1959, a nivel nacional año 2020

Tamaño predial	Cantidad predios			Área de predios sustracciones de Ley 2.ª de 1959			% de cantidad de predios Ley 2.ª B y C	
	N.º de predios	Dentro FA	Fuera FA	Área predios	Dentro de FA	Fuera de FA	Dentro de FA 2020	Fuera de FA 2020
Hasta 0,5 ha	62.332	24.099	38.233	5.345,55	3.042,90	2.302,65	10.998	17.448
Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	8.787	6.274	2.513	6.476,49	4.639,44	1.837,06	2.863	1.147
Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	15.798	11.893	3.905	26.388,32	19.893,28	6.495,04	5.427	1.782
Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	3.684	2.779	905	10.124,63	7.633,25	2.491,38	1.268	0.413
Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	12.185	9.174	3.011	48.025,76	36.114,69	11.911,08	4.187	1.374
Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	19.268	13.924	5.344	140.773,46	101.489,20	39.284,26	6.354	2.439
Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	24.168	17.071	7.097	352.771,70	248.742,25	104.029,46	7.790	3.239
Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	37.613	25.885	11.728	1.235.569,61	848.697,10	386.872,51	11.813	5.352
Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	20.863	13.782	7.081	1.450.200,59	954.184,61	496.015,98	6.289	3.231
Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	9.357	6.197	3.160	1.264.973,62	840.266,02	424.707,60	2.828	1.442
Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	3.865	2.686	1.179	1.144.004,48	796.190,68	347.813,80	1.226	0.538
Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha	728	480	248	488.584,15	318.366,80	170.217,35	0.219	0.113
Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha	252	130	122	340.767,40	169.040,15	171.727,25	0.059	0.056
Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha	122	37	85	367.147,82	107.537,25	259.610,58	0.017	0.039
Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha	39	7	32	255.300,24	46.412,85	208.887,39	0.003	0.015
Mayor a 10.000 ha	69	5	64	2.200.079,95	91.313,18	2.108.766,78	0.002	0.029
Subtotal área con información predial	219.130	134.423	84.707	9.336.533,79	4.593.563,64	4.742.970,16	61.344	38.656
Sin información predial				5.404.777,87				
Total	219.130	134.423	84.707	14.741.311,66	4.593.563,64	4.742.970,16	61.344	38.656

Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRA (2021).



Figura 45. Distribución de predios por rangos de tamaño en áreas de sustracción de la Ley 2.^a de 1959 en Colombia, 2020

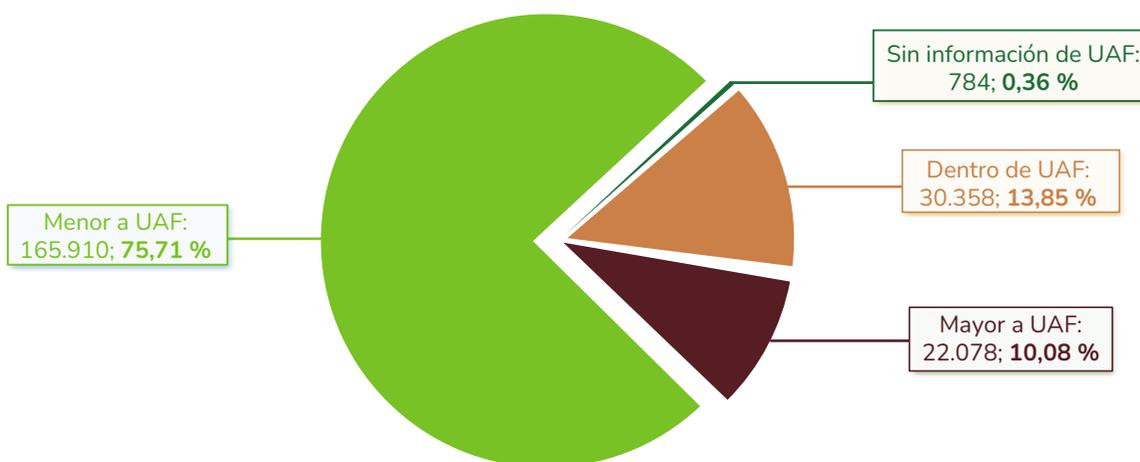


Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRA (2021).

En la figura 46, como en las figuras anteriores, se identifica que los predios poseen áreas inferiores al valor mínimo del rango de tamaño de la UAF calculada por ZRH, de acuerdo con las extensiones de la Resolución 41 de 1996. El 75,71 % de los predios (165.910 predios) tienen áreas inferiores al valor mínimo de la UAF; el 13,85 %, de los predios tienen áreas dentro del rango de tamaño de la UAF; el 10,08 %, de los predios posee áreas superiores al valor máximo del rango de la UAF; y el 0,36 % de los predios no cuentan con información de UAF para hacer este análisis.



Figura 46. Clasificación UAF en predios en áreas de sustracciones de Ley 2.ª de 1959, categorías B y C, a nivel nacional, en 2020



Fuente: elaboración propia con base en MinAmbiente y UPRA (2021).



2.2.7 Otras figuras para el sector agropecuario y de interés para el OSPR

a. Zonas de reserva campesina (ZRC)

La Ley 160 de 1994, en su art. 80, define las ZRC como aquellas áreas geográficas seleccionadas por la Junta directiva del INCORA (actualmente ANT) con base en las características agroecológicas y socioeconómicas regionales, en las cuales el Estado tendrá en cuenta las reglas y los criterios sobre ordenamiento ambiental territorial, la efectividad de los derechos sociales, económicos y culturales de los campesinos, su participación en las instancias de planificación y decisión regionales, y las características de las modalidades de producción.

De acuerdo con el Decreto 1777 de 1996, art. 2, la constitución y delimitación de zonas de reserva campesina tiene los siguientes objetivos:

- Controlar la expansión inadecuada de la frontera agropecuaria del país.
- Evitar y corregir los fenómenos de concentración inequitativa o fraccionamiento antieconómico de la propiedad rústica.
- Crear las condiciones para la adecuada consolidación y el desarrollo sostenible de la economía campesina, y de los colonos, en las zonas respectivas.
- Regular la ocupación y el aprovechamiento de las tierras baldías dando preferencia, en su adjudicación, a los campesinos o colonos de escasos recursos.
- Crear y construir una propuesta integral de desarrollo humano sostenible, de ordenamiento territorial y de gestión política.
- Facilitar la ejecución integral de las políticas de desarrollo rural.
- Fortalecer los espacios de concertación social, política, ambiental y cultural entre el Estado y las comunidades rurales garantizando su adecuada participación en las instancias de planificación y decisión tanto local como regional.

Aunado a lo anterior, las ZRC se perfilaron como una estrategia potencial de:

Desarrollo rural sostenible e incluyente (...) que rescate la diversidad territorial étnica y cultural en torno al ordenamiento productivo, social y ambiental de la propiedad y que valore las potencialidades y las formas autogestionarias de organización de las comunidades rurales en los diferentes territorios. (Cardoza, 2015, p. 2)

Hasta el 2020 se declararon siete ZRC, como se observa en la tabla 25, siendo la de la cuenca del río Pato y el valle de Balsillas, la del Guaviare y la de Cabrera las tres primeras en constituirse. La ubicación geográfica de estas zonas se ilustra en la figura 47.



Tabla 25. Zonas de reserva campesina en 2020

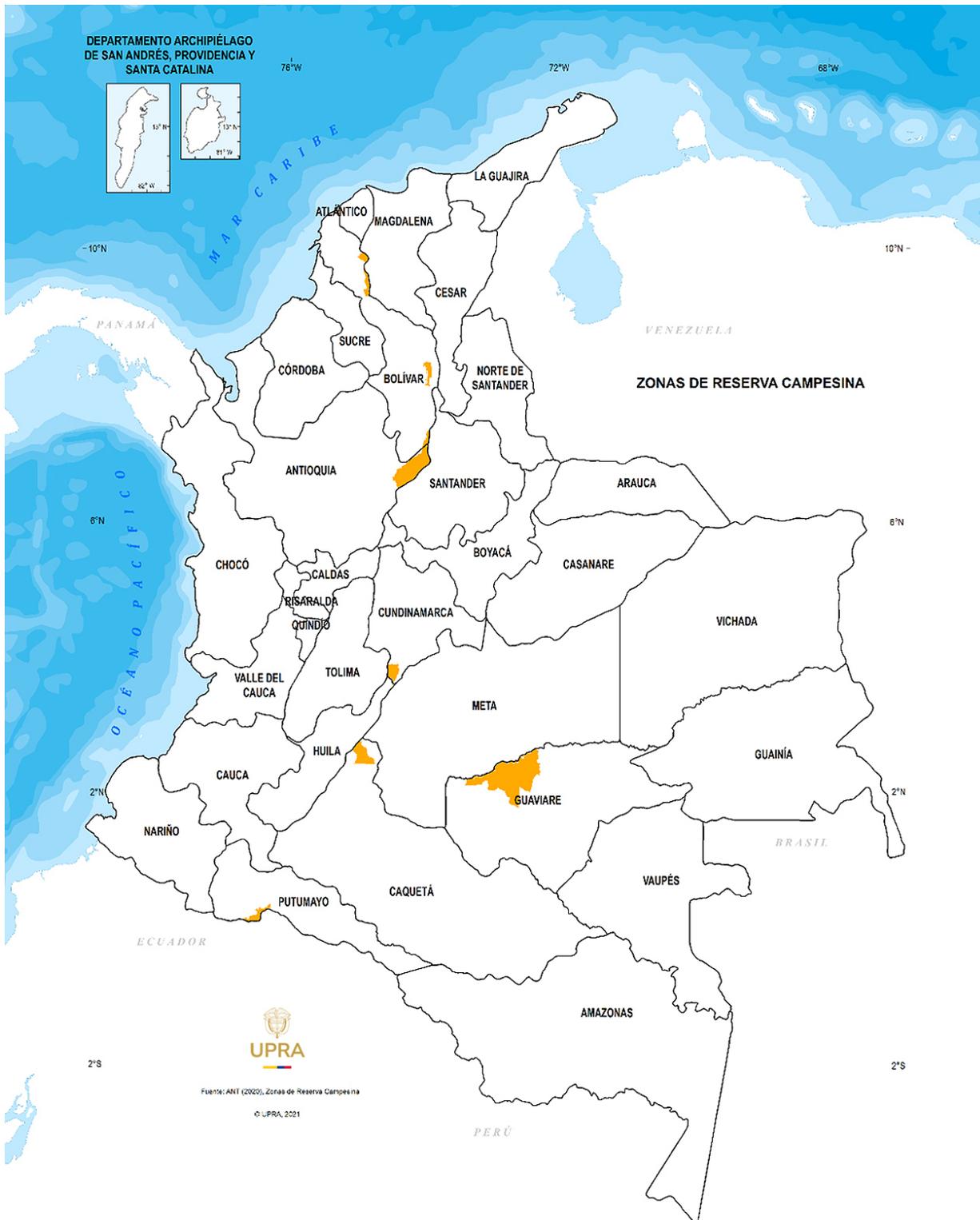
ZRC	Acto administrativo	Área definida en la resolución	Área predial (ha)		
			Total área predial	Fuera de FA	Dentro de FA
Arenal Morales (Bolívar)	Resolución 54 de junio 22 de 1999	29.110	28.097,25	761,39	27.335,86
Cabrera (Cundinamarca)	Resolución 46 de noviembre 7 del 2000	43.300	42.616,88	27.690,81	14.926,08
Cuenca del río Pato y Valle de Balsillas (San Vicente del Caguán Caquetá)	Resolución 55 de diciembre 19 de 1999	88.401	73.086,31	62.898,04	10.188,28
Guaviare (San José, Calamar, el Retorno)	Resolución 54 de diciembre 18 de 1997	469.200	474.050,94	248.651,71	225.399,23
Montes de María (El Guamo, San Juan Nepomuceno, Zambrano y Córdoba en Bolívar)	Resolución 57 de abril 16 de 2018	44.481	44.481,64	8.863,08	35.618,56
Perla Amazónica (Puerto Asís Putumayo)	Resolución 69 de diciembre 18 de 2000	22.000	36.436,07	16.654,94	19.781,13
Valle del río Cimitarra (Yondó y Remedios en Antioquia y Cantagallo y San Pablo en Bolívar)	Resolución 28 de diciembre 10 de 2002	184.000	196.495,83	46.802,35	149.693,48
Total			895.264,92	412.322,31	482.942,61

Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

Es pertinente aclarar que los cruces cartográficos realizados tienen diferentes escalas de trabajo, con base en la información oficial que reposa en la ANT, la frontera agrícola 2023 y la cartografía base oficial IGAC municipal y departamental; por lo tanto, en algunas zonas de reserva campesina pueden reportarse áreas mínimas que se traslapan con municipios vecinos distintos de los que abarcan su constitución y, por la misma razón, tener áreas diferentes a las descritas en su resolución de constitución.



Figura 47. Distribución de predios por rangos de tamaño en áreas de sustracción de la Ley 2.^a de 1959 en Colombia, 2020



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

De acuerdo con las áreas prediales, Colombia cuenta con un área total de ZRC de 895.264,92 ha; de estas, 482.942,61 ha se encuentran dentro de FA; es decir, un 53,94 % siendo las del Guaviare y del valle del río Cimitarra las de mayor extensión dentro de FA: 225.399,23 ha y 149.693,48 ha respectivamente.

En contraste, un total de 412.322,31 ha se encuentran fuera de FA; es decir, el 46,06 % del total del área. Y se encuentran, principalmente, en las ZRC Guaviare y Cuenca del río Pato y valle Balsillas con 248.651,71 ha y 62.898,04 ha. respectivamente.

Es importante indicar que, de las 895.264,92 ha de ZRC, solo de 331.477,50 ha se cuenta con información predial catastral; lo que corresponde al 37,03 %, según se expone en la tabla 26.



Tabla 26. Distribución del área de las ZRC según disponibilidad de información predial a 2020

Área de ZRC dentro y fuera de FA a nivel nacional	Área ZRC (ha)	% área ZRC
Área predial de ZRC dentro y fuera de FA a nivel nacional	331.477,50	37,03
Área sin información predial en ZRC	563.787,42	62,97
Total	895.264,92	100

Fuente: elaboración propia con base en ANT, UPRA (2021), IGAC, Catastros descentralizados y gestores (2021).

En la tabla 27, de las 331.447,50 ha que cuentan con información predial, 240.335,58 ha están dentro de FA; es decir, un 72,5 % del total, y 91.141,92 ha hacen parte de áreas que se encuentran por fuera de la FA (27,5 %).



Tabla 27. Distribución del área de las ZRC con información predial respecto a la FA 2021 en ZRC 2020

Área de ZRC predial dentro y fuera de FA a nivel nacional	Área ZRC (ha)	% área ZRC
Área de ZRC predial dentro de FA a nivel nacional	240.335,58	72,5
Área predial de ZRC fuera de FA a nivel nacional	91.141,92	27,5
Total	331.477,50	100

Fuente: elaboración propia con base en ANT, UPRA (2021), IGAC, Catastros descentralizados y gestores (2021).

En la tabla 28, entre los predios identificados en las ZRC, predominan los privados, con un 93,46 % y, por lo tanto, son los predios que más área aportan: 271.295,25 ha, lo que equivale al 81,84 % de toda el área.



Tabla 28. Número y área de predios en ZRC según tipo de propietario y cantidad de predios en 2020

Tipo propietario	Cantidad de predios en ZRC	% predios en ZRC	Área predios en ZRC (ha)	% área predios en ZRC (ha)
Estado	499	5,97	58.514,10	17,65
Colectivos	1	0,01	595,23	0,18
Privados	7.814	93,46	271.295,25	81,84
Otros	2	0,02	0,76	0,00
En blanco	45	0,54	1.072,15	0,32
Sin información predial		0,00	563.787,42	
Total	8.361	100	895.264,92	100

Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

La distribución de los predios en ZRC por rangos de tamaño se presenta en la tabla 29, donde se evidencia que la mayor parte de los predios se encuentran en el intervalo de 5 ha a 50 ha. con más de 3.500 predios. También es destacable la participación de los predios de menos de media hectárea (16,16 % sobre el total de predios de ZRC). De otro lado, las mayores extensiones se agregan en predios de 100 ha a 500 ha. con más de 190.000 hectáreas. Vale la pena destacar que se identifica un único predio con más de cinco mil hectáreas; esto es más de lo que agregan todos los predios de hasta 5 ha; es decir, 3.036 predios (36 %).



Tabla 29. Tamaño de predios en ZRC con corte al año 2020

Tamaño de predios	Cantidad de predios en ZRC	% de predios en ZRC	Área en ZRC (ha)*
Hasta 0,5 ha	1.351	16,16	212,92
Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	354	4,23	259,71
Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	614	7,34	1.032,49
Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	175	2,09	483,94
Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	542	6,48	2.135,29
Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	1.036	12,39	7.526,90
Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	1.151	13,77	16.775,24
Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	1.571	18,79	51.616,61
Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	897	10,73	61.793,98
Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	422	5,05	57.882,58
Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	174	2,08	52.399,20
Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha	50	0,60	34.694,89
Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha	18	0,22	25.331,82

Tamaño de predios	Cantidad de predios en ZRC	% de predios en ZRC	Área en ZRC (ha)*
Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha	5	0,06	14.101,25
Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha	1	0,01	5.230,70
Sin información predial			563.787,42
Total	8.361	100	895.264,92

Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021). * Área predial.

Por otra parte, las ZRC incluyen bosques naturales y áreas no agropecuarias, las cuales comprenden un área de 348.483,94 ha; y un área de 63.838,37 ha relacionadas con exclusiones legales; así se precisa en la tabla 30:



Tabla 30. Distribución del área en ZRC según categorías de frontera agrícola, bosques y exclusiones en 2020

Elemento	Área (ha)
Bosques naturales y áreas no agropecuarias	348.483,94
Exclusiones legales	63.838,37
FA	360.498,40
FA condicionada	122.444,21
Total	895.264,92

Fuente: elaboración propia con base en RUNAP y UPRA (2021).





b. Zonas de interés de desarrollo rural económico y social

Las zonas de interés de desarrollo rural, económico y social (Zidres) son territorios con aptitud agrícola, pecuaria, forestal o piscícola (Ley 1776 de 29 de enero de 2016). De acuerdo con el documento CONPES 3917 de 2018, su objetivo es la transformación integral de los territorios rurales mediante la implementación de un nuevo modelo de desarrollo económico regional, con visión de país y alcance intergeneracional, contemplando el establecimiento de planes de desarrollo rural integral que se fundamentan en economías formales y de ordenamiento territorial que promuevan la plena competitividad de los territorios y la inserción del recurso humano en un contexto de desarrollo humano sostenible, crecimiento económico regional, desarrollo social y sostenibilidad ambiental (DNP, 2018).

La identificación, delimitación y aprobación de estas zonas deberá estar precedida de un proceso de información, concertación y coordinación con los concejos municipales de los entes territoriales que resulten afectados por estas decisiones, y tomar en cuenta los planes, planes básicos y esquemas de ordenamiento territorial en las zonas rurales de esos municipios. Como parte de este proceso, el CONPES 3917 de 2018 identificó las áreas de referencia como insumo para identificar las Zidres teniendo en cuenta los cinco requisitos que deben cumplir, según la Ley 1776 de 2016, art. 1:

- i. Se encuentran aisladas de los centros urbanos más significativos.
- ii. Requieren elevados costos de adaptación productiva por sus características agrológicas y climáticas.
- iii. Tienen baja densidad poblacional.
- iv. Presentan altos niveles de pobreza.
- v. Carecen de infraestructura mínima para transportar y comercializar los productos.⁹

Su creación y establecimiento, según el CONPES 3917, comprende cuatro fases: i) Estimación indicativa de las áreas de referencia como insumo para identificar Zidres, ii) Identificación de áreas potenciales y la delimitación de Zidres que deben desarrollarse de manera simultánea y de acuerdo con lo establecido en la sentencia C-077 de 2017, proferida por la Corte Constitucional., iii) Aprobación de la Zidres, la cual se efectuará a través del Consejo de ministros, mediante decreto, a partir de la identificación de las áreas potenciales, su delimitación y los proyectos productivos propuestos. Asimismo, y como parte estructural del proceso, incluye la formulación del Plan de Desarrollo Rural Integral y del Plan de Ordenamiento Productivo y Social de la Propiedad, como requisito para su aprobación, que será liderada y coordinada por la UPRA. iv) Ejecución propiamente dicha de las estrategias de desarrollo rural integral y de los proyectos productivos para las Zidres, aunque no está identificada en el CONPES en cuestión (DNP, 2018).

⁹ En los artículos 29 y 30 de esta misma Ley, se señalan las restricciones para crear las Zidres:

Territorios declarados como resguardos indígenas o en proceso de constitución; ZRC debidamente establecidas por la autoridad competente; territorios colectivos titulados, o en proceso de titulación, de las comunidades negras y los territorios a los que hace referencia la Ley 70 de 1993.

Territorios que comprendan áreas declaradas y delimitadas como ecosistemas estratégicos, parques naturales, páramos y humedales. En cuanto a las consideraciones adicionales, se toman en cuenta las siguientes limitaciones que están relacionadas con la aptitud agrícola, pecuaria, forestal y piscícola: (i) Amenaza relativa muy alta por movimientos en masa. (ii) Pendiente del terreno mayor a 45 grados.

Territorios artificializados.

Zonas de amenaza volcánica alta.

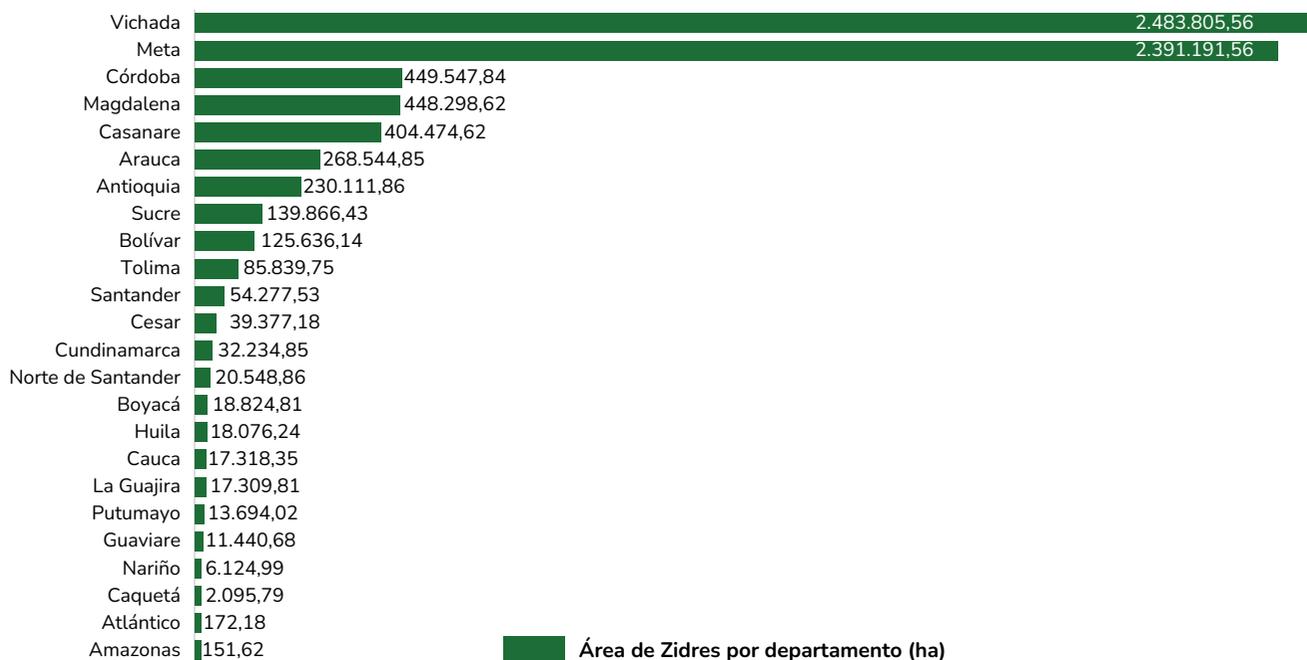
Parques y áreas arqueológicas protegidas.

Aprobación de la Zidres, la cual se efectuará a través del Consejo de ministros, mediante decreto, a partir de la identificación de las áreas potenciales, su delimitación y los proyectos productivos propuestos. Asimismo, y como parte estructural del proceso, incluye la formulación del Plan de Desarrollo Rural Integral y del Plan de Ordenamiento Productivo y Social de la Propiedad, como requisito para su aprobación, que será liderada y coordinada por la UPRA. iv) Ejecución propiamente dicha de las estrategias de desarrollo rural integral y de los proyectos productivos para las Zidres, aunque no está identificada en el CONPES en cuestión (DNP, 2018).

Según dicho CONPES, para la identificación de las Zidres como áreas de referencia, se tienen 7.278.964 ha; es decir, un 6,4 % del territorio continental nacional, distribuidas por departamentos como lo indica la figura 48, siendo los departamentos de Vichada y Meta, con 2.483.805,56 ha y 2.391.191,56 ha, respectivamente, los que cuentan con mayor cantidad de área de referencia.



Figura 48. Área de referencia para identificar Zidres por departamento en 2018

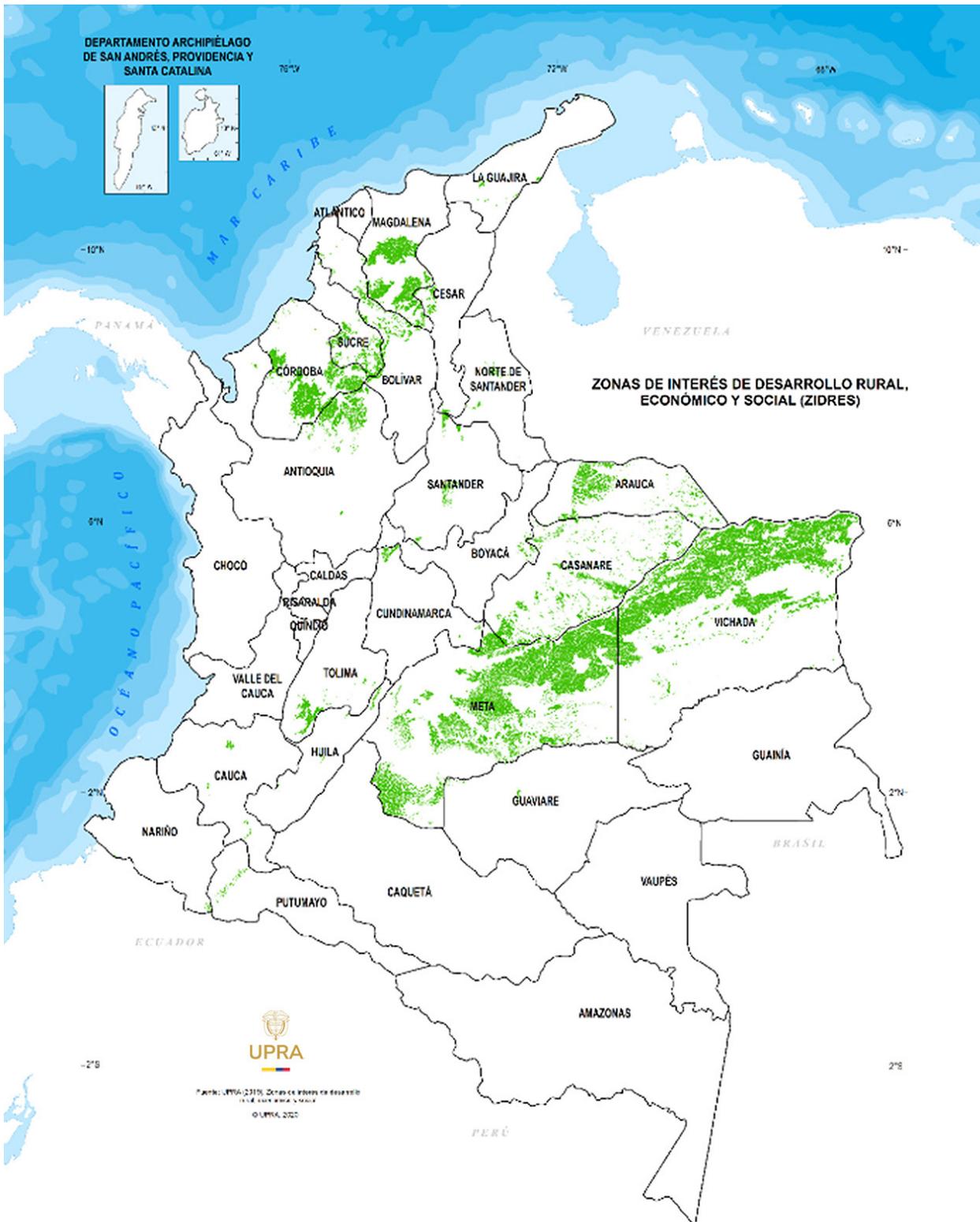


Fuente: elaboración propia con base en UPRA (2021).

El mapa de la figura 49 ofrece una presentación espacial de las áreas de referencia como insumo para identificar las Zidres; en Colombia, los municipios que cuentan con mayor área indicativa Zidres son: La Primavera (Vichada) con 1.090.471,96 ha y Puerto Gaitán (Meta) con 824.876,75 ha; mientras Chiriguana (Cesar) y El Tambo (Cauca), con 0,74 ha y 0,18 ha, respectivamente, son los que cuentan con la menor área indicativa de Zidres.



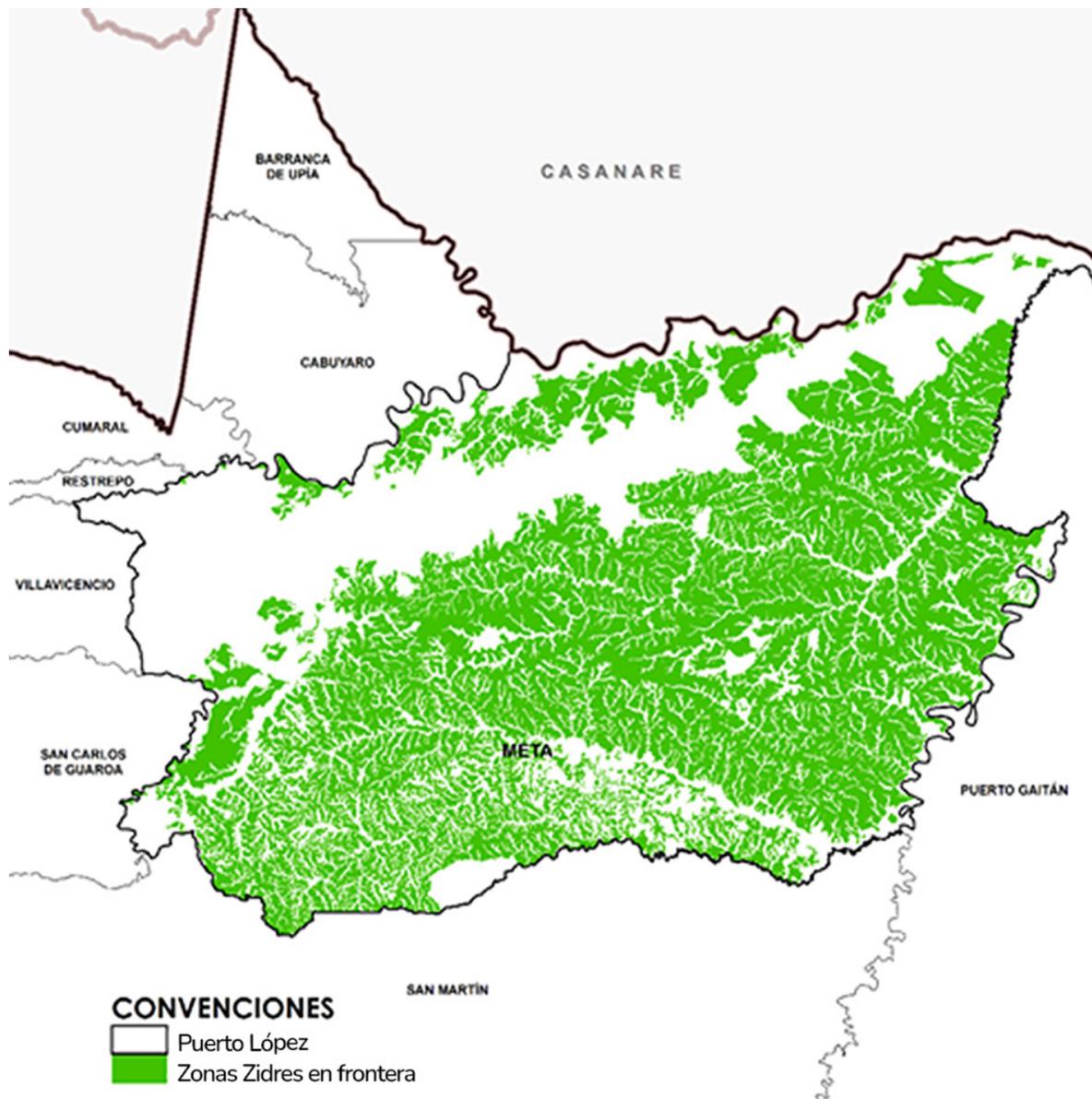
Figura 49. Áreas de referencia como insumo para la identificación de las Zidres en 2018



Fuente: elaboración propia con base en ANT y UPRA (2021).

El Gobierno nacional priorizó a Puerto López para constituir la primera Zidres del país; y, mediante el CONPES 3940 «Delimitación de la zona de interés de desarrollo rural, económico y social en el municipio de Puerto López (Meta)», se delimitaron 174.961 ha, conformadas por 860 predios rurales del departamento mencionado¹⁰ (figura 50).

 Figura 50. Zidres Puerto López (Meta) en 2018



Fuente: elaboración propia con base en UPRA (2021).

¹⁰ Se debe mencionar el Decreto 1396 de 2018, que aprueba la ZIDRES en Puerto López (Meta); si bien el CONPES 3940 delimita la ZIDRES, es este el que las aprueba.

3.

**Descripción de
la distribución
predial
en la FA**



Tras la revisión de las figuras de ordenamiento en sus enfoques ambiental, cultural y étnico, así como su configuración predial, se procede al análisis de las características fundamentales de los predios dentro de la FA en cuanto a rango de tamaño y número de propietarios o tenedores.

El insumo esencial para este análisis proviene de la información catastral provista por el IGAC, los catastros descentralizados y los gestores catastrales; en la figura 51, se muestra el estado de la información catastral. Según el Decreto 148 de 2020, el catastro se caracteriza como:

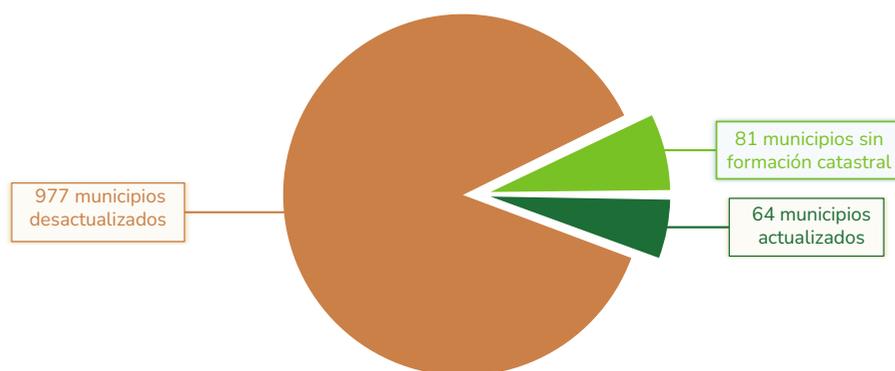
(...) el inventario o censo de los bienes inmuebles situados en la jurisdicción nacional, sean de dominio público o privado, sin distinción de su forma de tenencia, el cual debe mantenerse actualizado y clasificado para garantizar su identificación física, jurídica y económica, fundamentándose en principios técnicos y objetivos (...).

En paralelo, se reconoce el enfoque *multipropósito* del catastro, descrito como aquel que permite que la información catastral sea utilizada para la implementación de políticas públicas. Estas políticas deben fomentar:

la seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial; y estar integradas con el registro público de la propiedad inmueble, siendo digitales e interoperables con otros sistemas de información territorial, y que faciliten herramientas para una distribución más eficiente de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de las entidades territoriales. (Presidencia de la República de Colombia, D 148/2020)



Figura 51. Estado de formación y actualización catastral rural en 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

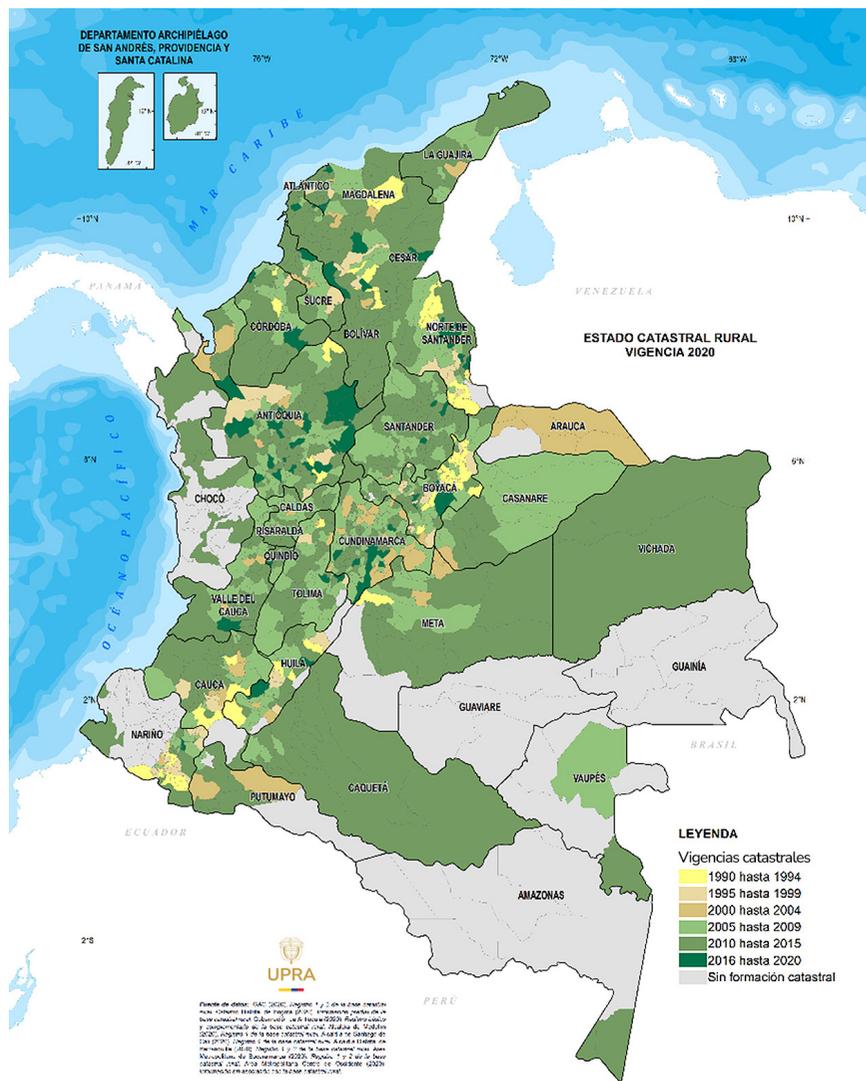


No obstante, la deficiencia en la actualización y la carencia de datos catastrales constituyen un obstáculo para que las autoridades, tanto nacionales como territoriales, cuenten con información precisa sobre cantidad, ubicación, dimensiones y otras características de los predios. Esto complica, así mismo, la tasación, la recaudación y la gestión del impuesto predial unificado.

En el contexto de este análisis, esta situación suma complejidad al seguimiento de la distribución predial y de la propiedad; para ilustrar esta problemática, la figura 53 muestra la cantidad de municipios carentes de formación catastral (81), aquellos con información obsoleta (977) y los actualizados (64) con corte a 2020. Luego, en la figura 52, se presenta el mapa del estado catastral del país organizando los municipios en intervalos de cinco años, tiempo recomendado entre una actualización catastral y la anterior.



Figura 52. Estado de formación y actualización catastral rural en 2020



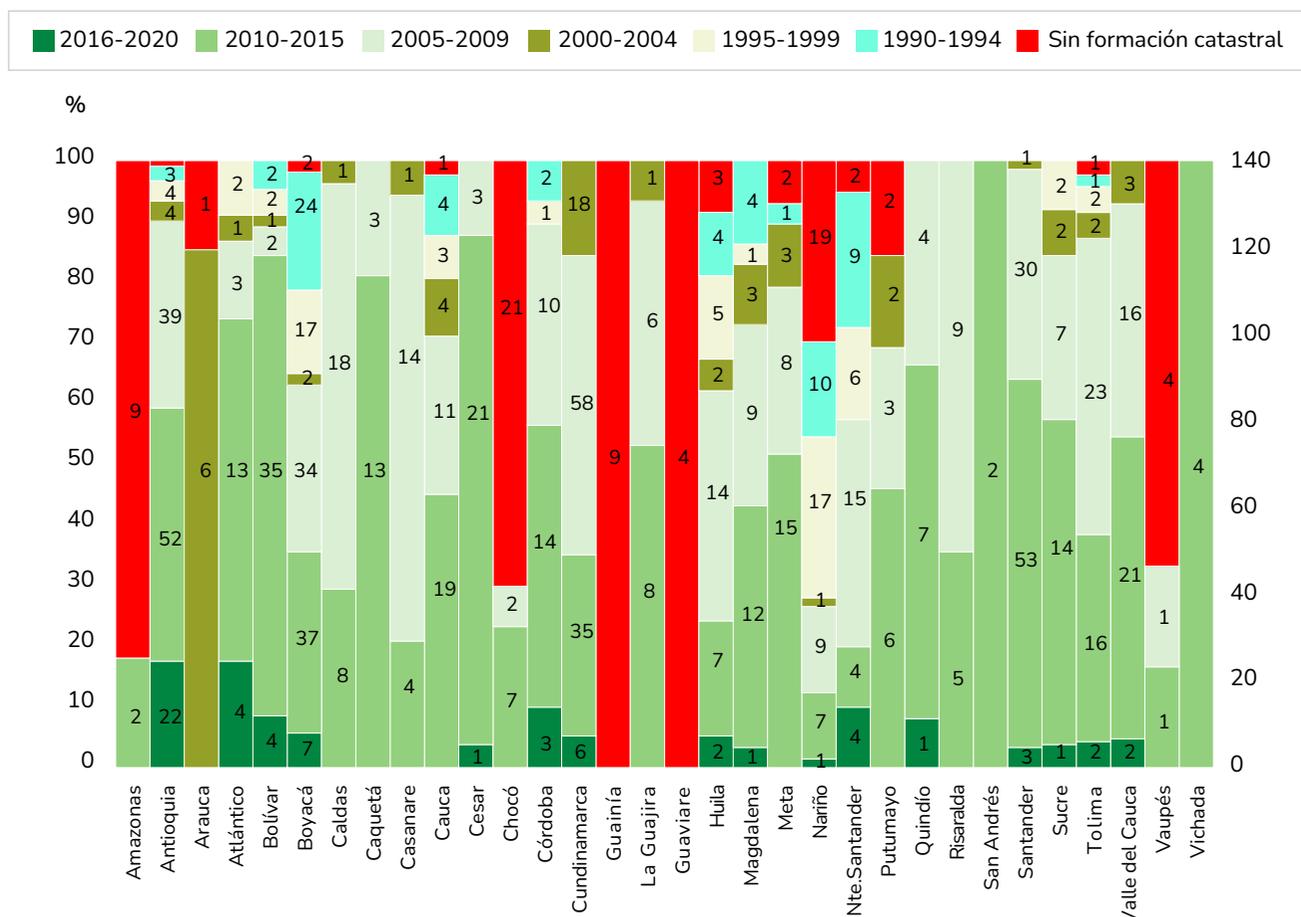
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

En la comparativa anual, el estado catastral rural de 2020 muestra una tendencia al alza en la desactualización respecto a la vigencia de 2019. Específicamente, la región de Santander reporta una disminución de siete municipios en su registro actualizado; seguido por Atlántico, con seis; Antioquia, Bolívar, Cauca y Cundinamarca, cada uno con cinco municipios menos en sus estadísticas actualizadas. En 2019, los municipios con información catastral al día sumaban 122; cifra que se redujo a 64 en 2020; en contraste, los departamentos de Huila, Quindío y Sucre mostraron un incremento marginal, de un municipio actualizado cada uno.

La problemática se mantiene crítica en departamentos como Guainía y Guaviare, donde la totalidad de los municipios rurales carecen de formación catastral. Esta situación es igualmente llamativa en Vaupés, Chocó y Amazonas, con 66,67 %, 70 % y 81,82 % de sus municipios, respectivamente, sin el debido proceso catastral.



Figura 53. Cantidad de municipios por departamento según el año de la actualización catastral rural, 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020), Gobernación de Antioquia (2020) e información sin asociación con la base catastral rural.



Partiendo de una base definida para el análisis subsiguiente, se identifica un total de 4.593.284¹¹ predios rurales registrados en la vigencia 2020 abarcando 100.867.542,27 ha del territorio colombiano, tanto continental como insular. Para asegurar la coherencia analítica, se ha ajustado esta cifra excluyendo las mejoras¹² resultando en un recuento de 4.221.468 predios, que cubren un área de 100.801.815,45 ha. Dentro de la FA, se contabilizan 2.543.905 predios sin condición especial,¹³ ocupando 34.950.467,26 ha, como se detalla en la tabla 31.



Tabla 31. Número de predios y área según tipo o condición. Total nacional y FA 2021, 2020

Tipo predio	Total				Dentro de FA			
	Predios y mejoras		Área		Predios y mejoras		Área	
	#	%	ha	Fuera	#	%	ha	%
Predios sin condición especial	3.864.990	84,14	100.393.699,39	99,53	2.543.905	96,44	34.950.467,26	99,73
Mejoras	371.816	8,09	65.726,82	0,07	55.085	2,09	61.812,25	0,18
Condominios	129.213	2,81	336.836,06	0,33	33.457	1,27	14.946,18	0,04
Propiedad horizontal	204.847	4,46	5.528,42	0,01	1.566	0,06	948,53	0,003
Bienes de uso público	5.674	0,12	60.212,60	0,06	1.288	0,05	13.925,03	0,04
Vías	2.189	0,05	3.665,43	0,004	631	0,02	2.317,21	0,01
Otros	14.555	0,32	1.873,55	0,002	1.751	0,07	510,89	0,001
Total	4.593.284	100	100.867.542,27	100	2.637.683	100	35.044.927,35	100

Fuente: Con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020), Gobernación de Antioquia (2020) e información sin asociación con la base catastral rural.

Al analizar el destino económico de las bases catastrales (total nacional), se observa que el 74,55 % de los predios rurales tiene destinación agropecuaria, agrícola, pecuaria, agroindustria, forestal; y corresponden al 87,14 % del área total. La tabla 32 muestra que los predios rurales con destino habitacional representan el 15,15 %, ocupando el 1,83 % del área.

¹¹ Este es un resultado de los datos catastrales alfanuméricos. En el caso del total de área, son resultados a partir de áreas no cartográficas; en otras palabras, se derivan del dato alfanumérico del catastro IGAC y los catastros descentralizados.

¹² Las mejoras son las construcciones realizadas sobre un terreno ajeno (la mejora estaría a cargo de un poseedor u ocupante, según sea el caso, pero el dueño del terreno es quien jurídicamente lo sustente). La importancia de identificarlas radica en que sobre estas no tiene sentido analizarlas en conjunto con las áreas de terreno de los predios sin condición especial; pues, no tienen asociada un área de terreno, solo área de construcción.

¹³ La condición especial hace referencia a todos aquellos predios que son propiedad horizontal, condominios, tienen mejoras, son bienes de uso público o vías; el resto se considera sin condición especial.



Tabla 32. Número de predios y área según destino económico sin mejoras¹⁴ 2020, total nacional dentro de la FA 2021

Destino económico	Total nacional				Dentro de FA			
	Predios		Área		Predios		Área	
	#	%	ha	%	#	%	ha	%
Agropecuario	3.029.737	71,75	86.067.192,49	85,38	2.211.537	85,62	33.225.925,30	94,98
Agrícola	100.917	2,39	659.673,67	0,65	63.095	2,44	380.664,09	1,09
Pecuario	11.270	0,27	208.101,65	0,21	9.272	0,36	159.879,71	0,46
Agroindustrial	1.235	0,03	27.994,21	0,03	570	0,02	10.478,60	0,03
Forestal	4.663	0,11	876.368,86	0,87	1.490	0,06	63.443,71	0,18
Habitacional	639.938	15,15	1.848.755,15	1,83	144.171	5,58	545.361,01	1,56
Otros	435.086	10,30	11.113.729,41	11,03	152.946	5,92	597.362,68	1,71
Total	4.222.846	100	100.801.815	100	2.583.081	100	34.983.115	100

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020), Gobernación de Antioquía (2020) e información sin asociación con la base catastral rural.

Dentro de la FA, los predios destinados a actividades del sector agrícola, que se conforma de los destinos agropecuario, agrícola, pecuario, agroindustrial y forestal, suman un total de 2.285.964, los cuales se extienden sobre 33.840.391,41 ha. Esto representa el 88,5 % del total de predios y el 96,73 % del área total nombrada (tabla 32).

¹⁴ "Mejora por construcciones o edificaciones en predio ajeno: es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece" (IGAC, Res 70/2011, art. 20).



