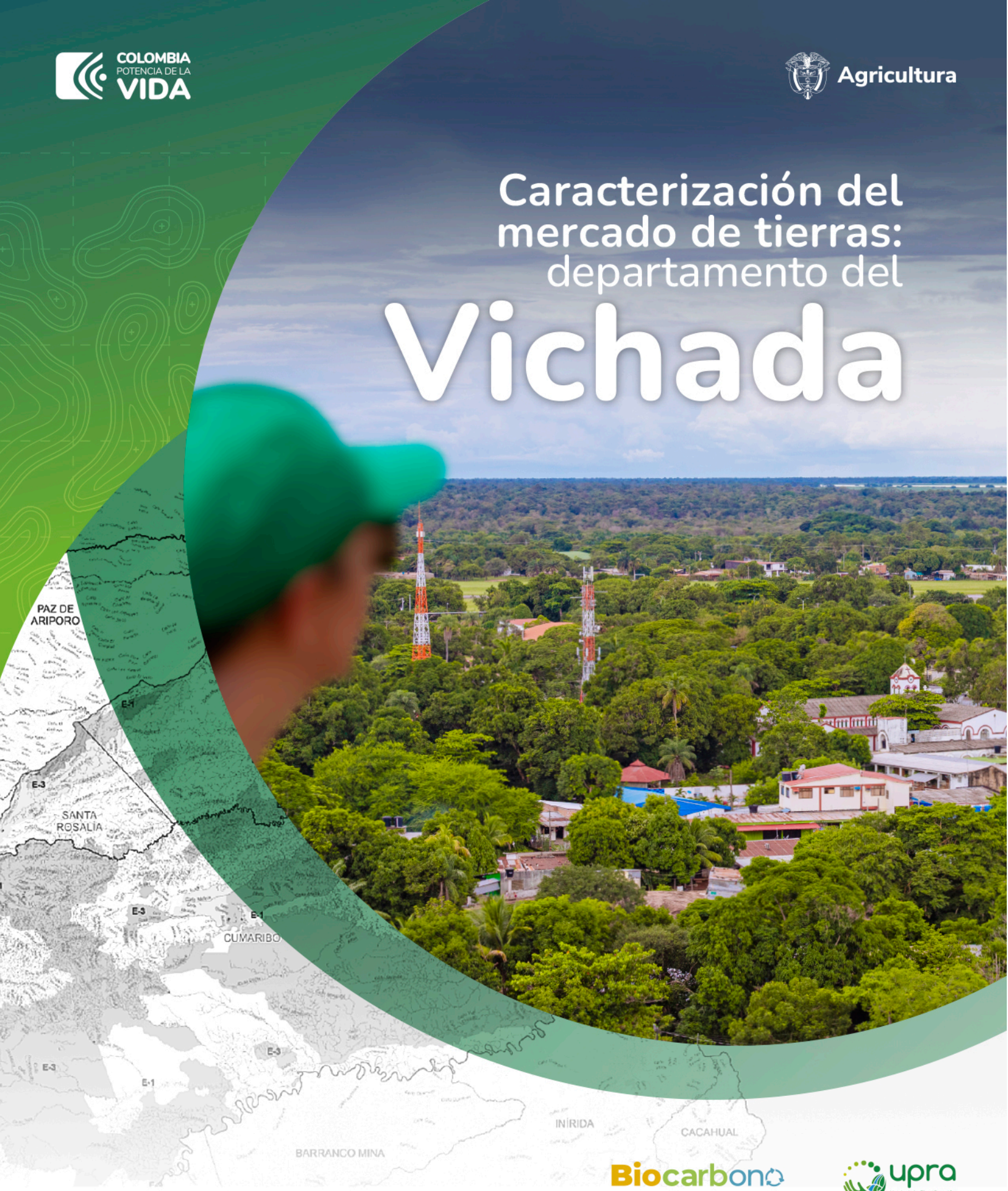
COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

Agricultura

Caracterización del mercado de tierras: departamento del Vichada



Biocarbono
Paisajes sostenibles bajos en carbono

upra
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria

GRUPO BANCO MUNDIAL

Embajada de la República Federal de Alemania Bogotá

EMBAJADA de ESTADOS UNIDOS BOGOTÁ

UK Government

NICFI
Norway's International Climate and Forest Initiative

Memoria técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Vichada

Referencia para citación

Este documento fue publicado en **noviembre** de **2023** por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA) y el Proyecto Biocarbono Orinoquia. Cualquier reproducción total o parcial de esta publicación debe mencionar su título y acreditar a la UPRA y al Proyecto Biocarbono Orinoquia. Forma de citar: **Galindo, D., Pinzón, D., y Gómez, R**. (2023). ***Caracterización del mercado de tierras: departamento del Vichada***. UPRA y Proyecto Biocarbono Orinoquia. URL del documento.
ISBN: 978-628-7697-05-8

Gustavo Francisco Petro Urrego

Presidente de la República de Colombia

Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

Jhenifer Mojica Flórez
Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural

Martha Viviana Carvajalino Villegas
Viceministra de Desarrollo Rural

Aura María Duarte Rojas
Viceministra de Asuntos Agropecuarios

Alfonso Valderrama Martínez
Dirección de Innovación, Desarrollo Tecnológico y Protección Sanitaria

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Susana Muhamad
Ministra de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Sandra Yolima Sguerra Castañeda (e)
Viceministra de Políticas y Normalización Ambiental

Francisco Javier Canal
Viceministro de Ordenamiento Ambiental del Territorio

Proyecto Biocarbono Orinoquia

Iván Darío Gómez Guzmán
Coordinador Nacional del Proyecto

Fabián Mauricio Gerena Reina
Líder componente Planeación Integrada del Uso del Suelo y Gobernanza para el Control a la Deforestación

Fernando Leyva Pinzón
Líder componente Uso y Manejo Sostenible del Suelo

Johana Talina Lugo Rosero
Líder de componente Definición del Programa de Reducción de Emisiones (PRE) y de Monitoreo, Reporte y Verificación (MRV)

Juan David Turriago
Redactor ERPD

Javier Rodríguez Dueñas
Coordinador regional

Lilia Patricia Arias Duarte
Gestor Sénior Seguimiento y Monitoreo

Pedro Miguel Salazar
Susana Sandoval González
Mónica Monsalvo Torres
Especialistas

Gandy Alarcón Montero
Fabián Peña
Janny Trujillo Moya
Juliana Fonseca
Asesores

Fabián Peña
Fotografía

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria

Claudia Cortés López
Directora General

Juan Carlos López Gómez
Secretario General

Dora Inés Rey Martínez
Directora técnica de Ordenamiento de la Propiedad y Mercado de Tierras

Alexander Rodríguez Romero
Director técnico de Uso Eficiente del Suelo Rural 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

Dora Inés Rey Martínez
Coordinación técnica

Mary Cristina Guevara Camacho
Oscar Romero Guevara
Líderes temáticos

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

David Alberto Giraldo Zárate
Jhohan Fernando Quintero Vega
Mary Cristina Guevara Camacho
Revisores

David Felipe González
Karen Lizeth Rodríguez
Fredy Rodríguez
Jhon Alexander Guzmán,
Angela Nieto Gómez,
Yadira Rodríguez Sabogal,
Cindy Dayani Villamil Rivera
Carlos Andrés Ruiz Urueña
Representación cartográfica

Johana Trujillo Moya
Coordinación equipo de publicaciones

Ana Catalina Maldonado Rivera
Diseño y diagramación

Diana L. Chávez Guerrero
Corrección de texto y estilo

Andrés Eduardo Paz Duarte
Banco de imágenes UPRA
Fotografías e imágenes

Presentación

El proyecto Biocarbono Orinoquia tiene como objetivo mejorar las condiciones para la planificación y gestión de paisajes sostenibles con bajas emisiones de carbono en la región de la Orinoquia, con la finalidad de diseñar el Programa de Reducción de Emisiones de gases de efecto invernadero (PRE) para la Orinoquia Colombiana.

La implementación de esta iniciativa contribuye al trabajo que el país está realizando para alcanzar una agricultura climáticamente inteligente, para la adaptación y mitigación al cambio climático y a la meta de Colombia de reducir en un 51 % sus emisiones de gases de efecto invernadero para el 2030.

Este proyecto se lleva a cabo en los departamentos de Arauca, Casanare, Meta y Vichada, como parte de la iniciativa global Paisajes Forestales Sostenibles (ISFL), a través del Fondo Biocarbono del Banco Mundial, financiado por Reino Unido, Alemania, Estados Unidos y Noruega. El liderazgo en la ejecución del Proyecto Biocarbono Orinoquia está a cargo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, y del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

La estructura del proyecto integra tres componentes temáticos: 1) Planificación del uso del suelo y gobernanza para controlar la deforestación; 2) Uso y manejo sostenible del suelo y; 3) Preparación del Programa de Reducción de Emisiones y Monitoreo, Reporte y Verificación (MRV).

La presente publicación, *Memoria técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Vichada*, aporta al país y al proyecto en diversas formas. En primer lugar, proporciona información relevante sobre los precios comerciales de los predios rurales en el departamento y sus municipios. Estos precios reflejan las características biofísicas de los terrenos, su proximidad a infraestructuras y centros de comercialización, así como el acceso a los recursos naturales y al medio ambiente. Esta información es fundamental para identificar las posibles causas de variaciones en los precios y comprender las dinámicas territoriales.

Además, la publicación permite analizar la relación entre los precios de la tierra y otros factores, como los cambios de uso del suelo y la especulación. Esto es crucial para determinar las áreas más adecuadas para impulsar la producción sostenible agropecuaria y proyectos de captura de gases de efecto invernadero.

Los estudios realizados entre el proyecto Biocarbono y la UPRA destacan la importancia del ordenamiento social de la propiedad, la regularización de los predios rurales y la formalización de la tenencia de la tierra. Se reconoce que estos aspectos son críticos para la toma de decisiones y el desarrollo de proyectos de captura de gases de efecto invernadero.

Agradecemos a todos los colaboradores y aliados que hicieron posible la realización de esta publicación.

Claudia Liliana Cortés López
Directora General
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, UPRA

Iván Darío Gómez Guzmán
Coordinador Nacional
Proyecto Biocarbono Orinoquia

Contenido

Presentación 5
Contenido 7
Índice de mapas 8
Índice de ilustraciones 10
Índice de gráficos 11
Índice de tablas 12
Introducción 14
Objetivo general 14
Objetivos específicos 14
Limitaciones y alcance 14
Antecedentes 15
Zonificación de precios comerciales de la tierra escala 1: 100.000 15
Biorcarbono Orinoquia, paisajes sostenibles bajos en carbono 18

1. Áreas para el mercado de tierras 20
2. Caracterización general de la zona de estudio 33
3. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural 48
3.1 Etapa preparatoria 49
3.2 Generalidades de los municipios del departamento del Meta 49
3.2.1 Puerto Carreño 49
3.2.2 La Primavera 57
3.2.3 Santa Rosalía 65
3.2.4 Cumaribo 74
3.3 Trabajos de campo 82
3.4 Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios 83
3.4.1 Instrumentos utilizados para la captura de información 83
3.5 Recolección de información 83
3.5.1 Información proveniente de actores estratégicos 83
3.5.2 Investigación de mercado inmobiliario 86
3.6 Consolidación de la información recopilada 88

4. Caracterización del mercado de tierras 90
4.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal 90
4.1.1 Mercado de tierras en Puerto Carreño 91
4.1.2 Mercado de tierras en La Primavera 97

4.1.3 Mercado de tierras en Santa Rosalía 104
4.1.4 Mercado de tierras en Cumaribo 114
4.2 Resumen departamental 124
4.3 Descripción de los rangos del departamento 127

Conclusiones 130
Bibliografía 133

Índice de mapas

Mapa 1. Zonificación de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 17

Mapa 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras a nivel nacional 23

Mapa 3. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 25

Mapa 4. Distribución de tamaño predial 28

Mapa 5. Tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 30

Mapa 6. Corema - Origen y destino a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes a todas las cabeceras municipales 32

Mapa 7. Mapa base departamental de Vichada 37

Mapa 8. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del departamento de Vichada 38

Mapa 9. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) del departamento de Vichada 40

Mapa 10. Distribución de tamaño predial en el departamento de Vichada 42

Mapa 11. Tiempos de desplazamiento – Isócronas en el departamento de Vichada 44

Mapa 12. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el departamento de Vichada 46

Mapa 13. Mapa base de Puerto Carreño 50

Mapa 14. Avalúos catastrales de Puerto Carreño 51

Mapa 15. Tamaños prediales de Puerto Carreño 53

Mapa 16. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Puerto Carreño 56

Mapa 17. Mapa base de La Primavera 58

Mapa 18. Avalúos catastrales de La Primavera 59

Mapa 19. Tamaños prediales de La Primavera 61

Mapa 20. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en La Primavera 64

Mapa 21. Mapa base de Santa Rosalía 67

Mapa 22. Avalúos catastrales de Santa Rosalía 68

Mapa 23. Tamaños prediales de Santa Rosalía 70

Mapa 24. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Santa Rosalía 73

Mapa 25. Mapa base de Cumaribo 75

Mapa 26. Avalúos catastrales de Cumaribo 76

Mapa 27. Tamaños prediales de Cumaribo 78

Mapa 28. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Cumaribo 81

Mapa 29. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Puerto Carreño 92

Mapa 30. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en La Primavera 98

Mapa 31. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Santa Rosalía 108

Mapa 32. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierrras en Cumaribo 118

Mapa 33. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Vichada 126

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Entrevistas espacializadas en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en Puerto Carreño y La Primavera 84

Ilustración 2. Entrevistas espacializadas en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en Santa Rosalía y Cumaribo 85

Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Puerto Carreño y La Primavera 86

Ilustración 4. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Santa Rosalía y Cumaribo 87

Índice de gráficos

Gráfico 1. Áreas para el mercado de tierras 24

Gráfico 2. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en el departamento de Vichada 41

Gráfico 3. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el departamento de Vichada 43

Gráfico 4. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Vichada 45

Gráfico 5. Clases de tierra en el departamento de Vichada 47

Gráfico 6. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Puerto Carreño 52

Gráfico 7. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Puerto Carreño 54

Gráfico 8. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Puerto Carreño 55

Gráfico 9. Clases de tierra en Puerto Carreño 57

Gráfico 10. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en La Primavera 60

Gráfico 11. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en La Primavera 62

Gráfico 12. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en La Primavera 63

Gráfico 13. Clases de tierra en La Primavera 65

Gráfico 14. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Santa Rosalía 69

Gráfico 15. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Santa Rosalía 71

Gráfico 16. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Santa Rosalía 72

Gráfico 17. Clases de tierra en Santa Rosalía 74

Gráfico 18. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Cumaribo 77

Gráfico 19. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Cumaribo 79

Gráfico 20. Desplazamiento a cabecera urbana de Cumaribo 80

Gráfico 21. Clases de tierra en Cumaribo 82

Gráfico 22. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Puerto Carreño 96

Gráfico 23. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en La Primavera 104

Gráfico 24. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en La Primavera 114

Gráfico 25. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Cumaribo 124

Gráfico 26. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Vichada 127

Índice de tablas

Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de mercado de tierras 22

Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional 29

Tabla 3. Rango de precios de la tierra en Puerto Carreño 93

Tabla 4. Rangos de precios de la tierra en La Primavera 98

Tabla 5. Rangos de precios de la tierra en Santa Rosalía 109

Tabla 6. Rangos de precios de la tierra en Cumaribo 119

Tabla 7. Resumen de rangos de precios a nivel departamental 125

Introducción

Objetivo general

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

Objetivos específicos

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

Limitaciones y alcance

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

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

Antecedentes

Zonificación de precios comerciales de la tierra escala 1:100.000

Desde la vigencia 2015 la UPRA viene estableciendo mecanismos estratégicos para la integración de la información a escala 1:100.000 a través del diseño, evaluación y seguimiento de estudios, modelos, criterios, instrumentos, lineamientos e indicadores que buscan sintetizar y representar las caracterizaciones territoriales del mercado de tierras y, por ende, las relaciones existentes entre los componentes (oferta, demanda y precio) y los elementos contextuales - transversales de dicho mercado.

A la fecha se tienen los siguientes resultados:

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

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

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

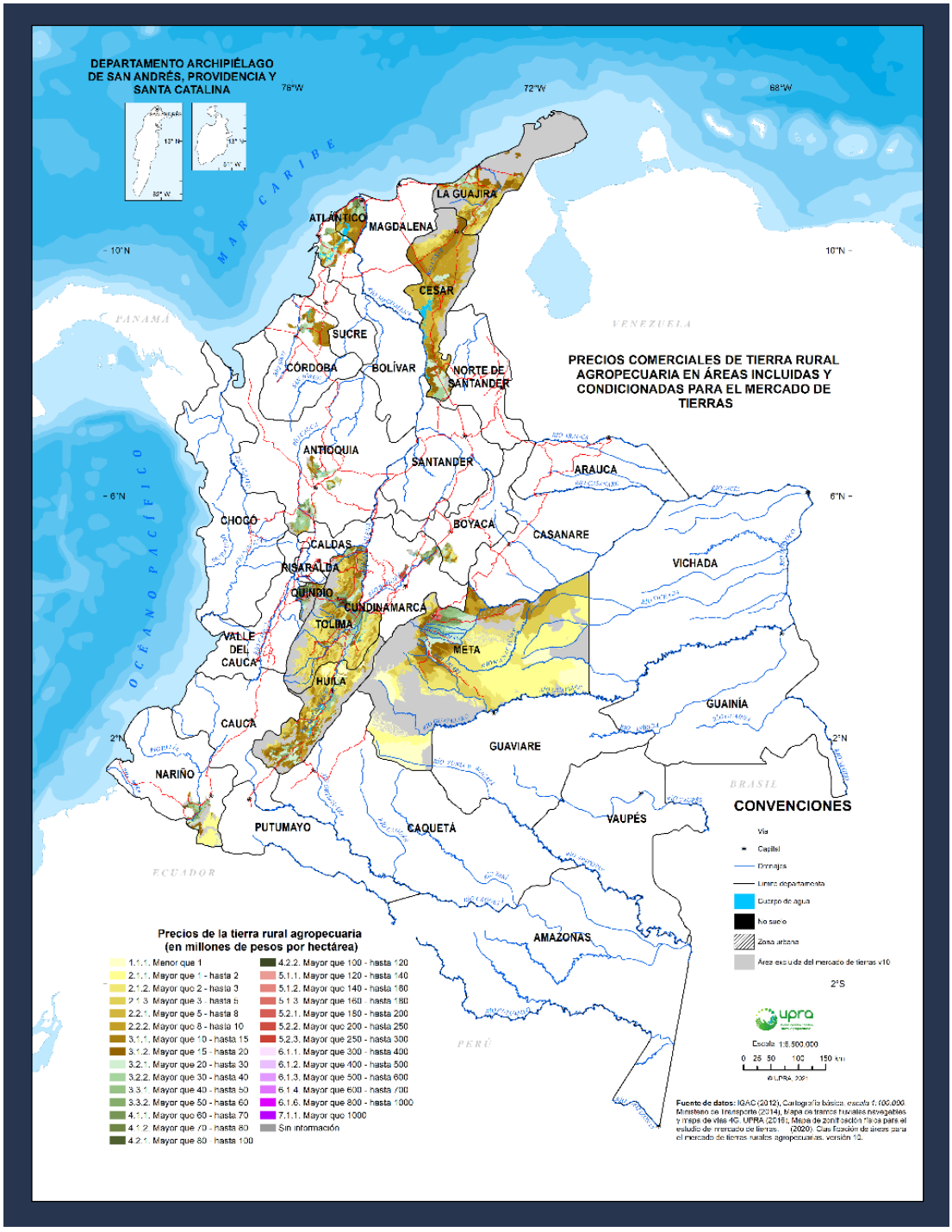
- Divulgación permanente de la información.

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

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

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

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



Fuente: UPRA (2021).

Biocarbono orinoquia, paisajes sostenibles bajos en carbono

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

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

Se implementa bajo el liderazgo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR), en coordinación estrecha con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (IDEAM) y el Departamento Nacional de Planeación (DNP). Al interior del MADR, el proyecto es coordinado por la Dirección de Innovación, Desarrollo Tecnológico y Protección Sanitaria, y su desarrollo se realiza a través de la Unidad Implementadora del Proyecto (UIP) y en este caso, de manera particular, a través del *Componente 2. Uso y manejo sostenible del suelo*, que tiene como objetivo generar información, capacidades e incentivos para reducir las emisiones de GEI del sector AFOLU y mitigar el impacto de su eventual expansión. Se implementa a través de los tres objetivos estratégicos siguientes: 1) Fortalecer la coordinación y la participación del sector público privado para alcanzar los objetivos de desarrollo bajo en carbono; 2) Fortalecer las capacidades para priorizar e implementar prácticas, tecnologías y enfoques alineados con las actividades productivas de baja emisión de carbono y resiliencia climática y 3) Diseñar incentivos financieros y no financieros para promover la adopción de prácticas y tecnologías sostenibles y bajas en carbono.