3.1 Análisis de predios rurales por rangos de tamaño y uso

La importancia del análisis del tamaño de los predios rurales tiene varias razones: primero, para determinar si esta dimensión influye en los usos agropecuarios; segundo, para vigilar las tendencias anuales en aumento o disminución de las áreas, lo cual puede indicar fenómenos de concentración o fraccionamiento; y tercero, para identificar los rangos de tamaño que se vuelven más predominantes en la distribución a lo largo del tiempo.

A partir de la información disponible, se observa que los predios de hasta 0,5 ha constituyen el 40,48 % del conjunto de inmuebles rurales, pero solo abarcan el 0,22 % del área rural total, como se precisa en la tabla 33. En contraste, se registran 559 predios que exceden las 10.000 ha y que representan solo el 0,01 % del total de predios; sin embargo, estos comprenden el 45,73 % de la extensión territorial rural.

Dentro de la FA, los predios de hasta 0,5 ha representan el 27,64 % de los predios y el 0,43 % del área total. Por su parte, los 70 predios dentro de FA que superan las 10.000 ha conforman el 4,42 % de la superficie total dentro de la FA. El detalle de todos los rangos en términos de número de predios y área que acumulan se observa en la tabla 33.





Tabla 33. Número de predios y área según rangos de tamaño predial. Total nacional FA 2020

Rangos de tamaño	Total				Dentro de FA			
	Predios		Área		Predios		Área	
	#	%	ha	%	#	%	ha	%
Hasta 0,5 ha	1.708.873	40,48	223.022,86	0,22	713.760	27,64	149.041,68	0,43
Mayor de 0,5, hasta 1 ha	458.844	10,87	348.563,52	0,35	359.150	13,91	272.275,09	0,78
Mayor de 1, hasta 2,5 ha	613.103	14,52	1.021.276,32	1,01	489.931	18,97	814.837,99	2,33
Mayor de 2,5, hasta 3 ha	119.851	2,84	336.087,79	0,33	92.311	3,57	258.113,95	0,74
Mayor de 3, hasta 5 ha	308.181	7,30	1.217.930,78	1,21	238.676	9,24	940.238,80	2,69
Mayor de 5, hasta 10 ha	336.676	7,98	2.428.215,38	2,41	251.139	9,72	1.801.583,07	5,15
Mayor de 10, hasta 20 ha	253.496	6,00	3.631.775,06	3,60	177.404	6,87	2.527.234,41	7,22
Mayor de 20, hasta 50 ha	237.338	5,62	7.621.396,24	7,56	151.284	5,86	4.798.619,64	13,72
Mayor de 50, hasta 100 ha	100.552	2,38	7.060.745,28	7,00	58.741	2,27	4.102.866,51	11,73
Mayor de 100, hasta 200 ha	47.993	1,14	6.570.347,27	6,52	27.640	1,07	3.783.299,21	10,81
Mayor de 200, hasta 500 ha	23.017	0,55	6.941.990,35	6,89	14.116	0,55	4.254.770,63	12,16
Mayor de 500, hasta 1.000 ha	7.618	0,18	5.498.992,70	5,46	5.224	0,20	3.814.283,47	10,90
Mayor de 1.000, hasta 2.000 ha	3.654	0,09	4.928.678,96	4,89	2.398	0,09	3.131.847,67	8,95
Mayor de 2.000, hasta 5.000 ha	1.291	0,03	3.936.357,73	3,91	617	0,02	1.843.157,62	5,27
Mayor de 5.000, hasta 10.000 ha	423	0,01	2.944.498,81	2,92	137	0,01	944.003,89	2,70
Mayor de 10.000 ha	559	0,01	46.091.936,39	45,73	70	0,001	1.546.941,49	4,42
Total	4.221.469	100	100.801.815,45	100	2.582.598	100	34.983.115,10	100

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020), Gobernación de Antioquía (2020) e información sin asociación con la base catastral rural.

Según lo anterior, es posible notar las diferencias en el comportamiento de la distribución del área de los predios respecto a la FA; mientras a nivel nacional el área se acumula notablemente en los predios de más de 10 mil ha, dentro de la FA, la mayor participación del área corresponde a los predios de 20 ha a 500 ha. En términos del número de predios, el comportamiento es similar; siendo el rango de predios

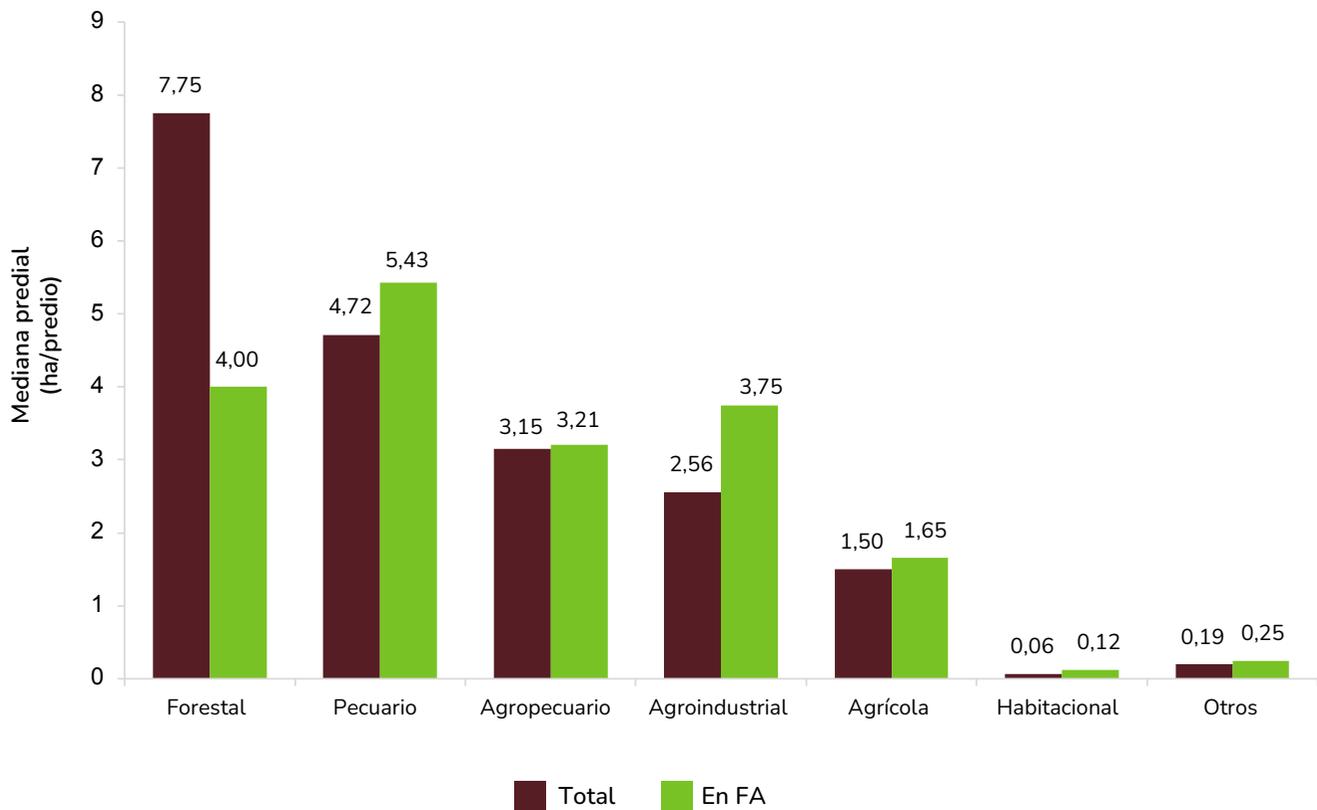


de menos de 2,5 ha el que predomina con la mayor participación de predios: 65,87 % de los predios, a nivel general; y 60,52 % dentro de la FA.

De otro lado, el análisis de la dimensión predial por uso indica que los predios forestales ostentan la mayor extensión promedio, con una mediana¹⁵ de 7,75 ha; les siguen los predios de uso pecuario, con una mediana de 4,72 ha; los predios destinados a usos agropecuario y agrícola muestran medianas de 3,15 ha y 1,5 ha, respectivamente. En el contexto de la FA, los predios agropecuarios registran una mediana de 3,21 ha; los agrícolas, de 1,65 ha; y los pecuarios, de 5,43 ha. Así se precisa en la figura 54.



Figura 54. Valor de la mediana predial por destino económico. Total nacional en FA 2020



* En la categoría Otros, UPRA (2019a) incluyó los predios con destino industrial, comercial, minero, cultural, recreacional, salubridad, institucionales, educativo, religioso, uso público y servicios especiales.

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020), Gobernación de Antioquia (2020) e información sin asociación con la base catastral rural.

¹⁵ La mediana es el valor central de un conjunto de datos ordenados dividiendo los datos en dos mitades iguales, mientras que la media es el promedio aritmético calculado sumando todos los valores y dividiendo por el número total de datos. Comparativamente, la mediana es menos sensible a valores extremos que la media, lo que la hace una medida más robusta de tendencia central en distribuciones sesgadas o con valores atípicos.

3.2 Información de predios y área según tipo de propietario o poseedor

De acuerdo con las bases catastrales consolidadas en el análisis de escala nacional, las personas naturales y las entidades jurídicas privadas poseen el 94,54 % del total de predios, correspondiendo a un 48,24 % del área total catastral. Una proporción significativa, cercana a un tercio del área total, está compuesta por territorios colectivos cuya extensión se debe en gran medida a los resguardos indígenas y a las áreas de consejos comunitarios de comunidades negras.

Dentro de la FA, se identifica que el 95,89 % de los predios rurales son de propiedad o posesión de personas naturales o entidades jurídicas privadas, abarcando el 86,97 % del área catastral.

Los predios rurales restantes se clasifican como predios del Estado (3,28 %), predios asignados a territorios colectivos (0,16 %) y predios categorizados como otros (0,67 %). En relación con la superficie, los territorios colectivos ocupan el 2,33 % del área rural dentro de la FA; los predios del Estado, el 10,36 %; y las demás formas de propiedad o tenencia, el 0,35 %.



Tabla 34. Predios y áreas, según tipo de propietario o poseedor

Tipo poseedor de predio	Total				Dentro de FA			
	Predios		Área		Predios		Área	
	#	%	ha	Fuera	#	%	ha	%
Personas naturales o jurídicas privadas	4.000.813	94,54	48.622.479,31	48,24	2.482.210	95,89	30.424.348,74	86,97
Predios del Estado*	174.382	4,12	14.320.709,06	14,21	84.997	3,28	3.623.262,43	10,36
Territorios colectivos	6.585	0,16	37.557.984,47	37,26	4.109	0,16	814.483,09	2,33
Otros	50.247	1,19	300.642,60	0,30	17.386	0,67	121.020,84	0,35
Total	4.232.027	100	100.801.815,45	100	2.588.702	100	34.983.115,10	100

* Incluye Parques Nacionales.

Fuente: elaboración propia.

4.

Distribución de la propiedad rural

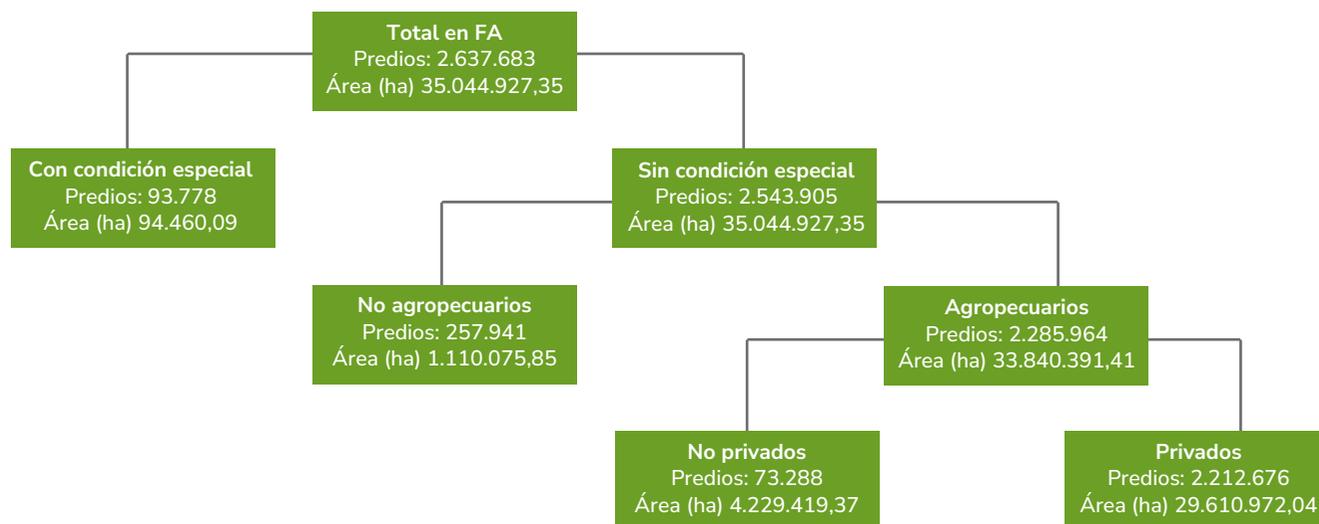


La distribución de la propiedad rural se fundamenta en el conjunto total de datos tomados dentro de la FA, que comprende 2.637.683 predios, equivalentes a un área de 35.044.927 hectáreas. Focalizando los predios sin condición especial,¹⁶ se tienen 2.543.905 predios, los cuales están destinados a diversas actividades económicas sectoriales como la agropecuaria, agrícola, pecuaria, agroindustrial y forestal, que pueden estar bajo la titularidad de personas privadas de tipo natural o jurídico.

Para profundizar, el análisis se centra específicamente en los predios con un enfoque agropecuario, que ascienden a 2.285.964, de los cuales 2.212.676 son de propiedad privada, abarcando una extensión de 29.610.972,04 ha. Este segmento constituye el punto de partida para el énfasis del análisis de predios de esta sección representando el 83,89 % del total de predios en la FA del país y el 96,79 % de todos los predios con destino agropecuario, como indica la figura 55.



Figura 55. Predios y área para población objeto de análisis 2020 en la FA 2021¹⁷



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

¹⁶ Sin condición especial implica que se excluyen predios como: condominios, propiedad horizontal y bienes públicos.

¹⁷ La tabla 31 no incluye predios con mejoras, ni predios con condición especial (condominios, propiedad horizontal, bienes públicos, etcétera).



4.1 Distribuciones prediales, de área y propietarios o poseedores a escala nacional, territorial y recuento histórico

La distribución del número de predios rurales privados agropecuarios, su área y propietarios-poseedores, detallada en la tabla 35, muestra un comportamiento donde la mayor representatividad del número de predios se encuentra en los rangos de tamaño hasta a 5 ha, con 70,9 % de los predios, mientras que los rangos de tamaño mayor a 20 ha hasta 500 ha agrupan pocos predios (10,5 %), pero con una mayor representatividad en términos de área (52 %).

Adicionalmente, el 21,4 % del área de los predios rurales privados con destino agropecuario dentro de la FA tienen hasta 20 ha, estos representan el 89,2 % del total de los predios. El 87,7 % de los propietarios o poseedores de predios rurales privados con destino agropecuario tienen hasta 20 ha.



Tabla 35. Predios, propietarios y áreas rurales de privados con destino agropecuario en la FA por rango tamaño predial

Rangos de tamaño predial (ha)	Predios			Propietarios poseedores			Área (ha)		
	Cantidad	%	% Acumulado	Cantidad	%	% Acumulado	Área (ha)	%	% Acumulado
Hasta 0.5 ha	478.960	21,6	21,6	542.195	18,0	18,0	117.933,94	0,39	0,4
Mayor a 0.5 hasta 1 ha	321.527	14,5	36,2	423.135	14,1	32,1	244.324,18	0,82	1,2
Mayor a 1 hasta 2.5 ha	456.059	20,6	56,8	612.308	20,4	52,4	759.829,21	2,56	3,8
Mayor a 2.5 hasta 3 ha	87.158	3,9	60,7	132.888	4,4	56,9	243.531,17	0,82	4,6
Mayor a 3 hasta 5 ha	225.928	10,2	70,9	330.256	11,0	67,8	889.444,74	3,00	7,6
Mayor a 5 hasta 10 ha	237.576	10,7	81,7	351.971	11,7	79,5	1.701.490,78	5,74	13,4
Mayor a 10 hasta 20 ha	166.555	7,5	89,2	247.073	8,2	87,7	2.366.906,75	7,99	21,4
Mayor a 20 hasta 50 ha	140.597	6,4	95,6	204.469	6,8	94,5	4.452.105,15	15,03	36,4
Mayor a 50 hasta 100 ha	53.905	2,4	98,0	84.005	2,8	97,3	3.753.237,24	12,67	49,1
Mayor a 100 hasta 200 ha	24.829	1,1	99,1	42.622	1,4	98,7	3.399.528,22	11,48	60,5
Mayor a 200 hasta 500 ha	12.645	0,6	99,7	23.813	0,8	99,5	3.803.111,71	12,84	73,4
Mayor a 500 hasta 1.000 ha	4.572	0,2	99,9	9.562	0,3	99,9	3.335.511,56	11,26	84,7
Mayor a 1.000 hasta 2.000 ha	1.839	0,1	100	3.397	0,1	100,0	2.378.229,13	8,03	92,7
Mayor a 2.000 hasta 5.000 ha	425	0,0	100	834	0,0	100,0	1.262.006,12	4,26	96,9

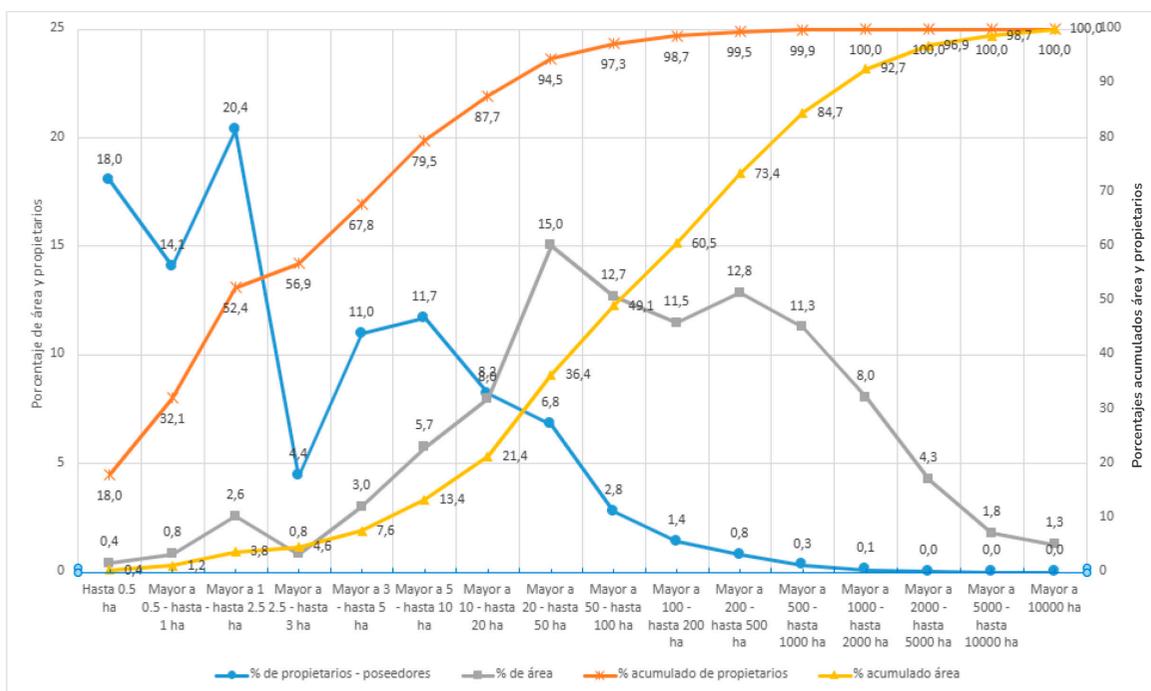
Rangos de tamaño predial (ha)	Predios			Propietarios poseedores			Área (ha)		
	Cantidad	%	% Acumulado	Cantidad	%	% Acumulado	Área (ha)	%	% Acumulado
Mayor a 5.000 hasta 10.000 h	79	0,0	100	148	0,0	100,0	529.114,77	1,79	98,7
Mayor a 10.000 ha	22	0,0	100	26	0,0	100,0	374.667,36	1,26	100,0
Total	2.212.676			3.008.702			29.610.972,03		

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

La figura 56 muestra que, en Colombia, se mantiene una distribución en la cual hay muchos propietarios en rangos pequeños y pocos en rangos de mayores áreas. Por ejemplo, un 56,9 % de los propietarios o poseedores se localizan en predios de hasta 3 ha; pero, acumulan solo el 4,6 % del área; en tanto el 0,1 % de los propietarios tienen predios entre 1.000 ha y 2.000 ha. A partir del rango de 5 ha hasta 10 ha, se identifica una disminución en el número de propietarios y poseedores en cada rango que le sigue, y se visualiza un aumento de las áreas de cada rango.



Figura 56. Porcentaje de propietarios o poseedores y área, según predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021, y rangos de tamaño de la propiedad, a escala nacional para el año 2020



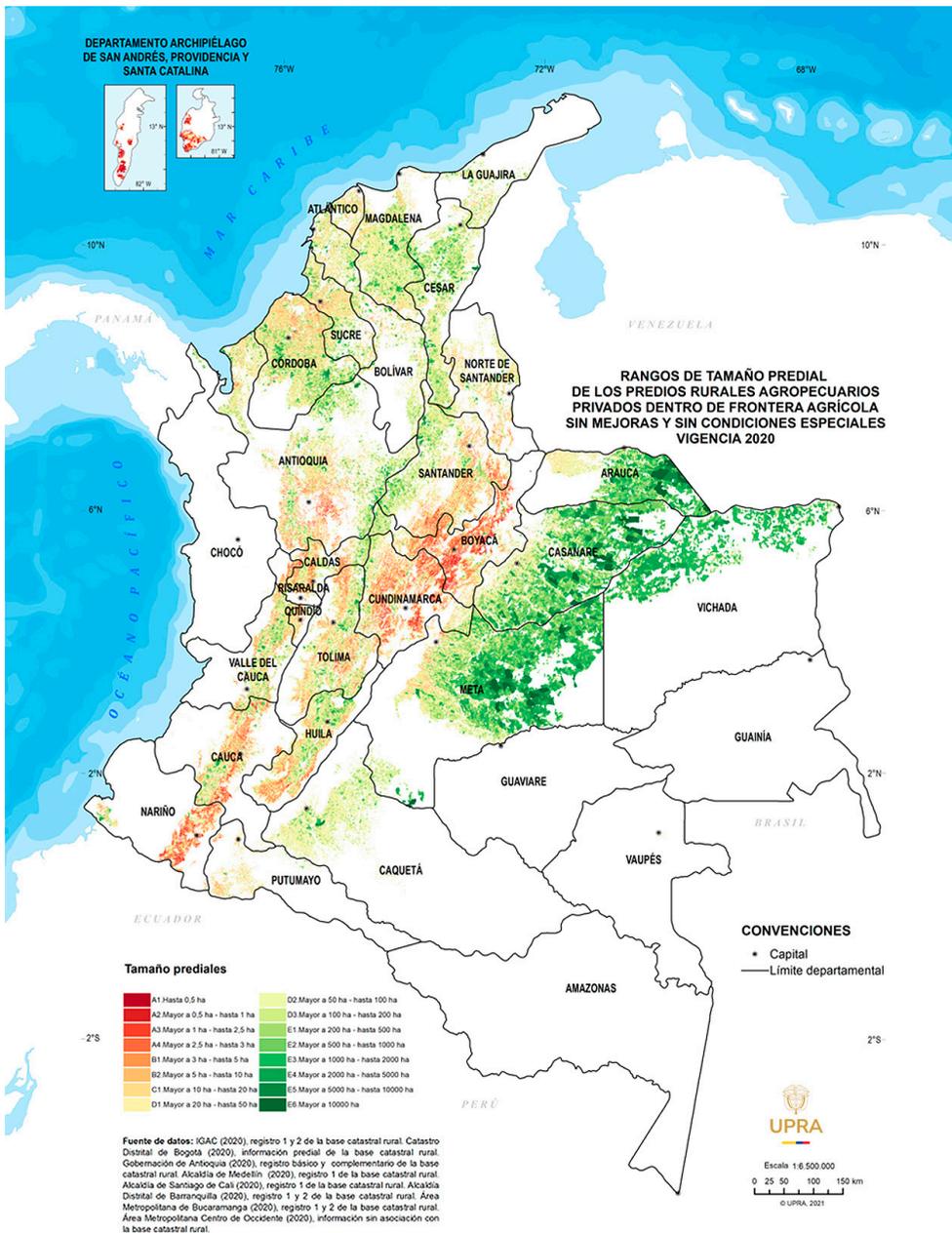
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).



Por otro lado, la figura 57 muestra que estos predios de menor tamaño se concentran principalmente en las zonas andina y central del territorio colombiano. Esta distribución geográfica ofrece una perspectiva importante sobre la estructura de la propiedad, por departamentos y zonas; es importante recordar que solo se muestra información de municipios formados catastralmente. Las estadísticas departamentales de este análisis se encuentran disponibles junto con la descarga de este boletín.



Figura 57. Rangos de tamaño predial de los predios rurales privados con destino agropecuario en la FA 2021 a corte año 2020

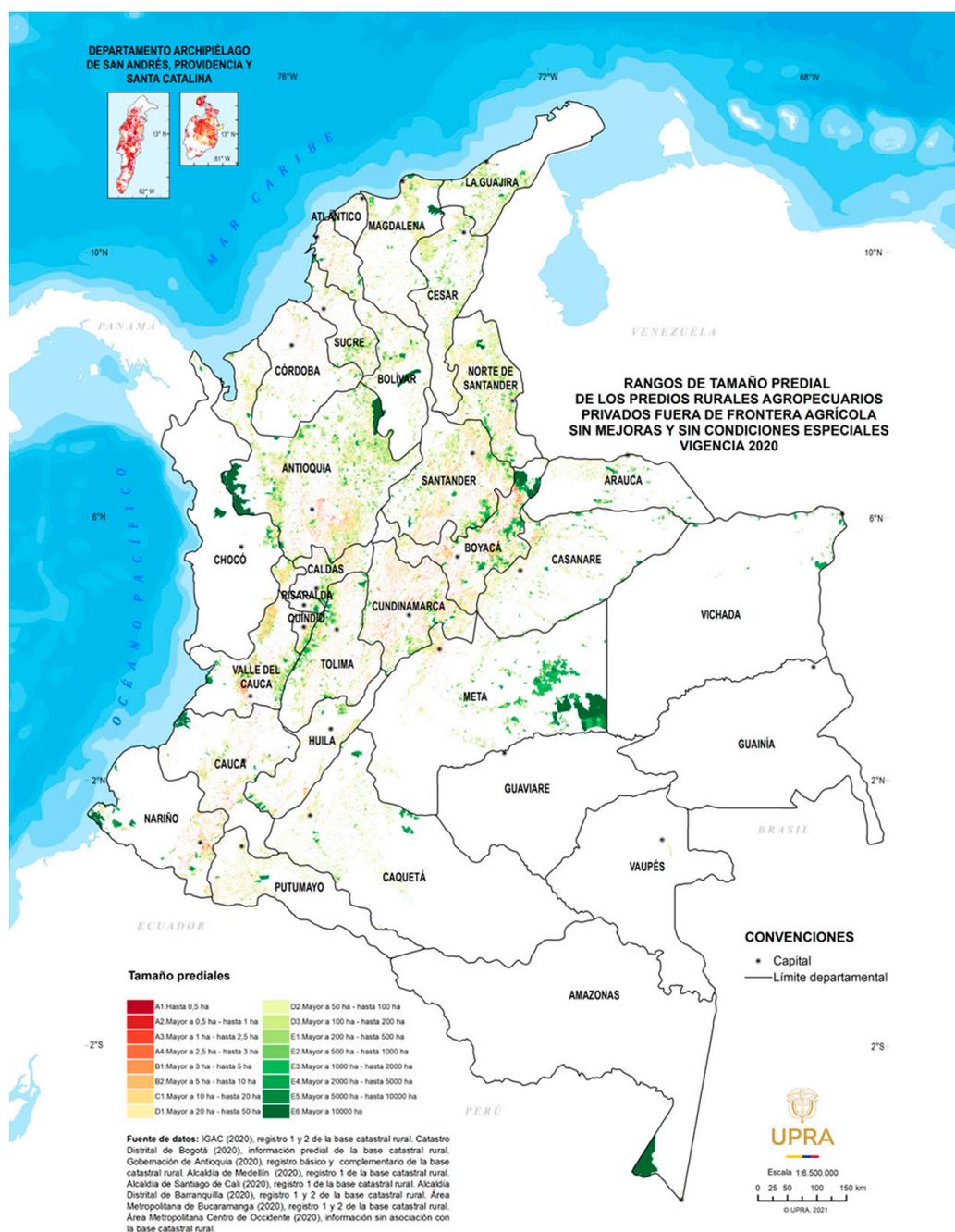


Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

En la figura 58 se encuentran los predios ubicados fuera de la FA; estos tienden a ser de mayor tamaño frente a los que se encuentran dentro de la FA predominando aquellos que superan las 50 hectáreas.



Figura 58. Rangos de tamaño predial de los predios rurales privados con destino agropecuario fuera de la FA 2021 a corte año 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).



Un análisis departamental detallado en la tabla 36, resume los porcentajes de predios, propietarios y área de cada entidad, respecto al total nacional. Cundinamarca presenta el mayor número de predios y de propietarios de predios rurales privados con destino agropecuario (19,9 % y 21,13 %, respectivamente). Sin embargo, este departamento representa apenas el 5,44 % del área total dentro de FA. Este comportamiento es similar en Boyacá, en términos de porcentaje de predios y propietarios.



Tabla 36. Participación departamental de número de predios, propietarios o poseedores, predios rurales privados con destino agropecuario en FA a 2020

Departamento	Predios (%)	Propietarios (%)	Área (%)
Cundinamarca	19,90	21,13	5,44
Boyacá	14,35	15,22	2,06
Antioquia	10,18	10,03	8,91
Santander	7,40	8,38	4,82
Nariño	8,65	7,94	1,32
Tolima	7,01	6,66	4,97
Córdoba	4,97	4,26	6,90
Valle	3,71	4,01	2,89
Cauca	4,76	3,91	1,71
Caldas	3,04	3,19	1,72
Norte de Santander	2,12	2,18	2,39
Sucre	2,09	2,00	2,82
Meta	1,52	1,58	14,24
Risaralda	1,17	1,26	0,39
Casanare	1,29	1,16	12,46
Magdalena	1,20	1,05	4,43
Huila	0,86	0,94	1,30
Caquetá	1,03	0,85	4,17
Cesar	0,85	0,82	3,58
Putumayo	1,09	0,81	0,94
Quindío	0,63	0,74	0,33
Bolívar	0,82	0,71	1,67
Arauca	0,59	0,48	4,25
Atlántico	0,51	0,47	0,58

Departamento	Predios (%)	Propietarios (%)	Área (%)
La Guajira	0,17	0,15	0,51
Vichada	0,09	0,08	5,18
Amazonas	0,004	0,004	0,003
San Andrés	0,0001	0,00004	0,0000002

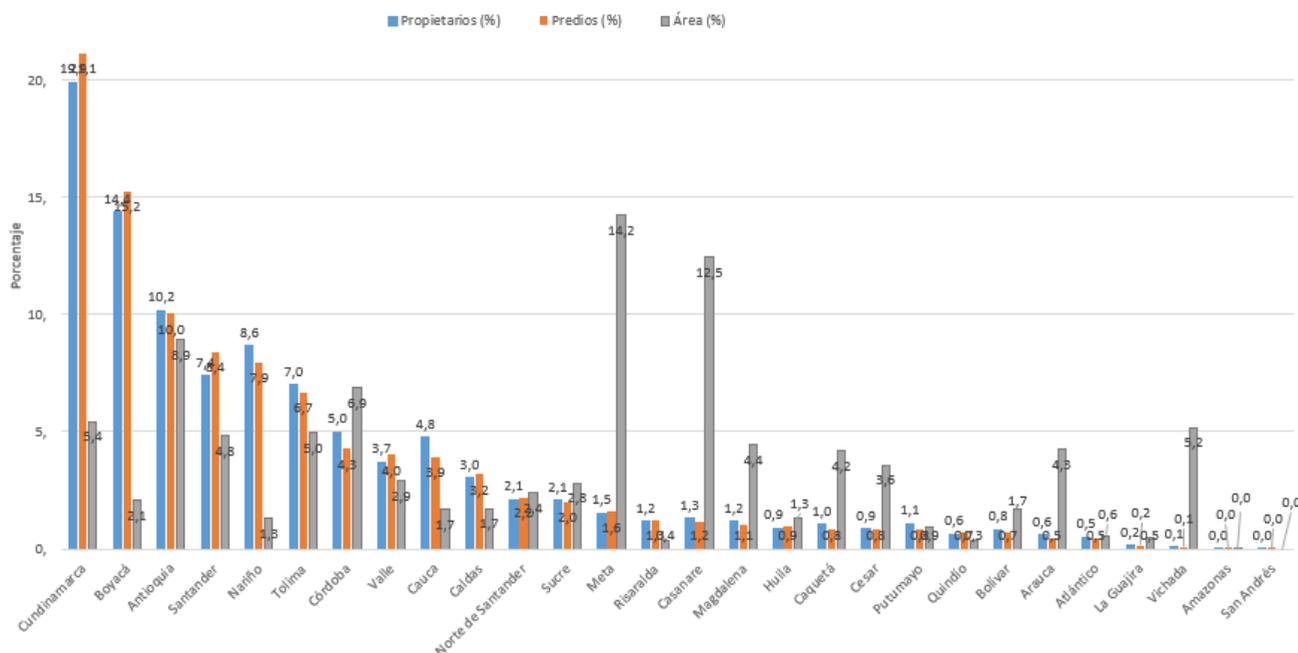
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

Por otro lado, en la figura 59, se muestra que los departamentos que tienen mayores extensiones de área rural privada de destino agropecuario dentro de la FA son Meta (14,24 %), Casanare (12,46 %), Antioquia (8,91 %), Córdoba (6,9 %) y Cundinamarca (5,44 %).

Departamentos como La Guajira, Amazonas y San Andrés tienen baja representación en términos de predios, propietarios y áreas en predios con destino agropecuario en FA. Conviene precisar que toda la información suministrada corresponde al estado de actualización o formación catastral; en este sentido, debe recordarse la explicación sobre las entidades que no reportan o tienen desactualizado su catastro rural.



Figura 59. Distribución porcentual de predios, propietarios, o poseedores, y área por departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021, a 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

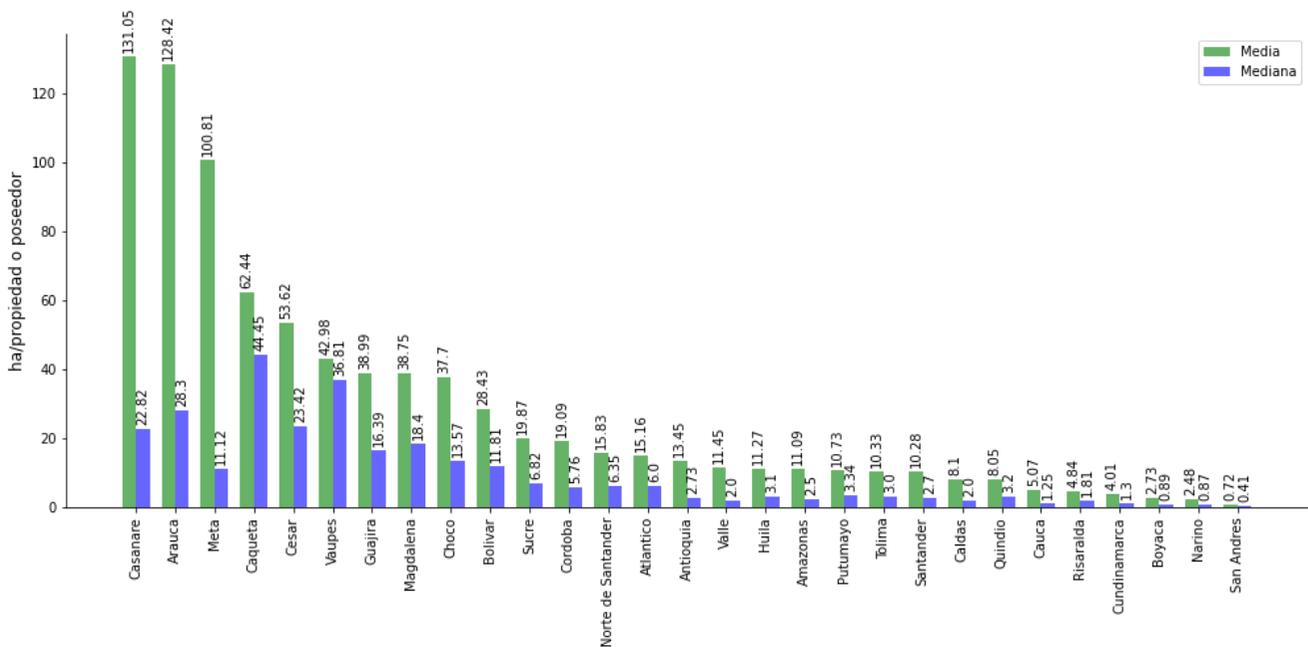


En la figura 60, se exponen las diferencias entre medianas departamentales; al analizar el área por la media de hectáreas, los departamentos con predios más pequeños son San Andrés (0,71 ha), Nariño (2,48 ha) y Boyacá (2,73 ha); les siguen Cundinamarca, Risaralda, Cauca y Quindío. Los predios con valores más altos de la media están en Casanare, Arauca y Meta.

En el otro extremo, en mediana de hectáreas por propietario o poseedor, se destacan por sus valores altos Caquetá (44.45 ha), Vaupés (36,81 ha), Cesar (23,42 ha) y Arauca (28,30 ha).¹⁸



Figura 60. Mediana y media del tamaño de la propiedad, según departamento. Nacional. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021, a 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

Las bases catastrales no solo facilitan evaluar los bienes inmuebles; también ofrecen la posibilidad de analizar la información relacionada con sus propietarios o tenedores. Debe señalarse que la certeza sobre la titularidad de la propiedad requiere datos del registro de la propiedad que no están incluidos en estas bases catastrales; por tanto, la denominación de propietarios/poseedores utilizada aquí se basa en la información catastral disponible y no constituye confirmación legal de propiedad. Durante el año 2020, se obtuvieron hallazgos significativos en relación con el número de individuos catalogados como propietario o poseedor.

¹⁸ La mediana es una medida de tendencia central (al igual que el promedio) que se recomienda utilizar cuando la variable analizada, en este caso el tamaño predial, el cual tiene una alta dispersión y valores extremos, por lo cual su distribución es asimétrica. Al organizar los datos de menor a mayor el dato que se encuentra en la mitad de la distribución, que se le conoce como percentil 50, es la mediana.

En la tabla 37, se muestra que 1.654.768 predios están asociados a un único propietario representando un 74,7 %, que equivalente a un 75,5 % de área. El 16 % de los predios tienen dos propietarios y representan el 13,7 %. Además, hay 82 predios con más de 100 propietarios; estos representan el 0,05 % del área.



Tabla 37. Cantidad de propietarios con 1 o más predios

Número de propietarios	Número de predios	Área (ha)	Porcentaje de predios (%)	Porcentaje de área (%)
1	1.654.768	22.371.641,0	74,7	75,5
2	354.489	4.056.440,4	16,0	13,7
3	87.237	1.055.290,0	3,9	3,6
4	41.046	653.900,9	1,9	2,2
5	23.010	403.106,3	1,0	1,4
6	14.983	255.576,4	0,7	0,9
7	10.619	184.847,9	0,5	0,6
8	8.018	127.772,5	0,4	0,4
9	5.739	108.159,4	0,3	0,4
10	4.238	74.123,6	0,2	0,3
Entre 11 y 100	10.765	326.182,7	0,5	1,1
Más de 100	82	14.779,0	0,0	0,1
Total	2.214.994	29.631.820,09	100	100

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

Un análisis similar, pero teniendo como foco los predios, indica que 808.693 propietarios tienen propiedad o participación de propiedad en un solo predio agregando un 60,8 % del área, mientras que 1.842 propietarios tienen más de diez predios ocupando un 2,1 % del área; así puede observarse en la página siguiente, en la tabla 38.



Tabla 38. Número de predios por número de propietarios

Número de propietarios	Propietarios	Área (ha)	Porcentaje de área (%)
1	808.693	8.281.515,783	60,8
2	149.511	2.451.613,928	18,0
3	48.423	1.088.993,488	8,0
4	19.987	579.438,729	4,3
5	9.282	319.856,856	2,4
6	4.838	211.984,996	1,6
7	2.754	136.890,859	1,0
8	1.519	119.070,152	0,9
9	1.062	87.432,813	0,6
10	664	52.729,385	0,4
Más de 10	1.842	283.386,462	2,1
Total	1.048.575	13.612.913,45	100,00

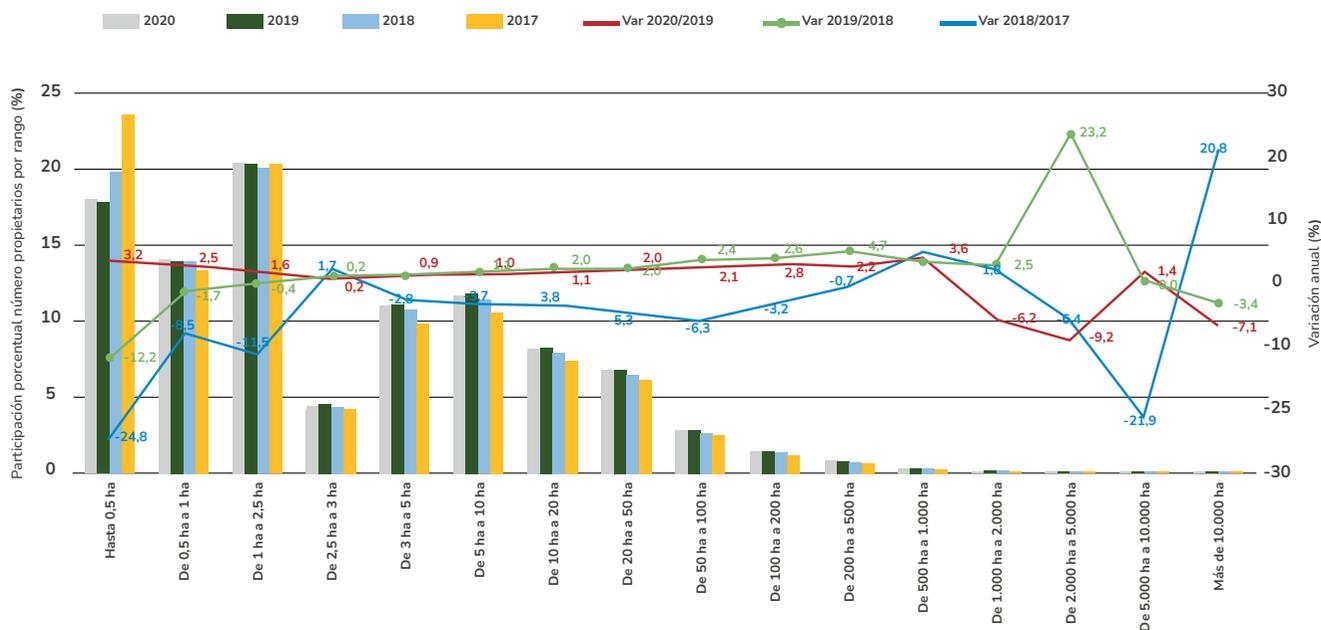
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

La figura 61 muestra la distribución de la propiedad de la tierra en términos de tamaño de predio y su evolución entre 2017 y 2020. Puede observarse una tendencia decreciente en la proporción de propietarios con predios de hasta 0,5 ha. Esto podría sugerir una consolidación de tierras en manos de propietarios con predios más grandes; un fenómeno que podría estar influenciado por cambios en la viabilidad económica de pequeñas explotaciones o por la migración rural-urbana.

La tendencia es menos pronunciada en los rangos de mayor a 0,5 ha hasta 500 ha, donde las proporciones se mantienen más estables. Sin embargo, en los rangos más altos, a partir de 500 ha, hay una volatilidad notable en las diferencias interanuales. Esto podría deberse a la naturaleza menos líquida del mercado para grandes propiedades; también podría reflejar la respuesta a cambios en el mercado que afectan a los propietarios de grandes extensiones de tierra.



Figura 61. Participación porcentual de propietarios o poseedores de predios rurales privados de destino agropecuario, según rangos de tamaño de la propiedad 2017 a 2020



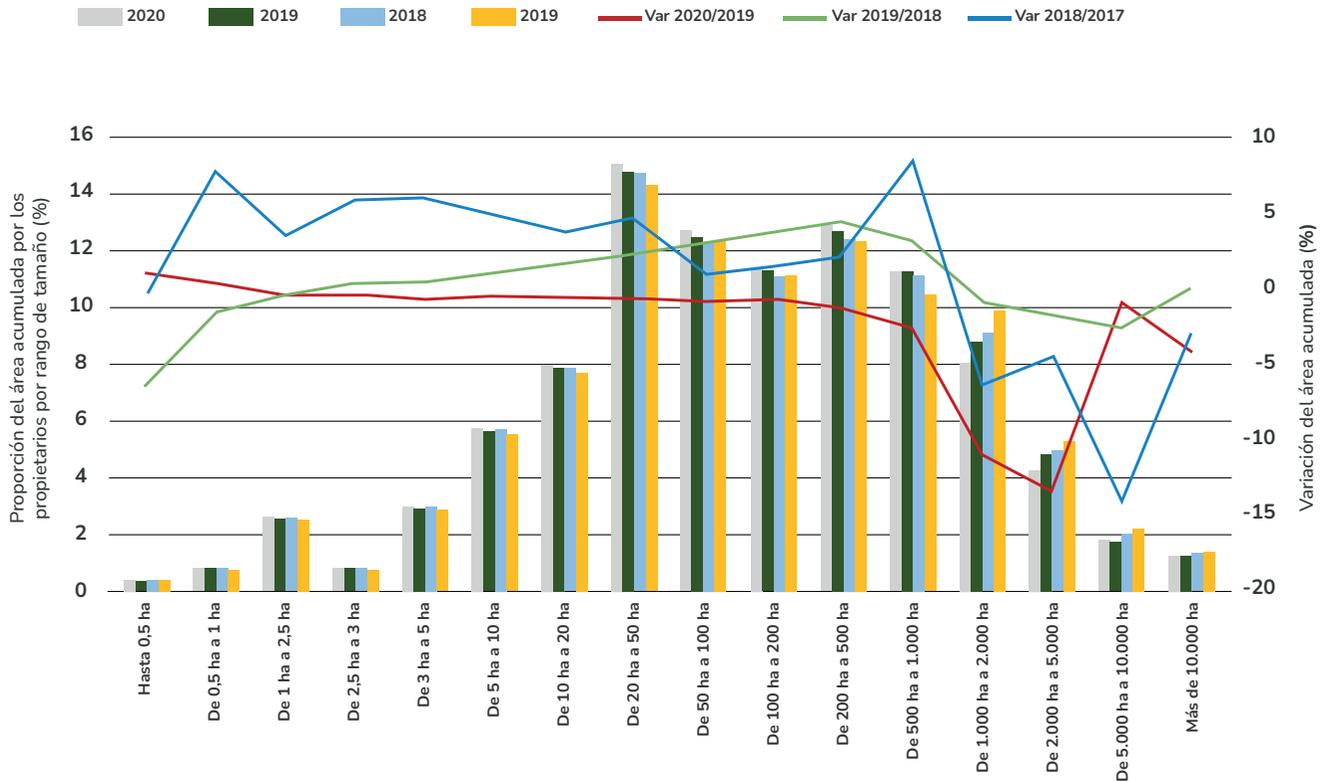
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

La figura 61 presenta el porcentaje de número de propietarios en cada rango de tamaño como columnas; y las líneas representan las variaciones anuales del número de propietarios por rango. Las variaciones más destacadas son el aumento del número de propietarios en el rango de más de 10.000 ha —al comparar los predios en ese rango de tamaño para los años 2017 y 2018 (línea azul)— con un aumento del 20,8 % que corresponde a pasar de 24 a 29 propietarios en este rango, de un año al otro. Una situación similar ocurre en el rango de 2.000 ha a 5.000 ha —al comparar el número de propietarios de 2018 con 2019 (línea verde)—, donde se evidencia un aumento del 23 % pasando de 745 a 796 propietarios. La variación más significativa al comparar los cambios en el número de propietarios del año 2019 con el 2020 (línea roja) es la disminución del 9 % en el rango de 2.000 ha a 5.000 ha pasando 918 a 834 propietarios.

Las variaciones en el número de propietarios, para los años 2018-2019 y 2019-2020, se mantienen entre el 0 % y el 2 % en los rangos de 2,5 ha hasta 3 ha y así hasta el rango de 10 ha a 20 ha. Estas variaciones confirman lo que se ha identificado en los estudios de mercado de tierras realizados por la UPRA, en los cuales se halló que las transacciones entre propietarios de predios son segmentadas de acuerdo con los tamaños prediales, y que hay más cambios en los extremos de la distribución (rangos pequeños y rangos grandes), en tanto que se da una relativa estabilidad en el número de propietarios en los rangos medios.