La zonificación de los precios de la tierra de las zonas rurales de la Orinoquia es fundamental para poder establecer una línea base que contribuya con la planeación integral

del uso del suelo, análisis de la viabilidad y correcta formulación de proyectos de uso y manejo sostenible con reducción de emisiones de CO_2.

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

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

1. Áreas para el mercado de tierras

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

- **Áreas incluidas en el mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos al interior de la frontera agrícola donde, de acuerdo con la legislación colombiana vigente, es posible efectuar transacciones de compra y/o venta en el mercado sin ninguna restricción.

- **Áreas condicionadas para el mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos compuestos por las zonas con condicionantes ambientales y de gestión del riesgo al interior de la frontera agrícola, las zonas de reserva campesina y los predios limítrofes, cuyo espíritu y reglamentación especial sujeta o restringe las transacciones del mercado de tierras y/o el desarrollo de las actividades agropecuarias.

- **Áreas excluidas del mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos dentro o fuera de la frontera agrícola del país en los que, por expresas prohibiciones de la ley, no se pueden desarrollar actividades agrícolas o agropecuarias, ya que los territorios están dedicados a la preservación, restauración, conocimiento y disfrute y/o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la nación y bienes de uso público). Debido a que la caracterización que se pretende realizar es del suelo rural se excluyen también del mercado rural las zonas urbanas.

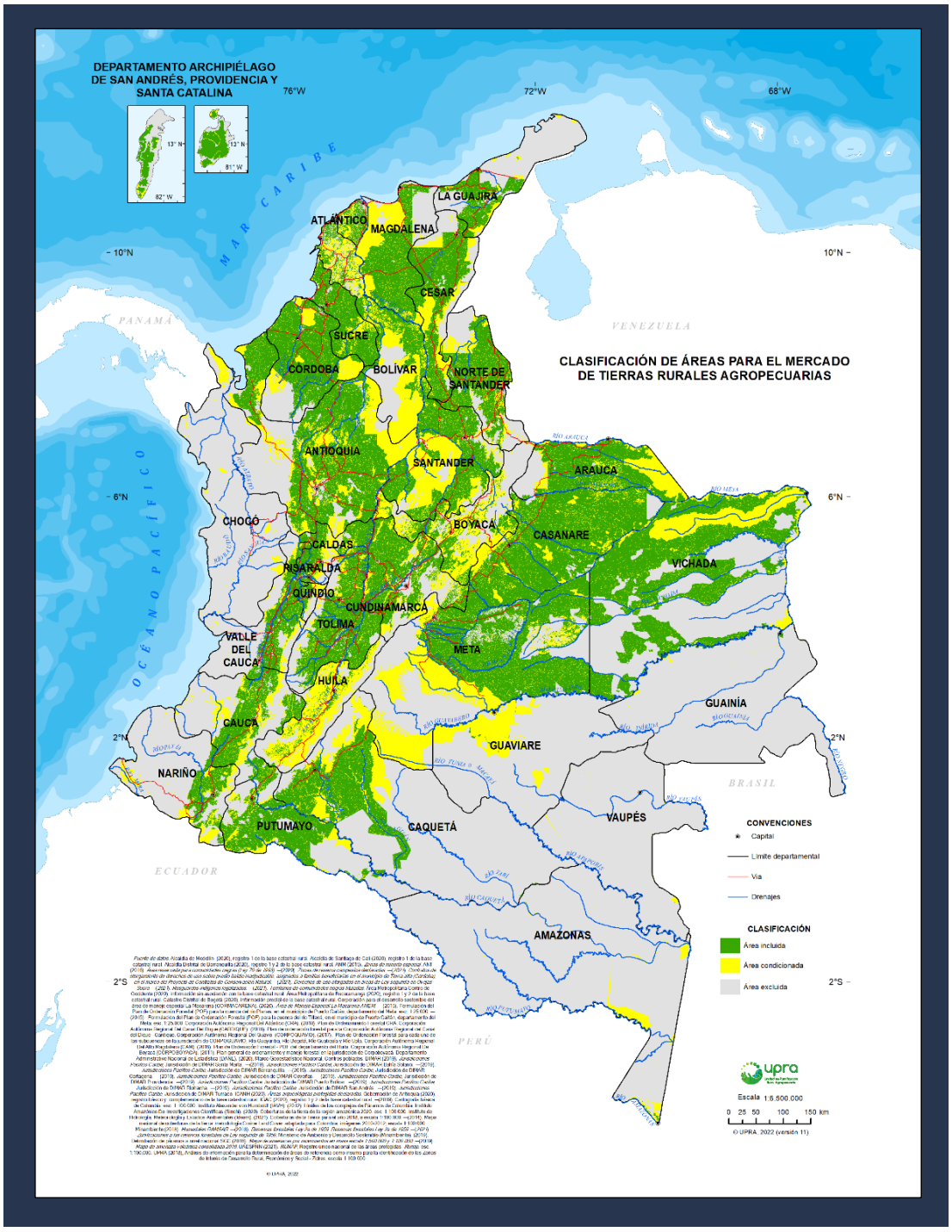
Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de mercado de tierras

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

Fuente: UPRA (2022).

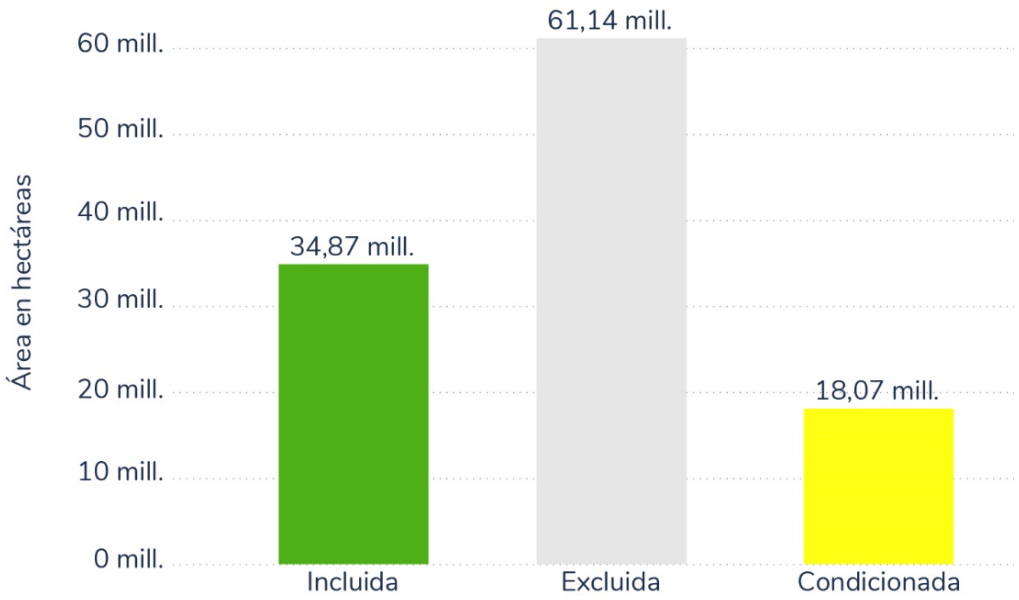
Actualmente se encuentra vigente la versión 11 de las áreas para el mercado de tierras, la cual se encuentra armonizada con la frontera agrícola. A continuación, se observa el mapa nacional:

Mapa 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras a nivel nacional



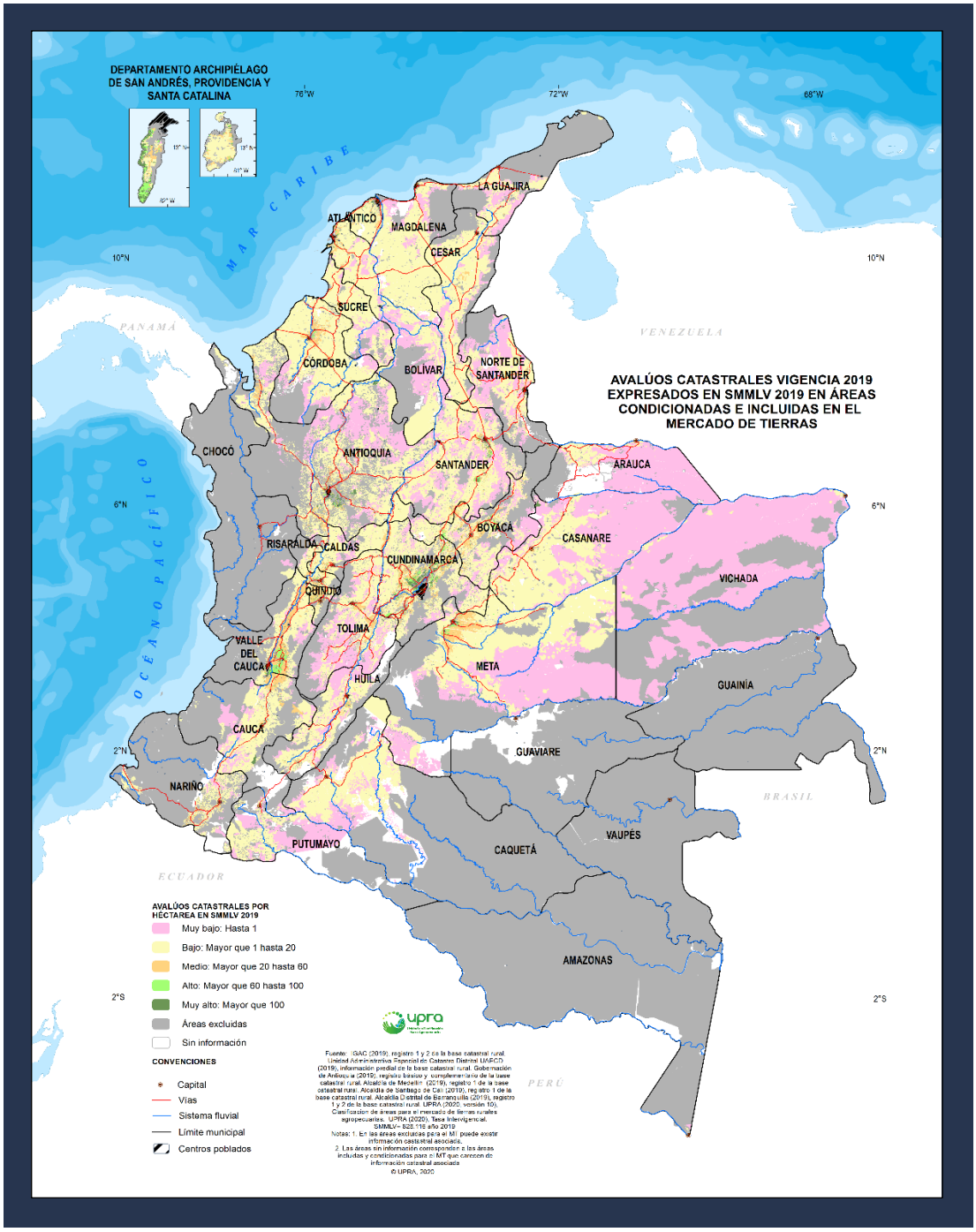
Fuente: UPRA (2022).

Gráfico 1. Áreas para el mercado de tierras



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 3. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras



Fuente: UPRA (2022).

La gestión del territorio para usos agropecuarios (Massiris, 2016)[1], prevé dentro de sus ejes estratégicos uno denominado "planificación sectorial agropecuaria" y dentro de este una línea de acción denominada regularización del mercado de tierras que:

> Debe hacerse sobre el pilar de la transparencia de la información predial incluidas sus características intrínsecas y extrínsecas, los derechos de uso, de propiedad y la relación de estos aspectos con los diferentes agentes intervinientes en el mercado; todo lo cual se sintetiza en el precio. Esta información necesariamente deberá llegar a ser declarada como un bien público con acceso libre y transparente para todos aun cuando su liberación se haga de manera paulatina. (Machado, 2013)[2]

Dado que en la actualidad no se cuenta con una línea base completa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria que permita realizar el monitoreo y seguimiento sobre el comportamiento del mercado de tierras a nivel nacional, la UPRA (2019), elaboró: "El mapa de avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras; es un insumo para la orientación, formulación, seguimiento y evaluación de políticas públicas en el ámbito nacional y departamental" (UPRA, 2020a)[3]. Este mapa está:

> (...) conformado por una salida gráfica y su correspondiente tabla de datos que muestran el avalúo catastral por hectárea obtenido de la relación entre el avalúo catastral de cada predio y su correspondiente área en hectáreas, para la vigencia de 2019 expresados en SMMLV del año 2019. Se aclara que, aunque el resultado se expresa en $/ha, incluye el valor catastral tanto del terreno, como de las construcciones existentes; esto ante la imposibilidad de independizar el valor del terreno, a consecuencia de la agregación de la información disponible en la entidad.

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

[1] Massiris Cabeza, (2015). Gestión del territorio para usos agropecuarios: bases para la formulación de política pública. Segunda edición. Bogotá: UPRA. Elaborado en 2016. UPRA (2018)

[2] Extraído textualmente de la Gestua con base en la intervención de Machado, Absalón en el panel de *Baldíos de la nación en conflictividad* realizado por la subgerencia de tierras del Incoder y la Corporación Latinoamericana Misión Rural en el año 2013.

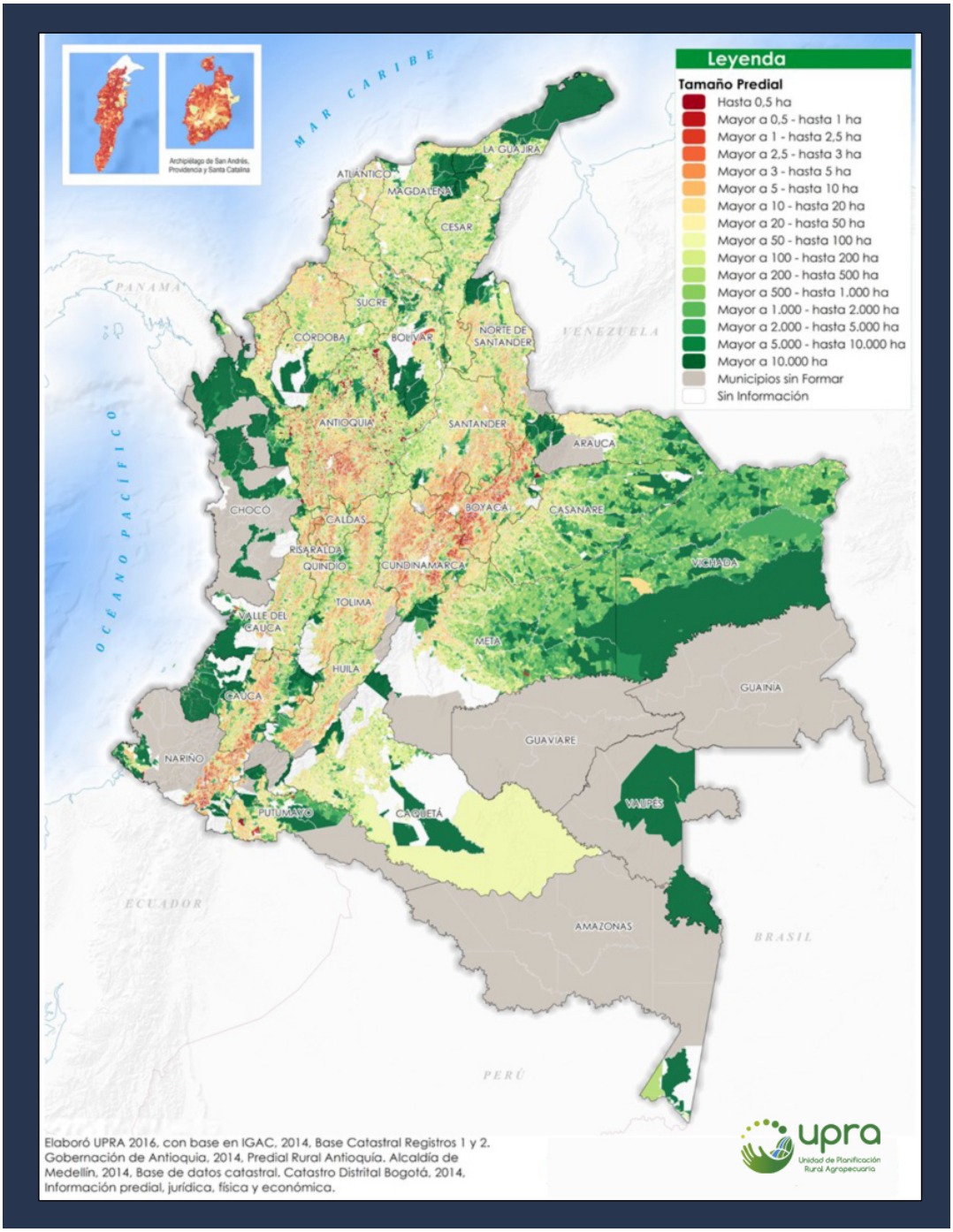
[3] Metadato de Avalúos catastrales expresados en SMMLV en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras. UPRA, (2020b)

incremento intervigencias calculada por la UPRA. Los avalúos catastrales por ha son expresados en SMMLV de 2019 que equivale a 828.116 pesos.

Actualmente, la UPRA cuenta con información de avalúos catastrales del periodo comprendido entre el 2014 y el 2019[4] para 975 municipios. Esta información permite identificar una tendencia del precio en el área rural, que resulta de suma importancia para la toma de decisiones de política pública.

[4] Con excepción de la vigencia 2015.

Mapa 4. Distribución de tamaño predial



Fuente: UPRA (2022).

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

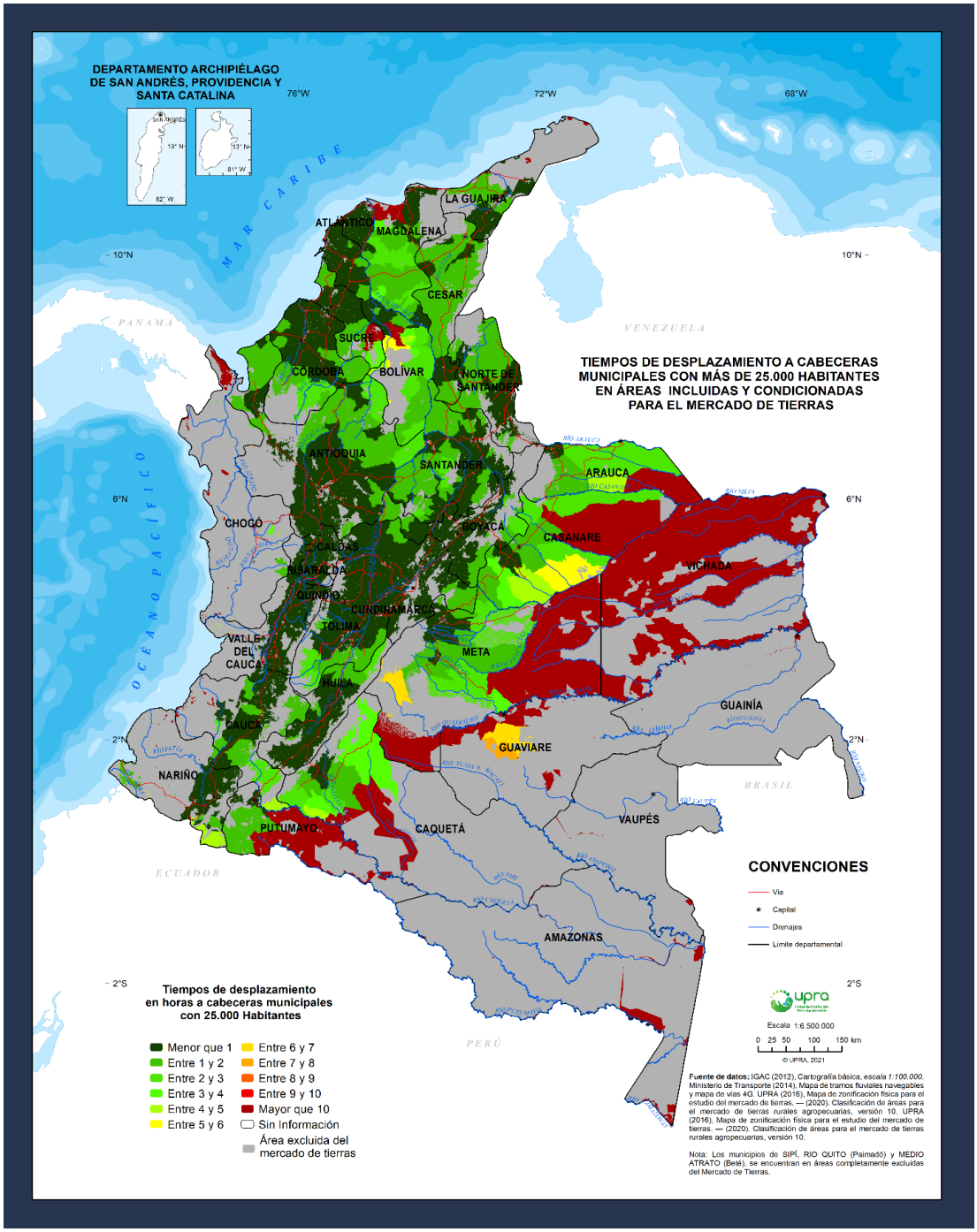
La información predial con la que se realizó el respectivo análisis fue obtenida de las bases catastrales vigencia 2019 reportadas por el IGAC, así como la información reportada por los catastros descentralizados.

Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional

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

Fuente: UPRA (2022).

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



Fuente: UPRA (2021).

Las isócronas a cabeceras urbanas con más de 25.000 habitantes describen la información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte terrestre y fluvial, principalmente. Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios[5].

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

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

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

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

Mapa 6. Corema - Origen y destino a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes a todas las cabeceras municipales

Fuente: UPRA (2021).

Esta representación resume las relaciones de vecindad entre los diferentes municipios del país con los 153 que de acuerdo con el censo de población 2018, contaban con una población mayor o igual a 25.000 habitantes.

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

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

2. Caracterización general de la zona de estudio

El departamento de Vichada está situado en el extremo oriental del país en la región de la Orinoquia colombiana, se divide en cuatro municipios: La Primavera, Santa Rosalía, Cumaribo y Puerto Carreño, siendo este su centro administrativo y 32 inspecciones.

Su economía tiene como base la ganadería extensiva, le siguen la pesca (ornamental y de consumo), la madera (plantaciones de acacia, eucalipto y pino) y la agricultura de subsistencia (plátano, yuca, maíz, arroz, frutales como cítricos, piña, caña, guayaba y guanábana) la cual no suple las necesidades de la zona dadas las condiciones de aptitud del suelo y los altos costos de producción y transporte. Se observa el desarrollo de cultivos comerciales a pequeña escala como el algodón, el cual se lleva a cabo en forma tradicional. Asimismo, explotaciones con fines comerciales de soya, marañón, caucho y especies forestales a los cuales se les han implementado tecnologías adecuadas para el establecimiento tecnificado de estos cultivos.

En la ganadería se destaca la vacuna la cual se desarrolla en todo el departamento en coberturas con vegetación de sabanas naturales, principalmente predominando el paisaje de altillanura el cual ocupa la mayor extensión del departamento (se presenta entre los ríos Meta y Vichada) y la vegetación de bosque y selva tropical (entre los ríos Tuparro y Vichada). Los programas de fortalecimiento a los sectores económicos han permitido que se incremente el desarrollo de una ganadería semintensiva principalmente en predios cercanos a los cascos urbanos.

Al departamento lo atraviesan tres troncales importantes: la primera viene del departamento del Meta, pasando por el corregimiento de Guacacías (Santa Rosalía) y culmina en el municipio de Puerto Carreño, la segunda y la tercera atraviesan el municipio de Cumaribo y vienen también del departamento del Meta hacia el corregimiento El Viento (Cumaribo), bifurcándose en el corregimiento El Percal, por un lado hacia la República de Venezuela a la altura de la laguna Guapé (atraviesa el Parque Nacional El Tuparro), y por otro lado en dirección al corregimiento de Puerto Nariño (Cumaribo) pasando por el casco urbano de Cumaribo y por los corregimientos de Palmarito, Chaparral y Santa Rita.

La red vial en general se encuentra en estado natural, haciéndose intransitables algunos tramos en temporada invernal (entre abril y octubre) por lo que su principal vía de comunicación corresponde al transporte fluvial conformado por una importante red pluvial entre los ríos Orinoco, Meta, Tomo, Guaviare y Vichada, importantes por su caudal, los cuales garantizan la movilidad de productos y personas durante todo el año. Este sistema fluvial se conecta con los puertos de Santa Rosalía, La Primavera, Puerto Carreño, Casuarito y Puerto Nariño; estos dos últimos puertos menores que proveen transporte hacia el sur del departamento.

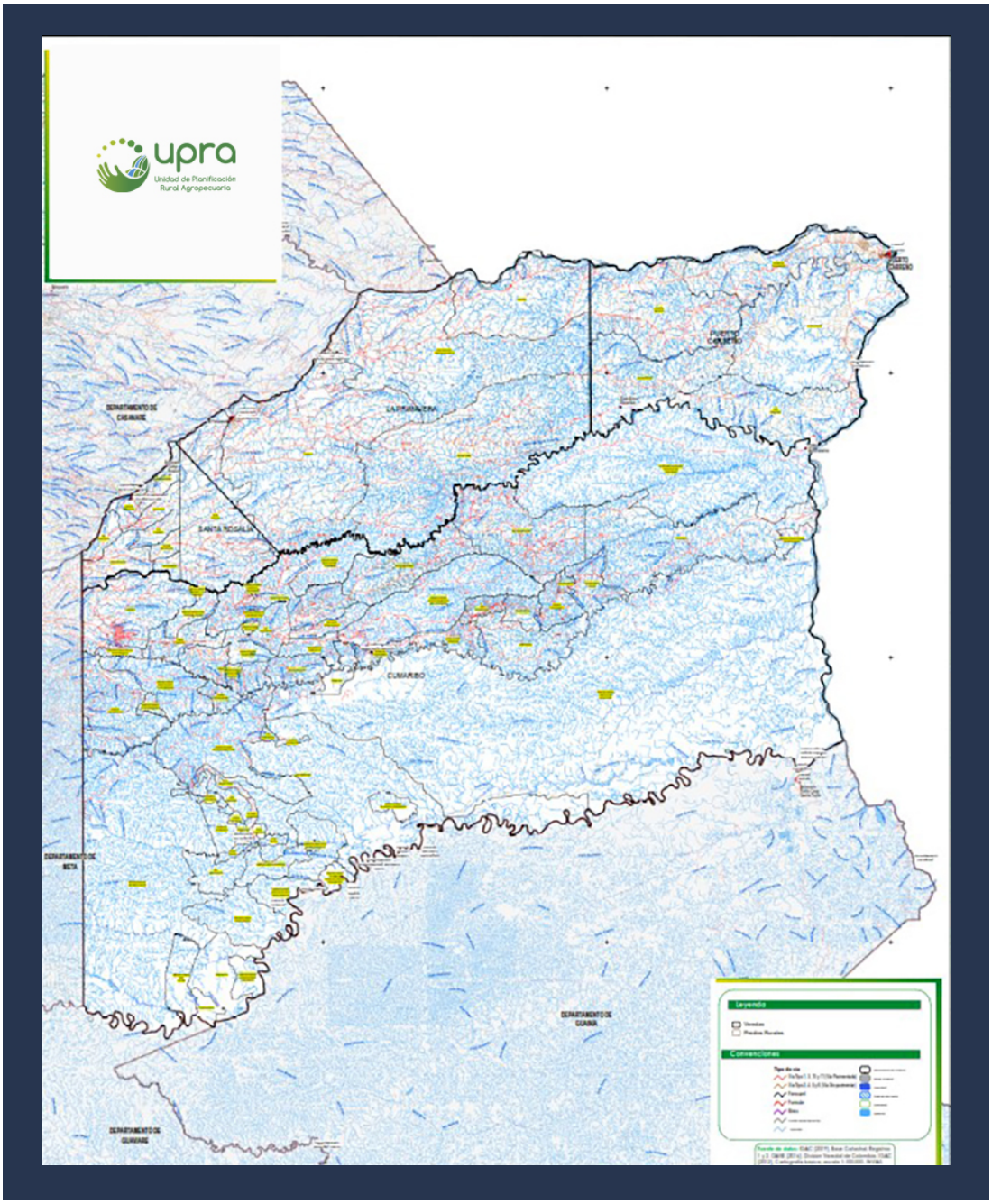
El departamento ofrece atractivos turísticos dados la diversidad étnica y biodiversidad que lo convierten en un paradero de turismo ambiental y ecológico. Asimismo, se encuentra en

la frontera económica del país y en la frontera de las posibilidades de conexión importantes con la República de Venezuela. De otro lado, cabe destacar que presenta la mayor UAF (Unidad Agrícola Familiar) del país, la cual corresponde a 1.300 ha y en tierras que, con las debidas inversiones, necesarias para corregir los problemas de suelos propios de la altillanura, se convierten en un potencial productivo para actividades agropecuarias.

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

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

Mapa 7. Mapa base departamental de Vichada

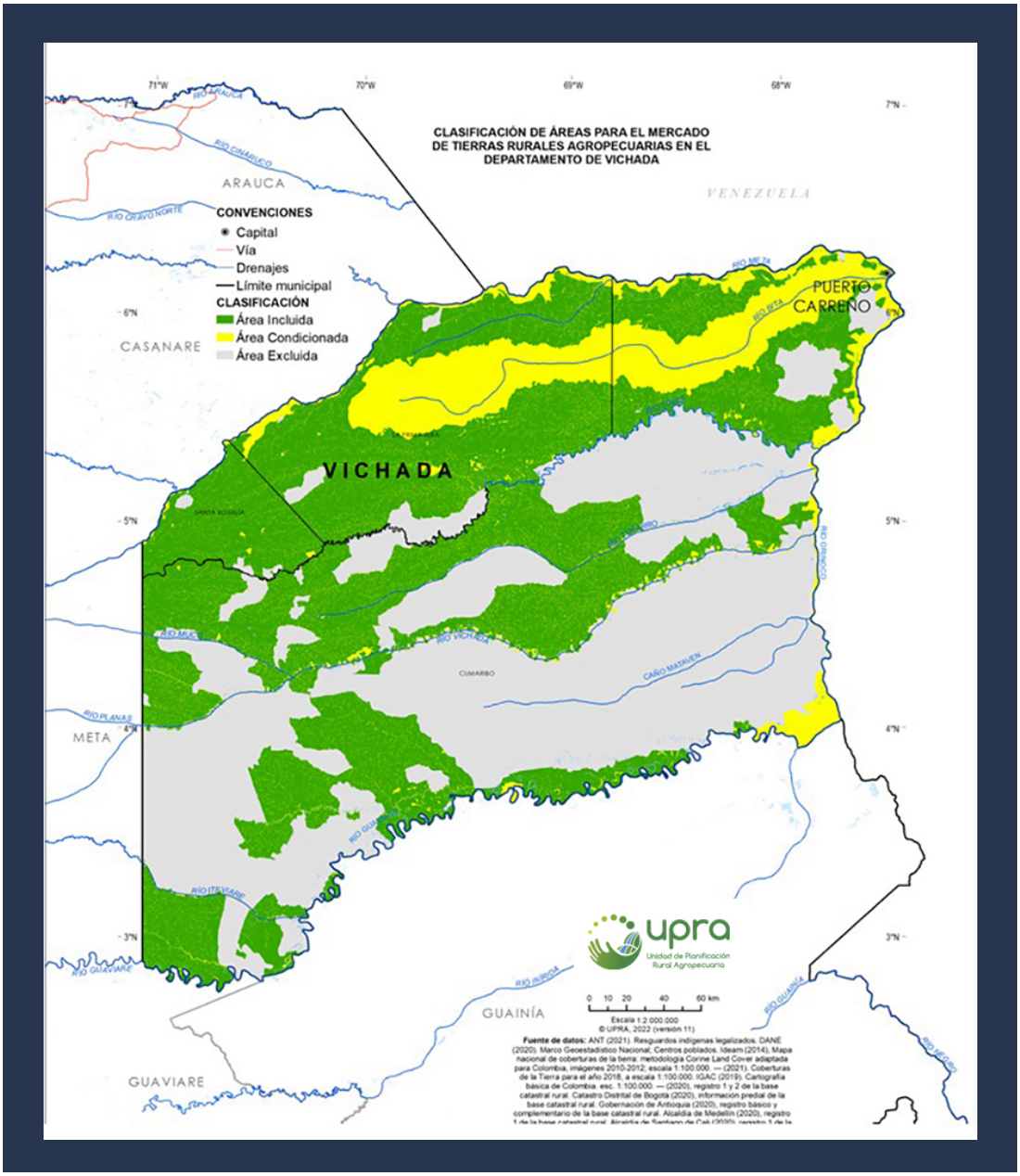


Fuente: UPRA (2022).