Figura 62. Participación porcentual del área rural privada de destino agropecuario, según rangos de tamaño de la propiedad, predios rurales privados con destino agropecuario en FA (2021), 2017-2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

De manera similar, pero centrandolo en el área predial que los propietarios-poseedores tienen en cada rango de tamaño acumula, la figura 62 muestra el área acumulada por los propietarios en cada rango de tamaño (barras) para los años del 2017 a 2020 y las variaciones para esos años en las líneas. En la gráfica, sobresale que el rango en el cual los propietarios acumulan más área es el de 20 ha a 50 ha estando, siempre, sobre el 14 % para los 4 años de estudio; en tanto que el que menos área acumulan los propietarios es el de hasta 0,5 ha, que es para todos los años el 0,4 % del total del área.

4.2 Indicadores de distribución de la propiedad

Adicional al análisis de distribución, la UPRA ha construido dos índices y dos indicadores, todos realizados con base en las estadísticas catastrales. Estas herramientas son esenciales para comprender la distribución de tierras rurales desde enfoques de desigualdad, heterogeneidad y disparidad. En este contexto, la función de distribución de la propiedad se caracteriza en detalle utilizando los índices de Gini, Theil y los indicadores de disparidad superior e inferior, que representan extremos en la distribución de la propiedad.

Estos indicadores se enfocan exclusivamente en predios privados con propósito agropecuario ubicados dentro de la FA. Además, es crucial considerar que los resultados reflejados en este documento dependen de la formación o actualización catastral disponible en cada municipio y de operación de la autoridad catastral, catastro descentralizado o gestor catastral de su jurisdicción.

En el territorio nacional, para 2020, el grado de desigualdad en la distribución de la propiedad persiste en niveles altos para predios privados con fines agropecuarios dentro de la FA; el índice de Gini de área de propietarios se situó en 0,86370. En cuanto a la heterogeneidad en la distribución, el índice de Theil alcanzó un valor de 0,15826, que indica una dispersión media, como puede observarse en la tabla 40.

Los indicadores de disparidad arrojan datos reveladores: el indicador de disparidad inferior indica que el 10 % de los propietarios o poseedores con menor área ocupan el 0,56017697 % del área que correspondería en un contexto de igualdad. En contraste, el indicador de disparidad superior, situado en 8,01544, refleja que el 10 % de propietarios o poseedores con mayor área ocupan siete veces más de lo que les correspondería en un escenario de completa igualdad.





Estas cifras destacan la notable diferencia entre los extremos inferior y superior de la distribución que se precisa en la tabla 39 evidenciando la profunda desigualdad existente en la distribución de la propiedad en Colombia.



Tabla 39. Indicadores de distribución de la propiedad rural nacional año 2020

Concepto	Indicador	Valor calculado 2020	Puntos de corte ¹⁹
Igualdad	Índice de Gini	0,86370	De 0 a 0,3, desigualdad baja; de 0,3 a 0,6, desigualdad media; y de 0,6 a 1, desigualdad alta.
Heterogeneidad	Índice de Theil	0,15826	De 0 a 0,06, dispersión baja; de 0,06 a 0,18, dispersión media, y de 0,18 a 1, dispersión alta.
Disparidad	Indicador de disparidad inferior	0,00560	De 0 a 0,055, disparidad inferior alta; de 0,055 a 0,231, disparidad inferior media, y de 0,231 a 1, disparidad inferior baja.
	Indicador de disparidad superior	8,01544	De 0 a 2,7, disparidad superior baja; de 2,7 a 5,2, disparidad superior media, y de 5,2 a 10, disparidad superior alta.

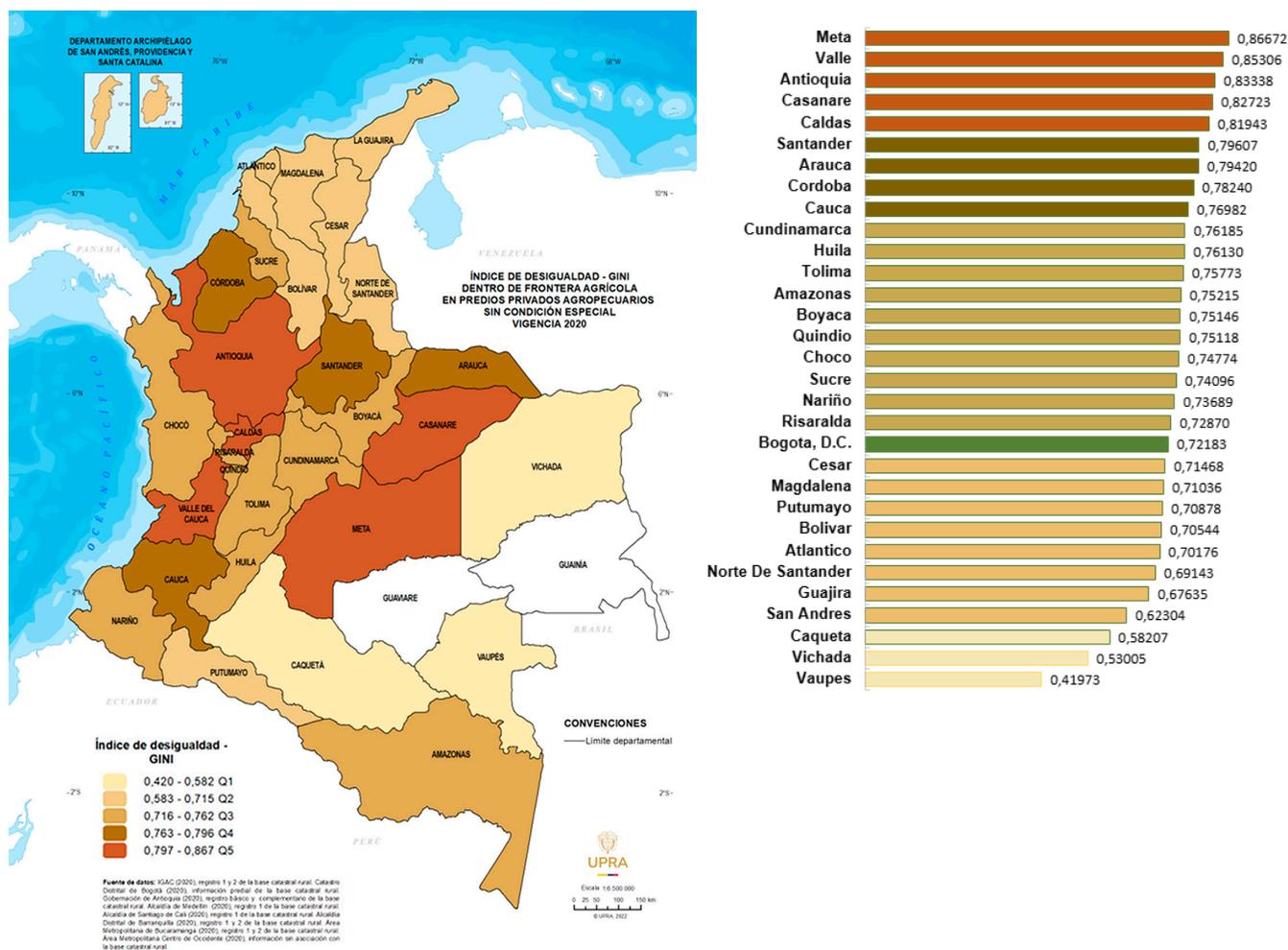
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020) y Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020). Solo se toman para el cálculo los predios privados con destinos agropecuarios de acuerdo con las bases catastrales y que se encuentran dentro de la FA.

La elaboración de los indicadores de disparidad inferior o superior se fundamenta en comparar los valores determinados en los deciles primero y último de la distribución contra un escenario de perfecta igualdad, en el cual, al 10 % de los propietarios, se les atribuye el 10 % del área; este método se adopta ante la falta de otros criterios comparativos, como podría ser el concepto de equidad. Sin embargo, en la sección dedicada al fraccionamiento, la comparativa se basa en una medición que utiliza la UAF; dicha unidad, en su cálculo, integra más información, de tal forma que pueden analizarse fenómenos de fraccionamiento antieconómico y acumulación.

¹⁹ Los cortes fueron calculados mediante procesos de simulación generando distribuciones gamma con diferentes niveles de asimetría.



Figura 63. Índice de Gini de la propiedad rural nacional. Predios rurales privados con destino agropecuario en la FA 2021 en bases catastrales 2020



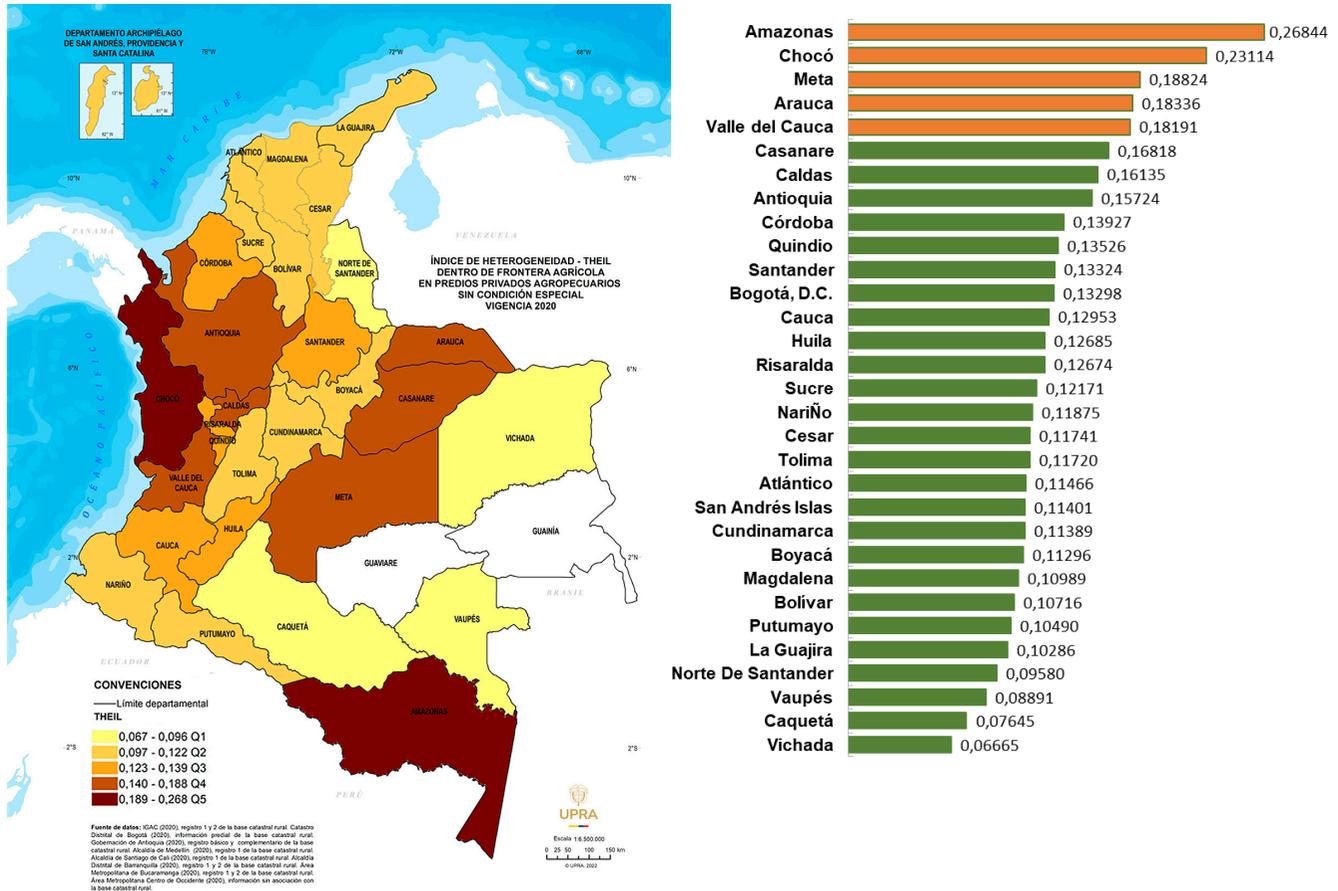
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

El índice de Gini de área de propietarios se encuentra por encima de 0,6 en 28 de las 31 entidades territoriales analizadas²⁰ evidenciando un nivel de desigualdad alto, donde sobresalen Meta (0,866), Valle del Cauca (0,853) y Antioquia (0,833). Los departamentos de Caquetá (0,582), Vichada (0,530) y Vaupés (0,419) se encuentran en un nivel de desigualdad medio, como se reporta en la figura 63; sin embargo, siempre es importante recordar el estado de desactualización de la información catastral de las entidades territoriales.

²⁰ Los filtros realizados a la información fuente hacen que no sea posible calcular los indicadores de distribución de la propiedad en los departamentos de Guainía y Guaviare, ya que el número de predios rurales privados de destino agropecuario es demasiado pequeño para poder realizar el cálculo.



Figura 64. Índice de Theil de la propiedad rural nacional. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (2021), en bases catastrales 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

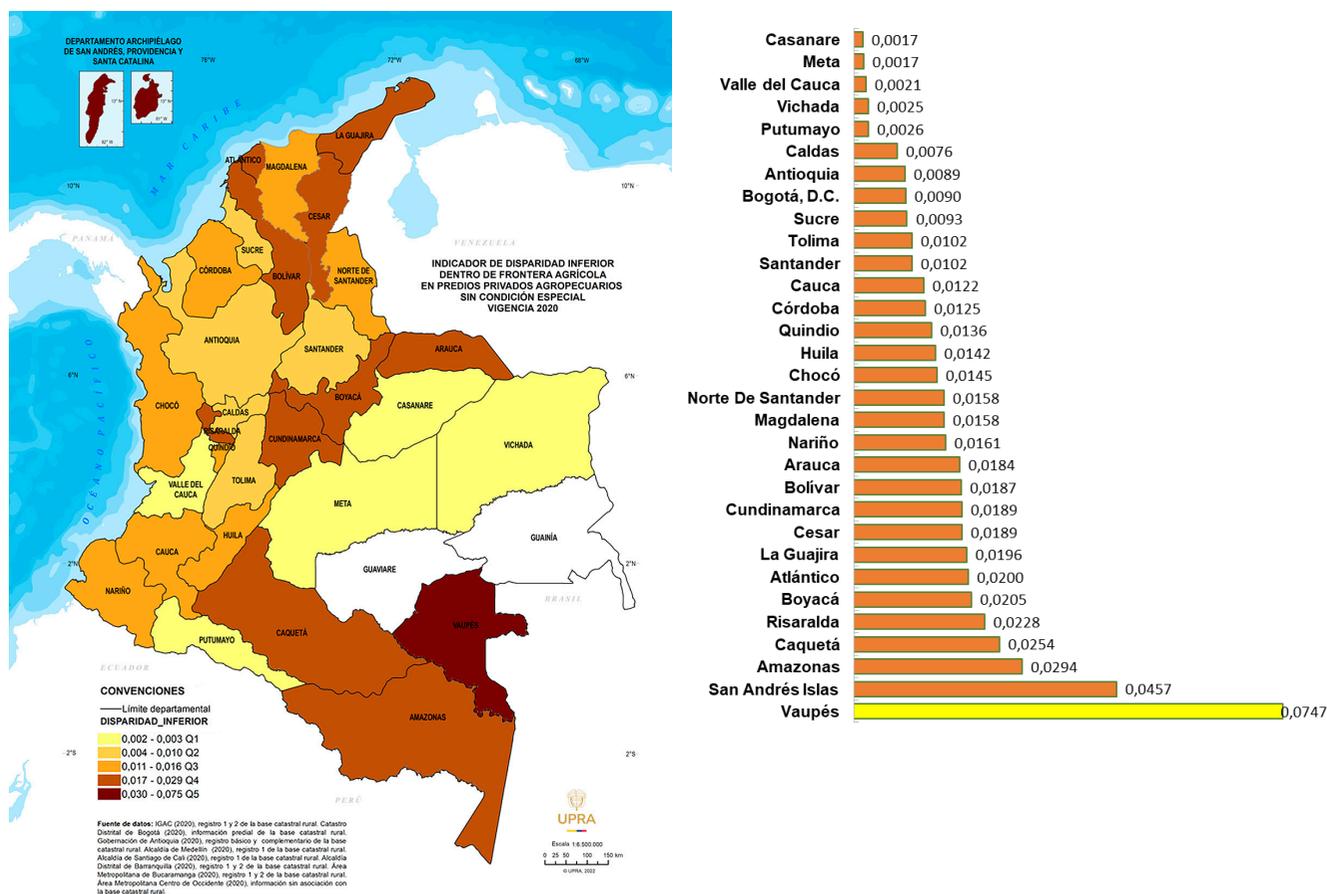
En términos de heterogeneidad de los tamaños prediales, mediante el índice de Theil se analizan las diferencias entre las entidades territoriales. Se identificaron niveles altos del índice de Theil²¹ en Amazonas (0,288), Chocó (0,231), Meta (0,188), Arauca (0,183), Valle del Cauca (0,181). Las demás entidades presentan niveles medios de heterogeneidad, como se ilustra en la figura 64.

De nuevo, se resalta que estos análisis se fundamentan en la información provista por los catastros y, específicamente, para los departamentos de la Orinoquia, la información catastral, en algunos casos, cuenta más de 10 años desde su último proceso de formación o actualización.

²¹ Cuando el índice de Theil toma el valor de 0, existe la mínima heterogeneidad o variabilidad en la variable analizada; en este caso, el tamaño predial de los propietarios. Y cuanto más cercano sea el valor a 1, hay mayor heterogeneidad en la distribución; es decir que los valores son diferentes entre sí. En otras palabras, el índice de Theil mide la heterogeneidad de la distribución: cuanto más diversos sean los diferentes valores de la variable y más alejados estén del valor de referencia (para este caso, la media), más cercano a 1 es su valor.



Figura 65. Indicador de disparidad inferior de la propiedad rural nacional por departamentos. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021, en bases catastrales a 2020



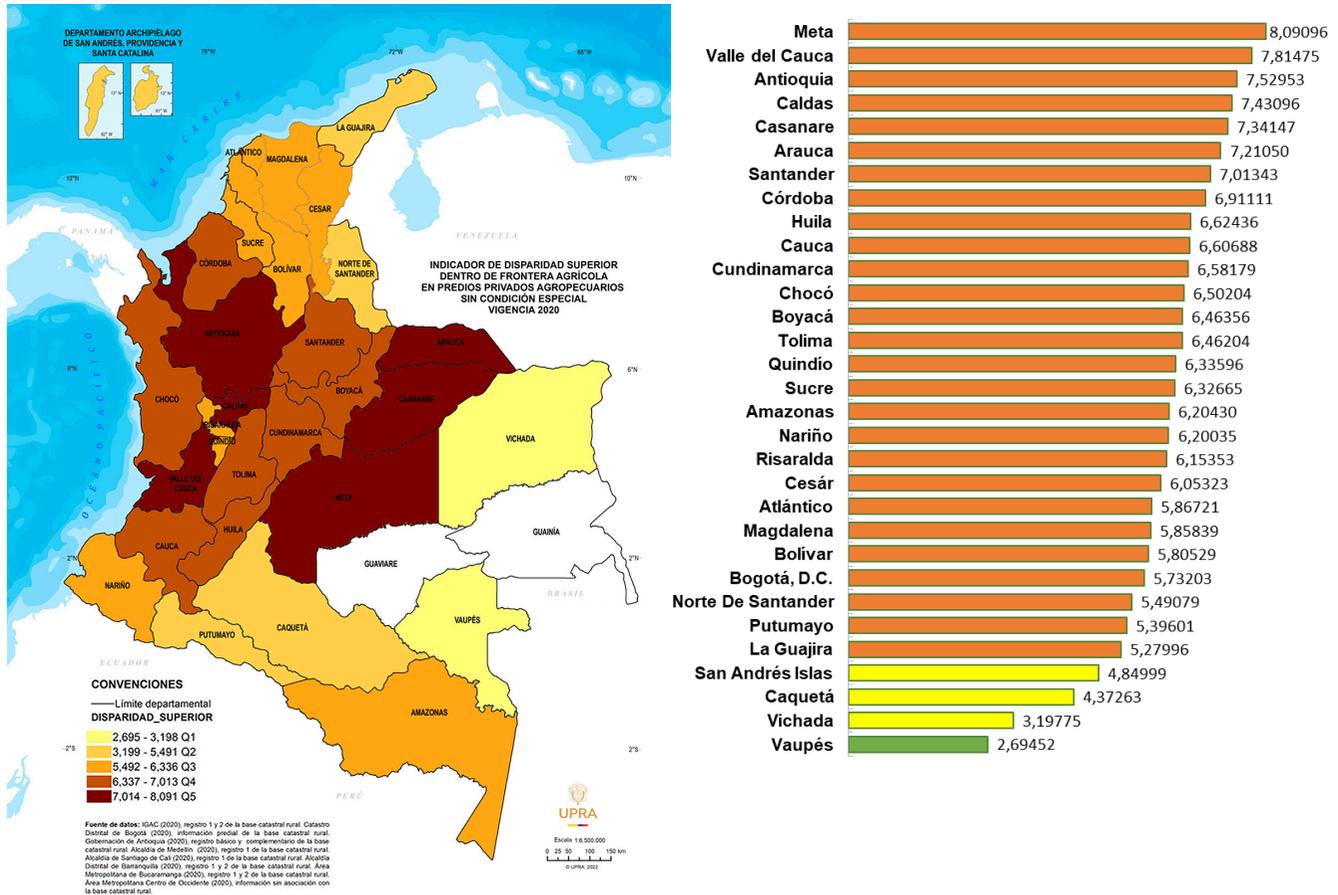
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

La estimación del indicador de disparidad inferior muestra que todos los departamentos se encuentran en una disparidad inferior alta, a excepción de Vaupés. Así se precia en la figura 65.

En relación con la disparidad superior, en la figura 66, Meta (8,1), Valle del Cauca (7,8), Antioquia (7,5) y Caldas (7,4) presentan las mayores disparidades de los 27 departamentos que tienen disparidad superior en un nivel alto. Esto indica que, en estas regiones, existe una proporción significativa de propietarios o poseedores cuyas áreas exceden notablemente lo que correspondería en un contexto de igualdad (más de cinco veces). Por otro lado, los departamentos con menores niveles de disparidad superior, en categoría media, son San Andrés (4,8), Caquetá (4,3), Vichada (3,2) y solo Vaupés en disparidad superior baja (2,7).



Figura 66. Indicador de disparidad superior de la propiedad rural nacional. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (2021), en bases catastrales 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

En la tabla 40, se reportan los índices e indicadores de 2016 a 2020, los cuales reflejan una creciente desigualdad en la tenencia de tierras; ya que el coeficiente de Gini ha mostrado una tendencia al alza; el índice de Theil también ha presentado incrementos, es decir que el coeficiente de propiedad de los predios año a año es más disímil. En tanto que, desde las mediciones de disparidad, el indicador de disparidad superior aumenta comparando 2019 con 2020; es decir que los poseedores o propietarios del último decil tienen aún más tierra y, aunque la disparidad inferior disminuyó en los mismos años, fue un cambio infinitesimal.

De la construcción del indicador de disparidad inferior, debe mencionarse que el número de predios por municipio ha aumentado; o sea que pueden ser fenómenos de compraventa parcial, loteos, subdivisiones en municipios sin cambios en su universo catastral (no formación, no actualización).



Tabla 40. Variación de los indicadores de distribución de la propiedad rural en Colombia. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (2021), bases catastrales 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020

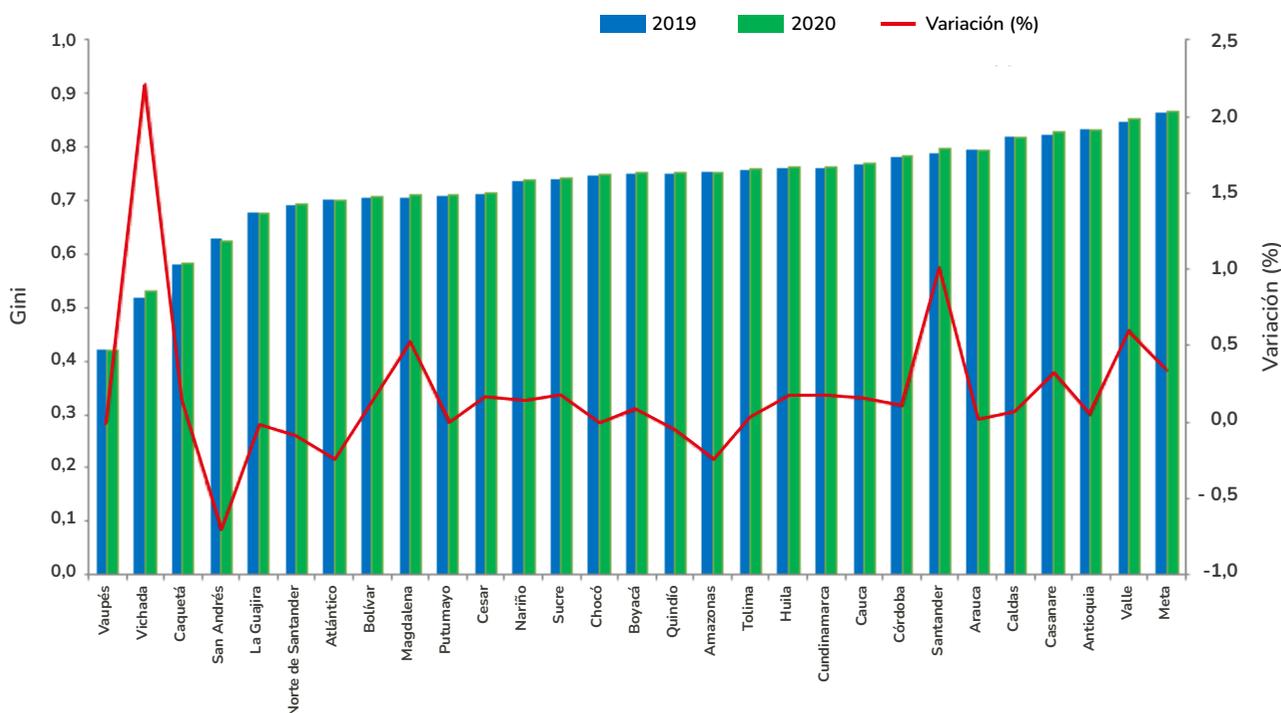
Concepto	Indicador	2016	2017	2018	2019	2020	Variación 2020 de 2019 (%)
Igualdad	Gini de la propiedad	0,8610	0,8690	0,8630	0,8640	0,8637	-0,026
Heterogeneidad	Theil	0,1544	0,1615	0,1581	0,1590	0,1583	-0,476
Disparidad	Disparidad inferior	0,0038	0,0037	0,0057	0,0059	0,0056	-5,665
	Disparidad superior	7,9380	8,0904	7,9970	8,0140	8,0154	0,013

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

La interpretación global de estos indicadores sugiere que se mantiene un doble problema de desigualdad en la distribución de la propiedad de las tierras rurales, con una mayor concentración de área en pocos propietarios y una disminución de área para los propietarios de predios más pequeños.



Figura 67. Evolución índice de Gini 2019-2020 y variación 2020 de 2019, según departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA 2021, en bases catastrales 2020-2019



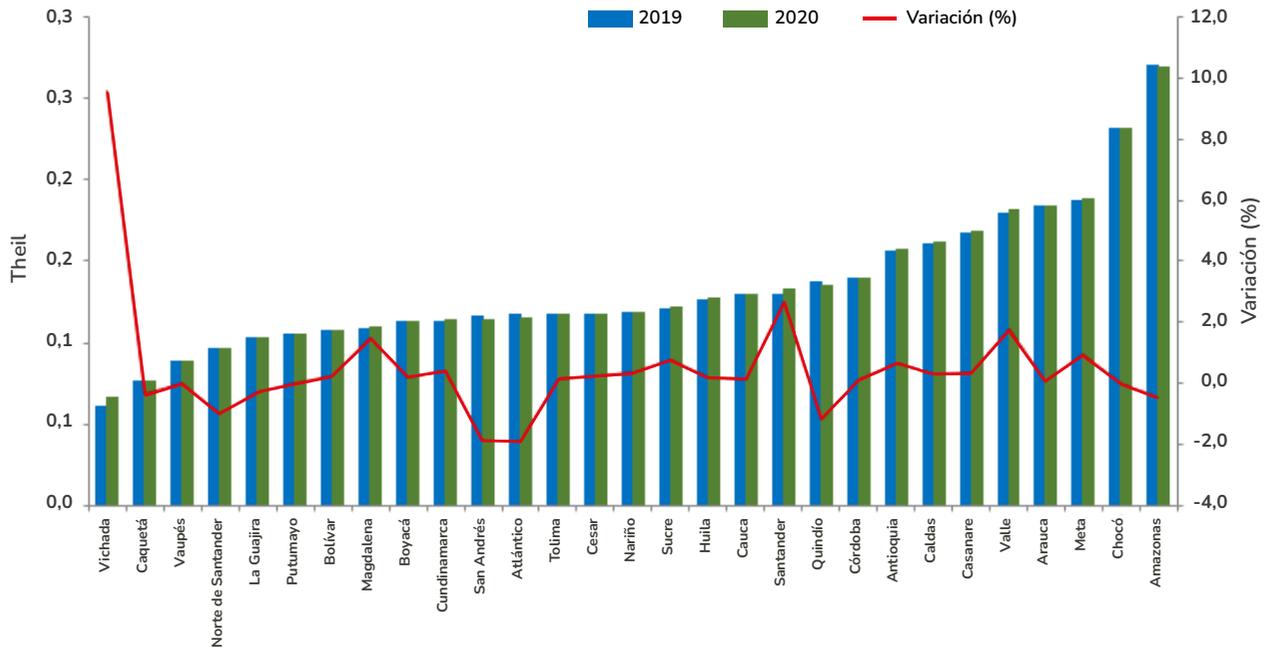
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).



En cuanto la variación entre los años 2019 y 2020, en los departamentos de Colombia, los dos índices y los dos indicadores brindan una visión completa de la distribución de tierras. En la figura 6, se destaca que el índice de Gini tiene un comportamiento alrededor de 0,8 para los departamentos, con variaciones más notables de incremento significativo en Vichada y Santander; lo que sugiere un aumento en la desigualdad. Mientras que San Andrés y Atlántico experimentaron disminuciones considerables.



Figura 68. Evolución índice de Theil 2019-2020 y variación 2020 de 2019, según departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (Año 2021), en bases catastrales 2020-2019



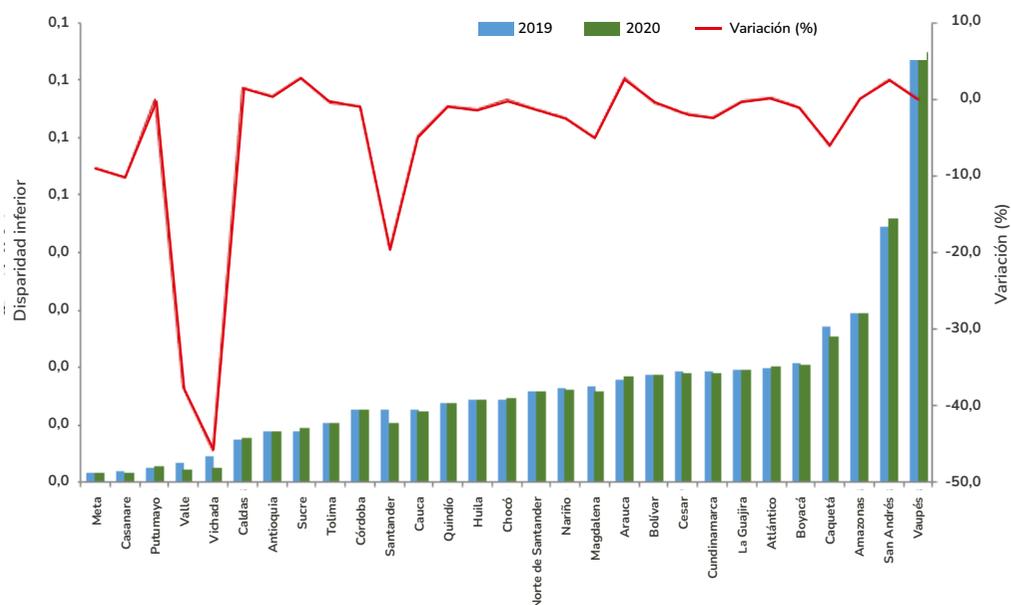
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

En cuanto al índice de Theil, en la figura 68, se observa que la mayoría de los departamentos tienen valores en el rango de 0,1 a 0,2; lo que indica una heterogeneidad baja. Destacan los aumentos en Vichada y Santander, y las disminuciones en San Andrés y Atlántico.

Sin embargo, el indicador de disparidad inferior (figura 69) muestra que Vichada, Santander y Caquetá experimentaron descenso en el indicador, lo que sugiere una tendencia al fraccionamiento en la distribución de tierras en estos departamentos.



Figura 69. Evolución índice de Disparidad inferior 2019-2020 y variación 2020 de 2019, según departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA (Año 2021), bases catastrales 2020-2019

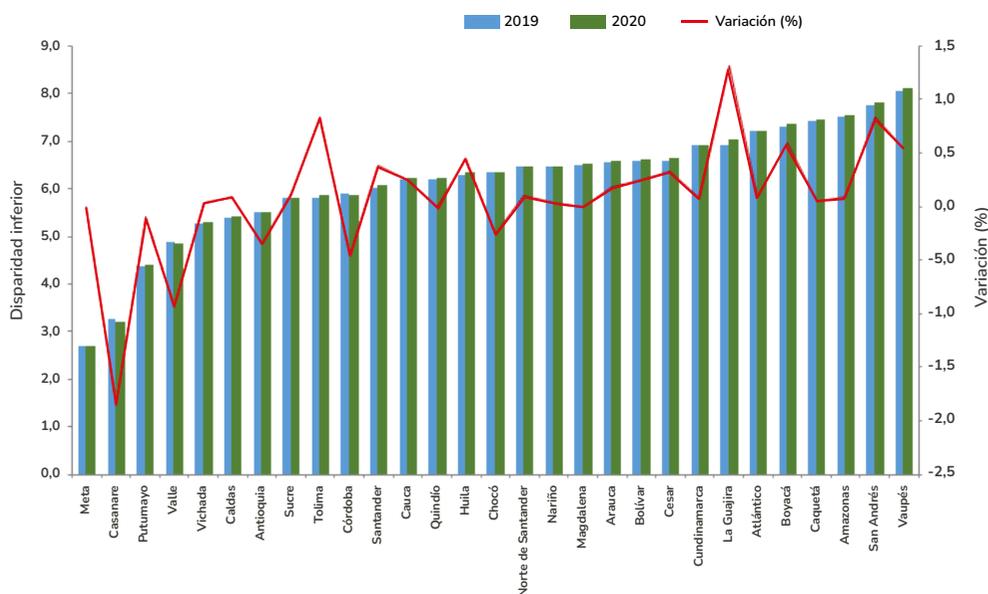


Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

Por último, el indicador de disparidad superior, de la figura 72, muestra aumentos notables en Santander y Magdalena; y disminución significativa en Vichada, San Andrés y Atlántico.



Figura 70. Evolución índice de Disparidad superior 2019-2020 y variación 2020 de 2019, según departamento. Predios rurales privados con destino agropecuario en FA(Año 2021), bases catastrales 2020-2019



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

5.

**Dinámicas
extremas de la
distribución**



Este capítulo detalla el estudio de las dinámicas extremas que afectan la distribución de la propiedad rural en Colombia, enfocándose en la evaluación del fraccionamiento y la concentración de la tierra. Se realiza un análisis comparativo del fraccionamiento por un lado evaluando la cantidad de predios entre el año base 2014 y el año 2020, complementado con la comparación de la extensión de los predios en hectáreas en relación con la Unidad Agrícola Familiar (UAF) por Zonas relativamente homogéneas (ZRH). Respecto a la concentración de tierras, se examina la distribución predial empleando indicadores derivados de deciles. La culminación del capítulo consiste en el análisis del índice sintético de distribución de tierras (ISDT) que consolida diversos índices e indicadores para ofrecer una visión integrada de la distribución de la propiedad rural.

5.1 Fraccionamiento

El estudio del fenómeno del fraccionamiento se plantea en dos sentidos, el de fraccionamiento predial y el de fraccionamiento antieconómico. El primero de ellos analiza cuantos nuevos predios existen en el universo predial y el segundo es un análisis comparativo del área de los predios a escala municipal frente a los valores de la UAF calculada por Zona Relativamente Homogénea (ZRH), con el fin de determinar si los tamaños prediales exceden el tamaño de la UAF, se encuentran dentro del rango de UAF o son inferiores.

El primer enfoque de análisis examina los predios con fines agropecuarios dentro de la FA que satisfacen tres condiciones esenciales para ser considerados dentro del universo de fraccionamiento predial:

- Existencia de formación catastral en los municipios correspondientes.
- Un incremento en el número de predios superior al promedio a escala nacional,²² estableciéndose una tasa de crecimiento de referencia del 0,491 % para 2020.
- Ausencia de actualización catastral durante el periodo de estudio, entre 2014²³ y 2020,²⁴ para descartar aumentos en el número de predios atribuibles a actualizaciones catastrales en lugar de la dinámica extrema de fraccionamiento de la propiedad.

²² Se calcula como el cociente entre el año actual (a) y un año base (b) elevado a la 1/t, siendo t el número de años que hay entre a y b: $CPA = [(X_a / X_b)^{1/t}] - 1$, puede verse como un cálculo similar de una tasa de interés simple basado en los valores futuros y presente, y el tiempo transcurrido entre ellos.

²³ Se eligió el 2014 como año base de comparación por la calidad de información, así como por la similitud y comparabilidad en la obtención de datos entre 2014 y 2020.

²⁴ Esto se hizo para evitar generar sesgos de información en los resultados y garantizar la consistencia de los datos, ya que este dato puede contribuir a explicar o ser causa estadística de los incrementos prediales.



Como se mencionó al comienzo de este documento, los datos catastrales oficiales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), junto con los catastros descentralizados y los gestores catastrales, constituyen la principal fuente de información. Se han incluido regiones o entidades territoriales que, aunque cuenten con datos desactualizados, aportan en la visión nacional, teniendo siempre en cuenta la existencia de dicha desactualización. Aquellas entidades territoriales sin datos catastrales no se consideran en el análisis y no se representan en las visualizaciones gráficas.

Para 2020, el conjunto de datos analizados para el fraccionamiento incluye 654.563 predios ubicados dentro de la FA que cumplen con los criterios anteriormente nombrados, sumando una superficie catastral de 7.146.401 hectáreas. Los resultados presentados en la tabla 41, indican que, a nivel nacional, se observa un posible fraccionamiento en el 28,63 % de los predios privados destinados a la actividad agropecuaria.



Tabla 41. Caracterización general del universo de análisis para el estudio del fraccionamiento de tierras. 2020

Universo de análisis	2020	
	Predios	Área
Número total de predios con destino agropecuario en FA	2.285.964	33.840.391,41
Número total de predios privados con destino agropecuario en FA que cumplen los tres criterios	654.563	7.146.401
Participación del número de predios privados en FA que cumple con los tres criterios (%)	28,63	21,11

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

5.1.1 Predios con señales de fraccionamiento predial, según rango de tamaño

La tabla 42 ilustra la distribución de los predios rurales en el año 2020 en los 16 rangos de tamaño; resalta una concentración significativa de predios que exhiben indicios de fraccionamiento en los segmentos de hasta a 2,5 ha, en donde suman 419.557 unidades que corresponden al 64,1 % del total analizado. Esta tendencia es consistente con la observada en 2014, cuando los predios de tamaños equivalentes constituían el 63,22 % del conjunto de predios estudiados. Entre 2014 y 2020, la variación promedio en la categoría de hasta 2,5 ha fue del 13,42 %; en el otro extremo, el rango de 5.000, a 10.000 ha registra variación con un aumento de un predio adicional.

Los rangos de tamaño predial que mostraron incrementos notables, superando o igualando el promedio nacional del 12,59 %, incluyen los siguientes: hasta 0,5 ha, con el 17,7 %; de 100 a 200 ha, con el 17 %; de 2.000 a 5.000 ha, con el 15,56 %; y de 200 a 500 ha, con un 14,45 %.



Tabla 42. Variación y participación porcentual de número de predios y áreas por rangos de tamaño predial entre 2014 y 2020

Tamaño predial (ha)	N.º de predios		Variación 2020-2014	Área (ha)		Variación 2020-2014	Participación predios		Participación áreas	
	2014	2020		2014	2020		2014	2020	2014	2020
Hasta 0,5	165.817	195.168	17,70	40.383	45.880	13,61	28,52	29,82	0,63	0,64
De 0,5 a 1	96.090	107.965	12,36	73.905	83.000	12,31	16,53	16,49	1,16	1,16
De 1 a 2,5	105.648	116.424	10,20	179.811	197.385	9,77	18,17	17,79	2,82	2,76
De 2,5 a 3	22.691	25.211	11,11	63.718	70.794	11,11	3,90	3,85	1,00	0,99
De 3 a 5	52.597	57.530	9,38	208.926	228.486	9,36	9,05	8,79	3,28	3,20
De 5 a 10	58.392	63.436	8,64	426.477	462.728	8,50	10,04	9,69	6,69	6,47
De 10 a 20	33.754	36.993	9,60	489.208	535.999	9,56	5,81	5,65	7,68	7,50
De 20 a 50	27.155	29.913	10,16	891.155	980.945	10,08	4,67	4,57	13,99	13,73
De 50 a 100	10.608	11.997	13,09	750.856	849.773	13,17	1,82	1,83	11,79	11,89
De 100 a 200	4.499	5.264	17,00	609.098	710.912	16,72	0,77	0,80	9,56	9,95
De 200 a 500	2.290	2.621	14,45	709.489	811.613	14,39	0,39	0,40	11,14	11,36
De 500 a 1.000	875	994	13,60	640.505	724.609	13,13	0,15	0,15	10,05	10,14
De 1.000 a 2.000	888	992	11,71	1.149.435	1.281.964	11,53	0,15	0,15	18,04	17,94
De 2.000 a 5.000	45	52	15,56	121.965	142.898	17,16	0,008	0,01	1,91	2,00
De 5.000 a 10.000	2	3	50,00	15.625	19.416	24,26	0,000	0,00	0,25	0,27
Total	581.351	654.563	12,59	6.370.556	7.146.401	12,18	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

Continuando en lo que se refiere al área, las mayores extensiones se encuentran en los predios de los tamaños de 1.000 a 2.000 ha (1.281.964); de 20 a 50 ha (980.945 ha); de 50 a 100 ha (849.773 ha) y de 200 a 500 ha (811.613 ha). Las áreas de los predios que tienen estos tamaños representan el 54,91 % del total de área considerada en este universo predial.



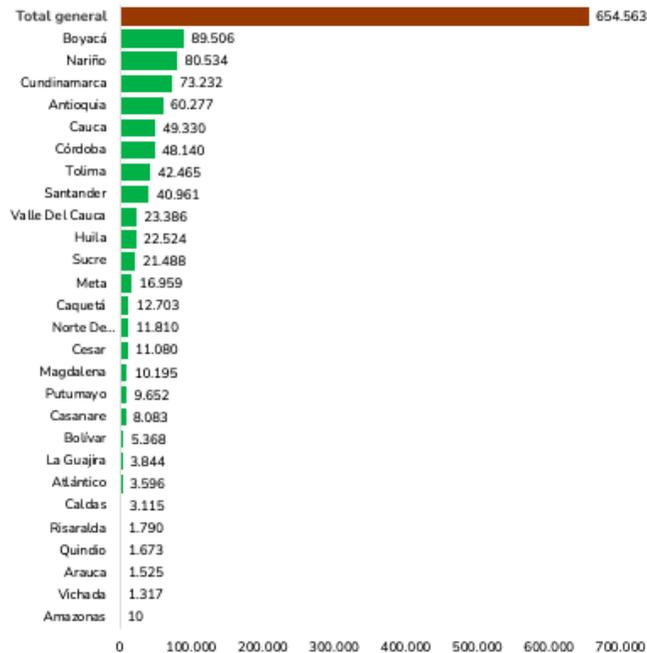
A nivel de variaciones en las áreas, por tamaño predial, destacan, especialmente, la registrada por los predios de 5.000 a 10.000 ha, que varía 24,26 % en área; la de 2.000 a 5.000 ha (17,16 %) y la de 100 a 200 ha (16,72 %).

5.1.2 Predios con señales de fraccionamiento predial, según departamento

Los departamentos con la mayor cantidad de predios con indicios de fraccionamiento son Boyacá, con 89.506 unidades (13,67 % del total); Nariño, con 80.534 unidades (12,3 %); Cundinamarca, con 73.232 unidades (11,19 %); Antioquia, con 60.277 unidades (9,21 %); y Cauca, con 49.330 unidades (7,54 %). Colectivamente, estos cinco departamentos comprenden el 53,91 % del total de predios con signos de fraccionamiento en el año 2020, como se muestra en la figura 71. Que dentro de este universo de predios se encuentren aquellos cuyas áreas sean de hasta media hectárea es una señal de alarma para la productividad agropecuaria y para el cumplimiento de la función social de la propiedad, por lo cual se destaca en la figura 72, predios fraccionados de menos de 0,5 hectáreas.



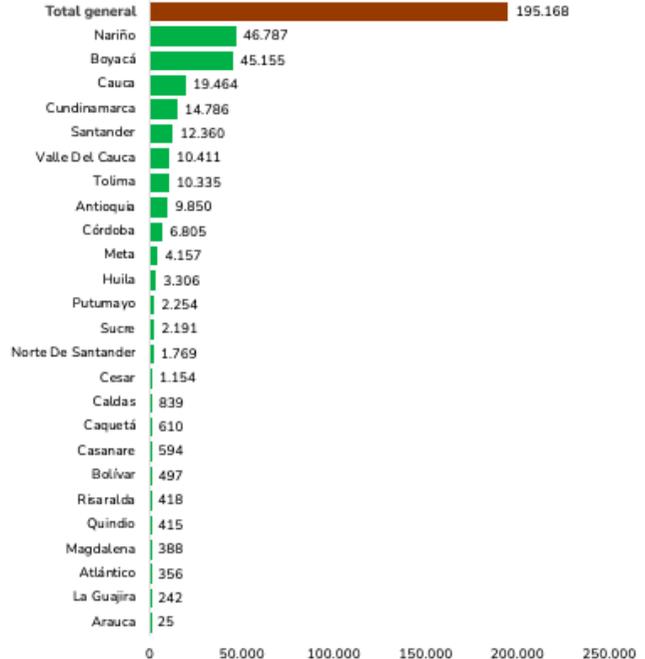
Figura 71. Predios con señales de fraccionamiento predial por departamento en 2020



Nota: Universo de 654.563 predios que cumplen con los tres criterios.



Figura 72. Predios con señales de fraccionamiento predial por departamento en 2020 (Rango menor o igual a 0,5 ha)



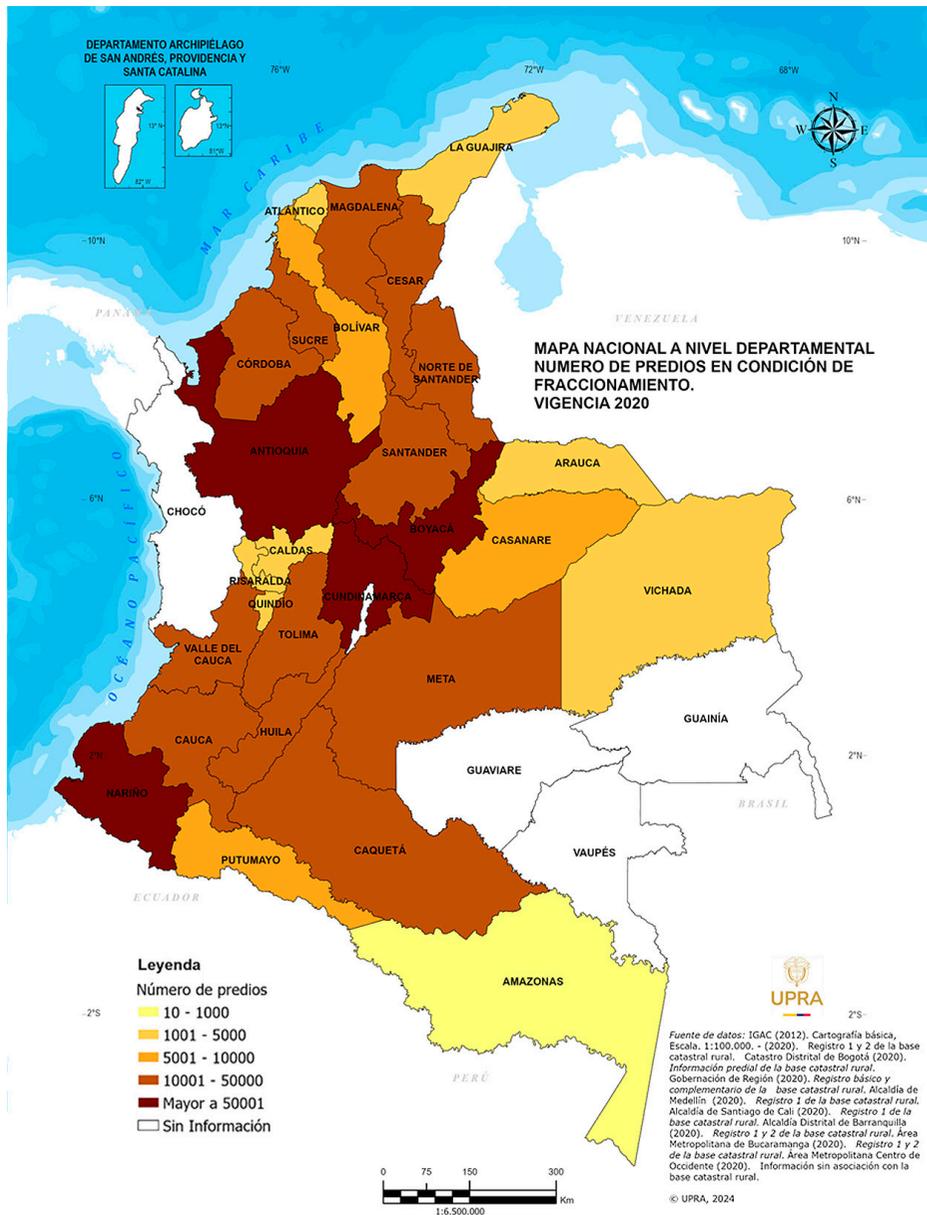
Nota: Universo de 195.168 predios con menos de 0,5 ha.

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

De acuerdo con los datos de la tabla 42, se observa que los 195.168 predios en el rango de hasta media hectárea, representan el 29,82 % del total nacional, y Nariño encabeza la lista con 46.787 unidades; le siguen Boyacá, con 45.155 unidades; Cauca, con 19.464 unidades; Cundinamarca, con 14.786 unidades; y Santander, con 12.360 unidades. Estos cinco departamentos juntos suman el 71 % del total de predios en este rango de tamaño para el año 2020; los detalles se precisan en la figura 72.



Figura 73. Porcentaje de predios en condición de fraccionamiento 2020 a nivel departamental



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).



En la figura 73, se ilustra el fraccionamiento predial en los departamentos, destacándose los siguientes resultados:

- Los departamentos más afectados por el fraccionamiento predial (Boyacá, Nariño, Cundinamarca, Antioquia), agrupan el 46,37 % del total de predios fragmentados del país, lo que corresponde a 303.549 predios focalizando el fenómeno en estos departamentos.
- Son ocho los departamentos identificados con menos afectaciones por el fraccionamiento predial: Amazonas, Vichada, Arauca, Quindío, Risaralda, Caldas, Atlántico y La Guajira. En este grupo está el 2,58 % (16.870 predios) de la problemática.
- Teniendo en cuenta el universo de análisis con 2.285.964 de predios; el 2,43 % de los municipios (27) del país agrupan el 20 % del fraccionamiento, sumando un total de 321.612,85 ha.

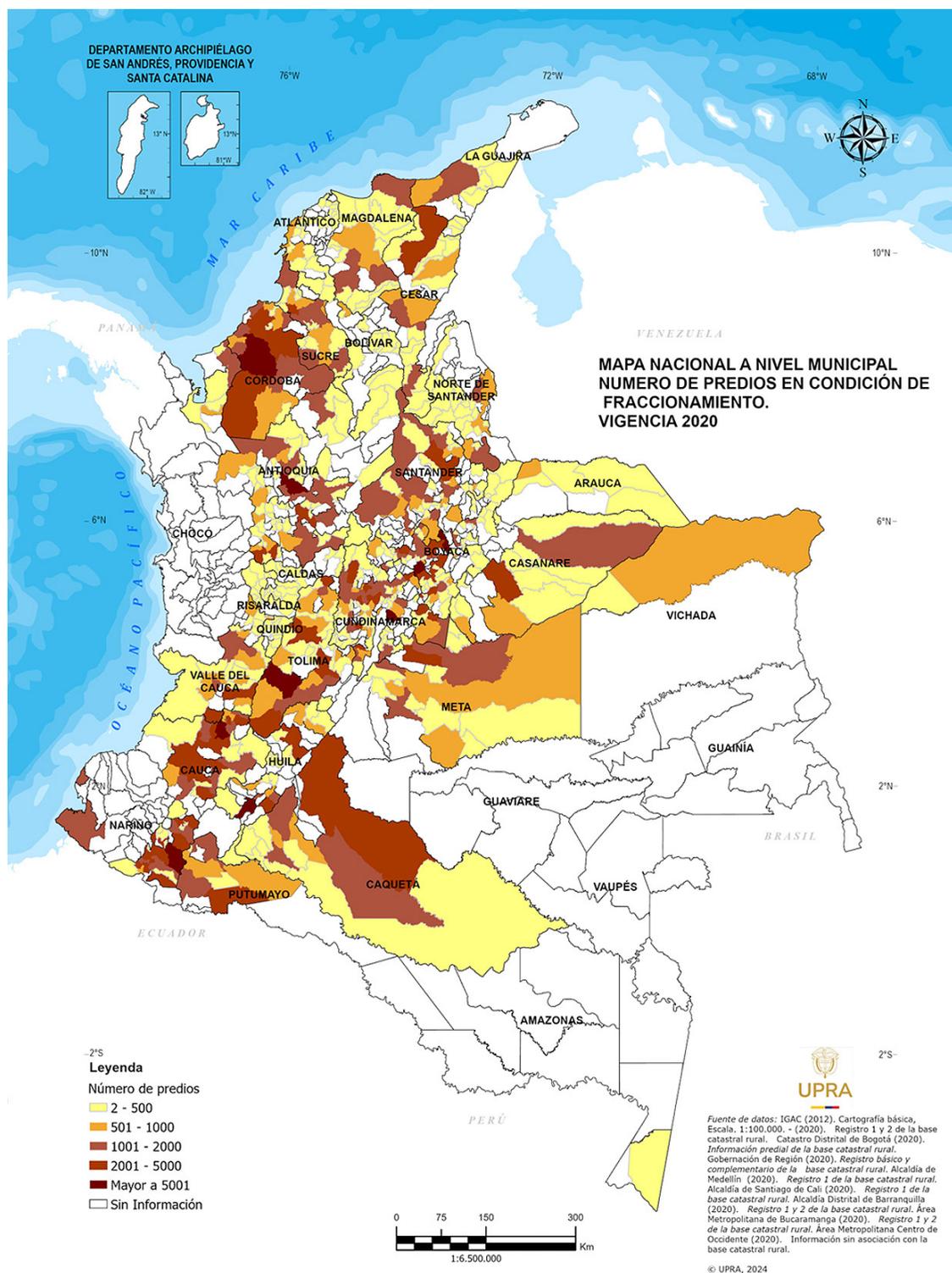
A nivel de municipios, el 42,09 % de las jurisdicciones (468 entidades territoriales) exhiben un porcentaje de fraccionamiento de hasta el 15 %. En este rango, se identifica el 2,91 % del total de predios con indicios de fraccionamiento. Se registra que el 41,64 % de los municipios (463) presentan niveles de fraccionamiento entre el 15 % y el 75 % de los predios, donde se ubican 443.068 predios fraccionados, los cuales representan el 67,69 % del total de predios fraccionados.

Finalmente, se registran 9,26 % de los municipios (103), con niveles de fraccionamiento superior al 75 %, agrupando el 29,4 % de los predios fraccionados (192.433 predios), detalle que se expone en la figura 74.

Para el año 2020 la lista de los municipios que presentan el mayor número de predios rurales (cumpliendo los tres criterios), es encabezada por Montería (Córdoba), Pasto (Nariño), Pitalito (Huila), Ventaquemada (Boyacá), Santander De Quilichao (Cauca), La Calera (Cundinamarca), Santa Rosa De Osos (Antioquia), Chaparral (Tolima), Samacá (Boyacá), Paipa (Boyacá), Sahagún (Córdoba), Piendamó (Cauca), Piedecuesta (Santander), Planadas (Tolima) y Buesaco (Nariño).



Figura 74. Cantidad de predios en condición de fraccionamiento 2020 a nivel municipal



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).



5.1.3 Fraccionamiento antieconómico: tamaño de los predios con relación a la UAF, análisis municipal

La unidad agrícola familiar (UAF) es definida como:

(...) la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. (L 160/1994, art. 38)

Esta norma posiciona a la UAF como un instrumento técnico y normativo fundamental en la comprensión, limitación y prevención del fenómeno del fraccionamiento antieconómico, ya que en su metodología de cálculo, la UAF se establece como la unidad mínima de suelo rural necesaria para la adecuada explotación agropecuaria, convirtiéndose en un referente técnico por las autoridades territoriales en la ordenación del suelo en su objetivo de evitar el fraccionamiento predial y la regulación de la densidad de vivienda.

En este informe, la UAF se utiliza como un parámetro para aproximarse a la caracterización del fraccionamiento antieconómico de los predios privados destinados a actividades agropecuarias dentro de la FA. Para este propósito se utilizan los valores mínimos y máximos contenidos en las Resoluciones 41 de 1996 y 20 de 1998,²⁵ emitidas por el Incora, hoy ANT, con el fin de establecer rangos de UAF para cada municipio con base en los valores de cada ZRH,²⁶ asociada a los municipios.

²⁵ Estas dos resoluciones fueron adoptadas por la ANT por medio de la Resolución 8 de 2017.

²⁶ Aunque el Consejo Directivo de la ANT ya aprobó la metodología para el cálculo de la UAF por unidad física homogénea a escala municipal, desarrollada por la UPRA con apoyo de la ANT, se debe aún esperar su cálculo para todos los municipios de tal forma que se puedan tomar esos valores como la nueva referencia en este apartado.

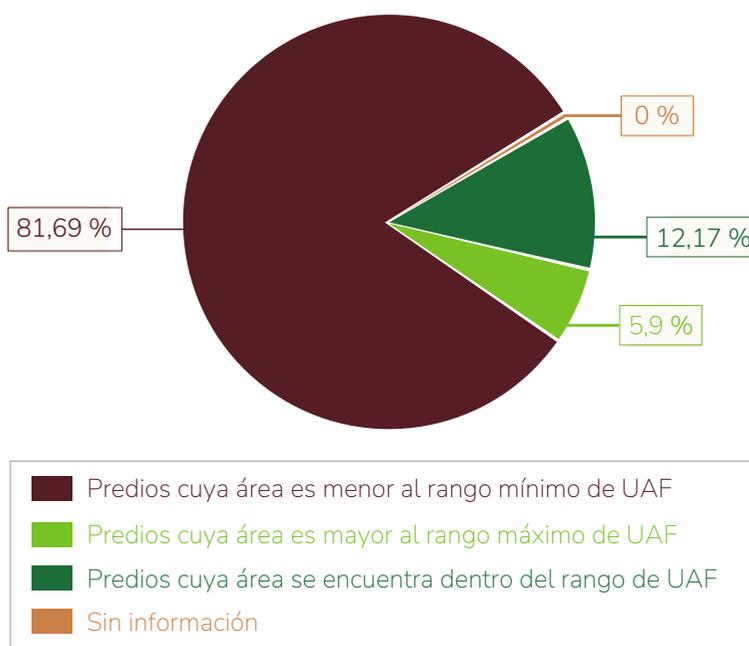
El valor mínimo del rango de UAF para cada municipio corresponde con el valor más bajo de la UAF en la ZRH vinculada, mientras que el máximo refleja el valor más alto de la UAF de la ZRH asociada a dicho municipio. Se procedió a confrontar las áreas de los predios contenidos en las bases catastrales del año 2020 contra los intervalos de la UAF descritas anteriormente, excluyendo predios pertenecientes al Estado y a comunidades étnicas.

El objetivo fue determinar la cantidad de predios cuya área es inferior al límite mínimo del rango, aquellos que se ubican dentro del rango y los que exceden el valor máximo estipulado para los rangos de la UAF. Aquellos predios con áreas por debajo del valor mínimo del rango de la UAF se consideran que presentan la dinámica de fraccionamiento antieconómico.

En la presente vigencia (figura 75), se consideraron para el análisis cerca de 2,2 millones de predios privados con destino agropecuario, de los cuales el 81,69 % (1.818.459) se encuentran por debajo del valor mínimo del rango de UAF; el 12,17 % (270.933) están dentro de los rangos de UAF y el restante 5,9 % (131.310), son predios cuyas áreas son superiores al valor máximo del rango de UAF.



Figura 75. Participación de categorías de UAF según número de predios



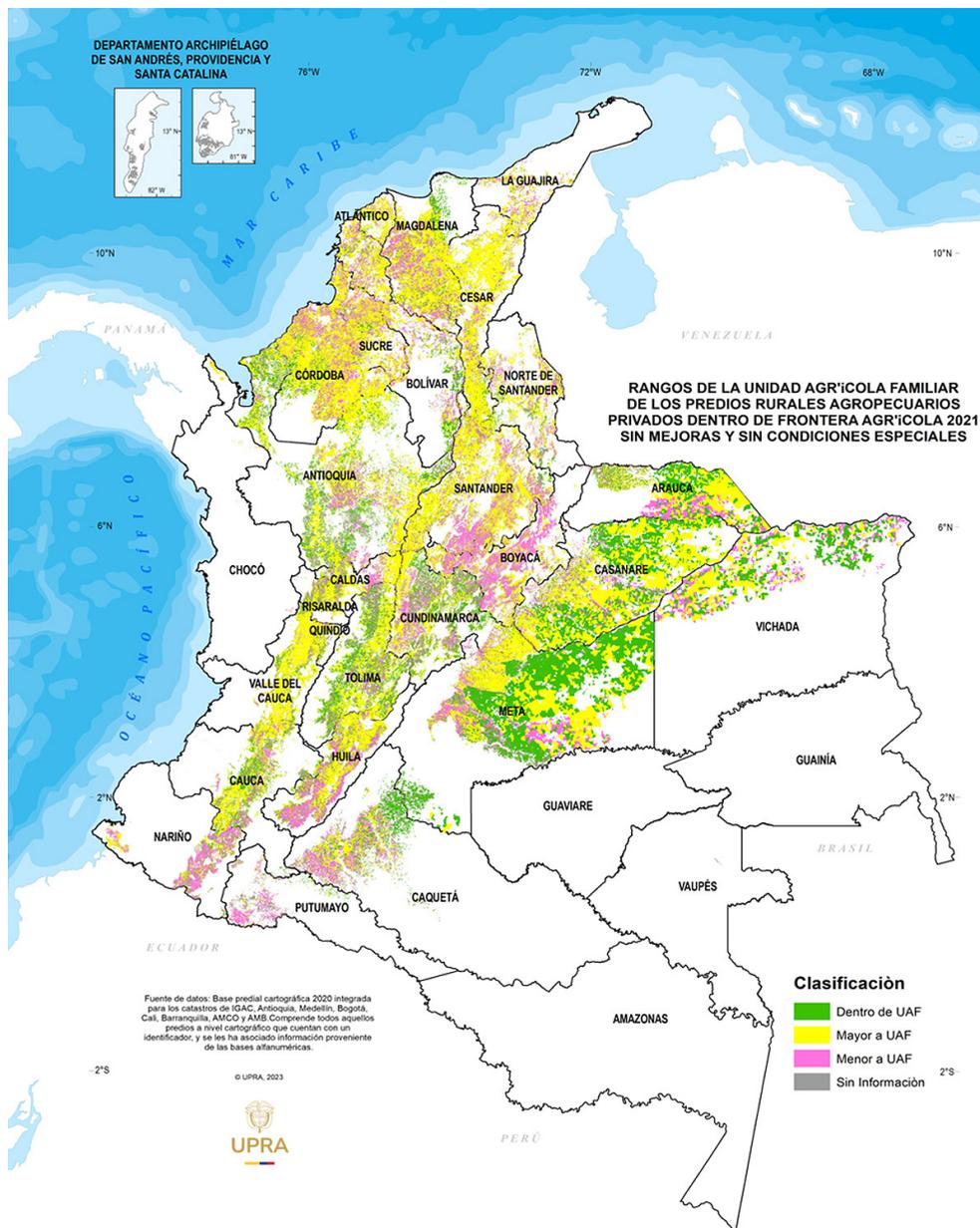
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).



En la figura 76, se presenta la distribución espacial de los predios a escala nacional de acuerdo con su tamaño frente al rango de la UAF. Al realizar un análisis por tamaño predial de los predios, se encontró que el 69,17 % de los predios (1.257.870) tienen un tamaño menor a las 2,5 ha y el 0,12 % (1.987 predios) están por encima de las 100 ha. El 54,19 % de los predios por debajo de la UAF se encuentran entre 5 y 50 ha (figura 77).



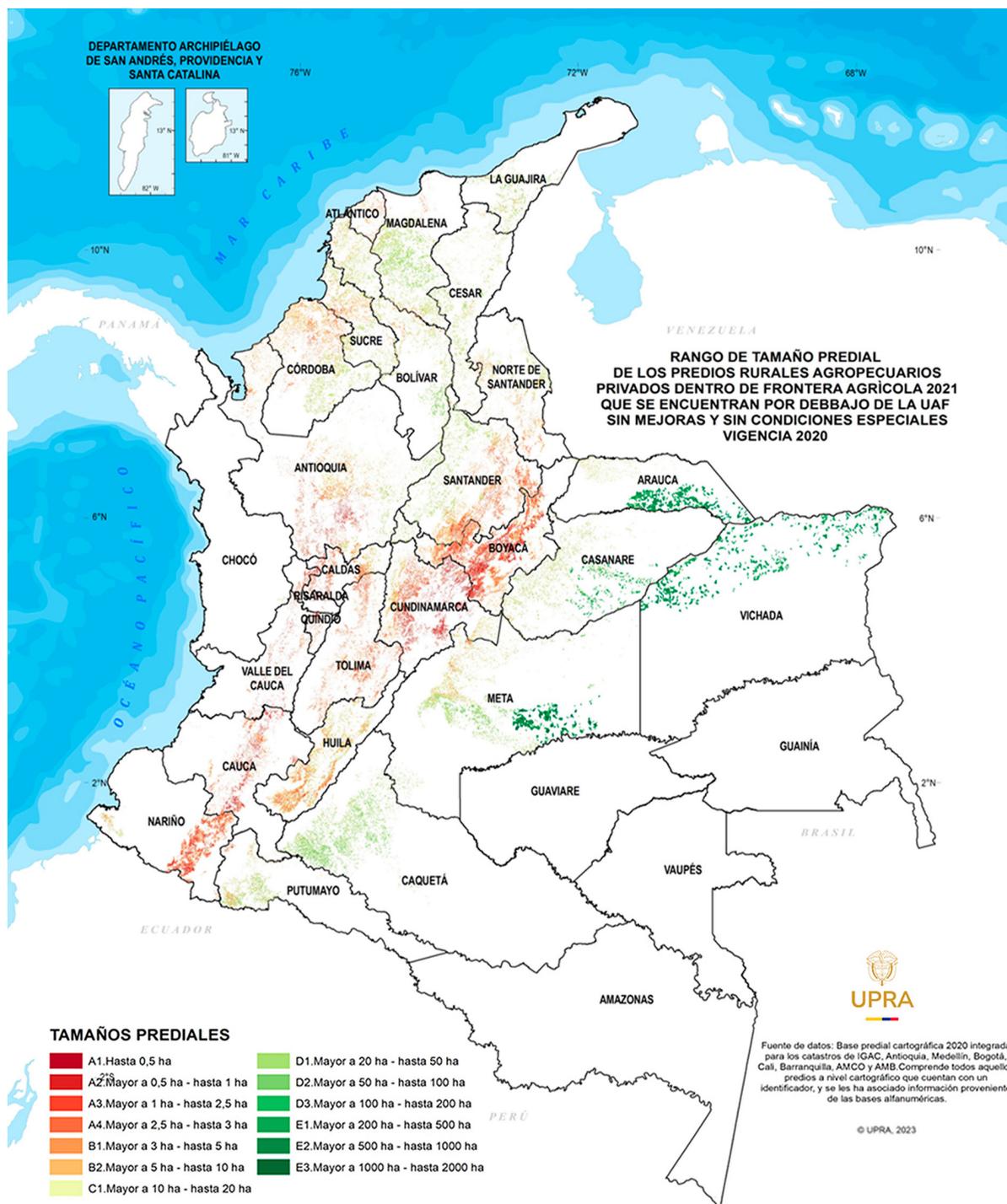
Figura 76. Rangos de predios rurales con destinos agropecuarios y privados en la FA, en UAF 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).



Figura 77. Rangos de tamaño de predios rurales privados con destino agropecuario dentro de la FA y que, por su tamaño, son menores al valor mínimo del rango de la UAF, 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

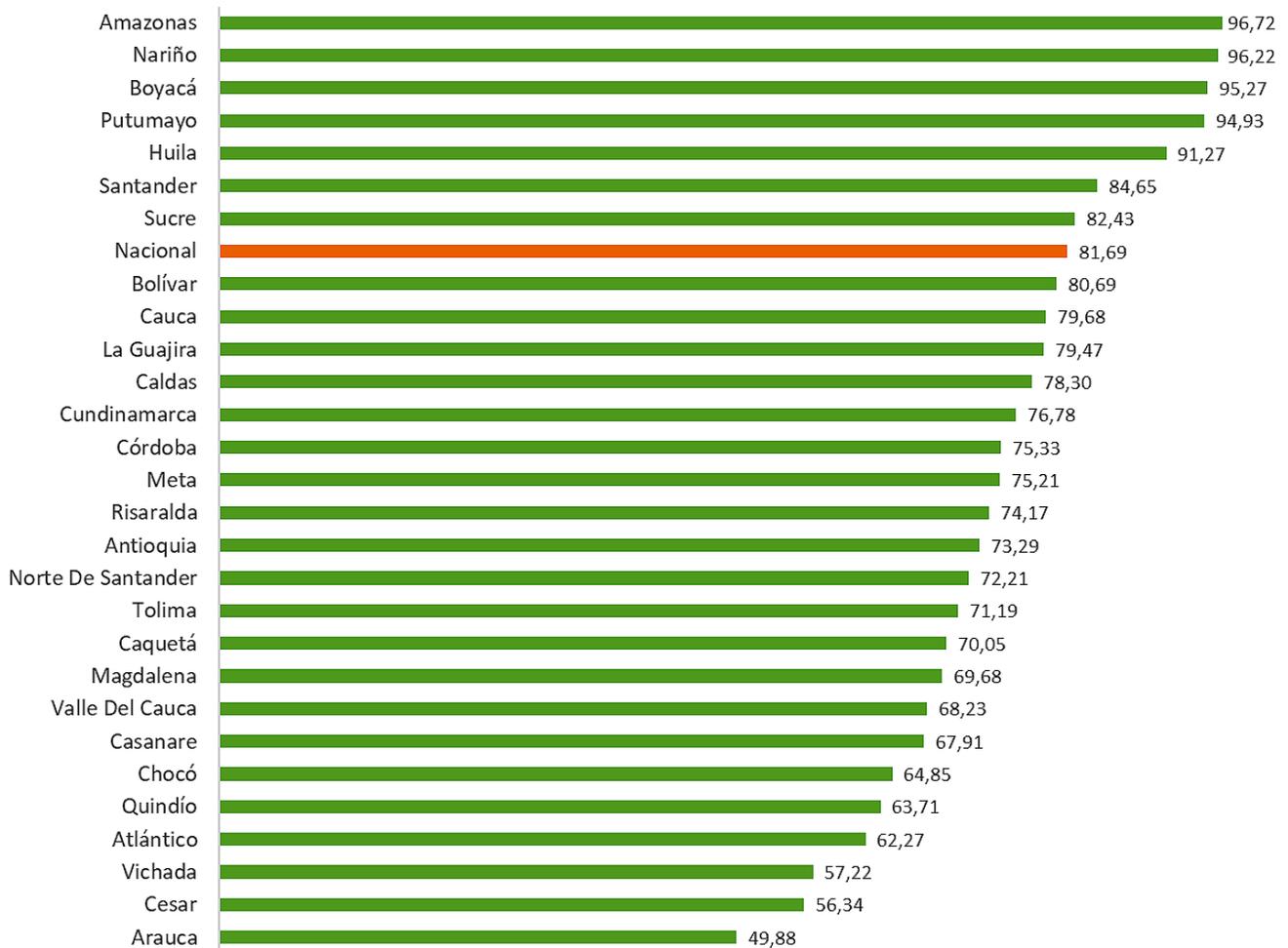


El análisis departamental indica que la presencia de predios con áreas inferiores a la UAF es significativa en varias regiones. Amazonas registra el porcentaje más alto, con un 96,72 % de predios por debajo del rango de la UAF; le siguen Nariño, con 96,22 %; Boyacá, con 95,27 %; Putumayo, con 94,93 %; y Huila, con un 91,27 %.

Excepto por Arauca, donde el 49,88 % de los predios están por debajo del valor mínimo del rango de la UAF, más del 50 % de los predios de todos los departamentos presentan esta situación (figura 78).



Figura 78. Porcentaje de predios privados agropecuarios en la frontera agrícola 2021 con áreas menores al valor mínimo del rango de UAF, por departamento, a nivel nacional en 2020



Nota: Universo de 1.818.459 predios agropecuarios por debajo de la UAF en FA.

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

A nivel municipal, la tabla 43 muestra una preponderancia de predios con áreas inferiores al rango de UAF en ZRH en los municipios de Bolívar (Cauca), con 16.602 predios; Aquitania (Boyacá), con 15.420 predios; y Sogamoso (Boyacá), con 13.674 predios. El mayor número de predios con un tamaño mayor al rango de la UAF se presenta en los municipios de Montería (Córdoba), con 1.706 predios; Sahagún (Córdoba), con 1.340 predios; y Valledupar (Cesar), con 1.247 predios. En cuanto a predios dentro del rango UAF, las mayores cantidades se registran en El Tambo (Cauca), con 4.115 predios; Montería (Córdoba), con 3.650 predios; y Chaparral (Tolima), con 2.903 predios.



Tabla 43. Conteo de predios y porcentaje para los primeros diez municipios cuya área se encuentra dentro del rango de UAF, por debajo del valor mínimo o sobre el valor máximo para los diez primeros municipios

N.º	Municipio / Depto.	Menor al rango UAF	% menor UAF	Municipio / Depto.	Mayor al rango UAF	% mayor UAF	Municipio / Depto.	Dentro del rango UAF	% dentro de UAF
1	Bolívar, Cauca	16.602	0,91	Montería, Córdoba	1.706	1,30	El Tambo, Cauca	4.115	1,52
2	Aquitania, Boyacá	15.420	0,85	Sahagún, Córdoba	1.340	1,02	Montería, Córdoba	3.650	1,35
3	Sogamoso, Boyacá	13.674	0,75	Valledupar, Cesar	1.247	0,95	Chaparral, Tolima	2.903	1,07
4	Pasto, Nariño	12.774	0,70	San Vicente De Chucurí, Santander	1.026	0,78	Cajibío, Cauca	2.754	1,02
5	Paipa, Boyacá	10.904	0,60	San Carlos, Córdoba	988	0,75	Bolívar, Cauca	2.575	0,95
6	Coyaima, Tolima	10.530	0,58	Cimitarra, Santander	870	0,66	Ubalá, Cundinamarca	2.356	0,87
7	Ipiales, Nariño	9.858	0,54	Chinú, Córdoba	781	0,59	La Calera, Cundinamarca	2.269	0,84
8	Saboyá, Boyacá	9.355	0,51	El Carmen de Chucurí, Santander	749	0,57	Chocontá, Cundinamarca	2.102	0,78
9	Almaguer, Cauca	9.342	0,51	Mogotes, Santander	748	0,57	San Vicente del Caguán, Caquetá	2.065	0,76
10	Pitalito, Huila	9.034	0,50	Jamundí, Valle del Cauca	725	0,55	Gachetá, Cundinamarca	2.030	0,75
	Otro	1.700.966	93,54	Otro	121.130	92,25	Otro	244.114	90,10
	Total	1.818.459	100	Total	131.310	100	Total	270.933	100

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).



5.2 Concentración en la propiedad de la tierra

Correa (2014) se refiere a la concentración en la propiedad de la tierra como la «unión o junta de tierras bajo un mismo patrimonio»; lo que supone un «fenómeno físico y jurídico que se refleja en transacciones de gran escala para adquisiciones de tierra o de capitales involucrados en el proceso» (citado en UPRA, 2016).

La concentración en la propiedad de la tierra se define como la «reconfiguración de la tenencia que conlleva a una mayor desigualdad en su distribución y acceso, en términos de derechos, de recurso económico y de bienes y servicios, culturales y ecosistémicos, asociados» (Vega et al., 2017).

La perspectiva de la UPRA para analizar la propiedad rural se enfoca en la detección de patrones de distribución considerados extremos (último decil), mediante el cálculo del área total de tierra en posesión de cada propietario a escala nacional y departamental. Este cálculo se efectúa sumando todas las áreas vinculadas a un único propietario,²⁷ identificado mediante su número de identificación personal, que puede estar asociado a uno o varios predios de la base catastral oficial²⁸ para el año vigente. Dado que se trata de un fenómeno de naturaleza compleja, la metodología estadística adoptada en este boletín identifica indicios de este fenómeno mediante el análisis de los registros catastrales del año vigente, considerando como población objeto de análisis los predios rurales privados con uso agropecuario dentro de la FA.

El universo de análisis se centra en los propietarios con terrenos dentro de la FA, excepto los de los departamentos de Guainía y Guaviare que, pese a tener propietarios con áreas significativas en el ámbito rural, tales predios no cumplen con los criterios de selección para este estudio; ya sea porque son predios que no están clasificados como privados o porque no se destinan a uso agropecuario. Con esta aclaración, el estudio procede con las siguientes etapas:

- Identificación de los predios rurales privados con uso agropecuario (figura 55).
- Cálculo de las áreas totales asociadas a cada propietario o poseedor en la base catastral, considerando la cantidad de predios y la proporción de propiedad por predio. Si un predio pertenece a varios propietarios, su área se divide equitativamente entre el número de propietarios.²⁹
- Organización de los datos de propiedad por departamento, ordenados de menor a mayor área acumulada.
- Cálculo de los deciles³⁰ de distribución de la propiedad para cada departamento, con el fin de analizar el número de propietarios y el área acumulada.

²⁷ Esto incluye personas naturales o jurídicas.

²⁸ Es preciso advertir que este cálculo se realizó teniendo en cuenta las limitaciones y restricciones jurídicas que se han mencionado previamente en el documento; por ejemplo, que el catastro no proporciona titularidad y que las personas inscritas pueden ser propietarios, tenedores, ocupantes o poseedores. En términos prácticos, cuando en el documento se hace referencia a propietarios, se asumen estas otras formas de tenencia.

²⁹ Para calcular la participación de cada propietario cuando el predio cuenta con más de un dueño, se divide el área del predio según el número de personas y se realiza el supuesto de que cuentan con partes iguales; esto, debido a que los porcentajes de propiedad oficiales no los recoge la base catastral, sino la Superintendencia de Notariado y Registro, siempre y cuando estas medidas se protocolicen en las escrituras públicas sobre las cuales las ORIP realizan las inscripciones registrales.

³⁰ Los deciles son aquellos números que dividen la sucesión de datos ordenados en diez partes porcentualmente iguales. Son los nueve valores que dividen al conjunto de datos ordenados en diez partes iguales (9 puntos de corte), también son un caso particular de los percentiles, ya que podemos definir al decil como «el percentil cuyo valor que indica su proporción es un múltiplo de diez» (Comunidad de Madrid, 2014, p. 7); es decir, el primer decil (D1) agrupa y separa al primer 10 % de datos y va en aumento hasta que el D9 divide el 90 %. Para calcular los deciles, es necesario que los datos estén organizados de menor a mayor.

- Análisis detallado del último decil por departamento, que incluye a los propietarios con las mayores extensiones de tierra.

A continuación, el informe se subdivide en tres secciones. La primera examina el 10 % de los propietarios o poseedores que acumulan la mayor cantidad de tierra rural por departamento; la segunda presenta los hallazgos relacionados con el 1 % de los propietarios o poseedores con mayores extensiones de terreno; y la última sección aborda la situación de aquellos propietarios cuyas propiedades exceden el valor máximo del rango de la UAF determinado por ZRH.

5.2.1 El 10 % de propietarios que reúne las mayores áreas de tierra rural por departamento

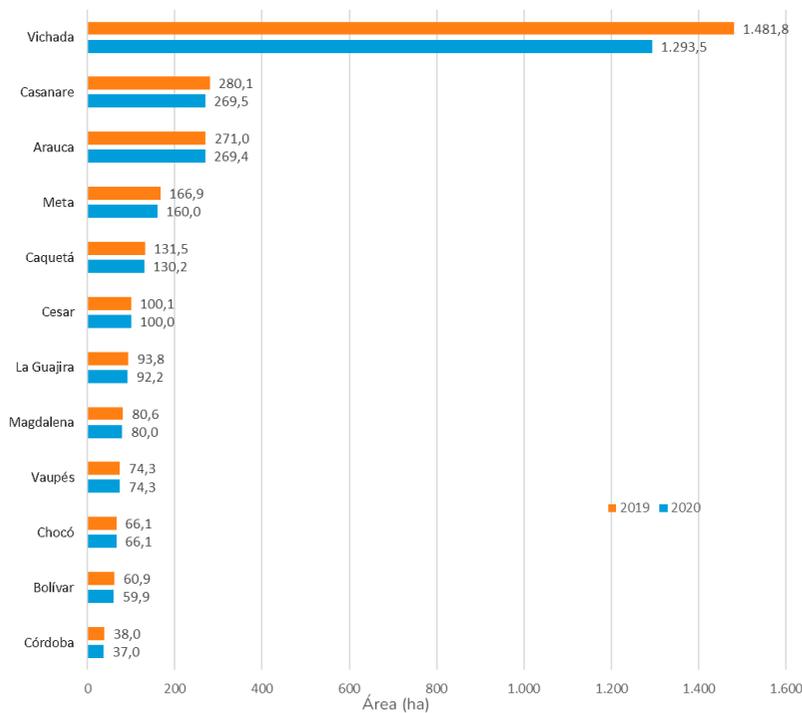
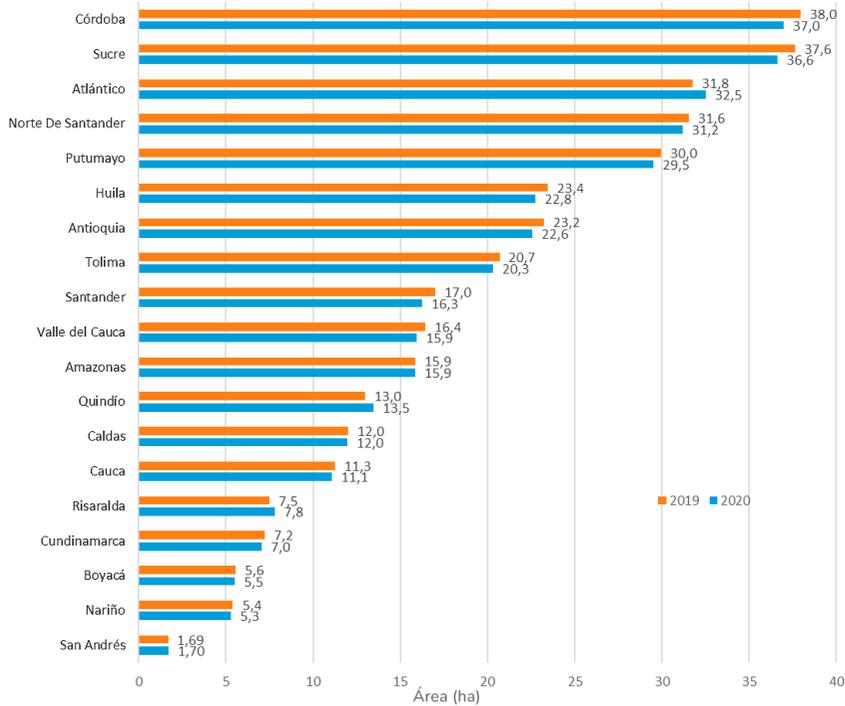
En esta sección, se analiza el 10 % de los propietarios con mayor participación de área a nivel departamental; es decir los ubicados en el decil 10.³¹ La partición en cada grupo se realiza de tal forma que en cada uno quede un número similar de predios. En este sentido, puede analizarse cómo cambian, en particular para el decil 10, los puntos de corte año a año en términos de hectáreas; es decir que este corte indica a partir de cuántas hectáreas un propietario o poseedor se ubica en el decil 10. Tras esto, se procede a analizar la cantidad de área y los propietarios que reúne este segmento a nivel departamental, así como el área promedio por propietario y la participación de este grupo en el área total de predios privados con destino agropecuario dentro de la FA.

La figura 79 muestra los puntos de corte en términos de número de hectáreas para cada departamento a partir de los cuales un propietario o poseedor se ubica en el decil 10 y su variación entre los años 2019 y 2020 conservando el orden del 2019. Por efectos de escala, la gráfica se desagrega en 2 partes, para que los cortes de mayor tamaño no afecten la visualización de los cortes más pequeños en el resto de los departamentos.

³¹ Un decil es el resultado de dividir un conjunto de datos en 10 partes y cada una de las partes es un decil. En este caso se organizaron de menor a mayor los predios rurales, de acuerdo con los coeficientes de propiedad o tenencia de los predios rurales y el último decil, el decil 10, es el que contiene los predios y los propietarios que más áreas poseen.



Figura 79. Punto de corte(ha) del 10 % de propietarios que más área reúnen por departamento, comparación 2019 y 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).³²

32 Se excluyó Vichada de este gráfico debido a que es el punto de corte más alto de la serie (dato atípico); se expone lo que corresponde a este departamento en el texto, así la gráfica permite ver la tendencia de los demás departamentos del país.

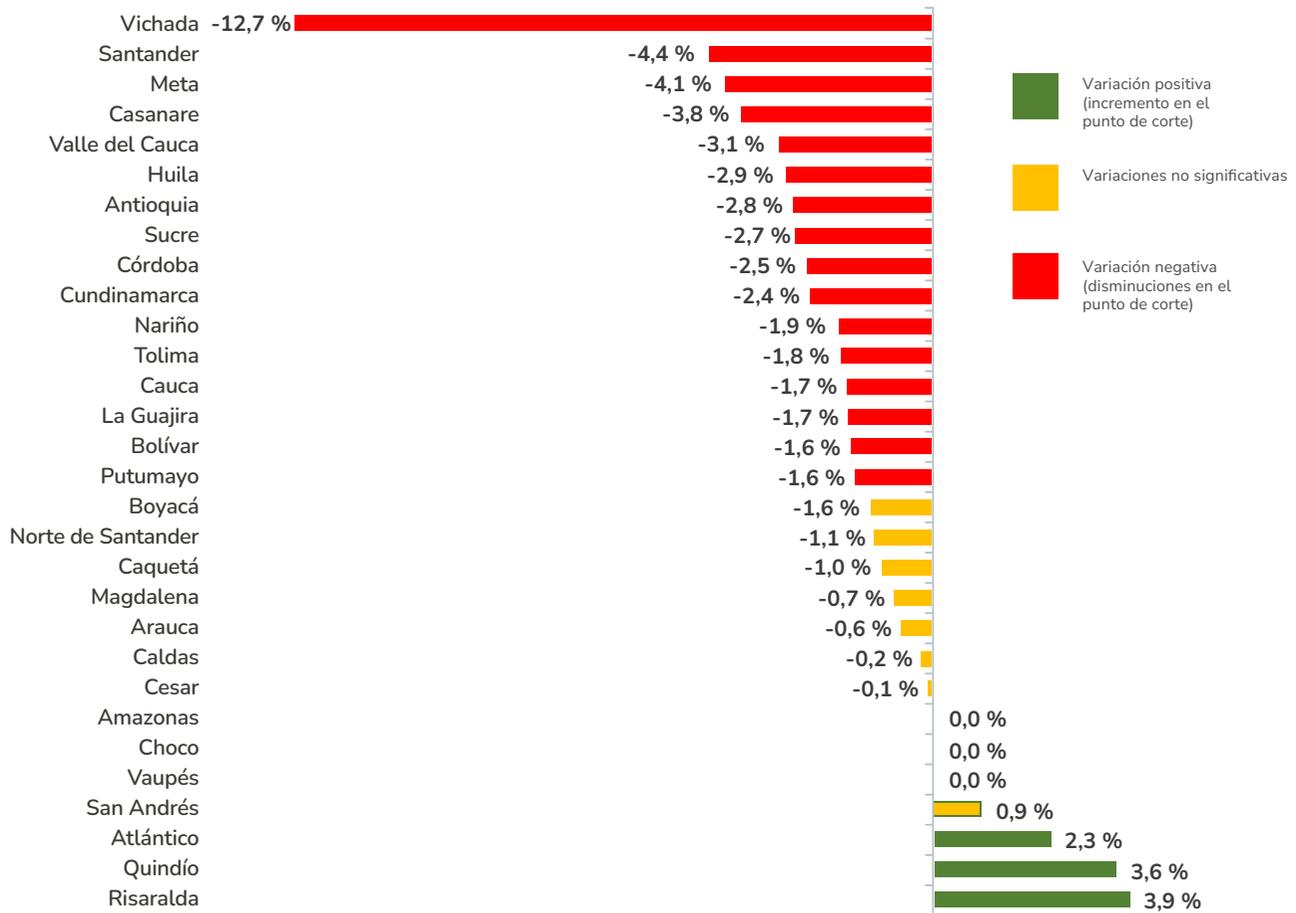


Para el año 2020, los departamentos con los mayores puntos de corte en términos de hectáreas desde donde inicia el decil 10, corresponden a Vichada con 1.293,5 ha, Casanare con 269,5 ha, Arauca con 269,4 ha, Meta con 160 ha, Caquetá con 130,2 ha y Cesar con 100 ha; todos con valores superiores o iguales a 100 ha. En contraste, los departamentos con los menores puntos de corte incluyen a San Andrés, con 1,7 ha; Nariño, con 5,8 ha; Boyacá, con 5,5 ha; y Cundinamarca, con 7 ha, sin exceder las 10 ha. Los demás departamentos se sitúan en un rango de 10 a 100 ha, como se exhibe en la figura 79.

En cuanto a la variación porcentual de los puntos de corte entre 2019 y 2020, se observó que 23 de los 30 departamentos analizados registraron disminuciones. Se considera que las variaciones entre -1,5 % y 1,5 % no son estadísticamente relevantes y, por ende, no indican un cambio significativo respecto al año anterior. Entre los 16 departamentos con variaciones negativas notables, Vichada mostró la mayor disminución, con -12,7 %; seguido por Santander, con -4,4 %; Meta, con -4,1 %; y Casanare, con -3,8 %. Por otro lado, Quindío, con un incremento del 3,6 %, y Atlántico, con el 2,3 %, experimentaron las únicas subidas significativas. Mientras que San Andrés registró un leve aumento del 0,9 %. Siete departamentos mostraron variaciones negativas bajas y tres (Amazonas, Chocó y Vaupés) no mostraron variación alguna. Lo anterior se ilustra en la figura 80.



Figura 80. Cambio porcentual del punto de corte 2019-2020



El análisis del número de propietarios en el último decil (figura 81) reveló que, para 2020, los departamentos con la mayor cantidad de propietarios en este segmento (último decil) incluyen a Boyacá, con 39.777 propietarios; Cundinamarca, con 37.532; Antioquia, con 21.707; Santander, con 19.484; Nariño, con 17.049; Cauca, con 15.115; y Tolima, con 13.574, todos superando los trece mil propietarios. Este resultado debe contrastarse con los cortes del último decil, ya que por ejemplo este corte para Boyacá es de 5,6 ha. En contraste, los departamentos con la menor cantidad de propietarios en el último decil son Vaupés, con 3; Amazonas, con 8; Chocó, con 54; y San Andrés con 94; cómo se detalla en la figura 81.

Por último, el análisis del área promedio en posesión de cada propietario en este decil muestra que los departamentos con las mayores áreas promedio son: Arauca, con 947 ha; Casanare, con 912 ha; Meta, con 771 ha; Cesar, con 301 ha; y Caquetá, con 298 ha. En el extremo opuesto, los departamentos con las menores áreas promedio incluyen a San Andrés, con 4 ha; Nariño, con 16 ha; Boyacá, con 19 ha; Cundinamarca, con 24 ha; y Cauca, con 36 ha. Así se presenta en la figura 82.



Figura 81. Número de propietarios del 10 % que más área reúnen en 2020 a nivel departamental

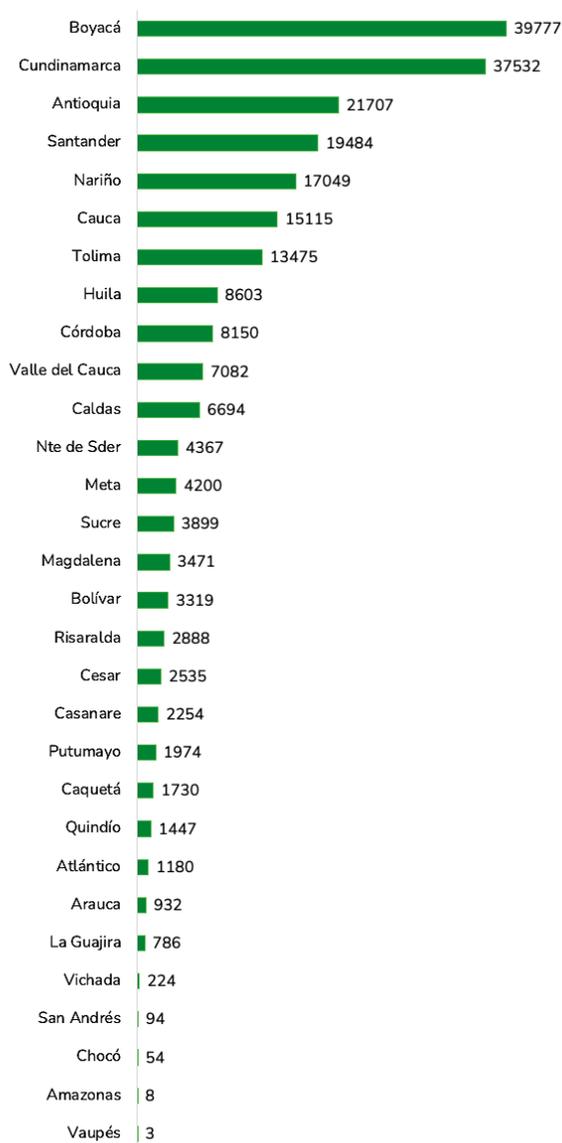
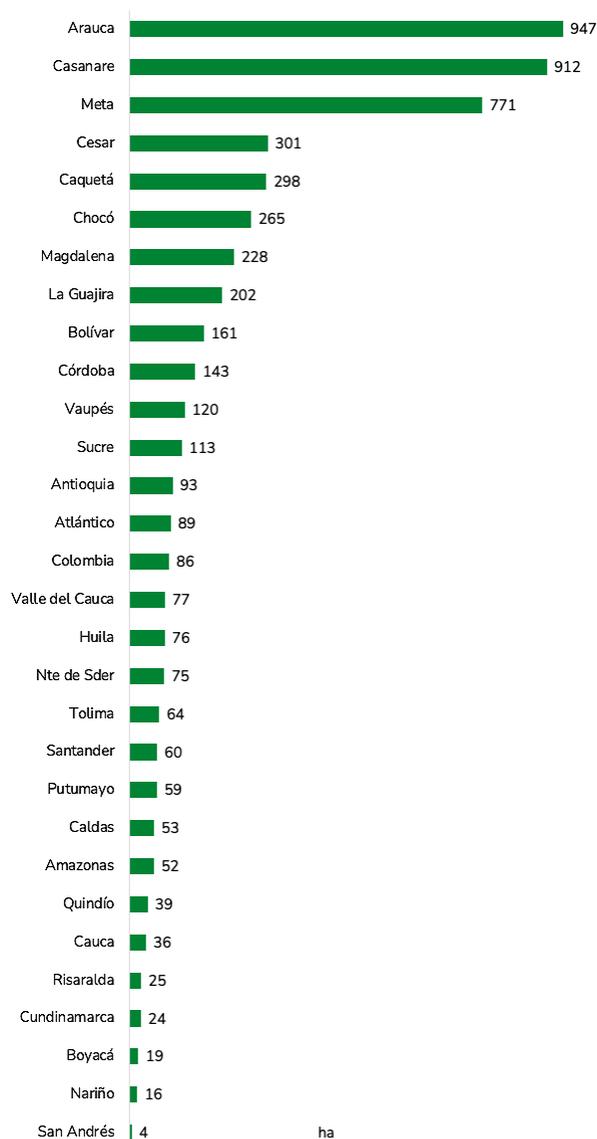


Figura 82. Área promedio de los propietarios (ha) del 10 % que más área reúnen en 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

Al comparar, en el análisis, el área total en manos de propietarios o poseedores dentro del último decil con el área total de los predios privados destinados a usos agropecuarios en la FA, se observan resultados notables. Por ejemplo, los departamentos donde este decil agrupa la mayor área son: Meta, con 3.237.410 ha; Casanare, con 2.054.768 ha; Antioquia, con 2.026.561 ha; Córdoba, con 1.167.249 ha; y Santander, con 1.162.227 ha. Por otro lado, los departamentos con la menor área reunida por este grupo son: San Andrés, con 359 ha; Vaupés, con 359 ha; y Amazonas, con 429 ha; lo que se muestra en la figura 83.