Limita por el norte con el río Meta que lo separa de los departamentos de Casanare, Arauca y la República de Venezuela; por el este con el río Orinoco que lo separa de la República de

Venezuela, por el sur con el río Guaviare que lo separa de los departamentos de Guainía y Guaviare y por el oeste con los departamentos del Meta y Casanare[6].

Mapa 8. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en el departamento de Vichada



Fuente: UPRA (2022).

[6] Tomado del Plan Departamental de Desarrollo "Trabajo para todo Vichada 2020-2023", P. 57

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

Clasificación de áreas para el mercado de tierras departamento de Vichada		
Área departamento (ha)	10.008.758,00	100 %
Área incluida (ha)	4.304677,00	43,01 %
Área condicionada (ha)	1.440.726,00	14,39 %
Área excluida (ha)	4.263.355,00	42,60 %

Fuente: UPRA (2022).

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

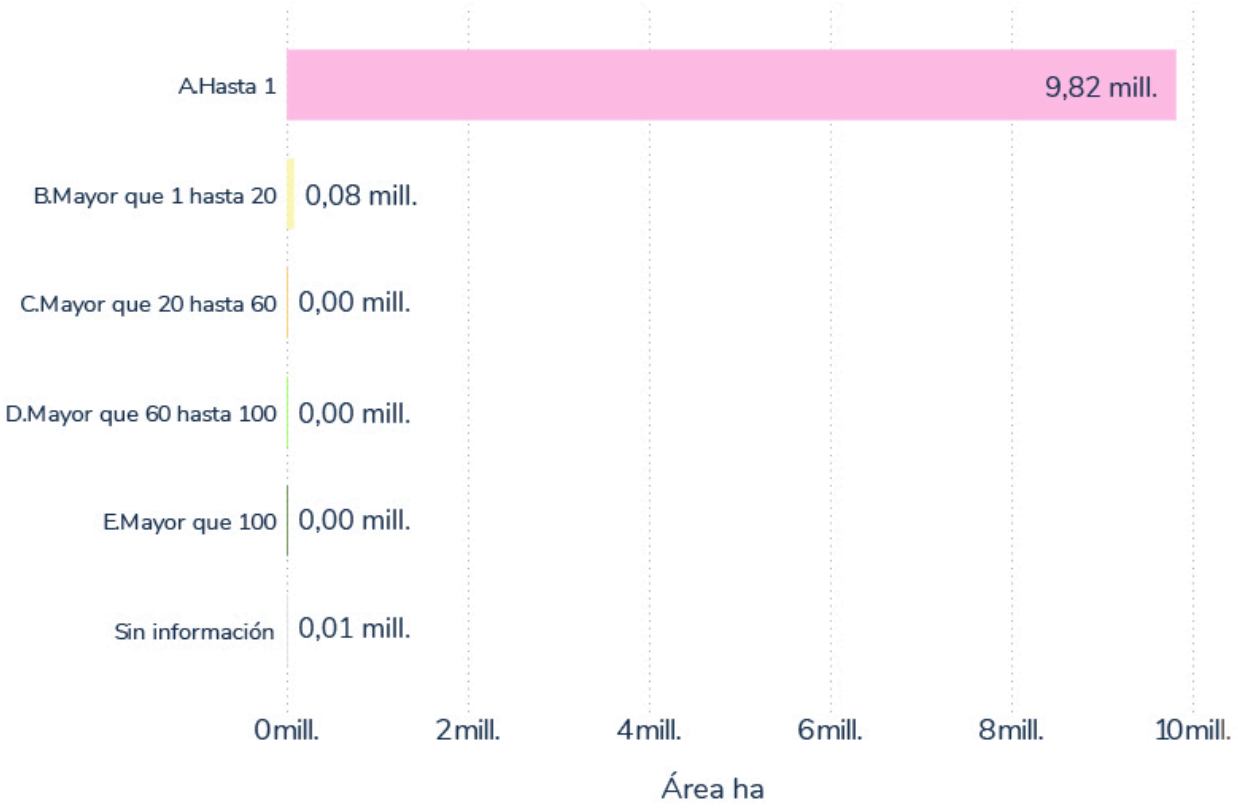
Mapa 9. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) del departamento de Vichada

Fuente: UPRA (2022).

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

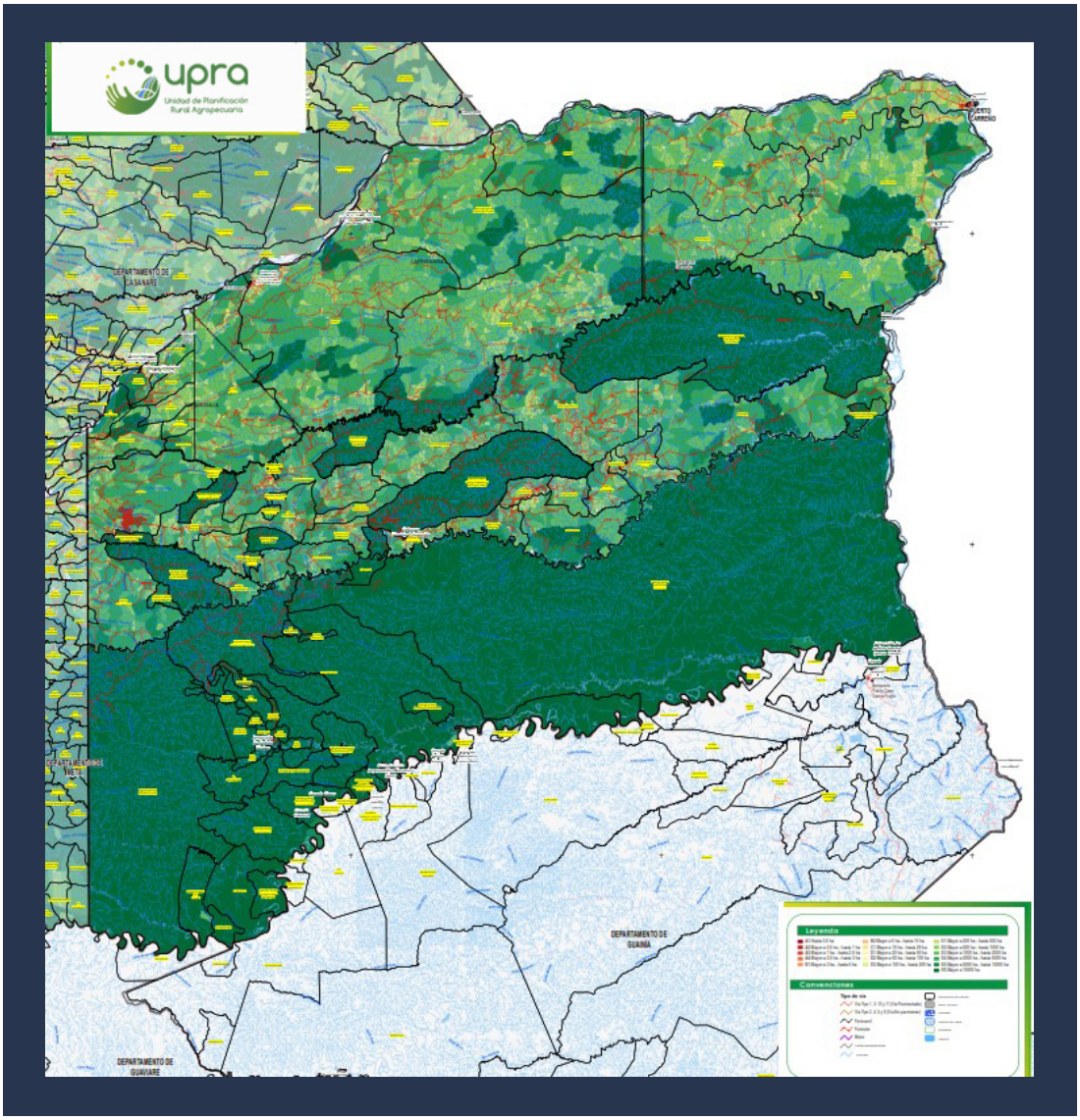
El restante 99 % lo conforman cerca de 9.908.757 ha las cuales se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV ubicadas a lo largo y ancho del departamento.

Gráfico 2. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en el departamento de Vichada



Fuente: UPRA (2022).