En términos del porcentaje del área total de predios privados con destino agropecuario que este grupo abarca dentro de la FA, destacan los propietarios de este decil en Meta y Valle del Cauca, con un 81 % y 78,3 %, respectivamente; seguidos de Antioquia con 74,9 %, Casanare con 74,1 %, Caldas con 73,9 %, Arauca con 72,9 %, Santander con 69,9 % y Córdoba con 69,5 %; todos con porcentajes que oscilan entre el 69 % y el 75 %. La mayoría de los otros departamentos presentan una participación que varía entre el 50 % y el 66 %, con la excepción de San Andrés, con 48,9 %, Caquetá con 44,1 %, Vichada con 32,3 % y Vaupés con 26,9 %, los cuales registran las participaciones más bajas. Lo anterior se detalla en la figura 84.



Figura 83. Área reunida por los propietarios (ha) último decil en 2020

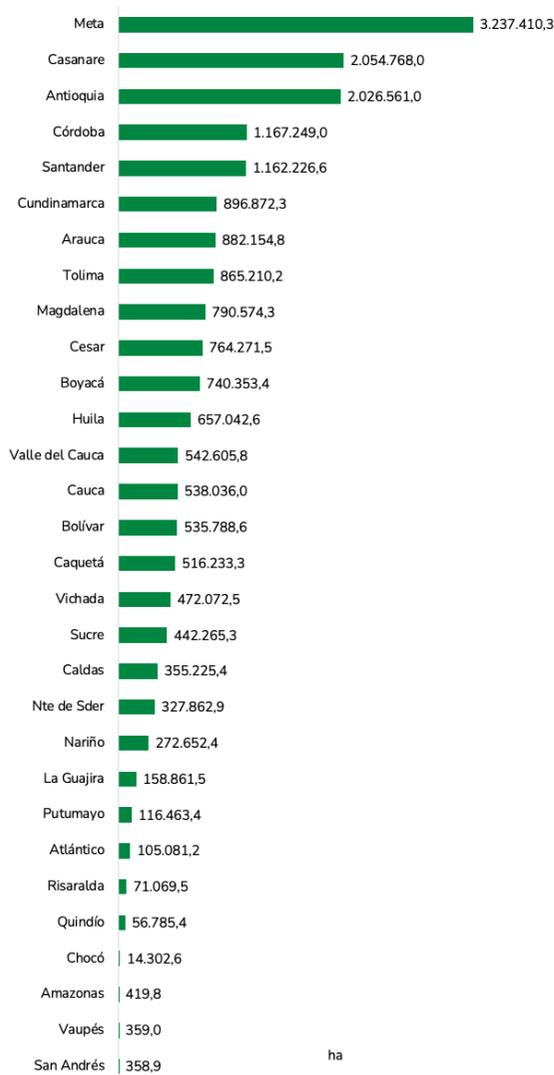
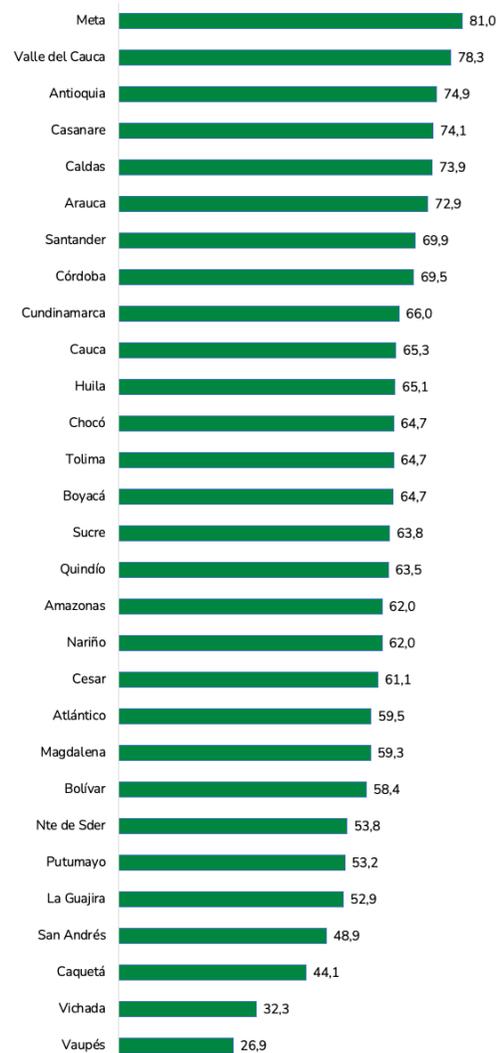


Figura 84. Porcentaje del área total de predios privados con destino agropecuario dentro de FA reunida por el ultimo decil en 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquía (2020).

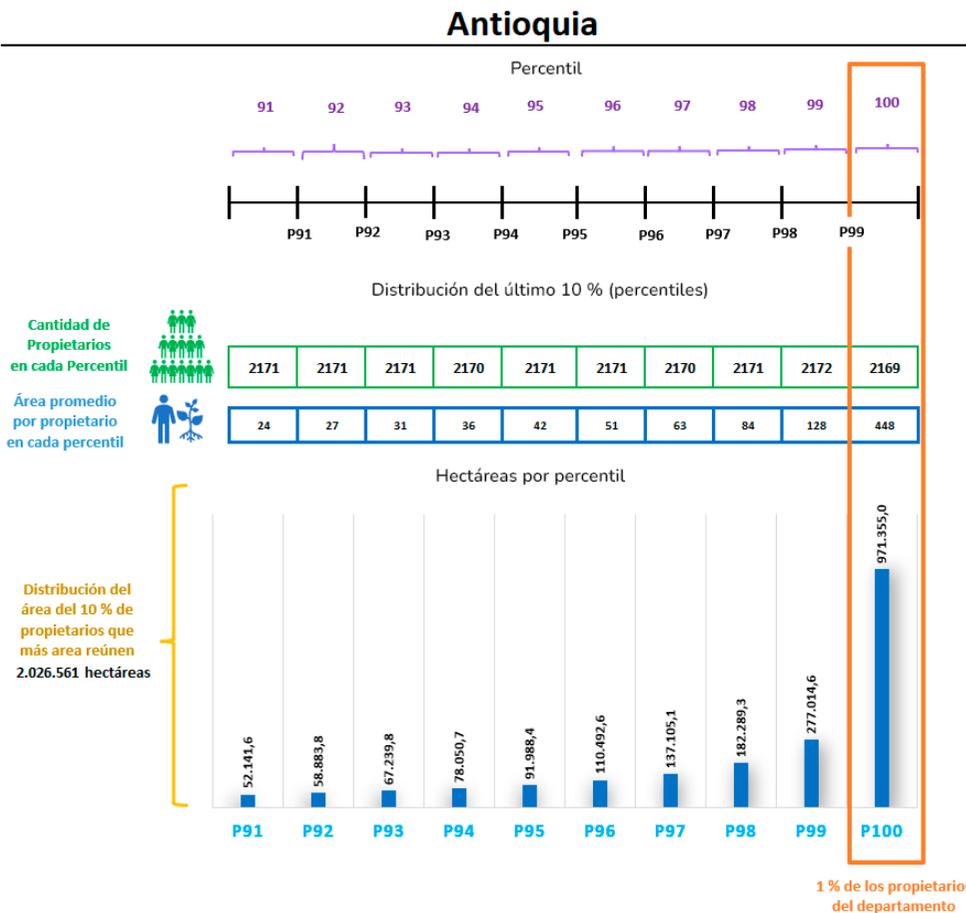
5.2.2 Distribución de los propietarios que más tierra rural concentran por departamento

Para examinar cómo se distribuye la propiedad rural entre los grandes propietarios en cada departamento, se procede a replicar el mismo procedimiento de cálculo de los deciles, pero dentro del último decil de propietarios que acumula más área (90 %). Este proceso divide dicho grupo en 10 subgrupos menores y focaliza el análisis en el 1 % de los propietarios que concentra la mayor cantidad de tierra rural en los departamentos de Colombia.

Este análisis enfoca su atención en este último percentil, como se ilustra en la figura 85, la cual muestra, a manera de ejemplo, la distribución de la propiedad rural por deciles para este grupo específico de propietarios en el departamento de Antioquia. El análisis para el resto de los departamentos puede verse en el anexo de hoja de cálculo de este documento.



Figura 85. Distribución del 10 % de los propietarios que más concentran tierras en el departamento de Antioquia. Total departamental a 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).



Como se detalló en la figura 79, en Antioquia, el umbral para clasificar a los grandes propietarios (último decil) es de 22,6 hectáreas. Esto implica que cualquier persona natural o jurídica que posea más de 22,6 hectáreas de tierra rural en este departamento se incluye en el 10 % de los tenedores con las mayores extensiones de tierra.

Cómo se observa en la figura 85, en el primer grupo del último decil (es decir, el percentil 91), se encuentran 2.171 individuos, con un promedio de 24 hectáreas cada uno, quienes suman 52.141,62 ha. En contraste, el último percentil, que representa el 1 % de los propietarios con mayor cantidad de tierra en Antioquia, tiene 2.169 propietarios o poseedores, controlando un área de 971.355,03 ha, lo que se traduce en un promedio de 448 ha por propietario.

El patrón en el tamaño de los predios en Antioquia muestra un incremento pronunciado (parte inferior de la figura) en el área promedio de tierra rural por propietario o poseedor a medida que se asciende en los percentiles iniciando en 24 ha promedio y culminando en el grupo del 1 % que controla las mayores extensiones de tierra, con un promedio de 448 ha por propietario.

Este último decil agrupa 2.026.561 ha, de acuerdo con los datos catastrales del año 2020, y la frontera agrícola vigente para Antioquia para el año 2024 es de 3.217.907 ha; lo que significa que el 63 % de la FA está en manos del 10 % de los propietarios.

Al observar de manera general el último percentil de todos los departamentos, la lista de cantidad de propietarios que se sitúan en este 1 % la lidera Boyacá, con 3.970 propietarios; le siguen Cundinamarca, con 3.749; Antioquia, con 2.169; y Santander, con 1.948. En contraste los de menos propietarios en este percentil son los departamentos de Chocó (cinco propietarios), San Andrés (nueve), Vichada (22) y Guajira (78); estos datos y los del resto de departamentos se visualizan en la figura 86.

Al analizar el último percentil desde el área acumulada allí por el 1 % de los propietarios, se destacan las áreas de Meta con 1.333.069,3 ha; le siguen Antioquia, con 971.355 ha; Casanare, con 836.225,9 ha; Córdoba, con 526.710 ha; y Santander, con 512.939 ha. En contraposición, los departamentos con menores extensiones en este grupo son: San Andrés, con 106,2 ha; Chocó, con 6.749,7 ha; Quindío, con 20.806,3 ha; Putumayo, con 30.657,9 ha; y Atlántico con 35.145,4 ha; como se indica en la figura 87.



Figura 86. Número de propietarios o poseedores del 1 % que concentran mayores áreas por departamento

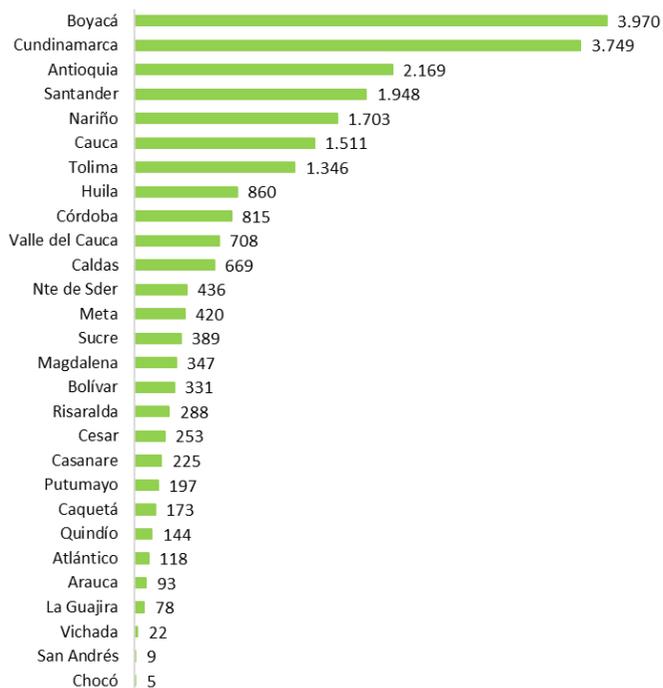
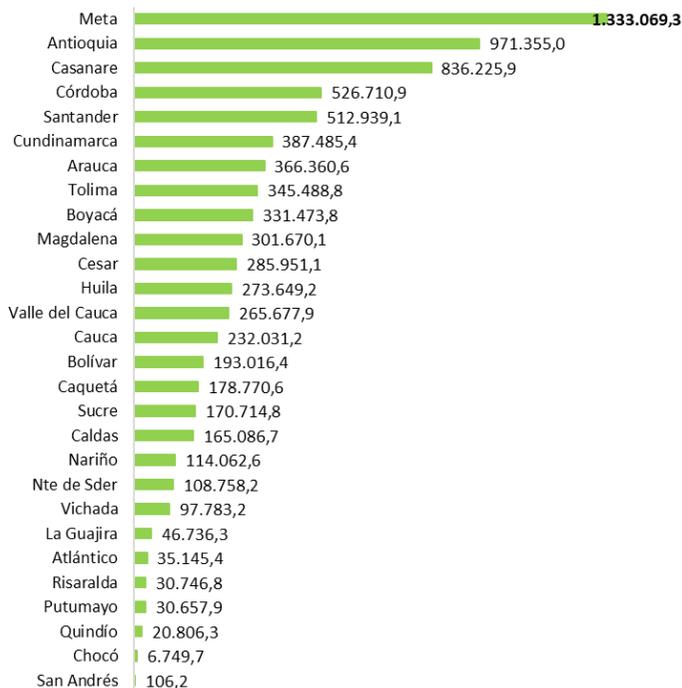


Figura 87. Área reunida por el 1 % de los propietarios o poseedores que concentran mayor área (ha) por departamento en 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

En el análisis sobre el área promedio por propietario dentro del 1 % de quienes más terreno concentran, se evidencia que Vichada (4.444,6 ha), Arauca (3.939,4 ha), Casanare (3.716,56 ha) y Meta (3.173 ha) presentan los valores más elevados superando las tres mil hectáreas. En contraste, San Andrés (11,8 ha), Nariño (67 ha) y Boyacá (83,5 ha) reportan los promedios más bajos, sin sobrepasar las 100 hectáreas, como se muestra en la figura 88.



Figura 88. Área promedio por propietario (ha) del el 1 % de los propietarios o poseedores que concentran mayor área (ha) por departamento en 2020

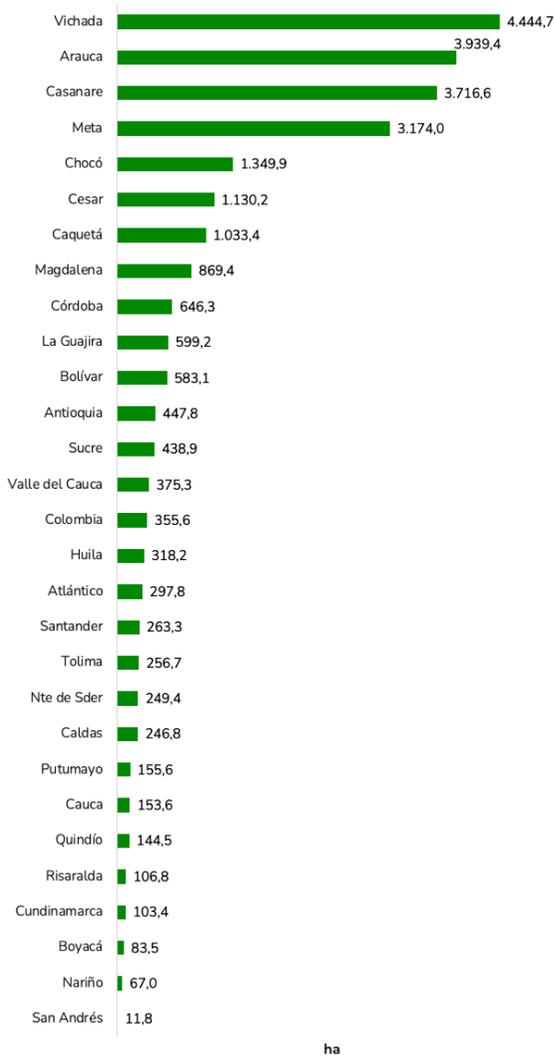
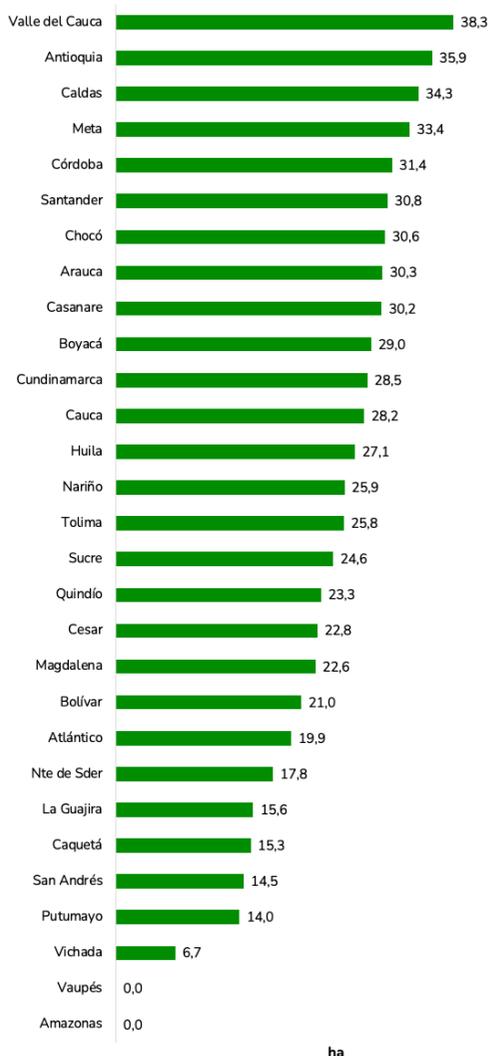


Figura 89. Porcentaje del área total de predios privados con destino agropecuario dentro de FA reunida por el 1 % de los propietarios (ha) que más concentran en 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

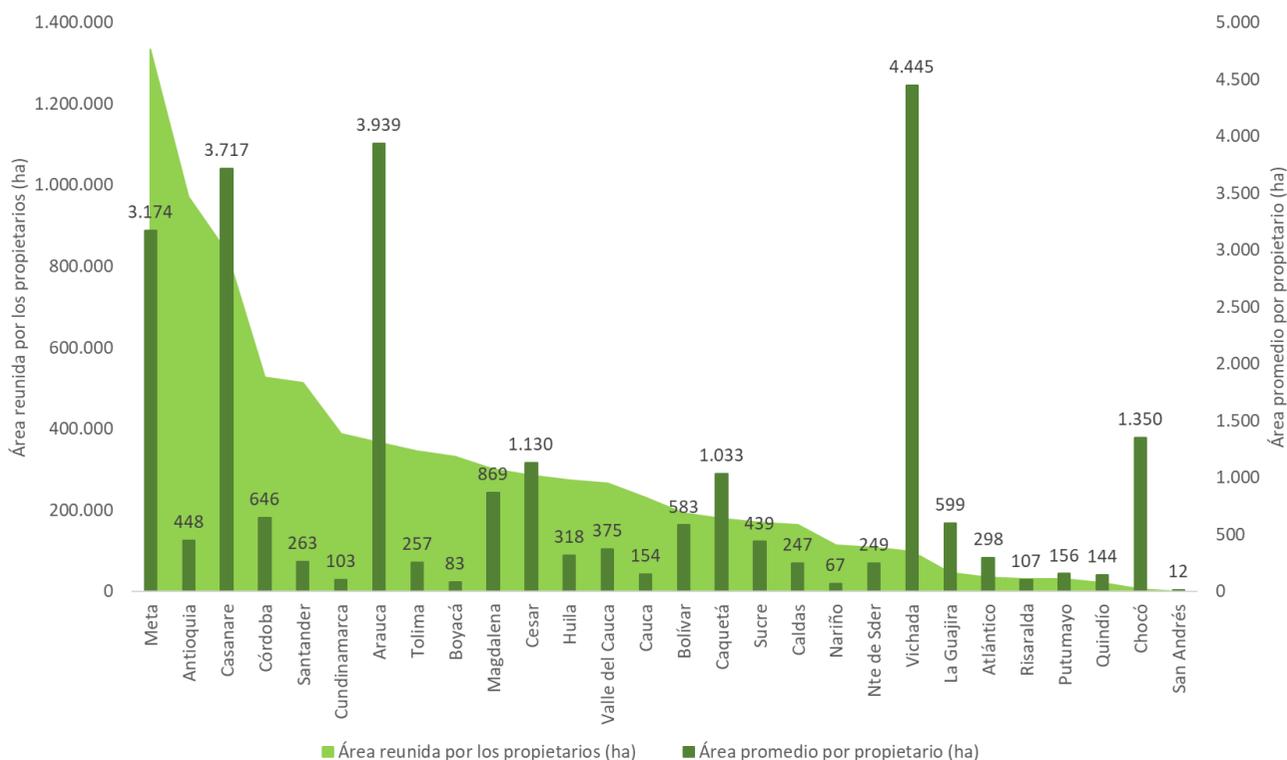
Al observar la proporción del área concentrada por el último percentil en relación con el total de terrenos agropecuarios privados dentro de la FA en cada departamento, se destaca que Valle del Cauca (38,3 %), Antioquia (35,9 %), Meta (33,4 %) y Caldas (34,3 %) encabezan la lista en términos de participación. La mayoría de los departamentos tienen una participación que varía entre el 19 % y el 31 %, mientras que los departamentos con menor representación son La Guajira (15,6 %), Caquetá (15,3 %), San Andrés (14,5 %), Putumayo (14,4 %) y Vichada (6,7 %); como se detalla en la figura 89.

Este análisis muestra que departamentos como Meta, Valle del Cauca, Antioquia, Casanare y Caldas experimentan una notable concentración de tierras agropecuarias privadas en manos del último percentil de propietarios. Aunque esta comparación se encuentra influenciada por el área disponible de FA para cada departamento, ya sea por su tamaño (como San Andrés) o por la existencia de áreas fuera de FA (como Nariño), es importante para reconocer que algunos departamentos tienen más de la tercera parte de su FA concentrada en el 1 % de propietarios que más área concentran en estas entidades territoriales.

Comparando el área promedio por propietario con el área total controlada en el último percentil, en cada departamento, en 2020, como se muestra en la figura 90, se constata que Meta y Casanare poseen áreas concentradas en el 1 % de propietarios que más tierra manejan. Por otro lado, departamentos como Antioquia, Santander, Cundinamarca y Boyacá presentan un área promedio menor en relación con el área total del grupo. En contraste, departamentos como Chocó, Vichada y Arauca exhiben un área promedio considerablemente alta con respecto al área total concentrada.



Figura 90. Área promedio por propietario y área total del último percentil de propietarios por departamento en 2020



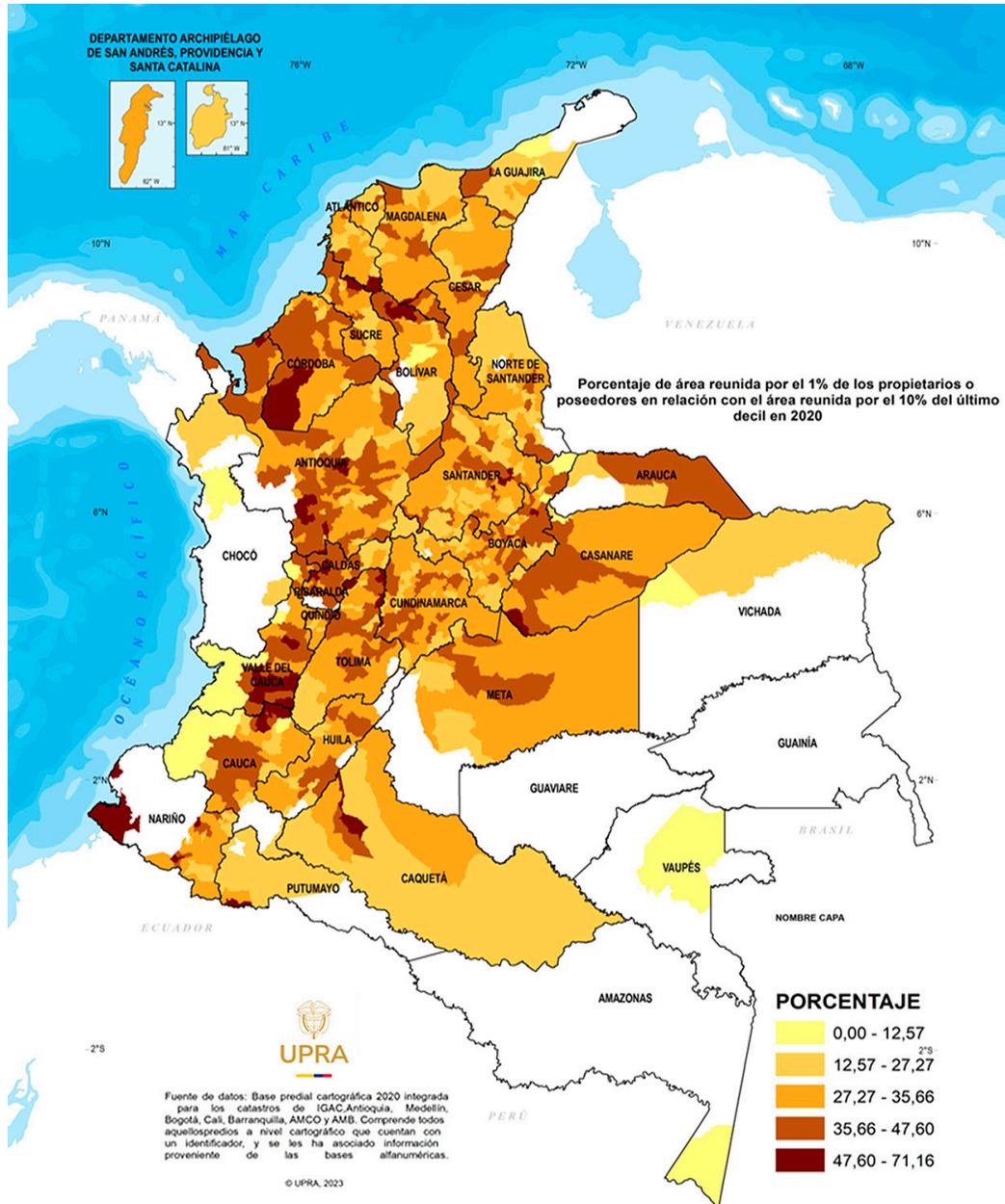
Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).



Finalmente, en la figura 91 puede observarse el área acumulada por 1 % de los propietarios frente a la reunida por el 10 % que más concentra por municipio; en muchos municipios de Valle del Cauca, Antioquia, Caldas, Córdoba y Arauca esta participación es alta.



Figura 91. Porcentaje de área reunida por el 1 % de los propietarios o poseedores en relación con el área reunida por el 10 % del último decil en 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

5.3 Índice sintético de distribución de tierras (ISDT)

El índice sintético de distribución de tierra (ISDT) es una herramienta clave para comprender las desigualdades en la distribución de tierras rurales en Colombia. Este índice —que forma parte de la POPSPR y se presentó en el informe de distribución de la vigencia 2017 de la UPRA (Cortés et al., 2020)— asigna a cada municipio del país un valor entre 0 y 100, lo cual permite interpretar la problemática en la distribución de la tierra, según se indica en la tabla 44.



Tabla 44. Rangos del ISDT

Problemática de distribución	Rango
Crítica	Entre 0 y 59
Moderada	Entre 60 y 65
Leve	Entre 66 y 100

Fuente: Cortés et al (2020).

La interpretación de estos valores se basa en niveles de referencia establecidos,³¹ y proporciona una perspectiva más clara y cuantitativa de la distribución territorial rural del país.

El ISDT integra tres dimensiones sobre la distribución de la tierra: desigualdad, concentración y fraccionamiento, cada una de las cuales se expresa en términos de los indicadores que se describen en la tabla 45.



Tabla 45. Indicadores que conforman el ISDT según dimensión de la distribución de la tierra.

Dimensión	Indicador	Descripción
Desigualdad	Índice de Gini (IG_i) de la propiedad	Toma valores entre 0 y 1, donde 0 es total igualdad en la distribución y 1 en absoluta desigualdad en la distribución.
	Coefficiente de asimetría de Fisher (A_i)	Medida del grado en que una distribución se aleja de una forma simétrica. Toma valores alrededor de 0 indicando que entre más grande sea el valor, más asimétrica a la derecha es la distribución; y, entre más negativo es, más asimétrica a la izquierda.
Concentración	Indicador de disparidad superior (IDS_i)	Establece la relación entre el área que tiene el 10 % de propietarios o poseedores que más tiene respecto a lo que tendrían en un escenario de igualdad. Toma valores entre 1 y 10, siendo 1 baja disparidad superior y 10 alta disparidad superior.
	Porcentaje de propietarios con área mayor al valor máximo de la UAF municipal	Este indicador muestra la proporción de los propietarios o tenedores en cada municipio que tienen un área superior al valor del rango superior de la UAF establecida por ZRH para cada municipio ($PPUAF_{vmax}$). Toma valores entre 0 y 1 de modo que valores cercanos a 1 se asocian a alta concentración y valores cercanos a 0 indican una baja concentración.

³¹ La definición de estos valores de referencia se deriva de la metodología de construcción y análisis del ISDT presentada en el apéndice del Informe de distribución de tierras. (Cortés et al, 2020)



Dimensión	Indicador	Descripción
Concentración	Porcentaje de área que tiene el 1 % de propietarios que más posee una mayor área tierras dentro de cada municipio	Corresponde a la proporción de área de cada municipio que representa el 1 % de los propietarios que más tiene (<i>PApct199_i</i>). Valores cercanos a 1 se asocian a concentración.
Fraccionamiento	Indicador de disparidad inferior (<i>IDI_i</i>)	Establece la relación entre el área que tiene el 10 % de propietarios o poseedores que tiene una menor área de tierra respecto a lo que tendrían en un escenario de igualdad. Toma valores entre 0 y 1, donde 1 es el valor en un escenario de igualdad.
	Porcentaje de predios con área inferior al mínimo valor de la UAF	Establece la proporción de los predios cuya área se encuentra por debajo del valor mínimo que toma la UAF en cada municipio (<i>PPUAF_{min}_i</i>). Toma valores entre 0 y 1 indicando que valores cercanos a 1 se relacionan con fraccionamiento predial.
	Porcentaje de predios que disminuyeron su tamaño	Establece la proporción de los predios que, en cada municipio, muestran tener una disminución en el área entre los años de referencia t y t-k. Si el valor es cercano a 1, existen indicios de fraccionamiento.
	Variación de predios respecto a año base	Hace referencia a la relación entre el número de predios en el año de análisis y el año base.

Fuente: Cortés et al. (2020).

El ISDT es una herramienta fundamental para identificar y categorizar los desafíos inherentes a la distribución de tierras en Colombia develando las dinámicas extremas en donde se presenta una marcada desigualdad. Estas últimas pueden surgir producto de una alta concentración de tierras en manos de unos pocos propietarios y del fraccionamiento excesivo de los predios, una circunstancia que puede generar condiciones antieconómicas para los productores agropecuarios con cualquier forma de tenencia de tierras.³⁴

En lo que respecta a su metodología, el ISDT toma como unidad de observación a los predios reflejando los datos a nivel municipal. Para facilitar una visión más amplia que abarque departamentos o regiones, se calculan valores promedio derivados de los resultados municipales. Sin embargo, es importante señalar que la actualización de la información representa una limitación significativa en este análisis.

La carencia de datos recientes para algunos municipios, con desfases que pueden alcanzar hasta una década, junto con la ausencia de información completa para todos los indicadores del ISDT en ciertas áreas restringen el alcance del análisis a 1.017 municipios del país.³⁵ Este escenario resalta la importancia de solventar estas carencias informativas para lograr una comprensión más precisa y actual de la distribución de tierras en Colombia.

³⁴ Actualmente no es posible distinguir en las bases catastrales los registros relativos a propietarios, poseedores u ocupantes; por lo cual, estas diferentes formas de tenencia no se presentan desagregadas. Tampoco se tiene en cuenta la nacionalidad de los tenedores de los predios, ya que la fuente de datos no precisa esta información.

³⁵ La información disponible corresponde a 1.017 de los 1121 municipios del país.

5.3.1 Resultados ISDT 2020

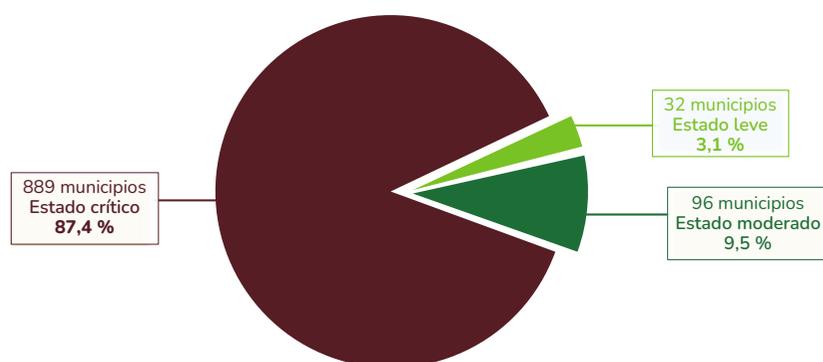
Los estudios realizados por la UPRA sobre la distribución de la tierra en Colombia desde el año 2014 muestran una desigualdad significativa en el tamaño de los predios a nivel nacional, esto se refleja en el índice de Gini de área de propietarios, que destaca la desigual distribución de la propiedad en el país. Adicionalmente, el análisis del coeficiente de asimetría muestra un sesgo claro en la distribución de la propiedad: en Colombia, todos los municipios exhiben un coeficiente positivo, lo que subraya el patrón donde «muchos tienen poco y pocos tienen mucho». Esto se ha mantenido notablemente en municipios como Nobsa (Boyacá), San Miguel (Putumayo), Arauquita (Arauca), El Paujil (Caquetá), Pacho (Cundinamarca), Rovira (Tolima) y La Montaña (Caquetá), donde el coeficiente de asimetría excede el valor de referencia: 26,0.

Las temáticas de fraccionamiento y concentración de la tierra, aunque exploradas en secciones previas, son fundamentales para el análisis del índice sintético de distribución de tierras (ISDT). Para este propósito, se requiere una comprensión detallada de cada uno de estos indicadores a nivel municipal, lo que permite un análisis más específico y contextualizado de la distribución de la tierra en el país.

En 2020, el ISDT para los municipios de Colombia³⁶ registró un valor promedio de 53,96 indicando una marcada regresión en comparación con el valor de 64,08 reportado en 2019 y también menor al valor de 62,93 del año 2017. Este descenso sitúa la distribución de la tierra en un estado crítico, con 889 municipios, que constituyen el 87,4 % del total evaluado, reflejando una problemática significativa que expresa una condición de inequidad en la tenencia de la tierra a nivel nacional, tal como se ilustra en la figura 92.



Figura 92. Distribución de municipios de Colombia según problemática en la distribución de la tierra, 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020), Gobernación de Antioquia (2020).

³⁶ Los doce municipios del país que conforman los departamentos de Guaviare y Guainía no cuentan con los datos para calcular los diferentes indicadores. De otro lado, San Andrés y Providencia, así como Bogotá y otros 5 municipios no se incluyeron en el ejercicio por no contar con información relativa al indicador de porcentaje de predios que disminuyeron su tamaño; de manera que el análisis presentado considera información de 30 de los 33 departamentos del país.

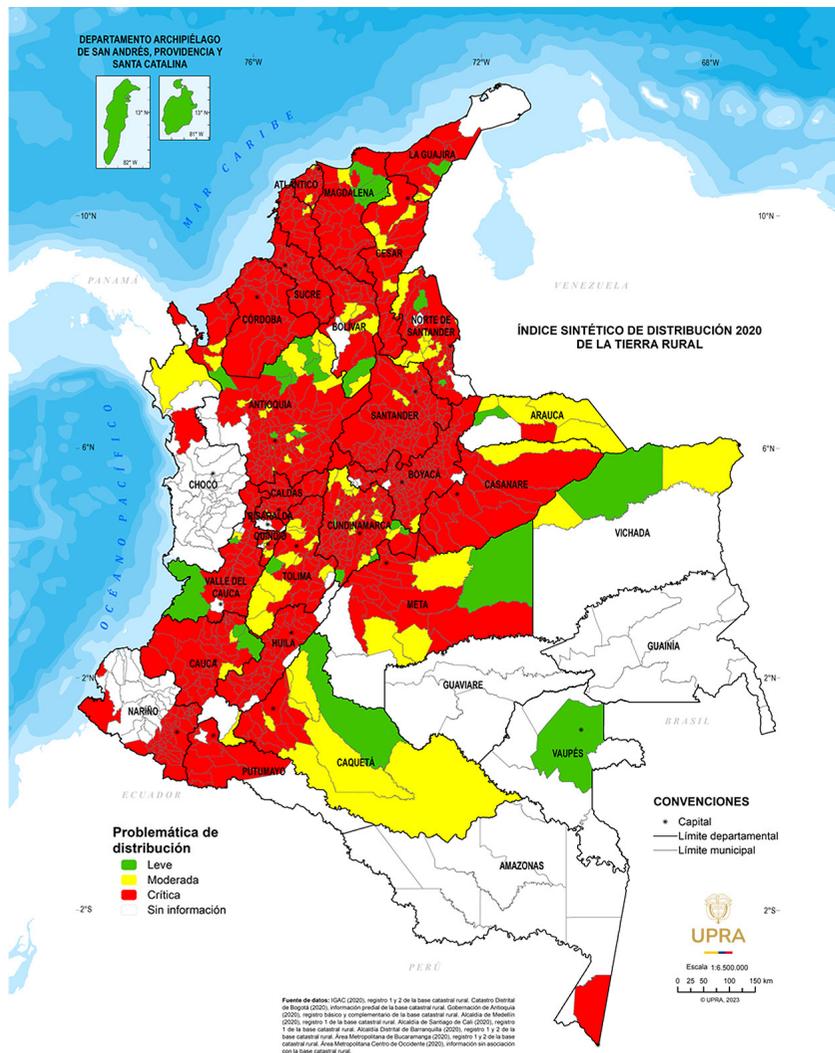


La tabla 46 detalla la distribución de municipios por nivel de problemática en la distribución de tierras, según el ISDT por departamentos.³⁷ De los 30 departamentos analizados, 24 enfrentan una situación crítica en la distribución de tierras; por otro lado, los departamentos de Arauca, Caquetá y Vichada se encuentran en una condición moderada.

La figura 93 ilustra la distribución geográfica de los municipios de acuerdo con la gravedad de la problemática de distribución de tierras. Los municipios en estado crítico, que suman 889, se destacan en color rojo para ofrecer una visualización clara de la intensidad y alcance de esta problemática en el país.



Figura 93. Problemática de la distribución de la propiedad por municipio según el ISDT 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

³⁷ Aunque la mayoría de los municipios de Chocó se encuentran en leve problemática, no se incluye aquí teniendo en cuenta que de los 30 municipios del departamento, solo fue posible realizar los cálculos para Acaandí, Bojayá y Riosucio.



Tabla 46. Cantidad de municipios por departamento según la problemática de distribución y valor promedio del ISDT a 2020

Departamento	Número de municipios	Municipios disponibles	Municipios con ISDT	Municipios según problemática de distribución						ISDT (Promedio)
				Crítica		Moderada		Leve		
				N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Amazonas	11	2	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	47,47
Antioquia	125	121	121	98	81,0	14	11,6	9	7,4	54,97
Arauca	7	6	6	1	16,7	4	66,7	1	16,7	61,87
Archipiélago	2	2	2	0	0,0	0	0,0	2	100,0	69,43
Atlántico	23	23	23	20	87,0	3	13,0	0	0,0	56,08
Bogotá	1	1	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	58,50
Bolívar	46	45	45	39	86,7	5	11,1	1	2,2	53,74
Boyacá	123	121	118	117	99,2	1	0,8	0	0,0	52,41
Caldas	27	27	27	26	96,3	1	3,7	0	0,0	50,74
Caquetá	16	16	16	10	62,5	5	31,3	1	6,3	58,95
Casanare	19	19	19	18	94,7	1	5,3	0	0,0	53,30
Cauca	42	41	41	36	87,8	3	7,3	2	4,9	52,82
Cesar	25	25	25	20	80,0	5	20,0	0	0,0	57,39
Chocó	30	4	3	2	66,7	1	33,3	0	0,0	58,47
Córdoba	30	30	30	30	100,0	0	0,0	0	0,0	51,91
Cundinamarca	116	116	116	94	81,0	18	15,5	4	3,4	54,99
Huila	37	34	34	34	100,0	0	0,0	0	0,0	51,36
La Guajira	15	14	14	10	71,4	3	21,4	1	7,1	56,31
Magdalena	30	30	30	26	86,7	1	3,3	3	10,0	55,84
Meta	29	27	27	23	85,2	3	11,1	1	3,7	53,77
Nariño	64	45	45	45	100,0	0	0,0	0	0,0	50,13
Norte de Santander	40	38	38	26	68,4	10	26,3	2	5,3	56,94
Putumayo	13	11	11	11	100,0	0	0,0	0	0,0	51,73
Quindío	12	12	11	8	72,7	3	27,3	0	0,0	56,81
Risaralda	14	14	11	11	100,0	0	0,0	0	0,0	53,82
Santander	87	87	87	85	97,7	2	2,3	0	0,0	53,49
Sucre	26	26	26	26	100,0	0	0,0	0	0,0	51,33
Tolima	47	46	46	35	76,1	10	21,7	1	2,2	55,45



Departamento	Número de municipios	Municipios disponibles	Municipios con ISDT	Municipios según problemática de distribución						ISDT (Promedio)
				Crítica		Moderada		Leve		
				N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Valle del Cauca	42	39	39	36	92,3	1	2,6	2	5,1	52,59
Vaupés	6	1	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	73,89
Vichada	4	4	3	0	0,0	2	66,7	1	33,3	64,22
Total general	1.109	1.025	1.017	889	87,0	96	9,0	32	3,0	55,83

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

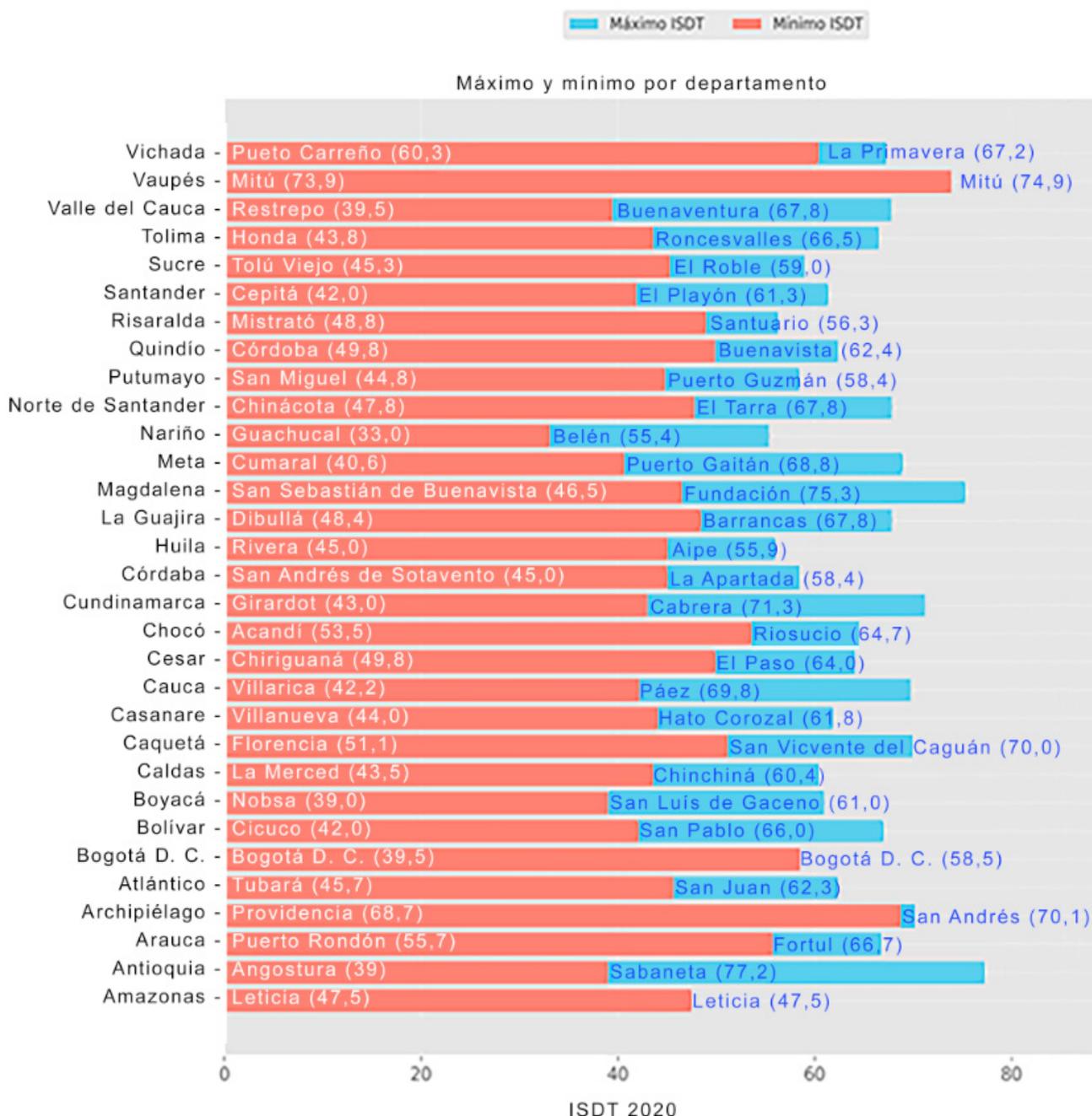
Durante el año 2020, el municipio de Guachucal, en Nariño, se destacó por un ISDT de 33,03; lo que representa un deterioro significativo en comparación con su índice de 46,5 en 2019. En el extremo opuesto, Sabaneta, en Antioquia, exhibió la menor problemática de distribución, con un índice de 77,23 indicando una situación más equitativa. Otros municipios con una distribución de tierras altamente desigual incluyen a Tumaco, en Nariño, con un ISDT de 37,99; Angostura, 38,98; Ebéjico, 39,42, en Antioquia; y Nobsa, en Boyacá, con un índice de 38,99. Estos valores reflejan las variaciones y la gravedad de la problemática de distribución de la tierra a lo largo de diferentes municipios del país.

La figura 94 presenta los valores máximo y mínimo del ISDT a nivel de departamento. Los valores del ISDT en cada departamento permitieron evidenciar que la mayor dispersión³⁸ corresponde a Antioquia; le siguen Valle del Cauca, Magdalena y Meta. En tanto que en Risaralda, Córdoba y Huila, los municipios presentan valores del ISDT más concentrados alrededor de la media.

³⁸ La desviación estándar como medida del grado de dispersión se ha calculado utilizando todos los valores del ISDT disponibles para los municipios de cada departamento. Se aclara que esta desviación no debe interpretarse como un rango, aunque algunos departamentos puedan mostrar diferencias significativas entre sus valores máximos y mínimos.



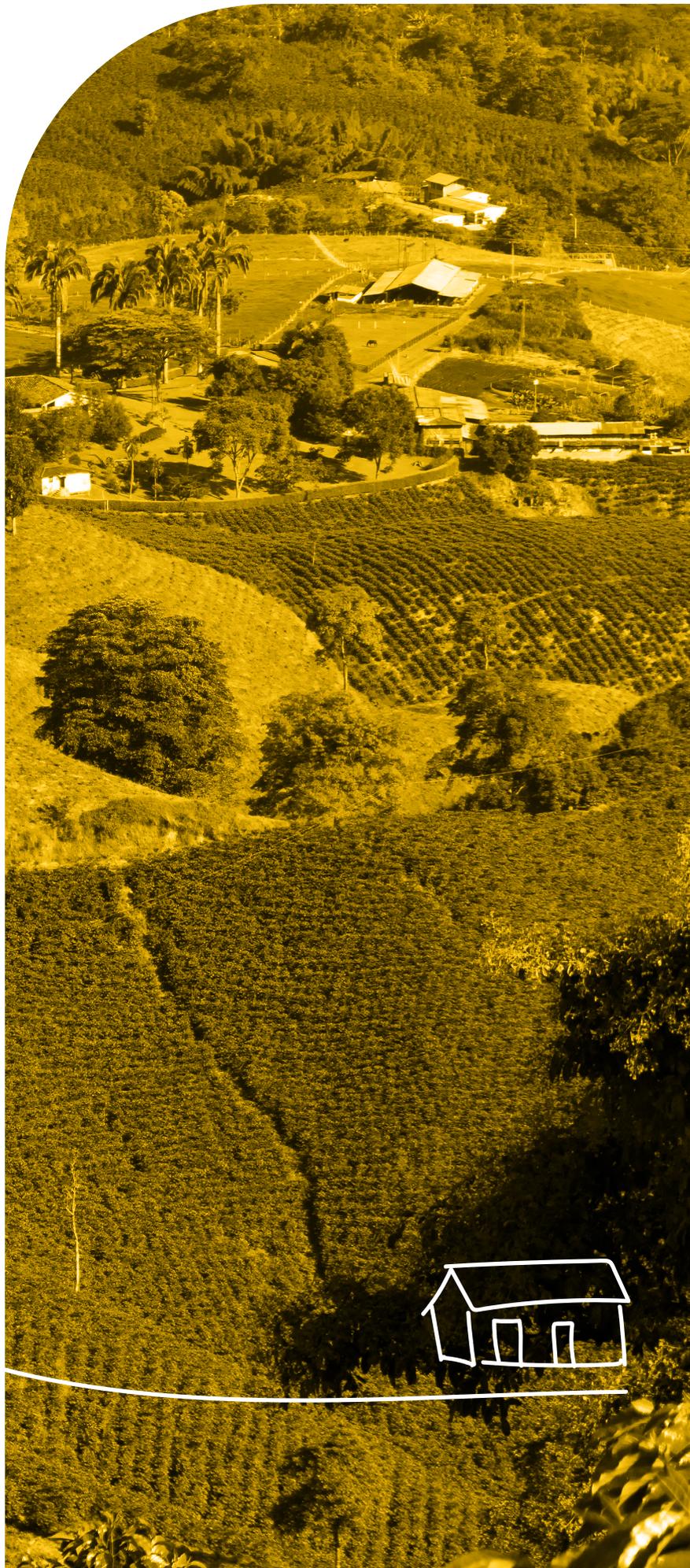
Figura 94. Máximo y mínimo del ISDT por departamento, 2020



Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2020), Alcaldía de Medellín (2020), Alcaldía de Barranquilla (2020), Alcaldía de Cali (2020), Área Metropolitana Centro de Occidente (2020), Área Metropolitana de Bucaramanga (2020), Departamento Administrativo de Catastro Distrital (2020) y Gobernación de Antioquia (2020).

6.

Análisis de mercado de tierras rurales



6.1 Dinámica inmobiliaria rural

6.1.1 Indicador de la dinámica del mercado inmobiliario municipal

Este indicador es de tipo cualitativo y permite establecer, a través de una escala de categorías, el comportamiento de la dinámica del mercado de tierras en cada municipio del país a partir de los actos jurídicos registrados en un periodo determinado.

Para calcular el indicador, se parte de una medida cuantitativa expresada en la cantidad de transacciones registradas en los folios de matrícula inmobiliaria rurales que hagan parte de los grupos de actos jurídicos registrales (AR): AR_01 - adjudicación de baldíos (103),³⁹ AR_02 - presunción de baldíos (939), AR_04 - compraventas (125, 126, 308, 310), AR_05 - permutas (144), AR_06 - hipotecas (203, 204, 205) y AR_08 - remates (108).⁴⁰

Esta medida se construye a partir de los datos disponibles relativos a las transacciones de compras anuales de predios rurales en el periodo 2015-2020 (SNR, 2020) y consiste en establecer dos puntos de corte que dan cuenta del comportamiento diferencial en la distribución de los actos registrados a escala geográfica municipal clasificando la dinámica inmobiliaria en tres categorías: baja, media y alta.

Como resultado del análisis del conjunto de los datos disponibles (transacciones anuales en el período 2015-2020), para establecer los puntos de corte, es necesario tomar en consideración dos aspectos relevantes:

1. La distribución de la variable de interés –número de transacciones municipio/año– es muy asimétrica en todo el período de los datos (2015-2020), con muchos municipios generando pocas transacciones; y algunos, pocos, con muchas transacciones.
2. La dinámica, expresada en la distribución de la variable, cambia año a año, con una tendencia a un número de transacciones más bajo y homogéneo.

Estas consideraciones condujeron a diseñar una metodología compuesta de un método robusto para clasificar valores atípicos con otro que permita comprender la dinámica intertemporal con puntos de corte constantes para todo el periodo.

³⁹ En paréntesis se presentan los códigos de registro asignados por la SNR a cada acto jurídico registral entre los que componen cada grupo.

⁴⁰ Para más información se sugiere consultar la sección 3.1.1 del documento *Valores comerciales de referencia de la tierra (VCRT) e insumo para la definición de los montos máximos del subsidio integral de acceso a tierras (SIAT)* publicado por la UPRA en 2021.



Para atender el primer aspecto, se propone emplear el método de Dalenius-Hodges (DH) (1959), el cual permite obtener grupos homogéneos minimizando la varianza en su interior; y, para atenuar el efecto intertemporal, se elabora una simulación para 10 mil números pseudoaleatorios empleando las funciones `rgamma()` y `set.seed()` (R-CODER, s. f.) del paquete estadístico R, a partir de una distribución gamma, con los parámetros de forma y escala calculados sobre la media del conjunto de datos correspondiente al período de análisis.

Como resultado, se espera obtener dos puntos de corte, x e y , los cuales permiten construir una clasificación de la dinámica inmobiliaria como describe la tabla 47.



Tabla 47. Cortes resultante

Punto de corte	Descripción del rango de clasificación en el municipio	Nombre de la clasificación
x	Hasta x cantidad de actos registrados	Dinámica inmobiliaria baja
y	Mayor que x hasta $(y-1)$ cantidad de actos registrados	Dinámica inmobiliaria media
N. A.	Mayor o igual a y cantidad de actos registrados	Dinámica inmobiliaria alta

Fuente: elaboración propia con base en SIAT (2021).

6.1.2 Dinámica del mercado inmobiliario formal colombiano para el periodo 2015-2020 a partir de información registral

En esta sección, el análisis de la dinámica del mercado de tierras rurales enfoca los registros de actos jurídicos que la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) suministra sobre los folios de matrícula de inmuebles rurales.

En la actualidad, la UPRA cuenta con información registral desagregada para el periodo comprendido entre 2015 y 2020, la cual se considera una fuente idónea para comprender el comportamiento del mercado de tierras formal. La calidad, la cantidad y el nivel de desagregación de la información suministrada permitieron superar con creces resultados obtenidos en ejercicios anteriores en los cuales no fue posible acceder a este nivel de información, lo que tiene efectos en los análisis de algunas tendencias regionales y departamentales. (SIAT, 2021)

Luego de realizar los procesos propios de la analítica de datos (limpieza, depuración, normalización) y la integración con otras fuentes de información, se consolidó una base de datos con actos registrales únicos. Los 47 tipos de actos jurídicos registrales reportados para el periodo de estudio se clasificaron en ocho

grupos: compraventa, hipoteca, embargo, declaración de construcción, compraventa parcial, adjudicación en remate, adjudicación de baldíos y permuta); así, se facilita la realización de los análisis del mercado de tierras formal rural.

En el periodo 2015-2020, se registraron, en total, 4.977.226 actos en folios de matrícula inmobiliaria urbanos y rurales que corresponden con las 193 ORIP que existen actualmente, según lo muestra la distribución anual de actos en folios de matrícula que se presenta a continuación, en la tabla 48, para el total nacional y por zona.



Tabla 48. Cantidad de actos registrados en Colombia por nivel geográfico en 2015-2020

Periodo	Nacional	Urbano	Rural
2015	1.157.187	932.581	224.606
2016	1.019.921	804.829	215.092
2017	790.615	595.010	195.605
2018	705.733	518.132	187.601
2019	669.840	489.411	180.429
2020	633.930	478.122	155.808
2015 - 2020	4.977.226	3.818.085	1.159.141

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

La figura 95 muestra la cantidad de actos registrados en folios de matrícula de inmuebles urbanos y rurales en el periodo 2015-2020, según la clasificación realizada por la UPRA.

En dicho periodo, se registraron 1.159.141 actos jurídicos sobre 760.405 folios de matrícula de inmuebles rurales; que corresponden, aproximadamente, al 23 % del total nacional. Durante el periodo, se cerraron⁴¹ 13.910 folios de matrícula inmobiliaria rurales.

⁴¹ Dice la Ley 1579 de 2012, art. 55: «Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga *Folio cerrado*».



Figura 95. Desagregación de las transacciones registradas sobre folios de matrícula de inmuebles urbanos y rurales en el periodo 2015-2020

	Cantidad de actos urbanos	%	Cantidad de actos rurales	%	Cantidad de actos nacionales	%
Compraventa	2.566.238	52	794.993	16	3.361.231	68
Hipoteca	645.044	13	111.282	2	756.326	15
Embargo	385.466	8	148.368	3	533.834	11
Compraventa parcial	134.253	3	42.945	1	177.198	4
Declaración de construcción	58.369	1	37.840	1	96.209	2
Adjudicación en remate	13.698	0,3	4.055	0,1	17.753	0,4
Adjudicación de baldíos	4.347	0,1	15.375	0,3	19.722	0,4
Permuta	10.670	0,2	4.283	0,1	14.953	0,3
Total actos urbanos	3.818.085	77	364.148	23	4.977.226	100

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

Concretamente, en la vigencia 2020, se registraron 633.930 actos sobre folios de matrícula de inmuebles urbanos y rurales, y corresponden al 12,74 % del total de actos registrados en el periodo 2015-2020. La distribución por zona y según clasificación de los actos jurídicos para el año 2020 se presenta en la figura 96.

En la figura 96, se observa que las mayores participaciones están dadas, en su orden, por el grupo de compraventa; el cual está compuesto por: compraventas, compraventas de nuda propiedad y compraventas de usufructo; seguidos por los grupos de embargo e hipoteca. Estos tres grupos abarcan 588.288 actos registrados que equivalen, aproximadamente, al 93 % del total de los actos registrados para la vigencia 2020.

En esta vigencia, se registraron 155.808 actos jurídicos en folios de matrículas inmobiliarias rurales; los cuales representan una participación cercana al 25 % respecto del total nacional. El grupo de actos jurídicos que registró más transacciones fue la compraventa abarcando cerca del 78 % del total de actos registrados; en orden decreciente y con participaciones considerablemente inferiores, se ubican los actos jurídicos de los grupos de embargo (9 %), hipoteca (5 %) y compraventa parcial (2 %).



Figura 96. Cantidad de actos registrados sobre folios de matrícula inmobiliaria por cobertura nacional, urbano y rural para la vigencia 2020

Vigencia		2020					
Nivel geográfico		Nacional		Urbano		Rural	
Grupo de actos jurídicos		Cantidad de actos registrados	% vigencia 2019	Cantidad de actos urbanos	% respecto del total nacional del mismo acto	Cantida de actos rurales	% respecto del total nacional del mismo acto
1	Compraventa	497.352	78	378.728	76	118.606	24
2	Embargo	57.705	9	41.609	72	16.096	28
3	Hipoteca	33.231	5	27.018	81	6.213	19
4	Declaración de construcción	27.665	4	22.816	82	4.849	18
5	Compraventa parcial	9.927	2	4.071	41	5.856	59
6	Adjudicación baldíos	3.893	0,6	825	21	3.068	79
7	Adjudicación en remate	1.412	0,2	1.071	76	341	24
8	Permuta	2.745	0,4	1.964	72	781	28
Total actos registrados		633.930		478.122		155.808	
Participación de los actos registrados			100		75		25

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

En 2020, se realizaron 9.927 compraventas parciales; lo cual, en la mayoría de los casos, implica disminución en el tamaño de los predios. La zona rural registró el 59 % de este fenómeno, el cual se acompaña con la apertura de 8.639 folios de matrícula inmobiliaria nuevos en esa vigencia.

De los actos jurídicos registrados en folios de matrícula inmobiliaria rural, solamente 99.974 actos, equivalentes al 64 %, reportaron un valor de transacción diferente de cero y su suma alcanza los 10,2 billones de pesos.

6.1.3 Ámbito departamental

Para 2020, se dispone de información para los 32 departamentos del país. La distribución observada de los actos rurales registrados en la vigencia evidencia que Antioquia registró la mayor cantidad, con 18.394 actos, que corresponden aproximadamente al 12 % del total de actos registrados para este mismo año; le siguen Cundinamarca, Santander, Boyacá, Tolima, Córdoba y Nariño que, de manera conjunta, abarcan, aproximadamente, el 53 % del total de actos para la vigencia 2020.

En contraste, los departamentos de Arauca, La Guajira, Guaviare, Choco, Vichada, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Guainía y Vaupés participan, cada uno, con menos del 1 % del total de actos registrados sobre inmuebles rurales y, en conjunto, con aproximadamente el 2,3 % del total de estos mismos actos; lo que hace que, de manera agregada, estén incluso por debajo de lo registrado individualmente en departamentos como Huila, Norte de Santander y Caldas.



La tabla 49 presenta en orden descendente los departamentos con mayor cantidad de actos registrados y la desagregación de la cantidad de actos por cada uno de los grupos, y la cantidad de folios nuevos (abiertos) en la vigencia 2020. Dado que, para todos los departamentos, el grupo de actos con mayor participación es el de compraventa, se resalta con negrilla el segundo grupo de actos que tuvo mayor participación en cada departamento.



Tabla 49. Cantidad absoluta y relativa del total de actos registrados en cada departamento y desagregación por grupo de actos registrados y folios nuevos para la 2020

Departamentos	Actos registrados Cantidad y %		Compra venta	Embargo	Hipoteca	Declaración de const.	Compras parciales	Remate	Permuta	Adjudica baldíos	Folios nuevos
Antioquia	18.394	11,81	12.917	2.833	959	276	519	53	158	14	665
Cundinamarca	17.438	11,19	13.776	1.710	548	635	301	42	125	3	298
Santander	11.008	7,07	8.243	1.611	275	208	200	17	122	34	298
Boyacá	10.386	6,67	7.966	1.261	418	236	109	10	11	-	375
Tolima	9.141	5,87	7.568	766	204	272	122	16	23	10	160
Córdoba	8.108	5,20	5.006	574	350	509	724	6	21	7	911
Nariño	7.550	4,85	4.921	342	175	137	888	10	-	139	938
Meta	7.516	4,82	5.563	820	173	163	96	13	34	3	651
Valle del Cauca	6.931	4,45	4.950	633	394	265	334	14	39	2	300
Cauca	6.546	4,20	5.027	238	175	118	448	7	11	13	509
Bolívar	6.303	4,05	4.542	353	62	648	183	9	10	28	468
Risaralda	6.296	4,04	5.049	812	190	115	13	26	72	4	15
Magdalena	5.731	3,68	4.125	405	196	241	277	11	45	13	418
Huila	4.823	3,10	3.843	580	41	143	82	14	27	1	92
Norte de Santander	4.780	3,07	3.490	704	140	89	146	12	7	2	190
Caldas	4.378	2,81	3.385	417	290	56	70	26	32	7	95
Cesar	3.215	2,06	2.385	245	99	274	90	9	3	1	109
Sucre	2.930	1,88	1.249	556	37	89	255	11	2	201	530
Putumayo	2.861	1,84	1.387	156	143	19	377	5	-	15	759
Casanare	2.537	1,63	1.840	246	89	60	92	13	3	-	194
Quindío	1.922	1,23	1.432	223	112	66	29	10	27	-	23
Atlántico	1.798	1,15	1.379	166	163	37	10	2	2	2	37
Caquetá	1.657	1,06	1.279	166	137	18	3	3	2	-	49
Arauca	1.499	0,96	655	143	124	4	292	1	-	-	280
La Guajira	749	0,48	404	60	13	15	119	-	-	1	137

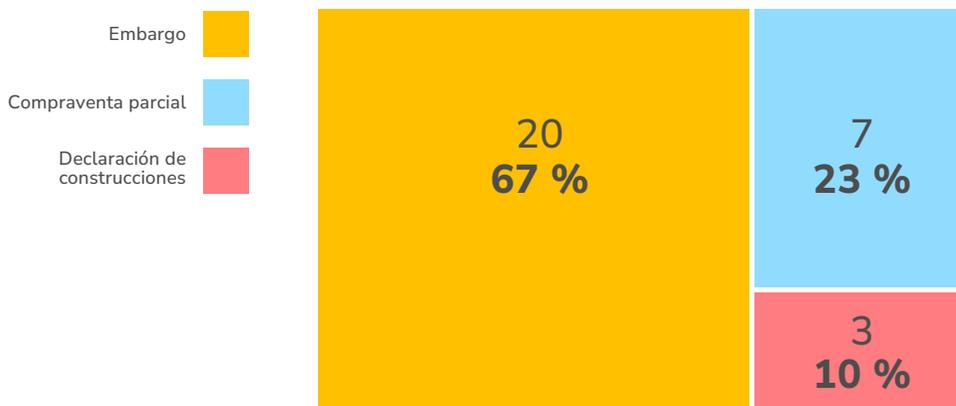
Departamentos	Actos registrados Cantidad y %		Compra venta	Embargo	Hipoteca	Declaración de const.	Compras parciales	Remate	Permuta	Adjudica baldíos	Folios nuevos
Guaviare	589	0,38	484	19	26	3	1	1	1	-	54
Choco	346	0,22	200	18	2	10	55	-	1	-	60
Vichada	228	0,15	172	23	13	-	-	-	2	-	18
San Andrés P y SC	68	0,04	61	1	-	2	2	-	-	-	2
Amazonas	59	0,04	45	11	1	1	-	-	-	-	1
Guainía	20	0,01	15	2	1	-	-	-	-	-	2
Vaupés	1	0,001	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Total	155.808	100	113.358	16.094	5.550	4.709	5.837	341	780	500	8.639

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

El grupo de actos jurídicos registrados con mayor frecuencia en los departamentos, después de las compraventas, es el embargo (20 departamentos), seguido de la compraventa parcial (7), y, por último, la declaración de construcción en los departamentos de Bolívar, Cesar y San Andrés, Providencia y Santa Catalina; así se representa en la figura 97.



Figura 97. Grupos de actos registrales con mayor participación después de la compraventa según la cantidad de transacciones registradas por departamento para la vigencia 2020



Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).



6.1.4 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP)

Para tramitar el registro de un acto jurídico, los ciudadanos acuden a la ORIP correspondiente; ya que cada oficina tiene una cobertura; es decir, que ejerce jurisdicción sobre cierta cantidad de municipios. En la vigencia 2020, los actos sobre folios de matrícula de inmuebles rurales fueron registrados en 187 oficinas ubicadas en todo el país. Aproximadamente, el 72 % de las ORIP registraron, para al menos un acto registral, un valor de transacción diferente de cero pesos; mientras que 39 oficinas no lo hicieron, las cuales se muestran en la tabla 50.

A continuación, se presenta una relación de estas últimas, esperando que en el futuro se pueda disponer del valor registrado en todas las transacciones que se realicen en el país, con el fin de monitorear el estado, tendencias y proyecciones del mercado de tierras rural formal en el país.



Tabla 50. Relación departamental de las ORIP que no reportaron valores para los actos registrados sobre folios de matrícula inmobiliaria rural en la vigencia 2020.

Nombre del departamento	Nombre de las ORIP que no reportaron valor de las transacciones realizadas	Cantidad de ORIP que no reportaron valor de las transacciones	CANTIDAD DE TRANSACCIONES REGISTRADAS SIN VALOR	PARTICIPACIÓN (%) DE LAS ORIP QUE NO REPORTARON VALOR RESPECTO DE LAS QUE REPORTARON INFORMACIÓN	Participación (%) de transacciones que no reportaron valor respecto del total de las transacciones registradas
Casanare	El Yopal	1	2.668	33	84
Cundinamarca	Bogotá Centro, Cáqueza, Chocontá, Facatativá, Fusagasugá, Gacheta, Ubaté y Zipaquirá	8	13.693	53	76
Atlántico	Sabanalarga	1	1.261	50	69
Valle del cauca	Cali, Buga, Cartago y Tuluá	4	4.412	57	58
Boyacá	Chiquinquirá, Duitama, Guateque y Ramiriquí	4	5.964	29	51
Santander	Barrancabermeja, San Gil, Socorro y Vélez	4	5.503	27	49
Norte de Santander	Cáchira y Pamplona	2	2.157	29	42
Antioquia	Barrancabermeja, Girardota, Medellín Norte, Medellín Sur, Rionegro, Turbo y Yarumal	7	7.750	22	40
Huila	Garzón	1	1.932	33	40

Nombre del departamento	Nombre de las ORIP que no reportaron valor de las transacciones realizadas	Cantidad de ORIP que no reportaron valor de las transacciones	CANTIDAD DE TRANSACCIONES REGISTRADAS SIN VALOR	PARTICIPACIÓN (%) DE LAS ORIP QUE NO REPORTARON VALOR RESPECTO DE LAS QUE REPORTARON INFORMACIÓN	Participación (%) de transacciones que no reportaron valor respecto del total de las transacciones registradas
Nariño	Ipiales y Túquerres	2	2.868	25	38
Caquetá	San Vicente del Caguán	1	621	50	37
Quindío	Calarcá	1	675	33	35
Tolima	Melgar	1	1.834	8	20
Magdalena	Ciénaga	1	1.017	14	18
Caldas	La Dorada	1	756	10	17

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

Sobre la participación de las transacciones que no reportaron valor respecto del total de las transacciones registradas en el departamento, se tiene que la participación fue mayor o igual al 60 % en tres departamentos; le siguen seis departamentos en los cuales esta participación fue igual o superior al 40 % pero que, en todo caso, no superó el 60 %; y, finalmente, en los restantes seis departamentos esta participación fue inferior al 40 %.

Para la vigencia 2020, la mayor cantidad de actos fueron registrados por las ORIP de: Villavicencio, Meta, con 4.681 actos registrados, equivalentes al 3 %, aproximadamente, de todos los actos registrados en la vigencia; le sigue Popayán, Cauca, con 4.173 actos, Pasto, Nariño, y Montería, Córdoba, con 3.908 y 3.707 actos, respectivamente; y Cartagena de Indias, Bolívar, con 3.698 actos. Reunidas, estas cinco ORIP registraron cerca del 13 % de toda la vigencia 2020.

En la figura 98, se observa una relación entre el valor acumulado de los actos registrados y las ORIP cuya sede principal corresponde con la capital de un departamento del país.



Figura 98. Clasificación de las ORIP frente a su condición de capital de departamento y su participación en las transacciones registradas y el valor acumulado de los actos registrados en folios de matrícula inmobiliaria rural durante la vigencia 2020

La ORIP tiene su sede en una capital de departamento	Cantidad de ORIP	%	Cantidad de transacciones registradas	%	Valor acumulado de los actos registrados en billones de pesos	%
Sí	29	16	41.622	27	\$ 3,8	37
No	158	84	114.186	73	\$ 6,4	63
Totales	187		155.808		\$ 10,2	

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).



6.1.5 Ámbito municipal

Para la vigencia 2020, se dispone de información para 947 municipios del país entre los cuales se encuentran Villavicencio, Pereira e Ibagué, que concentran la mayor cantidad de actos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales.

En la clasificación de ruralidad realizada para los municipios de Colombia por el Equipo de la Misión para la Transformación del Campo (DNP, 2014) a las transacciones registradas en folios de matrícula de inmuebles rurales en la vigencia 2020, se observa que los municipios clasificados como más urbanos (ciudades y aglomeraciones e intermedio) acumularon el 64 % de las transacciones registradas y el 63 % del valor registrado, representado en la figura 99.



Figura 99. Cantidad de actos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales durante el año 2020, según categoría de ruralidad

Categorías de ruralidad	% participación respecto al total de transacciones registradas	% participación respecto al valor total de los actos que registraron valor para la transacción
Ciudades y aglomeraciones	33	36
Intermedio	30	27
Rural	24	29
Rural disperso	13	8v

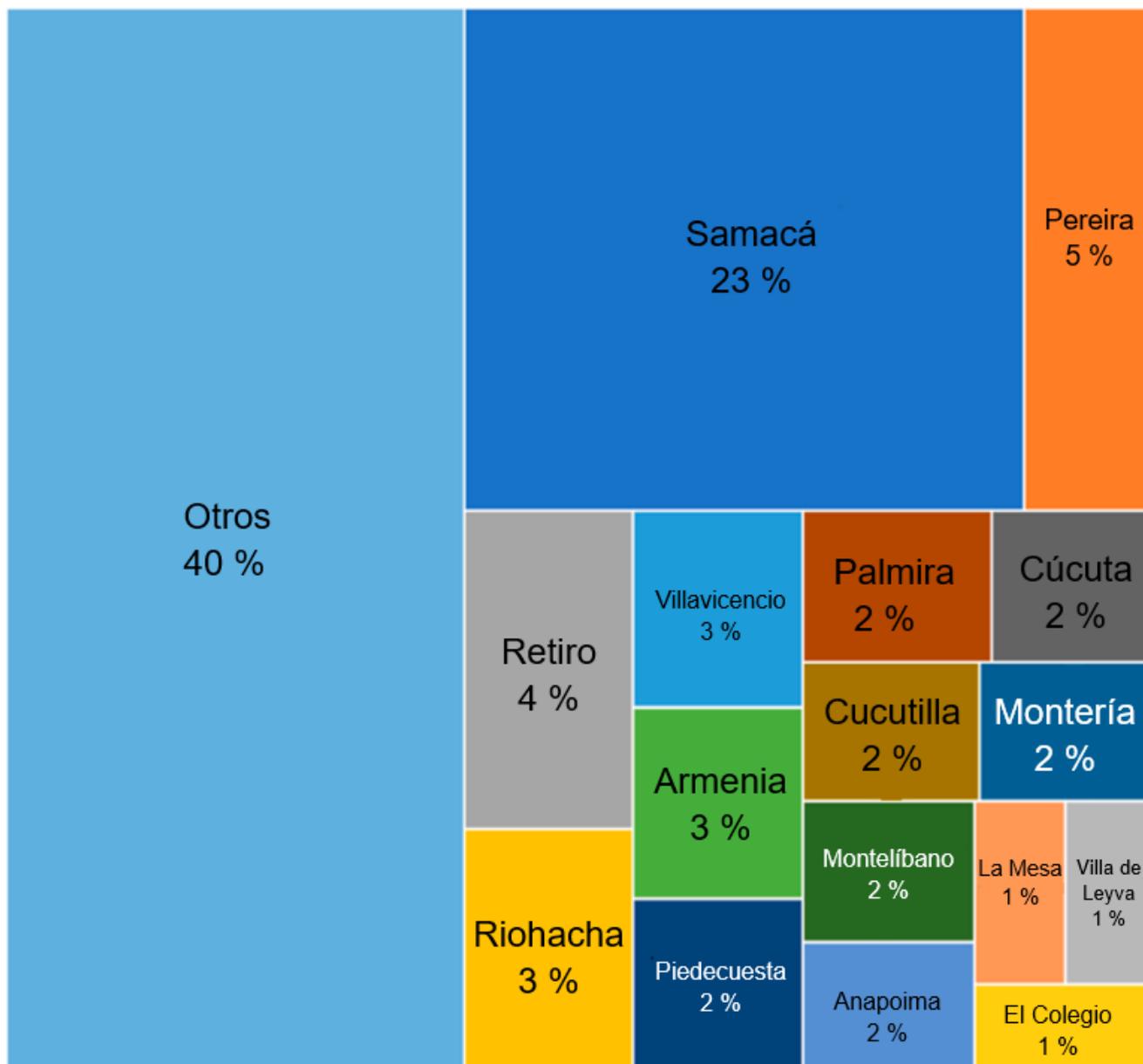
Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

La información de las declaraciones de construcción es muy relevante, ya que permite hacer un seguimiento a la dinámica edificadora y tomar acciones ante posibles sellamientos del suelo rural en especial cuando se trate de los de mayor aptitud para las actividades agropecuarias.

Las declaraciones de construcción en la zona rural que reportaron un valor diferente de cero en el momento de efectuar el registro en la SNR fueron 3.838 y se llevaron a cabo en 292 municipios, alcanzando un valor acumulado cercano a los 286 mil millones de pesos, los cuales van desde \$500.000, que fueron reportados en Palmira, Valle del Cauca, hasta los cerca de 65 mil millones de pesos reportados en Samacá, Boyacá. La figura 100 presenta el porcentaje de participación del valor acumulado por concepto de declaraciones de construcción de cada municipio.



Figura 100. Participación del valor acumulado por municipio reportado por concepto de declaraciones de construcción sobre folios de matrícula de inmuebles rurales para la vigencia 2020



Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).



6.2 Indicador de dinámica del mercado inmobiliario en la vigencia 2020

A partir de la figura 95, a continuación se presenta un resumen del conjunto de datos que se empleó para calcular este indicador incluyendo la cantidad actos registrados para cada vigencia y su participación respecto del total del periodo que se reporta en la tabla 51.



Tabla 51. Conjunto de actos jurídicos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales que fueron tenidos en cuenta para el cálculo del indicador de dinámica del mercado inmobiliario

Grupo de acto jurídico	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total periodo
Compraventa	148.772	153.534	145.481	136.293	129.398	124.460	837.938
Hipoteca	42.063	30.158	13.904	10.817	8.127	6.213	111.282
Adjudicación de baldíos	3.282	860	688	1.280	6.197	3.068	15.375
Remate	813	708	764	724	705	341	4.055
Permuta	692	788	619	573	830	781	4.283
Total actos registrados por anualidad	195.622	186.048	161.456	149.687	145.257	134.863	972.933

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

Con esta información, se procedió a realizar los cálculos que se precisan en la tabla 52, con los factores de forma y escala.



Tabla 52. Parámetros para realizar la simulación gamma

Período	Media	Varianza	Parámetros	
			Escala	Forma
2015	191,683333	207.454,52	1.082,28	0,17711111
2016	182,312745	190.128,47	1.042,87	0,1748183
2017	158,27549	129.732,59	819,663147	0,19309821
2018	146,744118	109.847,62	748,565716	0,19603371
2019	142,391176	79.285,22	556,812703	0,25572545
2020	132,61	63.001,10	475,09	0,28
Promedio	159,00	129.908,25	817,02	0,195

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

Empleando los factores de forma y escala resultantes para cada vigencia y para el promedio del quinquenio, se generan los datos simulados (10 mil números aleatorios con distribución gamma), se aplica el método DH; se obtienen los cortes para cada periodo y se calcula el promedio de los cortes para todo el quinquenio. Lo anterior se presenta en la tabla 53.



Tabla 53. Cortes por periodo y cortes por promedio de periodos

Nivel	Cortes	Cortes	Cortes	Cortes	Cortes	Cortes	Cortes	Cortes		
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Promedio			
Bajo	181,16	174,28	138,68	126,88	97,42	167,92	147,11	0	0,0	47,47
Medio	1086,97	1045,69	832,06	761,29	584,51	587,73	882,67	9	7,4	54,97

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

Aplicando los cortes promedio resultantes a los datos correspondientes a la vigencia 2020, se procede a calcular el indicador de dinámica inmobiliario; los resultados, en la tabla 54.



Tabla 54. Resultados del cálculo del indicador de la dinámica del mercado inmobiliario nacional para la vigencia 2020

Dinámica inmobiliaria	Intervalo de transacciones registradas	Cantidad de municipios	% del total de municipios	Cantidad de actos registrados	% del total de actos registrados
Baja	Hasta 147	781	77	40.661	30
Media	Mayor que 147 y hasta 883	221	22	68.014	50
Alta	Mayor que 883	15	1	26.188	19
Total general		1.017	100	134.863	100

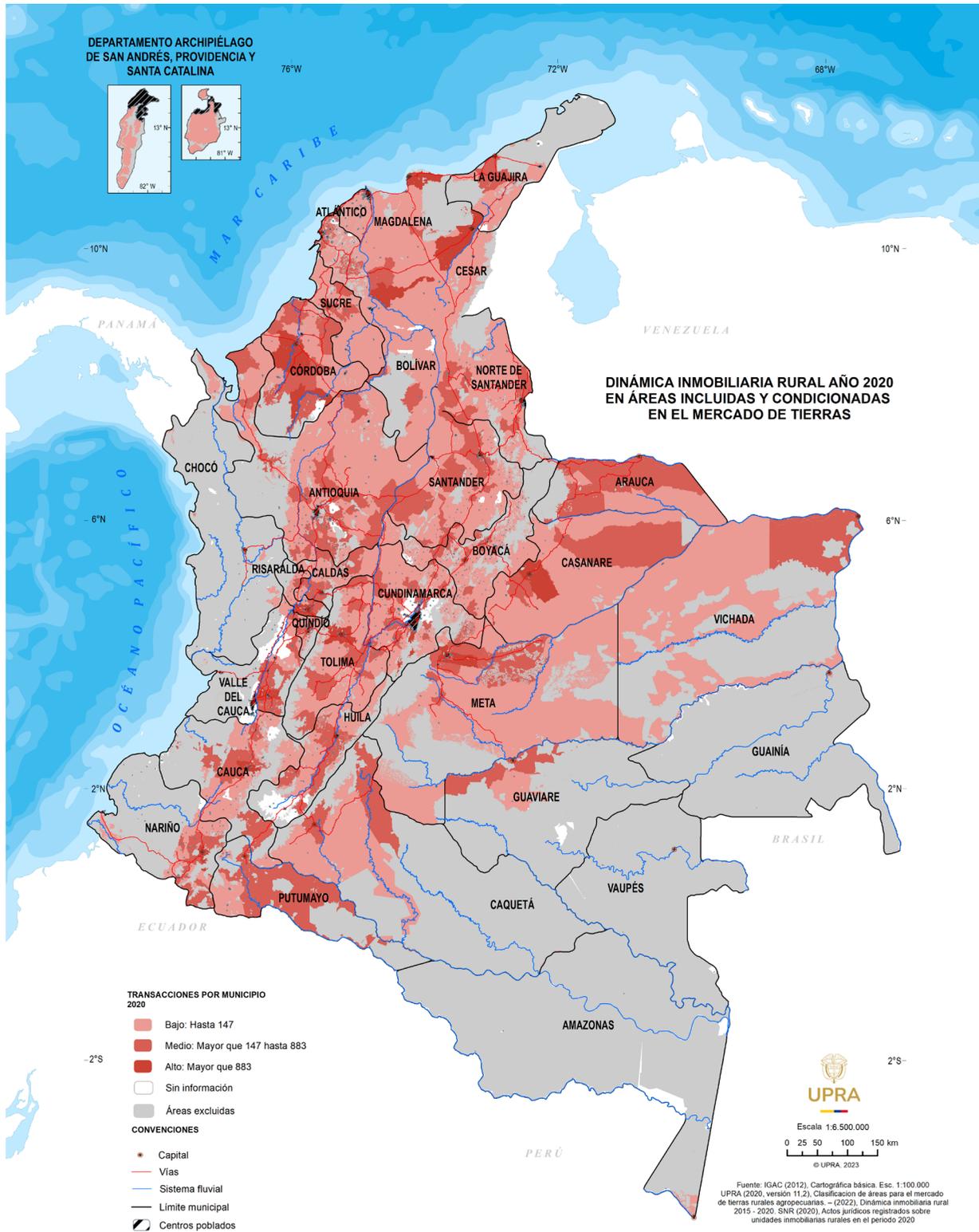
Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

Los resultados muestran que 781 municipios (77 %) se caracterizan por tener una dinámica inmobiliaria baja; les sigue la dinámica inmobiliaria media que caracteriza a 221 municipios, equivalentes al 22 % de los municipios, y acumulan la mitad de los actos registrados en el periodo empleados en el cálculo del indicador. Finalmente, se encuentran 15 municipios clasificados con dinámica inmobiliaria alta.

La espacialización de los datos correspondientes a la dinámica inmobiliaria de la vigencia 2020 se presentan en la figura 101 presumiendo que la mayor parte de los actos jurídicos se representaron sobre las áreas condicionadas e incluidas para el mercado de tierras.



Figura 101. Dinámica del mercado inmobiliario rural 2020



Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).



6.2.1 Participación de los actores en la dinámica del mercado de tierras rural formal

Para llevar a cabo una transacción, se requiere la participación de al menos dos partes interesadas. Por ejemplo, en una compraventa, participan como mínimo un comprador y un vendedor. Los participantes en una transacción se denominan intervinientes. En la vigencia 2020, la máxima concurrencia de intervinientes en una misma transacción se llevó a cabo en una compraventa del municipio de Cubarral, Meta, donde participaron 570 intervinientes.

En las 155.808 transacciones registradas en la zona rural de Colombia en la vigencia 2020, participaron 377.444 intervinientes; sin embargo, solo fue posible clasificar los intervinientes de 146.380 transacciones, los cuales ascienden a 311.440 reportados en la tabla 55.



Tabla 55. Participación de los intervinientes en las transacciones registradas sobre folios de matrícula inmobiliaria rurales según nacionalidad durante el año 2020

Nacionalidad	Intervinientes	
	Cantidad	% de participación
Colombiana	310.586	99,73
Extranjera	854	0,27
Total	311.440	100

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).



En la figura 102, se presentan los departamentos en donde se evidenció la participación por parte de extranjeros en el mercado inmobiliario formal rural. La participación de los extranjeros en la vigencia 2020 se presentó en 25 departamentos y el 64 % se concentró en Cundinamarca, Antioquia, Magdalena, Córdoba y Boyacá.



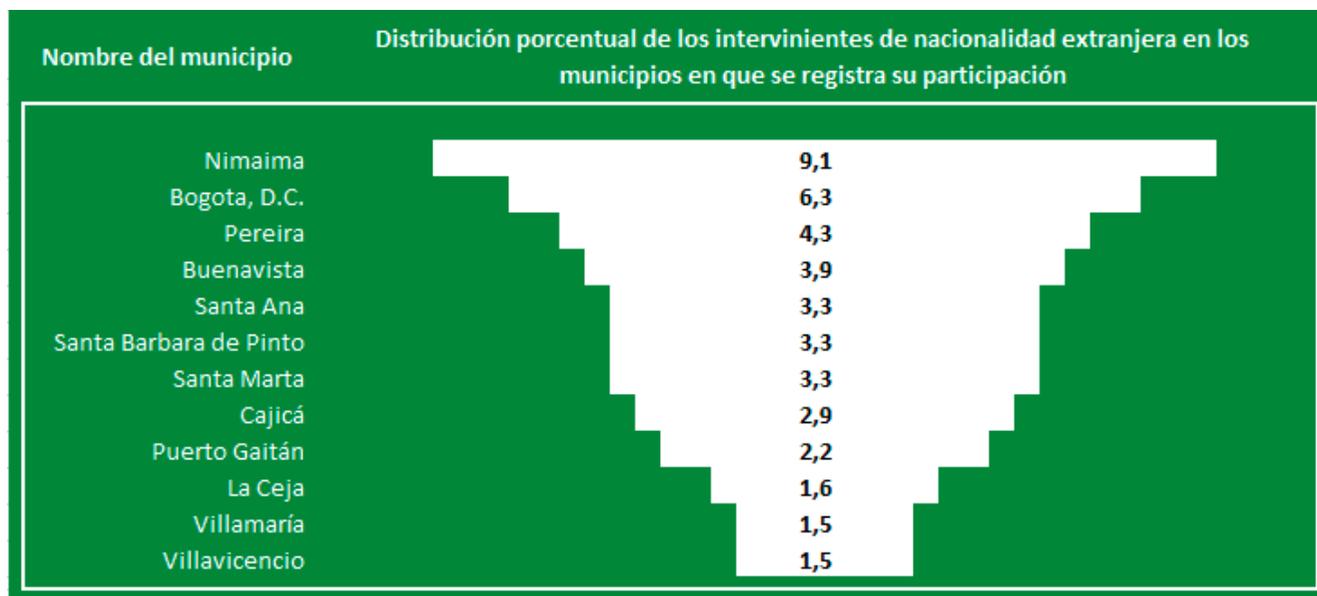
Figura 102. Cantidad y porcentaje de participación de extranjeros por departamentos en actos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales durante el año 2020

Departamento	% Participación de intervinientes extranjeros	Cantidad de intervinientes extranjeros
Cundinamarca	29	247
Antioquia	13	114
Magdalena	10	88
Cordoba	6	54
Boyacá	5	43
Risaralda	5	43
Meta	4	38
Valle del Cauca	4	36
Caldas	3	29
Santander	3	29
Bolivar	3	24
Quindío	2	19
Nariño	2	17
Atlántico	2	13
Cauca	1	12
Tolima	1	12
Norte De Santander	1	11
Arauca	0,5	4
Cesar	0,5	4
Huila	0,5	4
Sucre	0,5	4
Putumayo	0,4	3
Caquetá	0,2	2
Casanare	0,2	2
La Guajira	0,2	2
Total general	100	854

Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).



Figura 103. Municipios en los que se da la participación de intervinientes de nacionalidad extranjera en actos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales durante 2020



Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

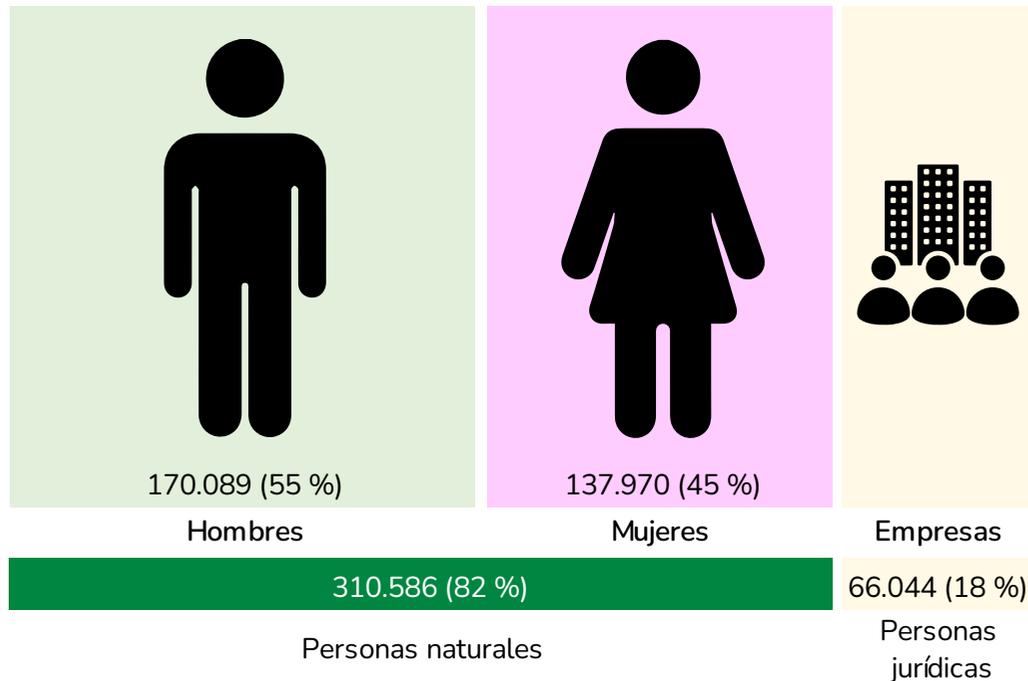
La participación de intervinientes de nacionalidad colombiana puede separarse en dos grandes grupos: las personas naturales y las jurídicas; y, así mismo, las personas naturales pueden subdividirse en hombres y mujeres. A continuación, en la figura 104, se muestra la clasificación obtenida por el laboratorio de datos del SNUIRA de la UPRA con el apoyo del espacio colaborativo Data Sandbox, del Ministerio TIC, en la cual se emplearon técnicas de analítica de datos y aprendizaje de máquina, y, entre otras, las siguientes fuentes de información:

- Datos abiertos de contratación SECOP (nombres de empresas).
- Directorio estadístico de empresas: DANE (nombres de empresas)
- Nombres de empresas y personas extraídos a través de diferentes fuentes de datos disponibles en datos.gov.co
- Actos registrados en la ORIP (Fuente: SNR).
- Estadísticas catastrales de las unidades operativas de catastro y catastro R1, R2, base de datos geográfica catastral (Fuente: IGAC, catastros descentralizados).

La mayor parte de transacciones formales rurales con participación de empresas se llevaron a cabo, en su orden, en los municipios de Ibagué, Villavicencio, Pereira, Ibagué, Bogotá D.C., Turbaco, Turbana, Popayán, Valledupar y Montelíbano.



Figura 104. Participación de los intervinientes nacionales en actos registrados sobre folios de matrícula de inmuebles rurales durante el año 2020 según tipo de persona



Fuente: elaboración propia con base en SNR (2020).

6.2.2 Participación de las mujeres en la dinámica del mercado de tierras rural formal

En cuanto a información relacionada con la participación de la mujer en el mercado de tierras rurales colombiano, no se conocen antecedentes y se espera que estos avances faciliten la generación de políticas públicas y estudios que busquen mejorar el acceso a tierra y la participación de la mujer en la propiedad de las tierras rurales productivas de Colombia.⁴²

Realizando un análisis detallado de la participación de la mujer en las transacciones del mercado de tierras en la vigencia 2020, el departamento que reportó el mayor número de transacciones en que participó al menos una mujer fue Cundinamarca (17.925), lo que representa el 13 % del total de las transacciones con participación femenina. En su orden, le siguen los departamentos de Antioquia, Boyacá, Santander, Nariño y Tolima que, en conjunto, concentran más del 51 % del total de transacciones en las que intervino al menos una mujer en esta misma vigencia. En contraste se encuentran los departamentos de Guaviare, Chocó, Vichada, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas y Guainía que, de manera agrupada, representan menos del 1 % del total de transacciones.

⁴² Tomado de: Impactos esperados del resultado de la depuración y clasificación de los intervinientes en los actos jurídicos registrados en el periodo 2015-2019 (UPRA, 2021)..



Referencias

Referencias generales

Agencia Nacional de Tierras. (s. f). *Zonas de reserva campesina, resguardos indígenas, Consejos comunitarios*. <https://n9.cl/suvrl>

Babbie. E. (2012). *The Practice of Social Research*. EUA: Cengage Learning.

Colombia. (03 Ago. 1994). L 160. «Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones». <https://n9.cl/j2w5p>

Colombia. (1992). CC, art. 669, 685, 762, 765 y 775. <https://n9.cl/fyvi>

Correa, J. (2014). Propuesta de acepción y distinción en los conceptos de acumulación, concentración y acaparamiento. [Documento inédito].

Cortés, C., Contreras, J., Cortés, P., Fernández, Á., Forero, Ó., Giraldo, A., Lagos, L., Maluendas, A., Manrique, J., Neva, N., Molina, A., Montes, N., Prada, R., Ríos, M., Romero, Ó., Rubiano, C., y Vergara, J. (2020). *Análisis de distribución de la propiedad rural en Colombia. Resultados 2017*. UPRA, <https://n9.cl/ojefk>.

Dalenius, T., & Hodges, J. L. (1959). Minimum Variance Stratification. *Journal of the American Statistical Association*, 54(285), 88-101. <https://doi.org/10.1080/01621459.1959.10501501>

DANE. (s. f). *Guía para el diseño, la construcción y la interpretación de indicadores 2* <https://n9.cl/x789>.

DNP. (2014) Definición de Categorías de Ruralidad. Misión para la transformación del campo. <https://n9.cl/acr71>

- DNP. (2018). *Áreas de referencia como insumo para la identificación de las Zonas de interés de desarrollo rural, económico y social (Zidres)*. (Documento CONPES 3917). <https://n9.cl/r8ogx>
- Incora. (24 Sep 1996). Resolución 41. «Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales». <https://n9.cl/jusph>
- Instituto Colombiano de Antropología e Historia. (2019). Parques y áreas arqueológicas protegidas. <https://n9.cl/j0a8p>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (04 Feb 2011). Resolución 70. *Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*. <https://n9.cl/demtj>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (28 Sep 1988). Resolución 2555. *Por la cual se reglamenta la formación, actualización de la formación y conservación del Catastro Nacional, y se subroga la resolución n.o 660 del 30 de marzo de 1984*. <https://n9.cl/vz3q6>
- International Organization for Standardization. (2015). *Norma ISO 9001:2015*. <https://n9.cl/v1rxv>
- Londoño, R., Castro, C., Delgado, Á., Landinez, L. (2016). *Tierras y conflictos rurales. Historia, políticas agrarias y protagonistas*. Centro de Memoria Histórica. <https://n9.cl/5ywp8>
- Massiris, A. (2015). *Gestión del territorio para usos agropecuarios*. UPRA. <https://n9.cl/e3vl9>
- MinAgricultura. (17 Ago 2021). Resolución 239. *Por la cual se adoptan los lineamientos y criterios para el otorgamiento del Subsidio Integral de Acceso a Tierra (SIAT)*. <https://n9.cl/5hx7s>
- MinAgricultura (28 Nov 2019). Resolución 383. *Por medio de la cual se adoptan los lineamientos para el diseño, implementación, administración y funcionamiento del Observatorio de Tierras Rurales a cargo de la Agencia Nacional de Tierras y se dictan otras disposiciones*. <https://n9.cl/snly1>
- Presidencia de la República de Colombia. (2012). L 1579. «Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones». DO 48570. p. 1. (12p).



Presidencia de la República de Colombia. (2020) D 148. *Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la L 1955/2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del D 1170/2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística DO.* <https://n9.cl/icju5>

Presidencia de la República de Colombia. (2015). D 1076. *Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.* <https://n9.cl/llts>

Presidencia de la República de Colombia. (1989).D 1989. *Por el cual se declara Área de Manejo Especial La Macarena, la Reserva Sierra de la Macarena, se clasifica y zonifica su territorio y se fijan sus límites reales.* <https://n9.cl/xrti8>

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). (2018). *Metodología para la identificación general de la frontera agrícola.* <https://n9.cl/esjns>

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2016). *Análisis de la distribución de la propiedad rural en Colombia: Propuesta Metodológica.*

Vega, A., Moncaleano, J., Ortiz, S., Mendoza, G., Carvajalino, M., y Rodríguez, F. (2017). *Concentración y extranjerización de tierras productivas en Colombia. FAO y UPRA.* <http://www.fao.org/3/a-i7843s.pdf>

Material electrónico

Alcaldía de Medellín. (2020). Base Catastral Rural.

Alcaldía Distrital de Barranquilla. (2020). Base Catastral Rural.