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

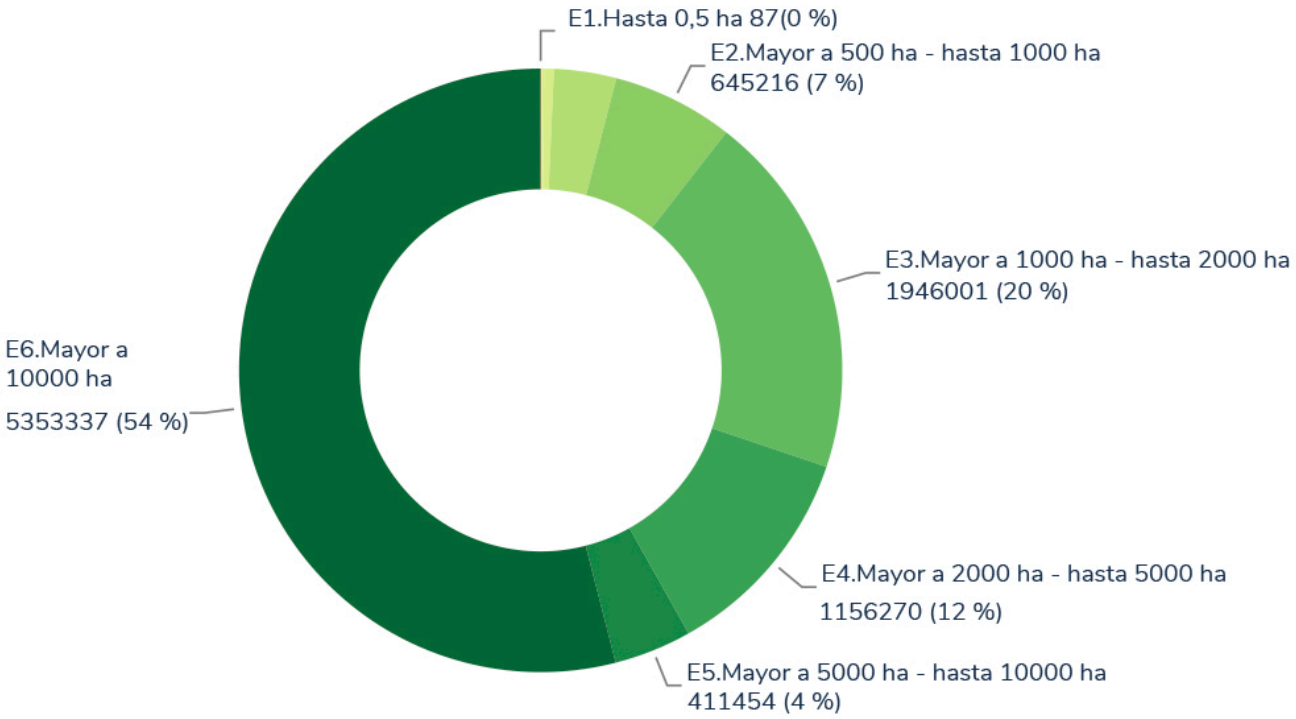


Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en el departamento de Vichada se encuentra claramente definida en función a la extensión superficiaria de cada municipio. El rango que más área abarca corresponde a mayor a 10.000 ha que representan el 54 % del área total departamental, se encuentra ubicado en la parte sur del departamento, en el municipio de Cumaribo. El restante 46 % presenta participaciones relativamente cercanas que, de manera descendente, se distribuyen de la siguiente forma: hasta 500 ha (3 %), mayor a 500 hasta 1.000 ha (7 %), mayor de 1.000 hasta 2.000 ha (20 %), mayor a 2.000

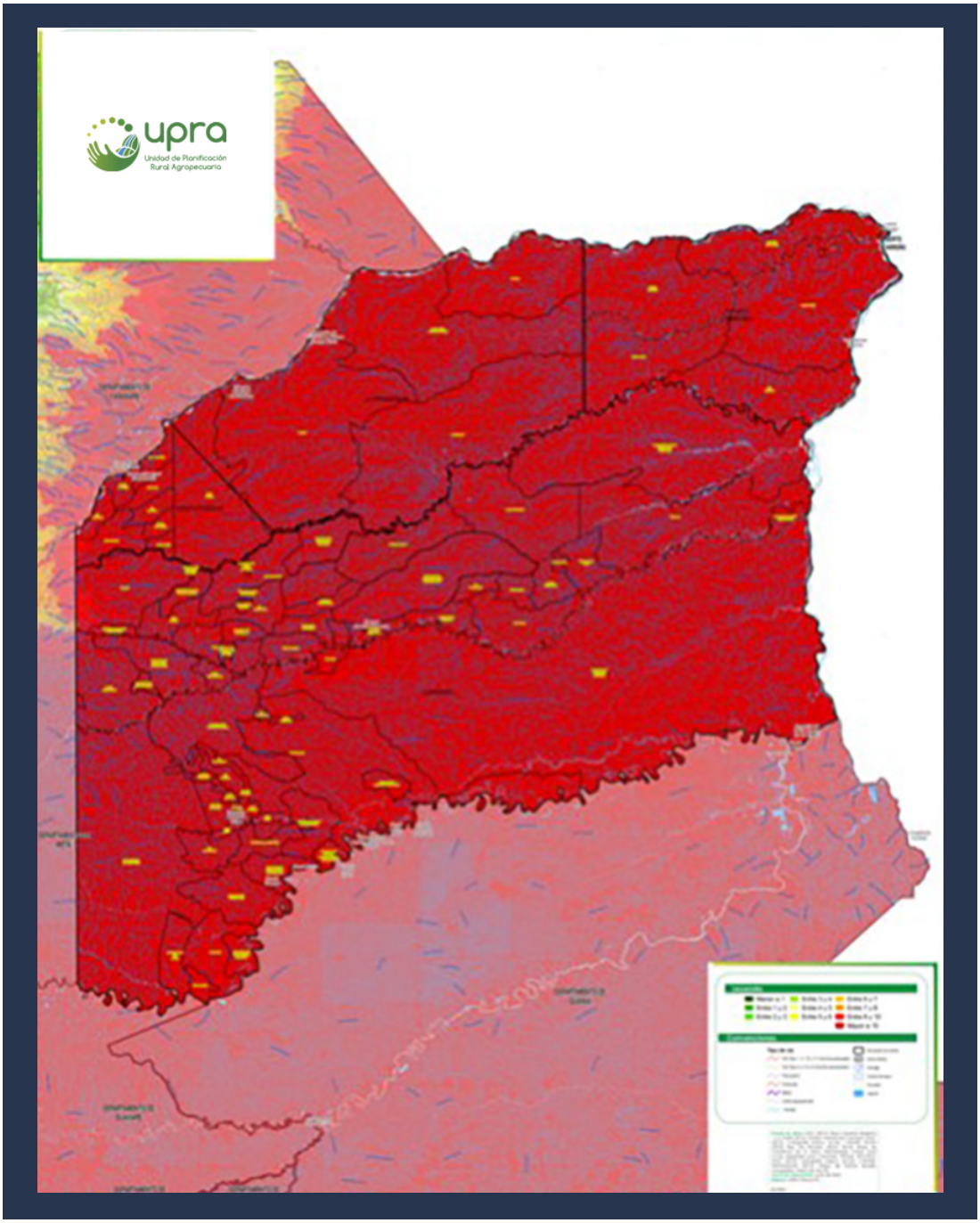
hasta 5.000 ha (12 %) y mayor de 5.000 hasta 10.000 ha (4 %). Estos seis rangos abarcan predominantemente los municipios de La Primavera, Santa Rosalía y Puerto Carreño.

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



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 11. Tiempos de desplazamiento - Isócronas en el departamento de Vichada

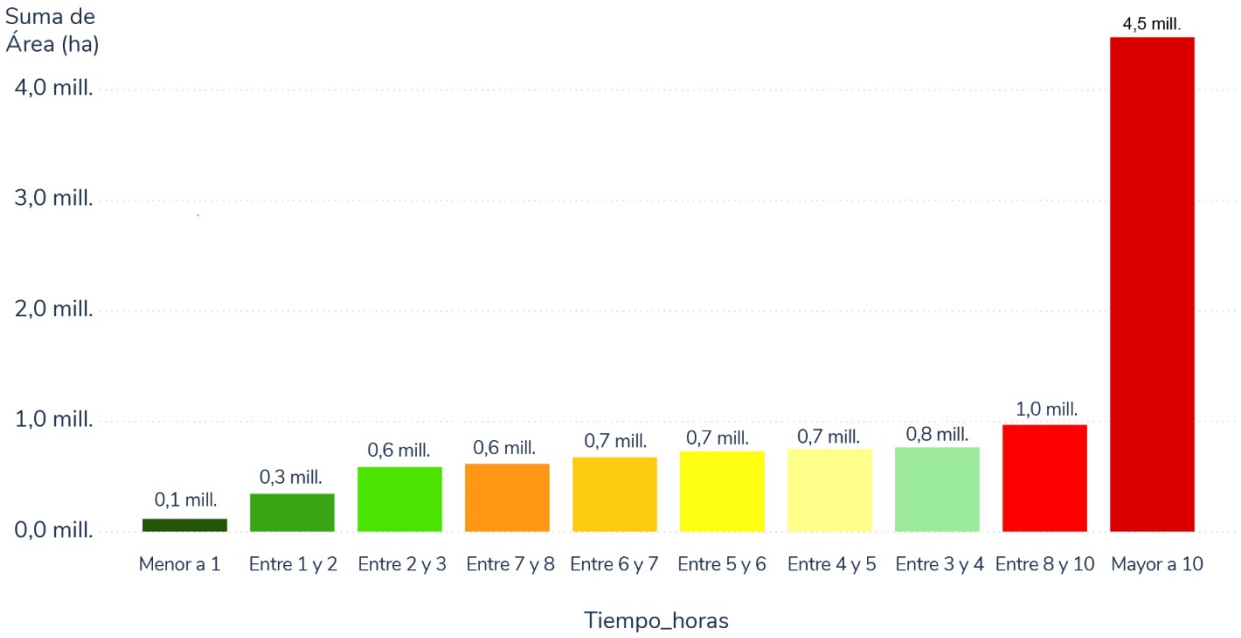


Fuente: UPRA (2022).