Alcaldía Santiago de Cali. (2020). Base Catastral Rural.

Área Metropolitana Centro de Occidente. (2020). Base Catastral Rural.

Área Metropolitana de Bucaramanga. (2020). Base Catastral Rural.

Departamento Administrativo de Catastro Distrital. (2020). Base Catastral Rural.

Gobernación de Antioquía. (2020). Base Catastral Rural.

MinAmbiente. (s. f.). Resoluciones Ley 2.^a [dataset].

<https://www.minambiente.gov.co/normativa/resoluciones/>

R-CODER (s.f.). Fijar semilla en R. <https://r-coder.com/fijar-semilla-r/>

Registro Único Nacional de Áreas Protegidas. (s. f). <https://runap.parquesnacionales.gov.co/>

Superintendencia de Notariado y Registro. (2020). Actos en folios de matrícula inmobiliaria urbanos y rurales SNR-ORIP 2015-2020 [dataset].

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2021). Frontera agrícola 2021.

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria UPRA. (s. f). SIPRA.

<https://sipra.upra.gov.co/nacional>



Apéndice:

Dinámica de precios de arrendamientos rurales agropecuarios productivos

Introducción

Este informe es una primera aproximación de la UPRA a exponer datos vigentes de precios de arriendo rural agropecuario, así como a analizar variables que permitan comprender la dinámica de los arriendos rurales que puedan ser útiles a los diferentes actores o interesados, ya sea agentes agronegociadores, agentes agroeconómicos, inversionistas, asociaciones, gremios, entidades públicas y privadas, investigadores, academia y, en general, actores del campo colombiano. Es un punto de partida para el seguimiento y monitoreo de la dinámica de arriendos rurales reconociendo su importancia como modalidad de acceso a tierra rural productiva.

El desarrollo de este ejercicio se realiza conforme trabajo de campo liderado por el equipo de Mercado de Tierras de la UPRA capturando estos datos con un formato específico de investigación de mercado inmobiliario de arriendo rural. Los rangos de precio de arriendo se determinaron, principalmente, utilizando datos de entrevistas semiestructuradas a diferentes actores estratégicos e idóneos en los municipios de cada departamento.

En total, se clasificaron, estandarizaron y analizaron 629 datos de arriendo para ocho departamentos. Para el año 2022, en el marco del proyecto denominado: *Biocarbono Orinoquia, paisajes sostenibles bajos en carbono*, se capturaron los precios de arriendo de Arauca, Casanare, Meta y Vichada. Para el 2023, se capturó la información de arriendo rural para Cauca, Sucre, Córdoba y Cesar.

También se abordan los tipos de contrato posibles en el ámbito rural y se presentan modelos de minutas de los diferentes contratos. Este documento de carácter indicativo busca aportar en pro de la competitividad del sector rural, que ayude a la transparencia del mercado de tierras y sea un insumo para

lineamientos de política pública que permitan reducir las desfavorables condiciones de la población rural en materia de acceso a tierras.

La tierra «es la garantía de la vida y el factor de producción primario por excelencia» (UPRA, 2023, p. 20) y, en tal sentido, se debe propender por políticas públicas para garantizar acceso a tierra productiva; la modalidad de arriendo puede aportar en esta dirección.

1. Importancia del arrendamiento rural en la producción agropecuaria

El principal recurso para la productividad rural es la tierra, que la FAO (1995) define como una extensión delineable de la superficie terrestre que contiene los elementos biofísicos, ambientales y socioeconómicos que influyen en el uso.

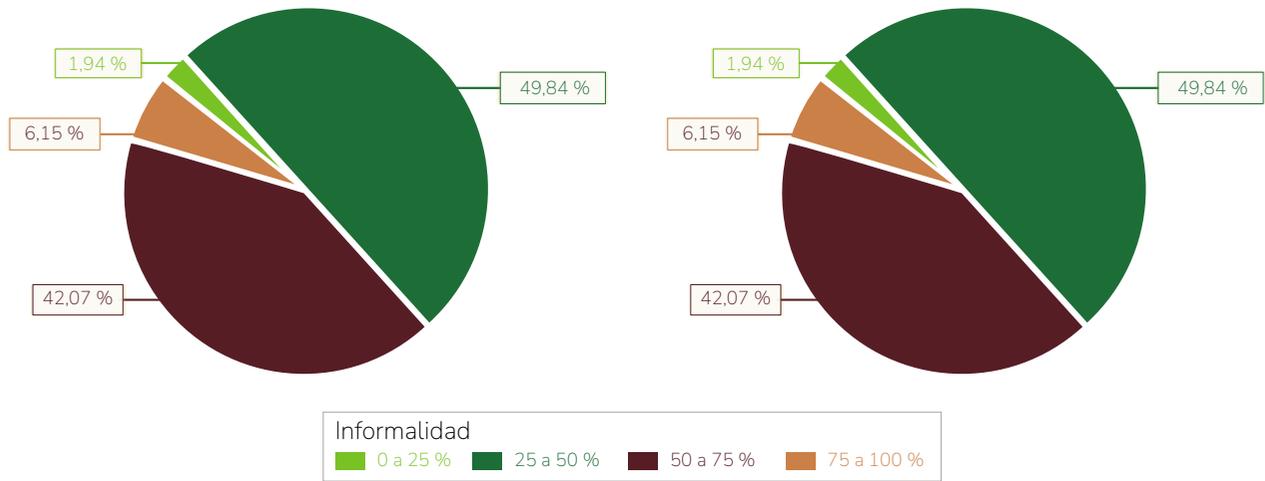
La tierra presenta unas características particulares. En primer lugar, es única e irrepetible; ya que no hay una completa sustitución: cada punto en la tierra presenta una localización espacial específica. Además, tiene el carácter de inamovible; es decir, no es posible su traslado a conveniencia de actores oferentes o demandantes. Es, también, imprescindible; se requiere para cualquier actividad productiva rural, ya que la tierra no es el resultado de un proceso productivo. Cada porción de tierra es concreta presentando unas características físicas e intrínsecas asociadas a condiciones diferenciales de producción de terreno, las cuales un agente productor analiza para acceder a las tierras rurales productivas.

Sobre el acceso a la tierra, debe precisarse que es la capacidad que un sujeto de derecho ostenta, individual o colectivamente, para usar la tierra rural a través de diferentes formas de tenencia, que generan relaciones dimensionales por el ordenamiento jurídico (UPRA, 2014). Esta capacidad del sujeto se ve reducida por otras variables socioeconómicas: alta concentración de la tenencia de la tierra, violencia, informalidad de la tenencia de la tierra, precios altos de la tierra rural productiva, trámites de traspaso dispendiosos y costosos, entre otros.

Por ejemplo, analizando el índice de riesgo de victimización (IRV, 2019) —herramienta de la Unidad para las Víctimas (UPV) que permite analizar el riesgo de violaciones a los DD.HH. e infracciones al DIH a nivel municipal—, así como los datos de informalidad de tenencia de la tierra (UPRA, 2019), para los ocho departamentos (Arauca, Casanare, Cauca, Cesar, Córdoba, Sucre, Meta y Vichada), se observa que el **42,07 %** de los datos presentan informalidad alta (50-75 %) y tan solo el 1,94 % de los datos presentan informalidades bajas (0-25 %). Por otra parte, predominan, con un **62,46 %**, índices de riesgo de victimización entre medio y medio alto.



Figura 105. Informalidad e índice de riesgo de victimización



Fuente: UPRA (2023).

Todas estas dinámicas y complejidades convierten la tierra en un recurso natural escaso, necesario y cada vez de más difícil acceso. Ante estas situaciones, resalta la forma de tenencia de la tierra por medio del arriendo rural, siendo una de las opciones más interesantes para inversores y productores con el fin de explotarla de manera más eficiente.

Fonseca (2015, p. 6) señala que las modalidades de arrendamiento «han facilitado el acceso a las tierras rurales a productores pequeños y medianos, con lo cual se beneficia una mayor generación de ingresos para los más pobres y se incentivan mejoras en la productividad de la agricultura»; lo que, anudado a que este contrato no exige formalidades en la legislación colombiana, impacta en menores costos de transacción.

Otra importante consideración, continuando con Fonseca, es que «el valor del canon de los arrendamientos está más relacionado con el potencial productivo de la tierra y la capacidad de pago del arrendador según el uso productivo que pueda darle» (2015, p. 7) lo cual evita la especulación y, en cierta medida, prevalece lo que, en materia de valoración de tierras, se denomina *principio de mayor y mejor uso*, siempre y cuando el canon de arrendamiento se determine con base en la utilidad que genera el cultivo; o sea, la renta efectiva que el productor deja de percibir por el ejercicio de cultivo.

Respecto de este tópico, la teoría general de la renta indica que no es la magnitud del precio lo que determina la magnitud de la renta sino, justamente, lo contrario (Jaramillo, 2009, p. 7); pero, la renta, según esta teoría, está en función de la productividad asociada a las mejores ubicaciones y a las tierras

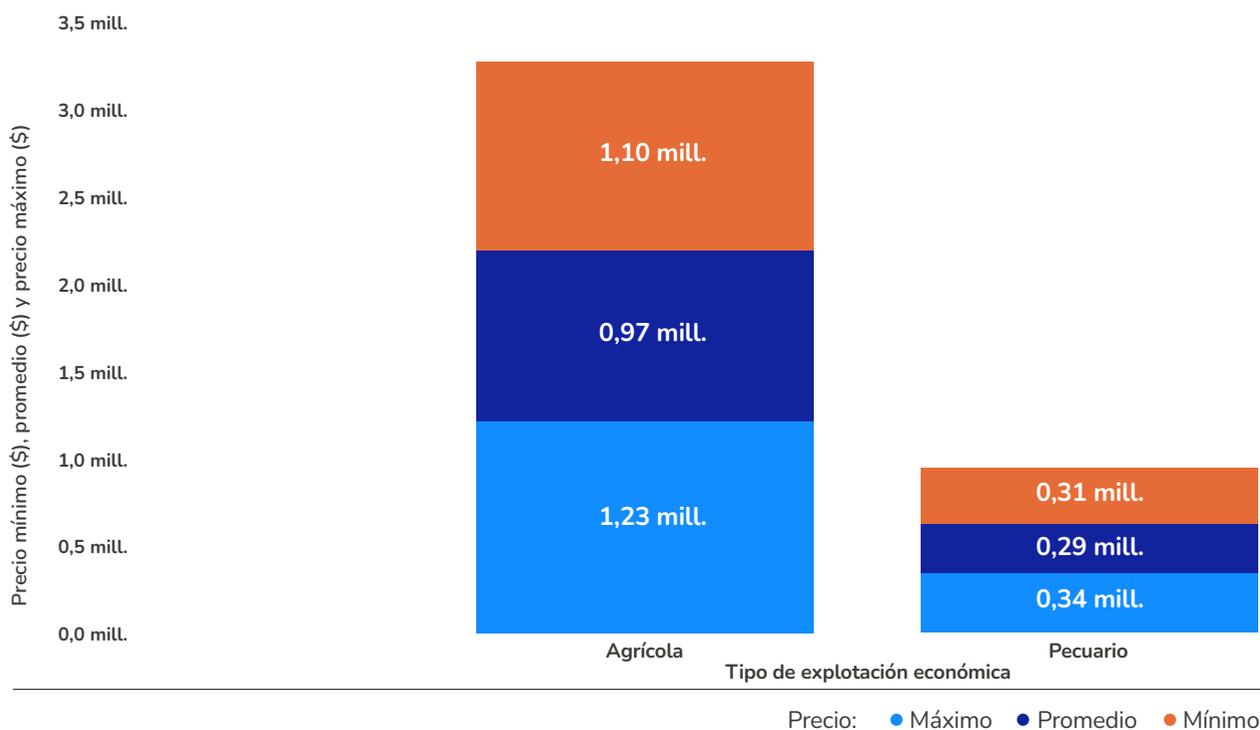
más fértiles, parafraseando a Jaramillo: la renta es una consecuencia de la productividad de la tierra, las mejores tierras requieren menos esfuerzo y, por tanto, producen más bienes.

Los datos analizados de arriendo muestran una tendencia al respecto: a mayor calidad de tierra, mayor canon de arrendamiento. Específicamente, se presentan mayores precios de arriendo para usos agrícolas.

De manera general es notoria la diferencia de precios de arriendos para usos pecuarios comparada con usos agrícolas, los datos permiten determinar que los arriendos para usos agrícolas pueden incrementar incluso 3,5 veces más; así, en la teoría de renta, podría deducirse que, en general, para usos agrícolas, se presenta una mayor productividad.



Figura 106. Arriendo uso pecuario vs. uso agrícola

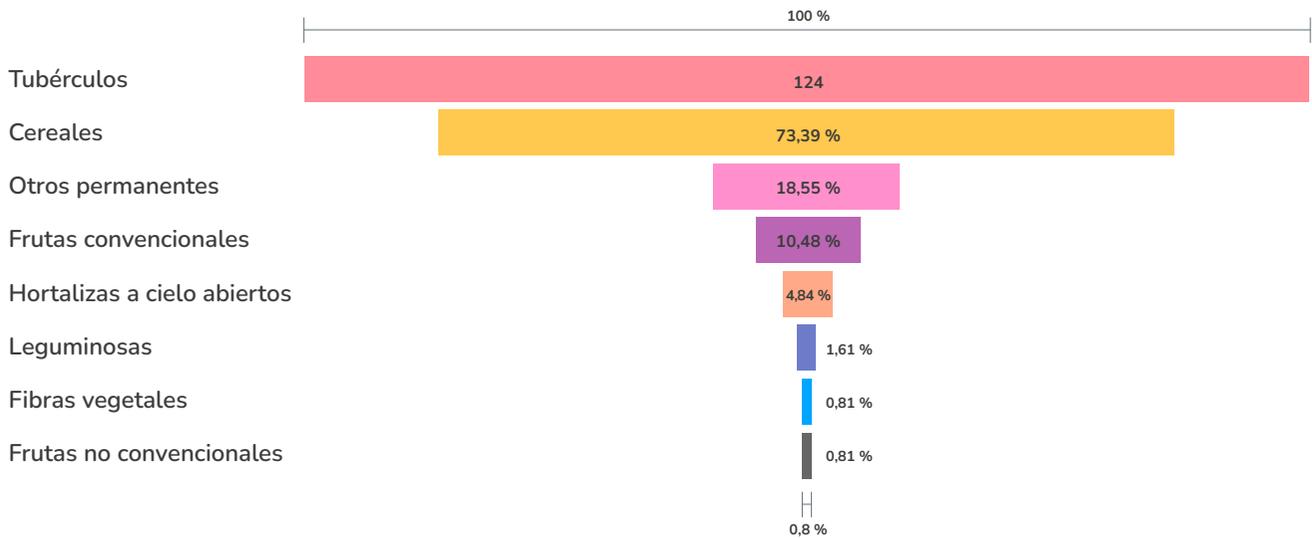


Fuente: UPRA (2023).

Se precisa que, para el arriendo rural, predominan los cultivos transitorios de periodos menores de un año. Los datos capturados por la UPRA para 2022 y 2023 muestran que, para los usos agrícolas, solo cerca del 14 % son cultivos permanentes con arrendamientos en condiciones especiales; el restante 86 % son cultivos transitorios. Teniendo como referencia el nivel 3 de usos agrícolas de la Leyenda de usos agropecuarios del suelo a escalas mayores a la escala 1:25.000 (UPRA, 2014), se evidencia que predominan los tubérculos y los cereales.



Figura 107. Grupos de cultivos analizados



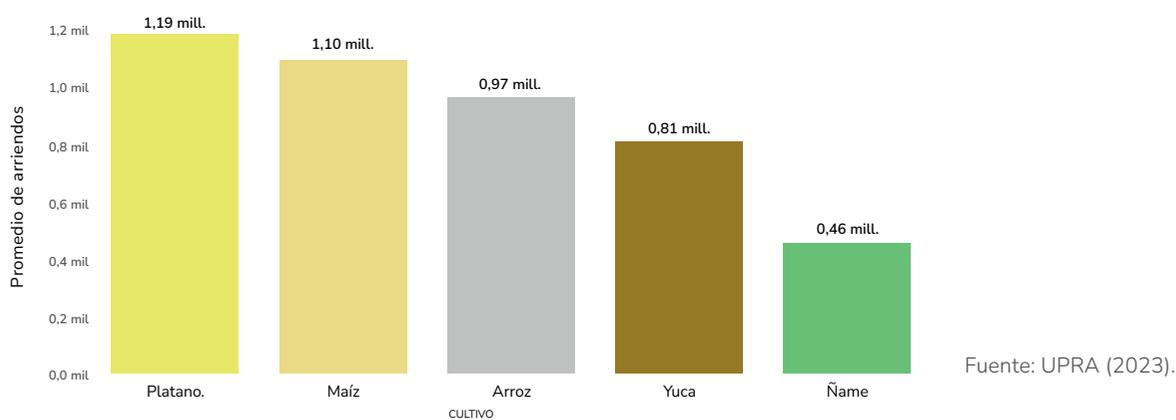
Fuente: UPRA (2023).

Los cultivos transitorios de tubérculos, «cuyo uso principal se encuentra enfocado al consumo de tallos subterráneos o raíces, los cuales presentan altos contenidos de nutrientes e hidratos de carbono» (UPRA, 2014, p. 82), son los que más predominan para el uso agrícola. Para la muestra capturada dentro de esta categoría, se encuentran ñame, papa y yuca; además, de acuerdo con el grupo anuario de cultivo definido por UPRA (2014), se incluye plátano, el cual se considera semipermanente, puede durar hasta 3 años; en Urabá y en la zona cafetera, se comporta como permanente.

También se tiene una muestra importante de cereales que son «cultivos transitorios en los cuales se incluyen los herbáceos cuyo uso principal hace referencia al grano o frutos con semilla en su interior» (UPRA, 2014, p. 81). Para la muestra capturada dentro de esta categoría, se encuentran arroz y maíz.

Al revisar el precio de arriendo a un nivel más detallado, se tiene que plátano, arroz, yuca, maíz y ñame son los cultivos más predominantes. Para estos cultivos representativos, **en las regiones analizadas**, el promedio del precio de arriendo más alto lo ostenta el cultivo de plátano; con valor promedio por hectárea/año de \$1.190.000 y el precio de arriendo más bajo se presenta en el cultivo de ñame, con valor promedio de \$460.000 ha/año. Esta variación de precios de arriendo de un cultivo a otro depende en gran medida de los contextos sociales (guerras) y macroeconómicos que incrementan costos de producción, y que han impactado en el último tiempo significativamente la economía colombiana, así como las cadenas productivas priorizadas por el Estado que propician la demanda para ese tipo de cultivo.

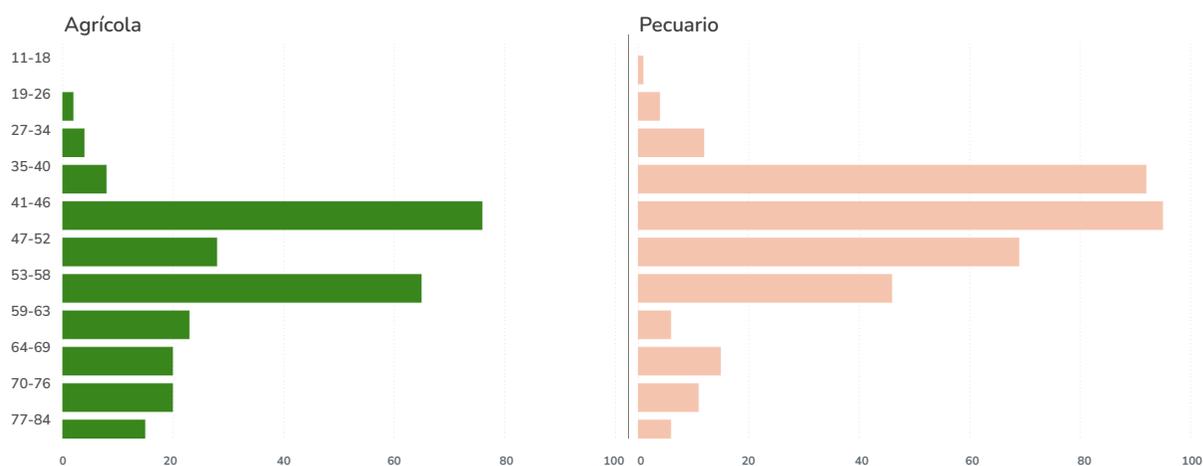
Figura 108. Arriendos principales cultivos de uso agrícola



Los precios más altos para los usos agrícolas también pueden explicarse en función de la calidad de las tierras. En este análisis, se toma un valor potencial que el IGAC define como el «índice numérico utilizado como indicador de la calidad de las tierras obtenido con base en la cuantificación de algunas variables relacionadas con las condiciones agronómicas de los suelos, el clima y el relieve». Este índice incluye variables agronómicas, climatológicas y topográficas, y su rango numérico es de 0 a 100, donde 100 indica las mejores calidades de la tierra.

Al comparar por valores potenciales, se tiene que, para los usos pecuarios, incluso se presentan en valores potenciales de 17 puntos, y predominan en suelos de valor potencial de 35-46 puntos. Por su parte, los usos agrícolas difícilmente se encuentran en suelos de menos de 38 puntos y tienen una predominancia en valores potenciales en los rangos de 41-46 puntos y 56-58 puntos.

Figura 109. Valores potenciales por uso



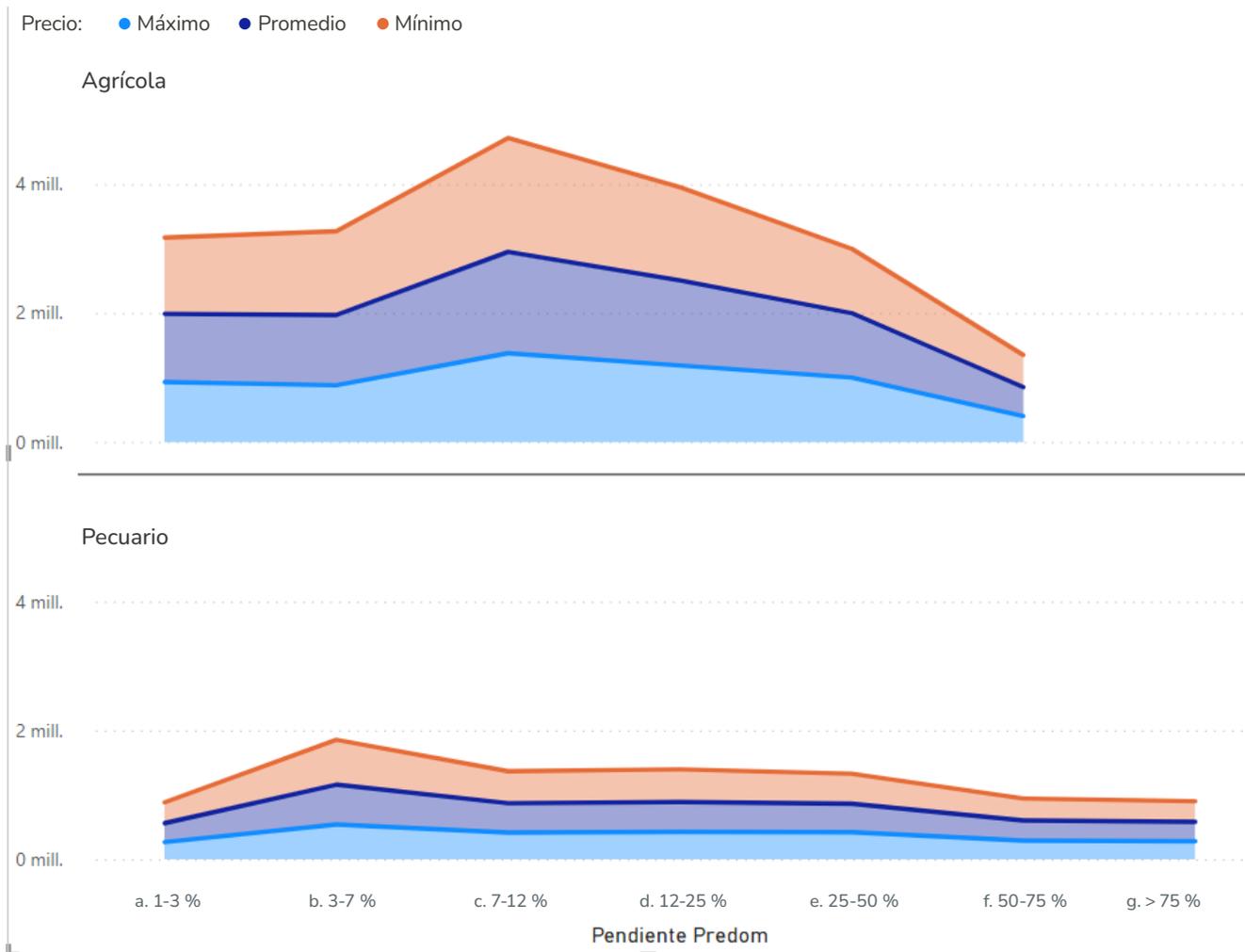
Fuente: UPRA (2023).



El grado de pendiente topográfica expresado en porcentaje presenta, también, una variable de consideración y muestra una tendencia inversa: a mayor pendiente, menor precio de arriendo. Esta tendencia se presenta tanto para los usos agrícolas como los pecuarios, anotando que para el uso agrícola los precios descienden significativamente con pendientes mayores del 50 %. Para los usos pecuarios, los precios de arriendo descienden en pendientes altas (>25 %), pero no vertiginosamente.



Figura 110. Arriendo de acuerdo con variable de topografía



Fuente: UPRA (2023).

Los datos analizados muestran precios de arriendo significativos más altos en usos agrícolas con valores potenciales predominantes de 41-46 puntos y con rangos pendientes menores al 12 %, lo cual se asocia con la posibilidad de mecanización de las tierras. Los usos pecuarios pueden presentarse en suelos de valores potenciales incluso de 17 puntos y en topografías escarpadas (pendientes mayores a 50 %), aunque esto indicaría un conflicto de uso de tierras por sobreutilización, riesgos de erosión y pérdida de suelo.

2. Tipos de contrato

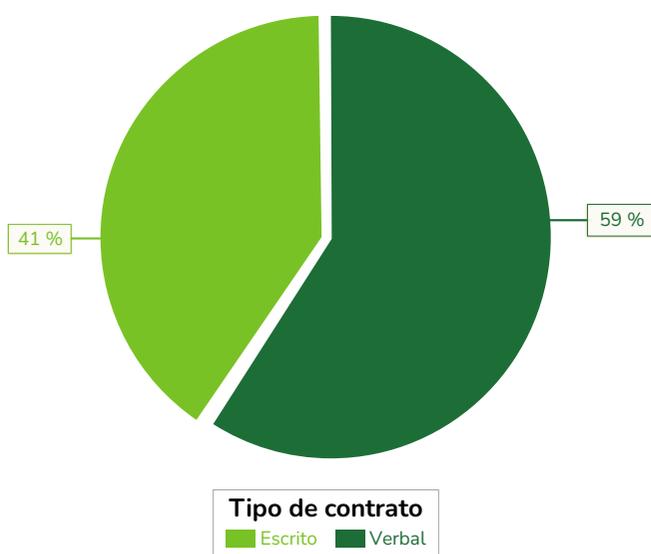
De manera general, el contrato de arriendo se reglamenta por el CC, art. 1973; sin embargo, para arrendamiento rural en Colombia, no existe ley especial. La FAO indica que el arrendamiento tiene lugar muchas veces en situaciones de clara desigualdad social. (p. 2), toda vez que, la no regulación beneficia al arrendador.

El contrato de arriendo rural escrito es de suma importancia, precisamente, para evitar estas desigualdades entre el arrendador y el arrendatario. El contrato escrito genera transparencia y seguridad jurídica entre las partes; incluso, en las entrevistas semiestructuradas realizadas a actores agropecuarios, se indicó un alto interés en el arrendador por este tipo de contratos de manera escrita y ante notario; ya que los propietarios de las tierras conciben un riesgo de que el arrendatario, mediante la figura de la posesión, alegue ser dueño por la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria.

En los datos consultados, el 59 % de contratos se hacen de manera verbal y el restante 41 % de manera escrita. Cuando se realiza de manera escrita, las partes prefieren ir ante notaría, como una garantía de seguridad jurídica.



Figura 111. Número de contratos de arriendo verbal y escrito



Departamento	Tipo de contrato	Recuento de N.º
Arauca	Verbal	265
Casanare	Verbal	61
Cauca	Escrito	56
Cauca	Verbal	1
Cesar	Escrito	82
Córdoba	Escrito	67
Meta	Verbal	32
Sucre	Escrito	53
Sucre	Verbal	6
Vichada	Verbal	6
Total		629

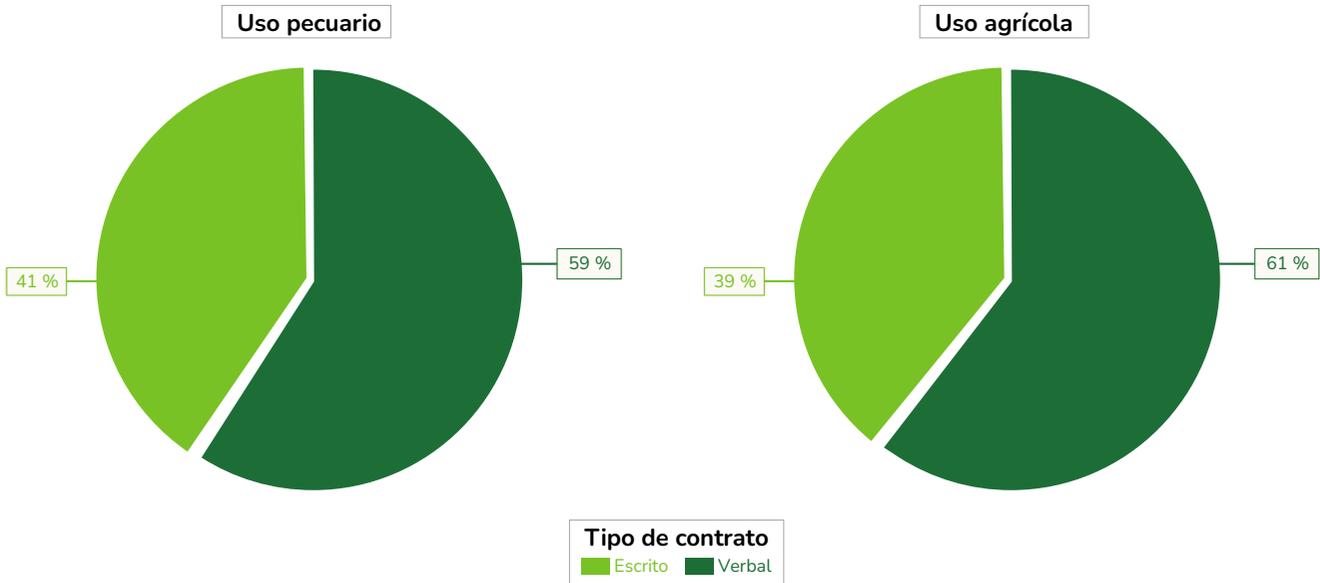
Fuente: UPRA (2023).



Otra importante diferenciación del tipo de contrato, es el uso de la tierra. Para usos pecuarios, generalmente, el plazo más predominante pactado es mensual y, así, las partes (arrendador y arrendatario) prefieren los contratos verbales. Para el uso agrícola, la dinámica es muy contraria; ya que el periodo de arriendo se extiende incluso a varios años si el cultivo es permanente.



Figura 112. Tipo de contrato de arriendo por uso



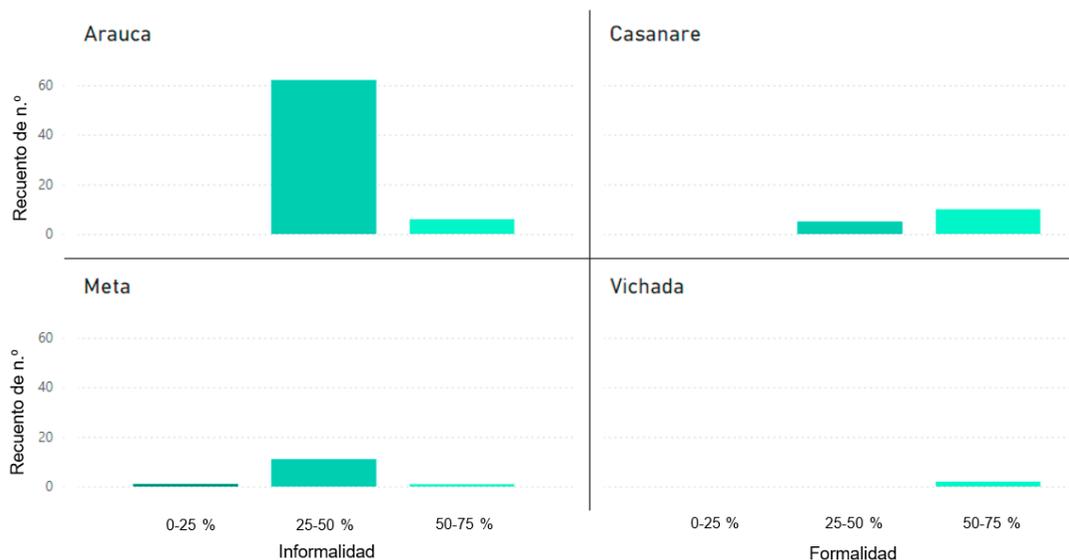
Fuente: UPRA (2023).

Para los usos pecuarios, predominan contratos verbales: 59 %; y, para los usos agrícolas, predominan los contratos escritos: 61 %. Se precisa que una variable explicativa es el tiempo de utilización de la tierra.

Por otra parte, al analizar los datos por departamento, se tiene que la región de Orinoquia, conformada por Arauca, Casanare, Meta y Vichada presentan únicamente contratos verbales. En la región Caribe y en el departamento de Cauca, la preferencia es el arriendo mediado por contratos escritos.

La mayoría de los datos analizados corresponde al grupo de cultivos transitorios, donde hay acuerdos menores a tres meses y para los cuales predominan los contratos verbales. Estos, en Orinoquia, tienen correlación con los índices de informalidad en esta zona; los cuales se encuentra en el rango de 25-50 % e, incluso, los hay del rango del 50-75 %, lo que indica una mayor carencia de la región en cuanto a predios con títulos, matrículas inmobiliarias, códigos catastrales y demás formalidades de tipo predial.

Figura 113. Índice de informalidad en la región Orinoquia

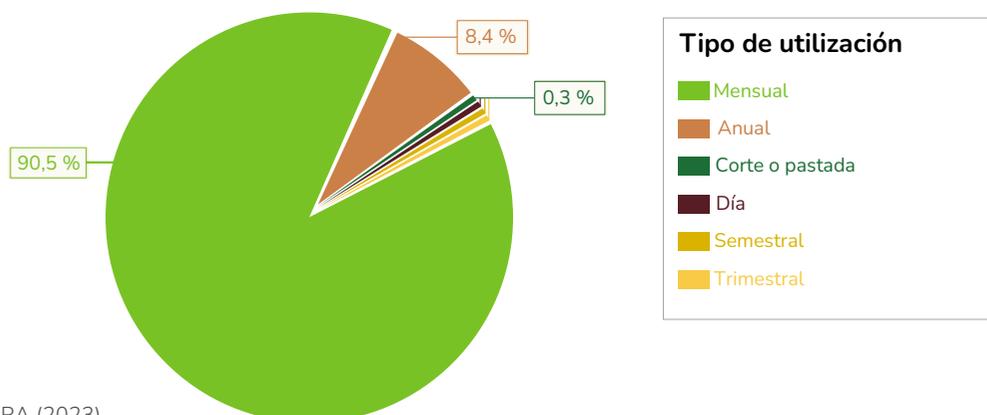


Fuente: UPRA (2023).

Casanare es el departamento con la mayor informalidad, la cual predomina de 50-75 %. Arauca y Meta presentan informalidad en la tenencia de la tierra del 25-50 %; y, en Vichada, son pocos los datos de arriendo por cuanto esa modalidad de tenencia no es representativa en el departamento. Ahora bien, otra consideración que dinamiza el arriendo es el tiempo de utilización de la tierra, para lo cual es fundamental analizar los plazos de los contratos de arriendo y sus formas de pago y sus componentes, los cuales se describen así:

- **Plazos de los contratos.** Respecto del tiempo del contrato, se encontró que hay diferentes formas de acuerdo y dependen, en gran medida, del uso al cual se arrienda la tierra. Es preciso separar los datos ya que, para el uso pecuario existe una alta tendencia de arriendo mensual (90,5 %) por cabeza: unidad de gran ganado (UGG); seguido de plazos anuales, con un 8,4 %. El restante 1,1 % se distribuye en casos particulares de cobro por cabeza al día, trimestral o semestral.

Figura 114. Dinámica del mercado inmobiliario rural 2020



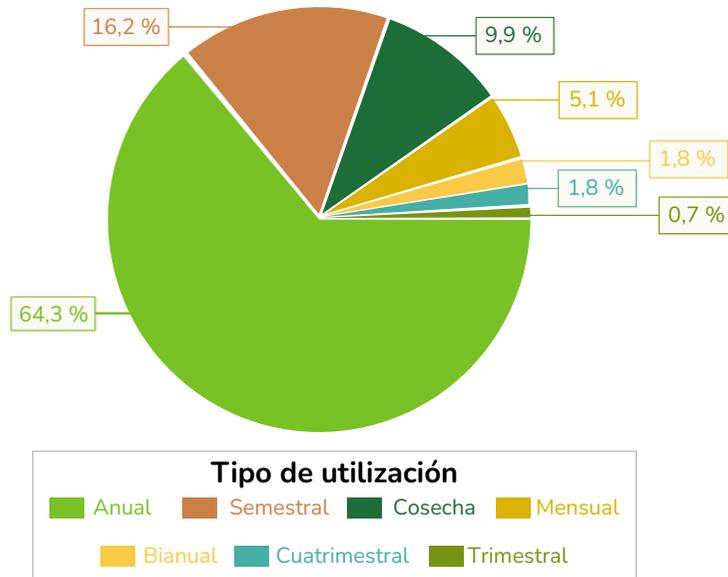
Fuente: UPRA (2023).



En cuanto al uso agrícola, con un 64,3 %, prevalecen los contratos anuales; sin embargo, es común pactar por el tiempo de cosecha del cultivo. También para los cultivos permanentes, se tienen datos de periodo bianual o por quinquenio anotando que, para este tipo de cultivos, pueden cambiar las formas de pago por acuerdo de participación, lo cual se configura en un contrato de aparcería.



Figura 115. Tiempos de utilización de la tierra para contratos de arriendo



Fuente: UPRA (2023).

- **Formas de pago.** A este respecto, lo más recurrente es con antelación al uso y por el pago pactado de acuerdo con el plazo. También incide mucho el tipo de cultivo; ya que, para los cultivos permanentes (como el caso de caña, café o cacao), se pacta un porcentaje de participación contrato denominado de aparcería o, comúnmente, como al partido, que puede ser 50 % para el propietario de la tierra (arrendador) y el 50 % para el que la trabaja (arrendatario). Estos porcentajes pueden variar de acuerdo con las actividades que se pacten entre agentes que intervienen, el tipo de cultivo, entre otros factores.

De acuerdo con la información obtenida, el dato más recurrente de participación por cosecha es de 1/3; es decir, 66 % para el arrendatario y 34 % para el arrendador; o, incluso de 1/4. El porcentaje depende en gran medida de la participación del arrendador de la tierra; ya que, si realiza labores asociadas a la producción o administración del cultivo, tendrá una mayor participación.

Otros acuerdos manifestados por los entrevistados indican que los propietarios piden pagos en trabajo o mano de obra; por ejemplo, el arreglo consiste en que el arrendatario debe dejar el terreno establecido en pastos.

- **Intervinientes.** En estas dinámicas del plazo y las formas de pago pactadas, pueden presentarse disparidades entre grandes, medianos y pequeños productores; lo que determinaría el tipo de contrato a suscribir. Hay un factor muy importante para definir el contrato: la participación de las partes por el riesgo del proyecto.

El documento de Misión Rural (1998) enfatiza que, cuando no es muy grande el riesgo, el arrendatario prefiere la renta fija; y que, así mismo, entre pequeños propietarios, prima la renta fija. Por el contrario, si el riesgo es alto hay cierta inclinación del uso del contrato de aparcería porque se comparten los riesgos; además, la Misión Rural indica otra ventaja: que, en ocasiones, la banca otorga créditos con contratos de arrendamientos donde el proyecto productivo asume todos los riesgos.

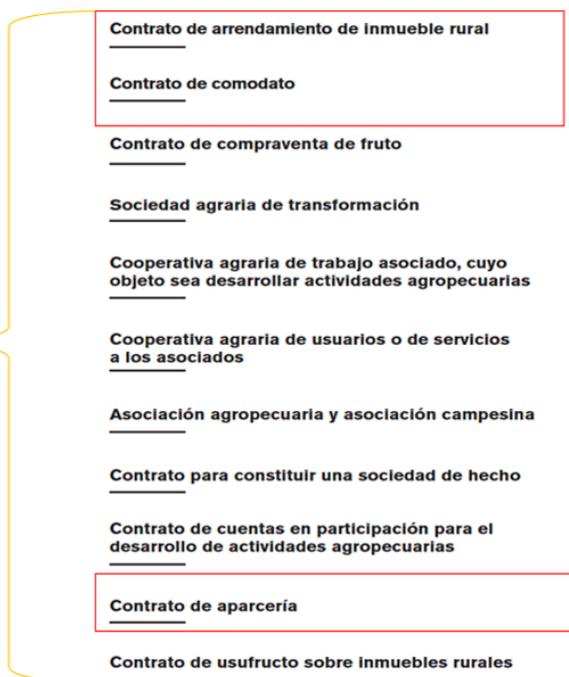
Se rescata que, en todo caso, el arriendo es un acuerdo desde el punto de vista de cada uno de los agentes (arrendador y arrendatario), y que, en Colombia, el propietario de las tierras tiene un rol principal como agente decisorio y, en su modelo de negocio, elige si es mejor arrendar la tierra a una renta fija o cultivarla directamente asumiendo los gastos del proceso productivo que realice.

- **Modelos de contrato.** Todo lo anterior evidencia la importancia de la regularización de los contratos y la necesidad de que se realicen de manera escrita; es por esto que la UPRA, junto con la Universidad del Rosario, definió una serie de contratos con los que se adecuan los tipos de acuerdo que se señalan a continuación:



Figura 116. Tipos de contrato rural

Minutas universidad del Rosario



Fuente: Universidad del Rosario y UPRA (2015).



De acuerdo con las entrevistas semiestructuradas, en este informe se resaltan los tres más recurrentes, según los datos analizados: contrato de arrendamiento de inmueble rural, contrato de comodato y contrato de aparcería, descritos a continuación:

Contrato de arrendamiento rural: a través del arrendamiento, un propietario o poseedor de un inmueble lo entrega a otra persona para que esta lo use, lo habite o se apropie de los frutos que produce, a cambio de pagar un precio. Como se indicó, es el contrato más comúnmente utilizado: pagar el precio a un plazo determinado (renta fija) para el uso y goce de la tierra. (UPRA y Universidad Rosario, 2015, p. 4)

Contrato de comodato: el comodato involucra a dos personas: una, llamada comodante, quien entrega un bien en forma gratuita para que se destine a un uso determinado; la otra parte, llamada comodatario, quien recibe el bien y tiene la obligación de devolverlo una vez se haya agotado el uso para el que se entregó. De acuerdo con los datos, se señalaron especialmente para uso pecuario en el cual el arrendador presta el pasto y exige la devolución en las mismas condiciones. (UPRA y Universidad Rosario, 2015, p.10)

Contrato de aparcería: mediante el cual, el dueño de un predio rural acuerda con la otra parte la explotación, en mutua colaboración, de un fundo rural o una porción de este con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten del aprovechamiento sostenible del mismo. (UPRA y Universidad Rosario, 2015, p.10). Es, también, uno de los más comunes; pero se presenta para cultivos de un año o para permanentes; en tal caso, el porcentaje más común es de 1/3, pero depende del grado de participación del arrendador y del acuerdo al cual lleguen.

3. Datos del trabajo de campo

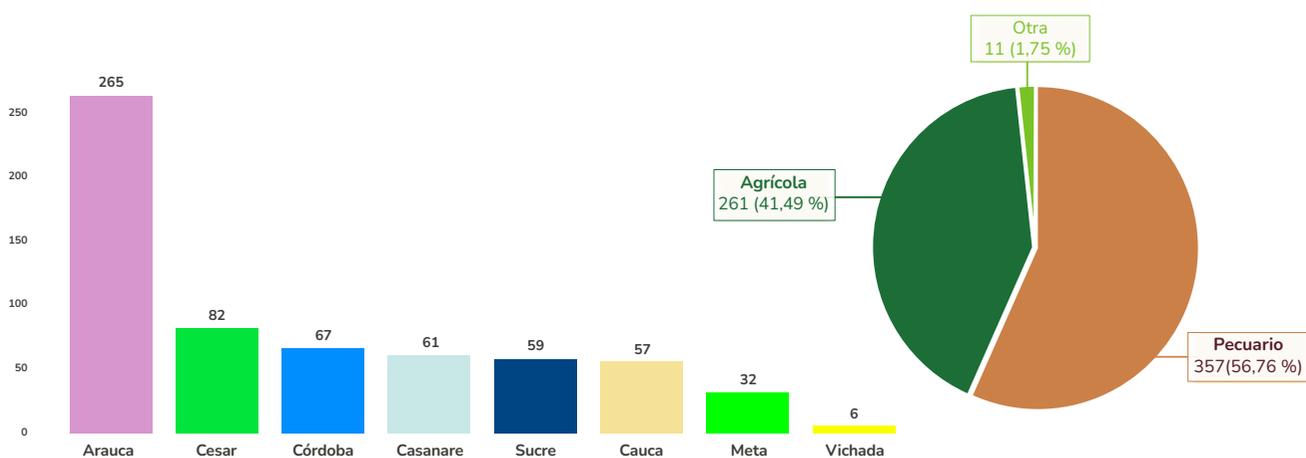
Los 629 datos obtenidos en las entrevistas semiestructuradas en ocho departamentos son producto de una clasificación, una interpretación y un análisis en los cuales se estandarizó una única unidad de medida a hectárea/año y escala municipal. Este aparte presenta una aproximación de los precios de arriendo conforme su valor potencial y contrasta con algunas variables que explican algunas de las dinámicas de la renta rural agropecuaria productiva anotando que la zonificación física elaborada por la UPRA es el insumo del valor potencial y se presenta a escala 1:100.000.

Los datos se distribuyen en ocho departamentos siendo Arauca el que presenta la mayor cantidad de datos de precios de arriendo; el que menos datos presenta es Vichada, en donde la figura del arriendo es poco utilizada. Para Cesar, Córdoba, Sucre, Casanare, Cauca y Meta, la cantidad de datos tiende a cierta homogeneidad; y, en todos estos departamentos, es importante la figura del arrendamiento rural.

Los usos pueden dividirse en dos grandes grupos: agrícola y pecuario; de los cuáles hay, respectivamente, 41,49 % y 56,77 %. Existen otros tipos de cultivos que se excluyen del análisis; corresponden al 1,75 % de la muestra, y a los precios de arriendo significativamente más altos asociados a usos turísticos, otro tipo de cultivos permanentes o cultivos ilícitos.



Figura 117. Cantidad de datos por departamento



Fuente: UPRA (2023).

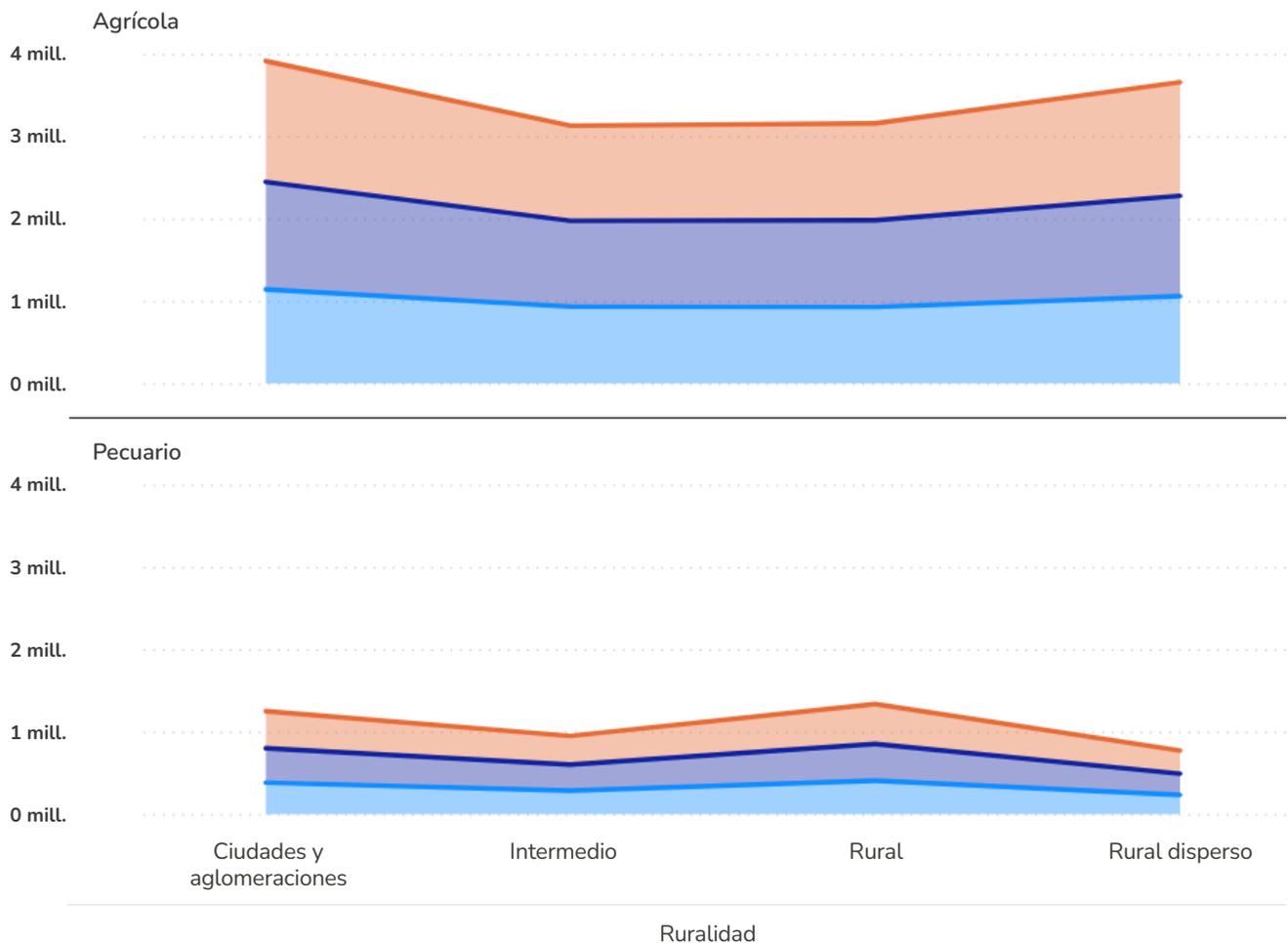


4. Precios de arriendo nivel departamental

Para aproximarse a la relación de los precios de arriendo rural agropecuario con la productividad, se incluyen los rangos de valores potenciales de tierra. Además, se presentan las categorías de ruralidad, las cuales sirven como «base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales» (DNP, 2014); su definición incluye el análisis de relación del sistema urbano con lo rural mediante las aglomeraciones urbanas y la densidad poblacional. Al analizar la categoría de ruralidad por uso, se tiene que: en la categoría de ciudades y aglomeraciones, los precios de arriendo tienden a ser los más altos.



Figura 118. Relación de arriendo con categoría de ruralidad

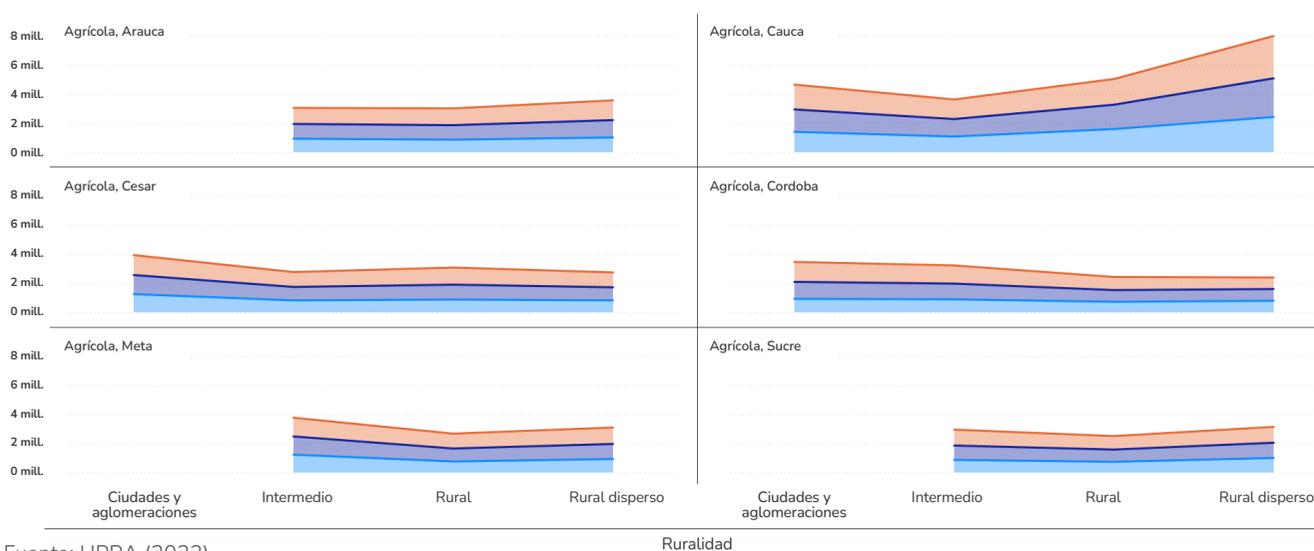


Fuente: UPRA (2023).

Para el **uso agrícola**, se presenta una tendencia de incremento de los precios en la categoría de rural disperso; este fenómeno se presenta especialmente en el departamento de Cauca. Sucede diferente para el **uso pecuario**: en la categoría rural disperso, se da una disminución en los precios de arriendo.



Figura 119. Relación de arriendo con categoría de ruralidad por departamento

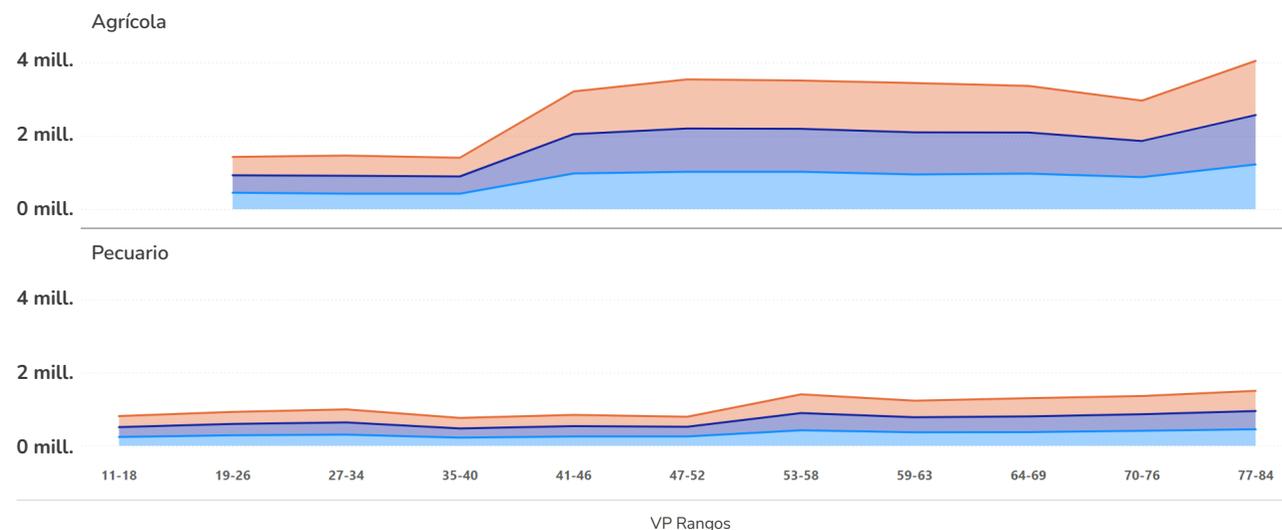


Fuente: UPRA (2023).

El valor potencial presenta una tendencia de proporcionalidad directa con los precios de la renta. Es decir: a mayor valor potencial, mayores precios de la renta, sin depender de su uso. Esto evidencia la importancia y correlación que existe entre las calidades de la tierra (producción) y la renta.



Figura 120. Relación de arriendo con valor potencial



Fuente: UPRA (2023).



Realizando esta segmentación de datos, se incluyen, por departamento, las variables de categoría de ruralidad y valor potencial. Los resultados de precios de arriendo **hectárea/año**, a nivel departamental, **para uso agrícola**, se presentan enseguida:



Tabla 56. Rangos de arriendo segregado para uso agrícola

Departamento	Ruralidad	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Arauca	Intermedio	41-46	900.000	1.000.000	950.000
		53-58	1.200.000	1.600.000	1.400.000
	Rural	35-40	500.000	600.000	550.000
		59-63	900.000	1.300.000	1.100.000
	Rural disperso	35-40	500.000	600.000	550.000
		41-46	1.000.000	1.300.000	1.150.000
53-58		2.000.000	3.000.000	2.500.000	
Casanare	Ciudades y aglomeraciones	47-52	1.100.000	1.300.000	1.200.000
	Rural	41-46	800.000	1.200.000	1.000.000
	Rural disperso	47-52	700.000	1.100.000	900.000
Cauca	Ciudades y aglomeraciones	77-84	1.400.000	1.700.000	1.550.000
	Intermedio	27-34	400.000	500.000	450.000
		35-40	300.000	400.000	350.000
		59-63	1.200.000	1.600.000	1.400.000
		77-84	1.600.000	1.800.000	1.700.000
	Rural	53-58	1.400.000	1.800.000	1.600.000
		64-69	1.300.000	1.600.000	1.450.000
	Rural disperso	41-46	2.000.000	2.000.000	2.000.000
		47-52	2.600.000	3.100.000	2.850.000
		64-69	2.000.000	3.000.000	2.500.000
Cesar	Ciudades y aglomeraciones	53-58	1.300.000	1.400.000	1.350.000
	Intermedio	41-46	700.000	800.000	750.000
		64-69	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		70-76	800.000	1.100.000	950.000
	Rural	27-34	400.000	600.000	500.000
		41-46	700.000	1.000.000	850.000
		53-58	700.000	1.000.000	850.000
		59-63	800.000	1.200.000	1.000.000
		70-76	1.100.000	1.200.000	1.150.000
		77-84	1.000.000	1.500.000	1.250.000

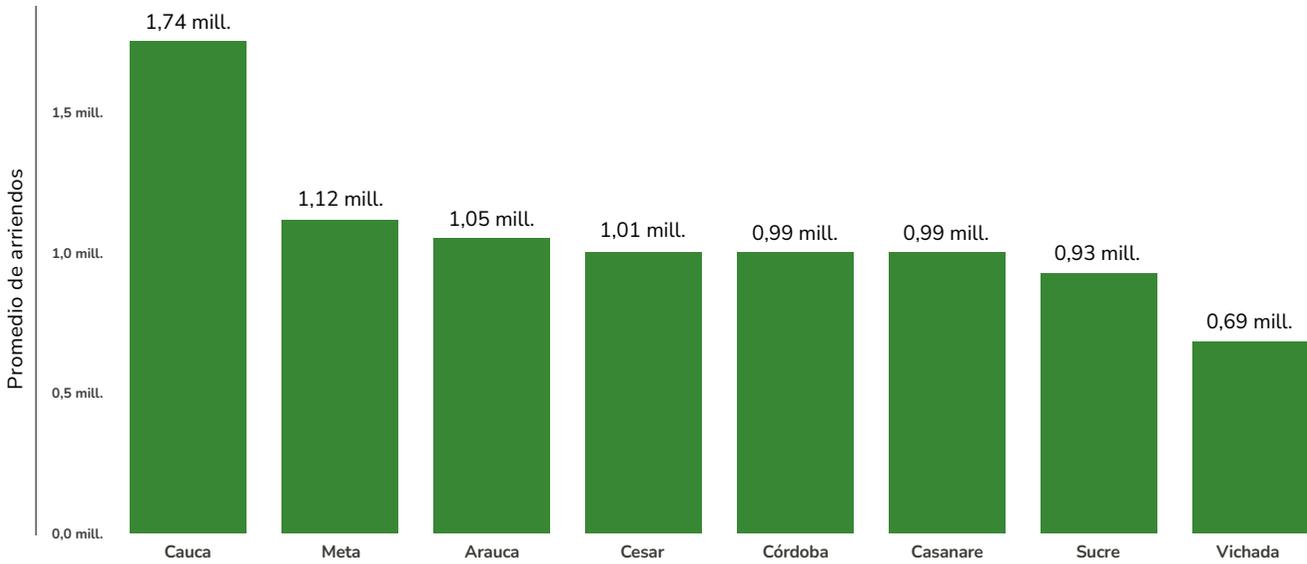
Departamento	Ruralidad	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Córdoba	Rural disperso	19-26	500.000	500.000	500.000
		47-52	900.000	1.000.000	950.000
		53-58	1.000.000	1.300.000	1.150.000
	Ciudades y aglomeraciones	53-58	900.000	1.400.000	1.150.000
	Intermedio	35-40	500.000	500.000	500.000
		47-52	400.000	400.000	400.000
		53-58	900.000	1.400.000	1.150.000
		64-69	800.000	900.000	850.000
		70-76	1.000.000	1.200.000	1.100.000
	Rural	53-58	700.000	800.000	750.000
64-69		1.000.000	1.000.000	1.000.000	
Meta	Rural disperso	64-69	800.000	800.000	800.000
	Intermedio	53-58	1.200.000	1.300.000	1.250.000
	Rural	41-46	600.000	800.000	700.000
		53-58	800.000	1.000.000	900.000
		59-63	900.000	1.300.000	1.100.000
	Rural disperso	47-52	900.000	1.100.000	1.000.000
Sucre	Intermedio	35-40	400.000	500.000	450.000
		41-46	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		47-52	700.000	800.000	750.000
		53-58	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		59-63	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		64-69	900.000	1.300.000	1.100.000
		77-84	1.100.000	1.200.000	1.150.000
	Rural	47-52	500.000	1.000.000	750.000
		70-76	600.000	800.000	700.000
	Rural disperso	77-84	1.000.000	1.100.000	1.050.000
Vichada	Rural disperso	41-46	600.000	800.000	700.000

Fuente: UPRA (2023).

Los mayores precios de arriendo para uso agrícola se presentan en el departamento de Cauca; los demás presentan cierta homogeneidad con un promedio de arriendo cercano a \$1.000.000 ha/año.



Figura 121. Índice de informalidad en la región Orinoquia



Fuente: UPRA (2023).



Tabla 57. Rangos de arriendo general por departamento para uso agrícola

Usos agrícolas			
Departamento	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Promedio
Arauca	900.000	1.200.000	1.050.000
Casanare	800.000	1.200.000	1.000.000
Cauca	1.600.000	1.900.000	1.750.000
Cesar	900.000	1.100.000	1.000.000
Córdoba	800.000	1.100.000	950.000
Meta	1.100.000	1.200.000	1.150.000
Sucre	800.000	1.000.000	900.000
Vichada	600.000	800.000	700.000

Fuente: UPRA (2023).

Respecto de los usos pecuarios, se tienen los siguientes precios de arriendo por hectárea/año:



Tabla 58. Rangos de arriendo segregado para uso pecuario

Departamento	Ruralidad	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Arauca	Intermedio	41-46	200.000	250.000	225.000
		53-58	350.000	500.000	425.000
	Rural	35-40	400.000	450.000	425.000
		53-58	500.000	600.000	550.000
	Rural disperso	35-40	200.000	250.000	225.000
		47-52	200.000	200.000	200.000
53-58		2.000.000	3.000.000	2.500.000	
Casanare	Ciudades y aglomeraciones	41-46	350.000	400.000	375.000
	Rural	41-46	500.000	600.000	550.000
	Rural disperso	11-18	250.000	300.000	275.000
		35-40	200.000	200.000	200.000
		47-52	300.000	400.000	350.000
Cauca	Ciudades y aglomeraciones	77-84	500.000	500.000	500.000
	Intermedio	27-34	500.000	500.000	500.000
		35-40	350.000	400.000	375.000
		53-58	700.000	900.000	800.000
	Rural	27-34	300.000	400.000	350.000
		41-46	500.000	600.000	550.000
	Rural disperso	19-26	300.000	350.000	325.000
		27-34	200.000	250.000	225.000
		41-46	550.000	750.000	650.000
		47-52	500.000	500.000	500.000
53-58		800.000	800.000	800.000	
Cesar	Ciudades y aglomeraciones	53-58	400.000	550.000	475.000
	Intermedio	41-46	500.000	550.000	525.000
		64-69	300.000	500.000	400.000



Cesar	Rural	19-26	250.000	300.000	275.000
		27-34	300.000	350.000	325.000
		41-46	500.000	500.000	500.000
		53-58	450.000	650.000	550.000
		77-84	500.000	550.000	525.000
	Rural disperso	27-34	350.000	400.000	375.000
Cordoba	Intermedio	35-40	350.000	400.000	375.000
		41-46	350.000	550.000	450.000
		47-52	500.000	500.000	500.000
		59-63	500.000	650.000	575.000
		70-76	650.000	650.000	650.000
	Rural	53-58	400.000	450.000	425.000
		70-76	450.000	600.000	525.000
	Rural disperso	64-69	300.000	500.000	400.000
Meta	Intermedio	53-58	350.000	350.000	350.000
	Rural	53-58	400.000	400.000	400.000
	Rural disperso	19-26	300.000	350.000	325.000
		35-40	250.000	500.000	375.000
		47-52	300.000	300.000	300.000
Sucre	Intermedio	41-46	500.000	550.000	525.000
		47-52	450.000	550.000	500.000
		64-69	500.000	650.000	575.000
		77-84	400.000	600.000	500.000
	Rural	47-52	350.000	350.000	350.000
		53-58	500.000	550.000	525.000
		64-69	400.000	450.000	425.000
Rural disperso	77-84	450.000	550.000	500.000	
Vichada	Rural disperso	41-46	100.000	150.000	125.000

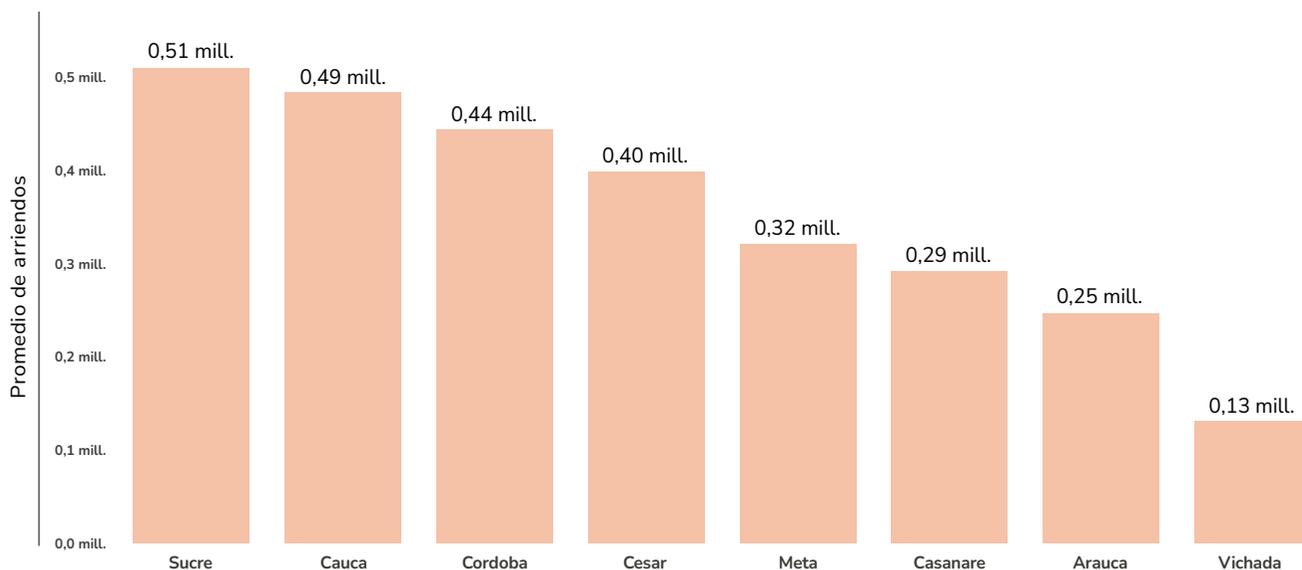
Fuente: UPRA (2023).

Los mayores precios de arriendo para uso pecuario se presentan en el departamento de Sucre; no obstante, hay una menor dispersión de precios de arriendo en los usos pecuarios, ya que, para estos, es recurrente el arriendo mensual por UGG, con arriendo promedio aproximado de \$30.000 por cabeza mensual. La variación de los precios del arriendo pecuario depende principalmente del tipo de pastos (naturales o

mejorados) así como la capacidad de carga del suelo que, en general, para estos departamentos, varía de 1 a 2 cabezas por hectárea. También se establece variación si se trata de vaca parida o ganado escotero igualmente si es un ternero o ganado adulto.



Figura 122. Precios de arriendo por departamento para uso agrícola



Fuente: UPRA (2023).



Tabla 59. Rangos de arriendo general por departamento para uso pecuario

Usos pecuarios			
Departamento	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Promedio (\$)
Arauca	200.000	300.000	250.000
Casanare	300.000	300.000	300.000
Cauca	400.000	500.000	450.000
Cesar	400.000	400.000	400.000
Córdoba	400.000	500.000	450.000
Meta	300.000	300.000	300.000
Sucre	500.000	600.000	550.000
Vichada	100.000	200.000	150.000

Fuente: UPRA (2023).



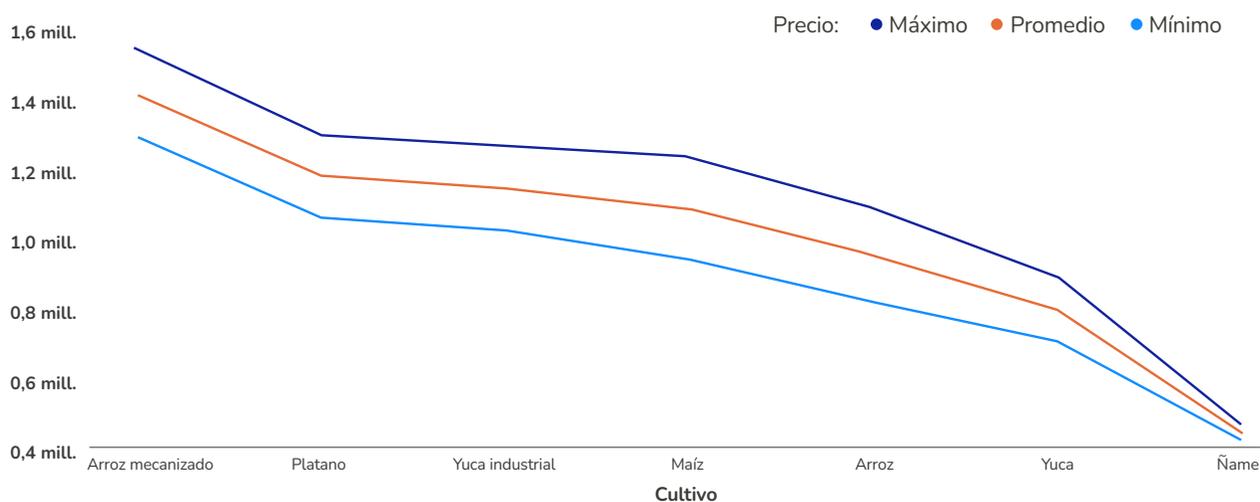
Análisis por tipos de uso de la tierra (TUT)

Un TUT es un uso específico descrito a nivel del detalle apropiado, según la escala de evaluación de tierras, en términos de la producción, el contexto socioeconómico; sus principales características físicas, agronómicas y productivas, así como los costos y los ingresos generados por la actividad de producción (UPRA, 2013, p. 23).

Como se mostró anteriormente, los TUT más representativos en la muestra estudiada son el plátano, el arroz, el maíz, el ñame y la yuca. Para el arroz, se tienen datos de arroz mecanizado; y, para la Yuca, se tienen datos específicos de Yuca industrial. Para estos cultivos, los precios de arriendo se incrementan. La mecanización incrementa los precios en un promedio aproximado a 30 %.



Figura 123. Precios de arriendo por TUT más representativos



Fuente: UPRA (2023).



Tabla 60. Rango de precios de arriendo por TUT más representativos

TUT	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Promedio (\$)
Arroz	850.000	1.100.000	975.000
Arroz mecanizado	1.300.000	1.500.000	1.400.000
Maíz	950.000	1.250.000	1.100.000
Ñame	450.000	500.000	475.000
Plátano	1.100.000	1.300.000	1.200.000
Yuca	750.000	900.000	825.000
Yuca industrial	1.000.000	1.300.000	1.150.000

Fuente: UPRA (2023).

A continuación, se presentan los datos de precio de arriendo de acuerdo con la TUT. Para facilitar el análisis, se agruparon conforme la leyenda de usos agropecuarios del suelo (UPRA, 2014, p. 80). Los precios de arriendo por hectárea/año se presentan ahora:



Tabla 61. Rango de precios segregado de arriendo por TUT

Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4 (TUT)	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Promedio (\$)
Agrícola	Cultivos transitorios	Cereales	Arroz / maíz	900.000	1.200.000	1.050.000
		Fibras vegetales	Algodón	1.000.000	1.500.000	1.250.000
		Hortalizas a cielo abierto	Hortalizas / ahuyama	1.250.000	1.350.000	1.300.000
		Leguminosas	Soya / frijol	650.000	950.000	800.000
		Tubérculos y plátano	Ñame Papa Plátano Yuca	950.000	1.150.000	1.050.000
	Cultivos permanentes	Frutales no convencionales	Marañón	100.000	150.000	125.000
		Frutas convencionales	Aguacate Fresa Melón Papaya Patilla Piña	1.050.000	1.650.000	1.350.000
		Otros permanentes	Cacao Café Caña Tabaco	1.100.000	1.300.000	1.200.000
			Cítricos	Limón	2.000.000	3.000.000
Pecuario	Pastoreo	Pastizales naturales / mejorados		300.000	350.000	325.000

Fuente: UPRA (2023).

Los anteriores datos son precios promedios los cuales cambian de acuerdo con su ubicación, variables socioeconómicas, contextos sociales y macroeconómicos. Por ejemplo, el menor dato se presenta para el TUT de marañón, ubicado en el departamento de Vichada; donde, entre otras cosas, pueden encontrarse precios de la tierra rural de \$1.000.000 por hectárea. Para el uso pecuario, también se establece variación si se trata de vaca parida o ganado escotero; igualmente, si es un ternero o ganado adulto.



Precios de arriendo nivel municipio

Se tiene la información de precios de arriendo de 137 municipios de los ocho departamentos, observando que el Cauca presenta información en 32 municipios y representa el 23,36 % del total de municipios con algún dato de arriendo. En contraste, Vichada presenta menor número de datos por cuanto esta figura no es muy utilizada en este departamento. A continuación, se presentan los precios de arriendo hectárea/año, a nivel municipal, por TUT y valor potencial:



Tabla 62. Rango de precios segregado de arriendo a nivel municipal para uso agrícola

Dpto.	Municipio	TUT	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Arauca	Arauca	Arroz	41-46	700.000	800.000	750.000
		Cacao	41-46	700.000	700.000	700.000
		Maíz	41-46	700.000	700.000	700.000
		Plátano	41-46	1.000.000	1.150.000	1.075.000
	Araucuita	Yuca	35-40	450.000	550.000	500.000
		Arroz	59-63	600.000	1.000.000	800.000
		Plátano	59-63	1.000.000	1.400.000	1.200.000
	Fortul	Plátano	53-58	1.350.000	1.750.000	1.550.000
	Puerto Rondón	Arroz	41-46	600.000	750.000	675.000
	Saravena	Cacao	53-58	1.250.000	1.750.000	1.500.000
		Plátano	53-58	1.150.000	1.500.000	1.325.000
	Tame	Yuca	35-40	500.000	600.000	550.000
		Cacao	41-46	1.150.000	1.650.000	1.400.000
		Plátano	41-46	1.150.000	1.450.000	1.300.000
Plátano		53-58	2.000.000	3.000.000	2.500.000	
Casanare	Orocué	Arroz	47-52	700.000	1.200.000	950.000
	Paz de Ariporo	Arroz	47-52	750.000	1.100.000	925.000
	San Luís de Palenque	Arroz	41-46	800.000	1.200.000	1.000.000
	Yopal	Arroz	47-52	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		Caña	47-52	1.200.000	1.500.000	1.350.000
		Maíz	47-52	1.000.000	1.200.000	1.100.000
Cauca	Almaguer	Hortalizas	41-46	2.000.000	2.000.000	2.000.000
		Papa	41-46	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	Balboa	Maíz	64-69	900.000	1.200.000	1.050.000
	Buenos Aires	Café	41-46	1.000.000	1.200.000	1.100.000

Dpto.	Municipio	TUT	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Cauca	Caldono	Yuca	53-58	600.000	600.000	600.000
	Caloto	Caña	53-58	3.000.000	4.000.000	3.500.000
		Piña	53-58	1.000.000	1.500.000	1.250.000
	Corinto	Aguacate Hass	27-34	400.000	500.000	450.000
	Guachené	Caña	77-84	1.250.000	1.550.000	1.400.000
	Inzá	Plátano	41-46	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	Jambaló	Café	53-58	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Mercaderes	limón Tahití (a 10 años)	64-69	2.000.000	3.000.000	2.500.000
	Miranda	Maíz	77-84	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	Morales	Yuca industrial	41-46	1.000.000	1.000.000	1.000.000
		Padilla	Caña	77-84	1.000.000	1.200.000
	Maíz		77-84	1.800.000	2.000.000	1.900.000
	Patía (El Bordo)	Arroz mecanizado	64-69	1.600.000	2.000.000	1.800.000
	Puerto Tejada	Caña	77-84	1.550.000	2.350.000	1.950.000
	Puracé Coconuco	Papa	47-52	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	Rosas	Yuca	35-40	300.000	400.000	350.000
	San Sebastián	Papa	47-52	2.500.000	2.500.000	2.500.000
	Santander de Quilichao	Caña	59-63	1.560.000	2.340.000	1.950.000
		Piña	59-63	800.000	1.000.000	900.000
	Silvia	Hortalizas	41-46	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Sotará	Fresa	47-52	3.000.000	4.000.000	3.500.000
		Papa	47-52	3.000.000	4.000.000	3.500.000
	Timbío	Yuca	59-63	1.200.000	1.600.000	1.400.000
Totoró	Hortalizas	41-46	1.500.000	1.500.000	1.500.000	
	Papa	41-46	4.000.000	4.000.000	4.000.000	
Villa Rica	Caña	77-84	1.300.000	1.500.000	1.400.000	
	Maíz	77-84	1.300.000	1.500.000	1.400.000	
Cesar	Aguachica	Arroz	70-76	700.000	800.000	750.000
		Frijol	70-76	300.000	350.000	325.000
		Maíz	70-76	1.000.000	1.600.000	1.300.000
		Yuca	70-76	700.000	800.000	750.000
	Agustín Codazzi	Arroz	70-76	1.500.000	1.800.000	1.650.000
	Astrea	Maíz	64-69	1.800.000	2.400.000	2.100.000
		Plátano	64-69	1.800.000	2.400.000	2.100.000
Yuca		64-69	1.800.000	2.400.000	2.100.000	



Dpto.	Municipio	TUT	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Cesar	Balcón del Cesar Manaure	Cacao	41-46	800.000	900.000	850.000
		Café	41-46	600.000	700.000	650.000
	Becerril	Arroz	41-46	300.000	500.000	400.000
		Yuca	41-46	300.000	400.000	350.000
	Bosconia	Arroz	64-69	1.000.000	1.200.000	1.100.000
	Chimichagua	Ahuyama	41-46	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		Maíz	41-46	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		Yuca	41-46	1.000.000	1.500.000	1.250.000
	Chiriguaná	Arroz	53-58	500.000	600.000	550.000
		Maíz	53-58	300.000	400.000	350.000
		Papaya	53-58	600.000	700.000	650.000
	Curumaní	Aguacate Criollo	77-84	1.000.000	1.500.000	1.250.000
		Maíz	77-84	1.000.000	1.500.000	1.250.000
		Plátano	77-84	1.000.000	1.500.000	1.250.000
	El Copey	Café	27-34	500.000	600.000	550.000
		Yuca	27-34	500.000	600.000	550.000
	El Paso	Ahuyama	53-58	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		Maíz	53-58	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		Patilla	53-58	900.000	1.500.000	1.200.000
		Yuca	53-58	1.000.000	1.200.000	1.100.000
	Gamarra	Arroz	70-76	2.000.000	2.500.000	2.250.000
		Maíz	70-76	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		Plátano	70-76	700.000	800.000	750.000
		Yuca	70-76	700.000	800.000	750.000
	La Gloria	Arroz	53-58	2.000.000	3.000.000	2.500.000
		Maíz	53-58	500.000	500.000	500.000
	La Jagua de Ibirico	Arroz	59-63	1.000.000	1.500.000	1.250.000
	La Paz	Yuca	70-76	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Pailitas	Maíz	27-34	300.000	500.000	400.000
	Pelaya	Maíz	53-58	300.000	900.000	600.000
Pueblo Bello	Arroz	19-26	450.000	500.000	475.000	
	Maíz	19-26	450.000	500.000	475.000	
	Café	47-52	900.000	1.000.000	950.000	
San Alberto	Maíz	59-63	800.000	1.500.000	1.150.000	
San Diego	Maíz	70-76	1.000.000	1.000.000	1.000.000	

Dpto.	Municipio	TUT	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Cesar	San Martín	Arroz	59-63	800.000	1.500.000	1.150.000
		Ahuyama	59-63	1.000.000	1.100.000	1.050.000
		Maíz	59-63	800.000	1.500.000	1.150.000
		Melón	59-63	900.000	1.100.000	1.000.000
		Papaya	59-63	750.000	800.000	775.000
		Patilla	59-63	900.000	1.100.000	1.000.000
		Plátano	59-63	800.000	850.000	825.000
		Yuca	59-63	300.000	600.000	450.000
	Tamalameque	Arroz	53-58	500.000	600.000	550.000
	Valledupar	Arroz	53-58	1.300.000	1.400.000	1.350.000
Cacao		53-58	1.200.000	1.350.000	1.275.000	
Córdoba	Ayapel	Arroz	53-58	1.200.000	1.500.000	1.350.000
		Maíz	53-58	1.200.000	1.600.000	1.400.000
	Buena Vista	Arroz	64-69	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Canalete	Ñame	53-58	600.000	750.000	675.000
		Yuca	53-58	600.000	700.000	650.000
	Cereté	Maíz	70-76	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		Plátano	70-76	1.000.000	1.200.000	1.100.000
	Chima	Yuca	64-69	800.000	800.000	800.000
	La Apartada	Arroz	53-58	900.000	1.050.000	975.000
		Patilla	53-58	1.200.000	3.050.000	2.125.000
	Los Córdoba	Plátano	53-58	600.000	800.000	700.000
	Momil	Maíz	59-63	1.200.000	2.400.000	1.800.000
	Montelíbano	Arroz	64-69	1.000.000	1.200.000	1.100.000
	Montería	Arroz	53-58	1.000.000	1.500.000	1.250.000
		Maíz	53-58	1.000.000	1.500.000	1.250.000
		Plátano	53-58	1.000.000	1.500.000	1.250.000
		Yuca	53-58	600.000	800.000	700.000
	Moñitos	Ñame	53-58	700.000	750.000	725.000
		Plátano	53-58	700.000	750.000	725.000
	Planeta Rica	Ñame	64-69	500.000	600.000	550.000
	Pueblo Nuevo	Maíz	53-58	1.000.000	1.000.000	1.000.000
		Ñame	53-58	450.000	450.000	450.000
	Puerto Escondido	Plátano	53-58	800.000	1.000.000	900.000
	San Andrés de Sotavento	Arroz	53-58	600.000	600.000	600.000
		Yuca	53-58	900.000	1.000.000	950.000



Dpto.	Municipio	TUT	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Córdoba	San Antero	Ñame	47-52	400.000	400.000	400.000
		Yuca	47-52	400.000	400.000	400.000
	San Bernardo del Viento	Plátano	35-40	500.000	500.000	500.000
		Arroz	59-63	1.600.000	2.000.000	1.800.000
	San Carlos	Maíz	70-76	500.000	600.000	550.000
	San Pelayo	Algodón	70-76	1.000.000	1.500.000	1.250.000
		Maíz	70-76	1.000.000	1.500.000	1.250.000
		Yuca	70-76	600.000	1.000.000	800.000
Tuchín	Yuca	53-58	800.000	800.000	800.000	
Meta	Acacias	Arroz	53-58	800.000	1.000.000	900.000
	Granada	Plátano	53-58	1.400.000	1.400.000	1.400.000
	Lejanías	Yuca	41-46	600.000	800.000	700.000
	Puerto Lleras	Arroz	47-52	700.000	1.000.000	850.000
		Patilla	47-52	1.200.000	1.400.000	1.300.000
		Yuca	47-52	900.000	1.000.000	950.000
	Restrepo	Arroz	59-63	850.000	1.300.000	1.075.000
San Carlos de Guaroa	Arroz	53-58	800.000	1.000.000	900.000	
Sucre	Buenavista	Yuca industrial	64-69	1.200.000	1.500.000	1.350.000
	Caimito	Arroz mecanizado	77-84	1.200.000	1.400.000	1.300.000
		Yuca	77-84	800.000	800.000	800.000
	Chalán	Ñame	35-40	400.000	400.000	400.000
	Colosó	Ñame	64-69	600.000	600.000	600.000
	Corozal	Yuca	41-46	1.200.000	1.500.000	1.350.000
	El Roble	Yuca	41-46	600.000	800.000	700.000
	Galeras	Yuca industrial	47-52	800.000	1.000.000	900.000
	Guaranda	Arroz mecanizado	53-58	1.400.000	2.000.000	1.700.000
	La Unión	Arroz mecanizado	47-52	600.000	1.200.000	900.000
		Yuca	47-52	400.000	800.000	600.000
	Los Palmitos	Maíz	59-63	1.000.000	1.200.000	1.100.000
		Yuca	59-63	1.000.000	1.200.000	1.100.000
	Majagual	Arroz mecanizado	53-58	2.000.000	2.000.000	2.000.000
		Yuca	53-58	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Morroa	Yuca	35-40	300.000	500.000	400.000
		Maíz	53-58	1.000.000	1.200.000	1.100.000
Yuca		53-58	1.000.000	1.200.000	1.100.000	

Dpto.	Municipio	TUT	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Sucre	Ovejas	Tabaco	70-76	600.000	800.000	700.000
		Yuca	70-76	600.000	800.000	700.000
	Palmito	Yuca	64-69	400.000	1.000.000	700.000
	San Benito Abad	Arroz mecanizado	77-84	1.000.000	1.100.000	1.050.000
	San Juan de Betulia	Yuca industrial	41-46	1.200.000	1.500.000	1.350.000
	San Marcos	Arroz mecanizado	77-84	1.100.000	1.200.000	1.150.000
	San Onofre	Ñame	64-69	1.350.000	1.650.000	1.500.000
		Yuca	64-69	600.000	1.000.000	800.000
	San Pedro	Yuca industrial	64-69	800.000	1.200.000	1.000.000
	Santiago de Tolú	Ñame	47-52	500.000	500.000	500.000
	Sincé	Yuca industrial	64-69	1.200.000	1.500.000	1.350.000
	Sucre	Arroz mecanizado	53-58	1.800.000	2.000.000	1.900.000
	Toluviejo	Ñame	53-58	500.000	500.000	500.000
Vichada	La Primavera	Marañón	41-46	100.000	150.000	125.000
	Puerto Carreño	Soya	41-46	1.000.000	1.500.000	1.250.000

Nota: El cultivo de yuca se refiere a consumo en fresco y no para uso industrial.

Para el uso **pecuario**, los precios de arriendo **hectárea/año** por municipio y valor potencial se presentan a continuación:



Tabla 63. Rango de precios segregado de arriendo a nivel municipal para uso pecuario

Dpto.	Municipio	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Arauca	Arauca	41-46	200.000	250.000	225.000
	Araucuita	35-40	400.000	450.000	425.000
	Cravo Norte	47-52	200.000	200.000	200.000
	Fortul	53-58	500.000	600.000	550.000
	Puerto Rondón	35-40	150.000	250.000	200.000
	Saravena	53-58	350.000	500.000	425.000
	Tame	35-40	300.000	350.000	325.000
Casanare	Hato Corozal	35-40	150.000	150.000	150.000
		47-52	250.000	400.000	325.000
	Maní	47-52	250.000	300.000	275.000
	Orocué	35-40	100.000	150.000	125.000



Dpto.	Municipio	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Casanare	Paz de Ariporo	35-40	250.000	250.000	250.000
		47-52	450.000	450.000	450.000
	Recetor	41-46	500.000	600.000	550.000
	Sácama	35-40	300.000	300.000	300.000
	San Luís de Palenque	35-40	100.000	300.000	200.000
	Támara	11-18	250.000	300.000	275.000
	Yopal	41-46	350.000	400.000	375.000
Cauca	Almaguer	41-46	600.000	800.000	700.000
	Argelia	53-58	900.000	900.000	900.000
	Bolívar	53-58	600.000	600.000	600.000
	El Tambo	27-34	200.000	300.000	250.000
		41-46	500.000	600.000	550.000
	Florencia	27-34	500.000	500.000	500.000
	La Sierra	27-34	350.000	400.000	375.000
	Morales	41-46	400.000	400.000	400.000
	Padilla	77-84	500.000	500.000	500.000
	Patía (El Bordo)	27-34	200.000	300.000	250.000
	Puracé - Coconuco	19-26	250.000	300.000	275.000
		47-52	500.000	500.000	500.000
	Rosas	35-40	350.000	400.000	375.000
	San Sebastián	41-46	600.000	900.000	750.000
	Santa Rosa	19-26	350.000	350.000	350.000
		53-58	700.000	700.000	700.000
	Silvia	41-46	450.000	550.000	500.000
	Sotará	27-34	200.000	250.000	225.000
	Sucre	53-58	200.000	300.000	250.000
	Toribio	59-63	350.000	400.000	375.000
53-58		700.000	900.000	800.000	
Totoró	41-46	600.000	700.000	650.000	
Cesar	Aguachica	70-76	350.000	500.000	425.000
	Agustín Codazzi	70-76	200.000	250.000	225.000
	Balcón del Cesar Manauare	41-46	500.000	550.000	525.000
	Becerril	41-46	100.000	150.000	125.000
	Bosconia	64-69	300.000	500.000	400.000
	Curumaní	27-34	350.000	400.000	375.000
		77-84	500.000	550.000	525.000

Dpto.	Municipio	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Cesar	El Copey	64-69	350.000	500.000	425.000
	Gamarra	70-76	350.000	400.000	375.000
	González	27-34	300.000	300.000	300.000
		41-46	500.000	500.000	500.000
	La Gloria	53-58	500.000	1.000.000	750.000
	La Jagua de Ibirico	27-34	250.000	300.000	275.000
	La Paz	19-26	250.000	300.000	275.000
	Pelaya	53-58	500.000	600.000	550.000
	Pueblo Bello	27-34	350.000	400.000	375.000
	Río de Oro	27-34	350.000	350.000	350.000
		41-46	650.000	700.000	675.000
	San Alberto	59-63	300.000	350.000	325.000
	San Diego	70-76	250.000	300.000	275.000
	San Martín	59-63	300.000	350.000	325.000
	Tamalameque	53-58	300.000	350.000	325.000
Valledupar	53-58	400.000	550.000	475.000	
Cordoba	Ayapel	53-58	300.000	400.000	350.000
	Buena Vista	64-69	300.000	400.000	350.000
	Cereté	70-76	650.000	650.000	650.000
	Chima	64-69	300.000	500.000	400.000
	La Apartada	53-58	250.000	300.000	275.000
	Los Córdoba	53-58	400.000	550.000	475.000
	Momil	59-63	400.000	600.000	500.000
	Montelíbano	64-69	200.000	250.000	225.000
	Moñitos	53-58	600.000	700.000	650.000
	Planeta Rica	64-69	250.000	500.000	375.000
	Pueblo Nuevo	53-58	250.000	300.000	275.000
	Puerto Escondido	53-58	400.000	400.000	400.000
	Purísima	41-46	350.000	550.000	450.000
	San Antero	47-52	500.000	500.000	500.000
	San Bernardo del Viento	35-40	350.000	400.000	375.000
		59-63	600.000	650.000	625.000
	San Carlos	70-76	400.000	500.000	450.000
San Pelayo	70-76	500.000	700.000	600.000	
Meta	El Dorado	53-58	350.000	350.000	350.000
	Granada	53-58	350.000	350.000	350.000
	Guamal	53-58	500.000	500.000	500.000



Dpto.	Municipio	VP	Precio mínimo (\$)	Precio máximo (\$)	Precio promedio (\$)
Meta	La Macarena	47-52	200.000	250.000	225.000
	Mapiripán	47-52	300.000	300.000	300.000
	Mesetas	35-40	250.000	500.000	375.000
	Puerto Concordia	59-63	250.000	300.000	275.000
	Puerto Gaitán	41-46	100.000	100.000	100.000
	Puerto Lleras	47-52	300.000	350.000	325.000
	Puerto López	47-52	300.000	300.000	300.000
	Puerto Rico	47-52	300.000	300.000	300.000
	San Juan de Arama	53-58	350.000	350.000	350.000
	Uribe	19-26	300.000	350.000	325.000
Sucre	Buenavista	64-69	400.000	500.000	450.000
	Caimito	77-84	350.000	500.000	425.000
	Colosó	64-69	350.000	400.000	375.000
	El Roble	41-46	500.000	600.000	550.000
	Galeras	47-52	400.000	600.000	500.000
	Guaranda	53-58	600.000	700.000	650.000
	La Unión	47-52	350.000	350.000	350.000
	Majagual	53-58	600.000	600.000	600.000
	Palmito	64-69	600.000	800.000	700.000
	San Benito Abad	77-84	500.000	600.000	550.000
	San Juan de Betulia	41-46	500.000	550.000	525.000
	San Marcos	77-84	400.000	600.000	500.000
	San Onofre	64-69	400.000	500.000	450.000
	San Pedro	64-69	550.000	650.000	600.000
	Santiago de Tolú	47-52	500.000	500.000	500.000
	Sincé	64-69	500.000	600.000	550.000
		53-58	250.000	350.000	300.000
Vichada	Puerto Carreño	41-46	100.000	150.000	125.000
	Santa Rosalía	41-46	100.000	200.000	150.000

Fuente: UPRA (2023).

Conclusiones y recomendaciones

El presente apéndice del boletín muestra datos de precios de arriendo a nivel de departamento, por TUT y a nivel municipal, que pueden ser de utilidad a los diferentes actores o interesados. Se precisa que se encuentra una alta fluctuación especialmente en los usos agrícolas. **Se recomienda que, para su utilización, se analice cada caso particular y concreto.**

Este es un primer ejercicio que la UPRA realiza para mostrar datos vigentes de los precios de arriendo de tierras rurales productivas. Se pretende continuar con el ejercicio que, por supuesto, es de constante mejoramiento, con el fin de monitorear y hacer seguimiento de una manera periódica que permita constituir sistemas de información robustos, para la transparencia de la información de mercado de arriendo rural y como insumo para lineamientos de política pública en el marco de la reforma rural integral.

La modalidad de tenencia en la tierra a través del arriendo es muy significativa en el mercado rural y surge como una alternativa ante la dificultad de acceder a las tierras rurales productivas a causa, principalmente, de variables socioeconómicas, con la ventaja de que esta modalidad de tenencia genera un uso «más intensivo, democrático y eficiente del suelo». (Fonseca, p. 1)

Se utilizó el valor potencial como unidad de análisis, ya que este índice concentra variables agronómicas, topográficas y climatológicas; información disponible en la zonificación física UPRA a escala 1:100.000. Los mayores precios de arriendo son los que presentan valores potenciales superiores a 49 puntos, categoría de ruralidad «Ciudades y aglomeraciones» y rangos de pendientes menores al 12 %.

Los factores socioeconómicos, como la violencia expresada por el índice de riesgo de victimización o la informalidad de la tenencia de la tierra no tienen un impacto significativo sobre el precio de los arriendos rurales. Incluso pueden presentarse arriendos altos en informalidades del 75-100 % y en índices de riesgo de victimización medios y altos. Los datos indican que las variables más significativas de formación de precios de arriendo rural son las físicas asociadas a las capacidades de producción de la tierra y a la cercanía a centros urbanos o de acopio.



En el análisis del arriendo rural productivo, es pertinente segmentar por usos para comprender las dinámicas de arriendo en la perspectiva de la productividad.

Para el uso pecuario, los precios de arriendos de tierra son menores; pero, existe una menor dispersión de datos por la práctica común de arrendar por cabeza de ganado encontrando precios promedio aproximados mensuales de \$30.000 por UGG. Para el uso agrícola, la dispersión de precios de arriendo es mucho más alta y exige mejores calidades de suelos, por las mismas condiciones propias de cada TUT. Con suficiente información, puede tenerse una mayor aproximación al precio de la tierra separando la especulación que proviene de factores muy diferentes a la verdadera capacidad productiva de la tierra.

Por falta de una ley particular de arriendo rural en Colombia, son recurrentes los conflictos asociados a los acuerdos entre arrendador y arrendatario. Una adecuada regularización del arrendamiento rural mitigaría las relaciones desiguales y arbitrarias. En todo caso, sin importar el tiempo de utilización de la tierra, es recomendable que los contratos sean **por escrito**, registrados ante notario y con testigos. Se invita a utilizar los modelos de contratos compartidos en este documento.

La tierra «es la garantía de la vida y el factor de producción primario por excelencia» (UPRA, 2023, p. 20) y, en tal sentido, se debe propender por políticas públicas para garantizar acceso a tierra productiva; la modalidad de arriendo puede aportar en esta dirección.



UPRA