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

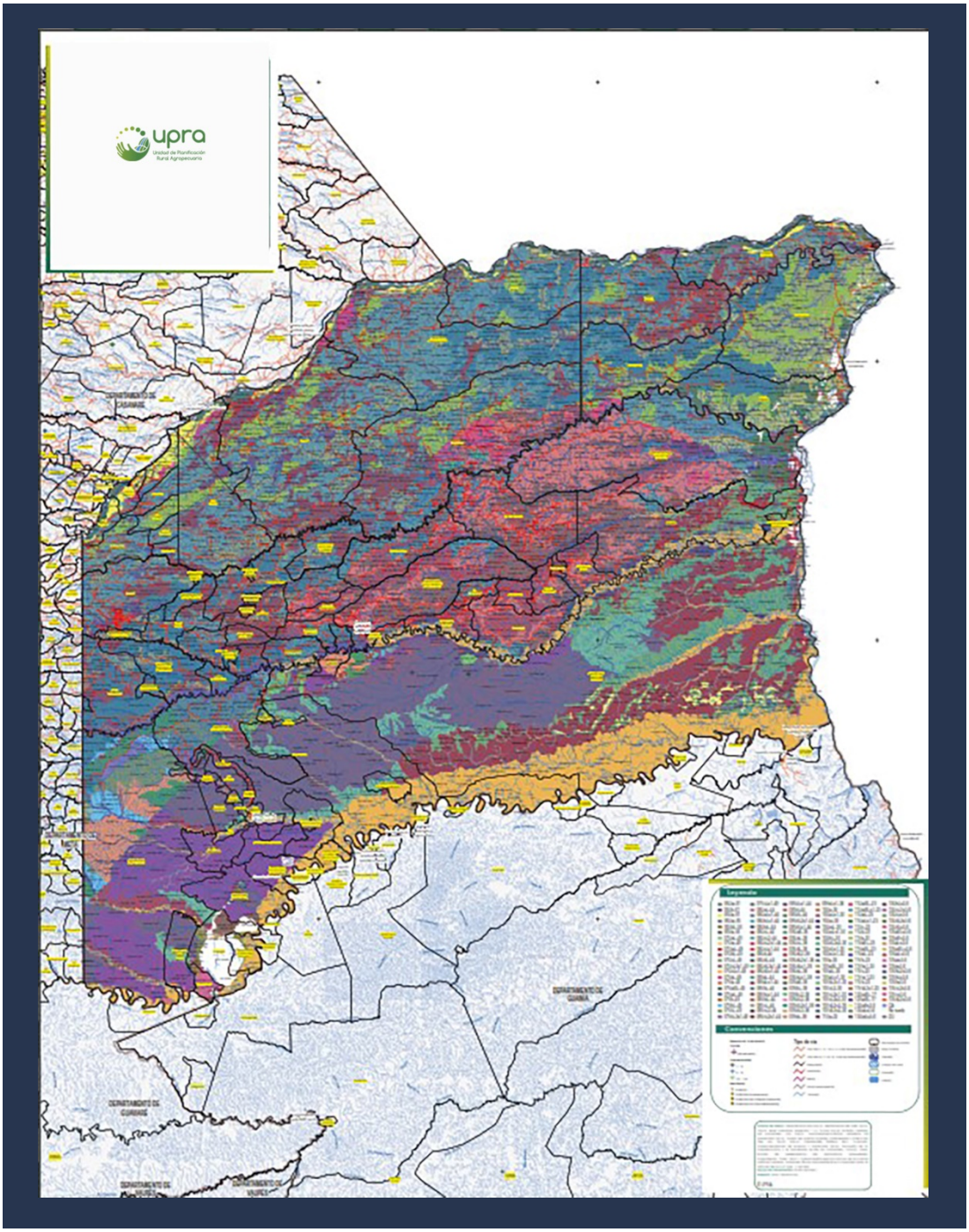
Por otra parte, respecto de la cabecera municipal más cercana, continúa predominando tiempos de desplazamientos mayores a 10 horas (45 %); no obstante, con desplazamientos entre 3 y 10 horas presentan un porcentaje significativo del 45 % y, en menor porcentaje, desplazamientos entre 1 y 3 horas con una participación cercana del 10 %.

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



Fuente: UPRA (2022).

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

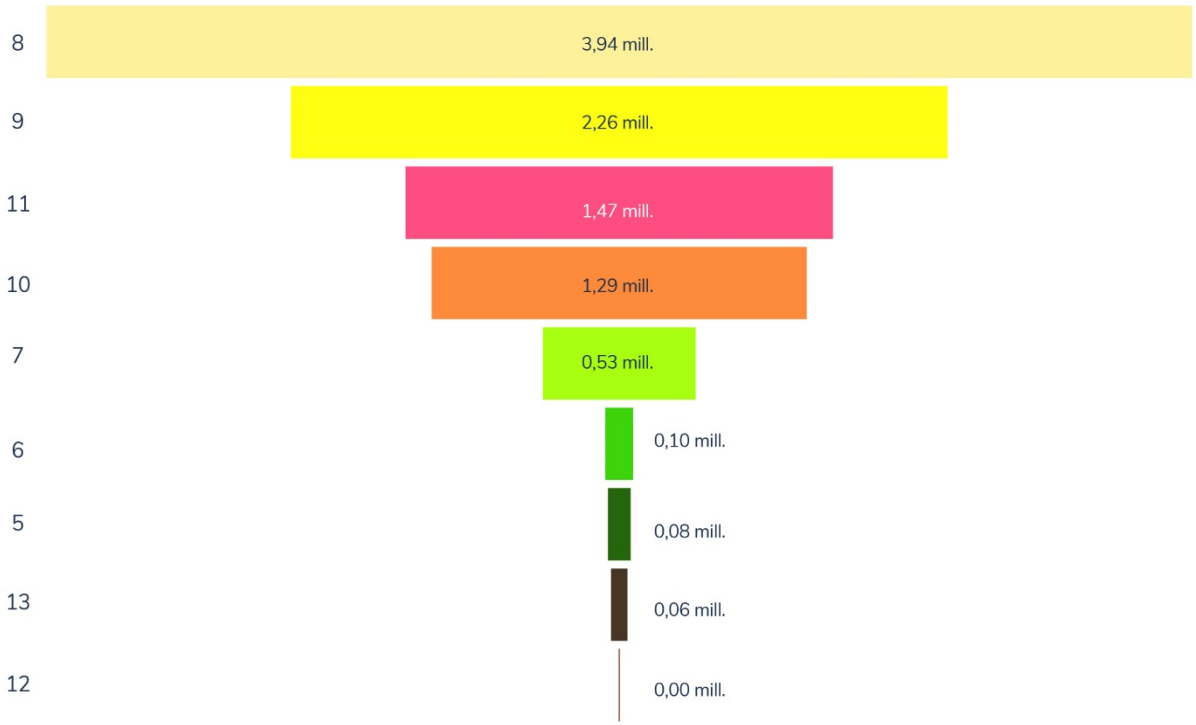


Fuente: UPRA (2022).

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

En el departamento de Vichada predominan las clases 8 y 9, estas clases abarcan 6.200.000 ha del área total departamental; es decir, el 62 % del área departamental.

Gráfico 5. Clases de tierra en el departamento de Vichada



Fuente: UPRA (2022).

3. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural

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

3.1 Etapa preparatoria

En esta etapa se realizaron las siguientes actividades:

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

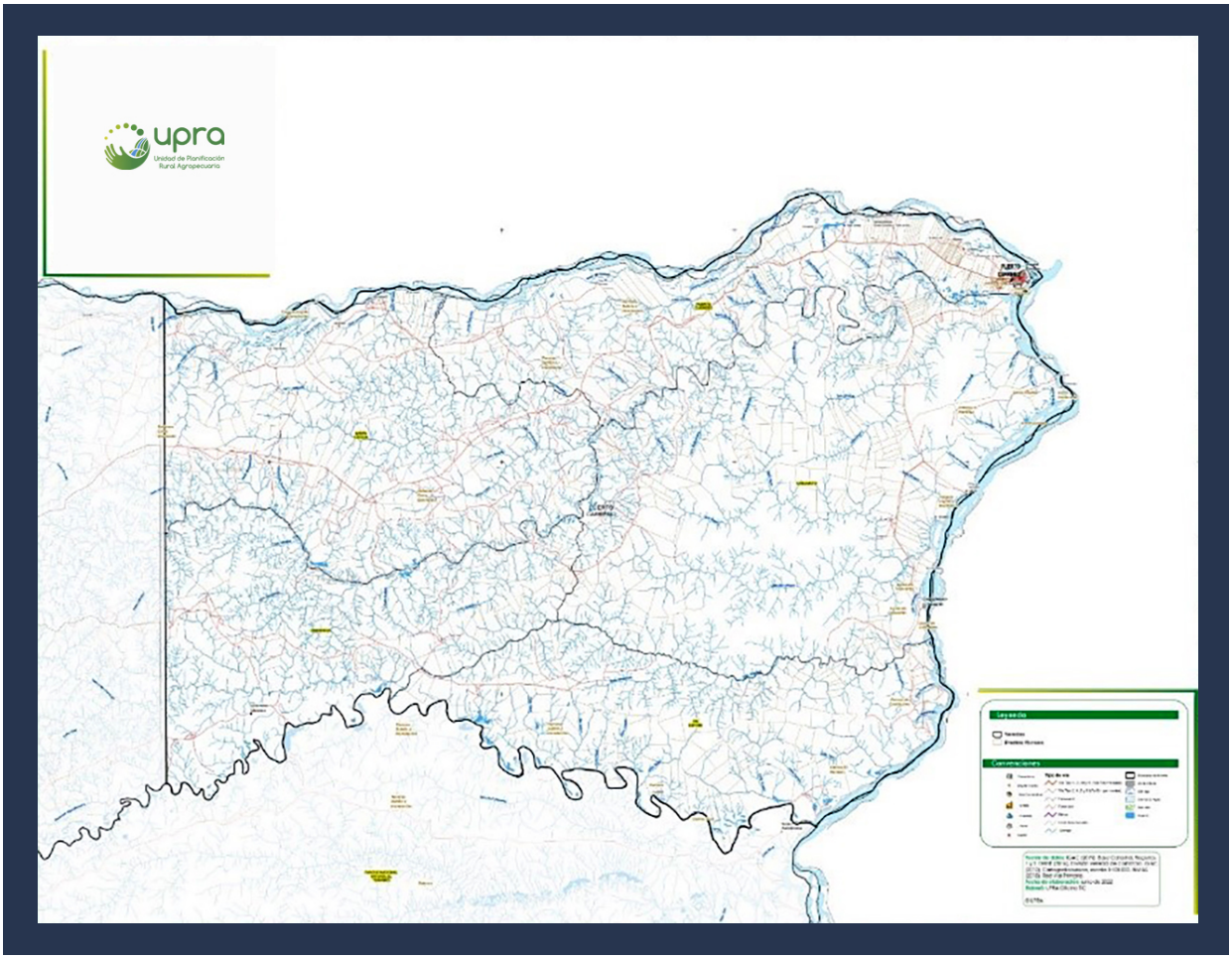
3.2 Generalidades de los municipios del departamento del Meta

3.2.1 Puerto Carreño

Está ubicado en la zona nororiental del departamento, abarca el 12.19 % del territorio convirtiéndose en el tercer municipio en extensión territorial en el departamento de Vichada[7]. Según la proyección del DANE, el municipio de Puerto Carreño para el año 2020 tiene una población de 20.936 habitantes de los cuales se estima que el 29,20 % estén ubicados en el área rural. Presenta un clima cálido - húmedo, con temperaturas medias de 24° C y 32° C. Topográficamente es una región predominantemente plana, con algunas excepciones en la zona oriental y sur oriental donde encontramos los afloramientos rocosos del escudo guayanés. Puerto Carreño tiene conexión aérea mediante vuelos nacionales cubiertos por las aerolíneas Satena, Avianca y Aerosucre, con un tiempo de vuelo aproximado de dos horas hasta la ciudad de Bogotá.

[7] Tomado del Plan de Desarrollo Departamental “Trabajo para todo El Vichada 2020-2023”.

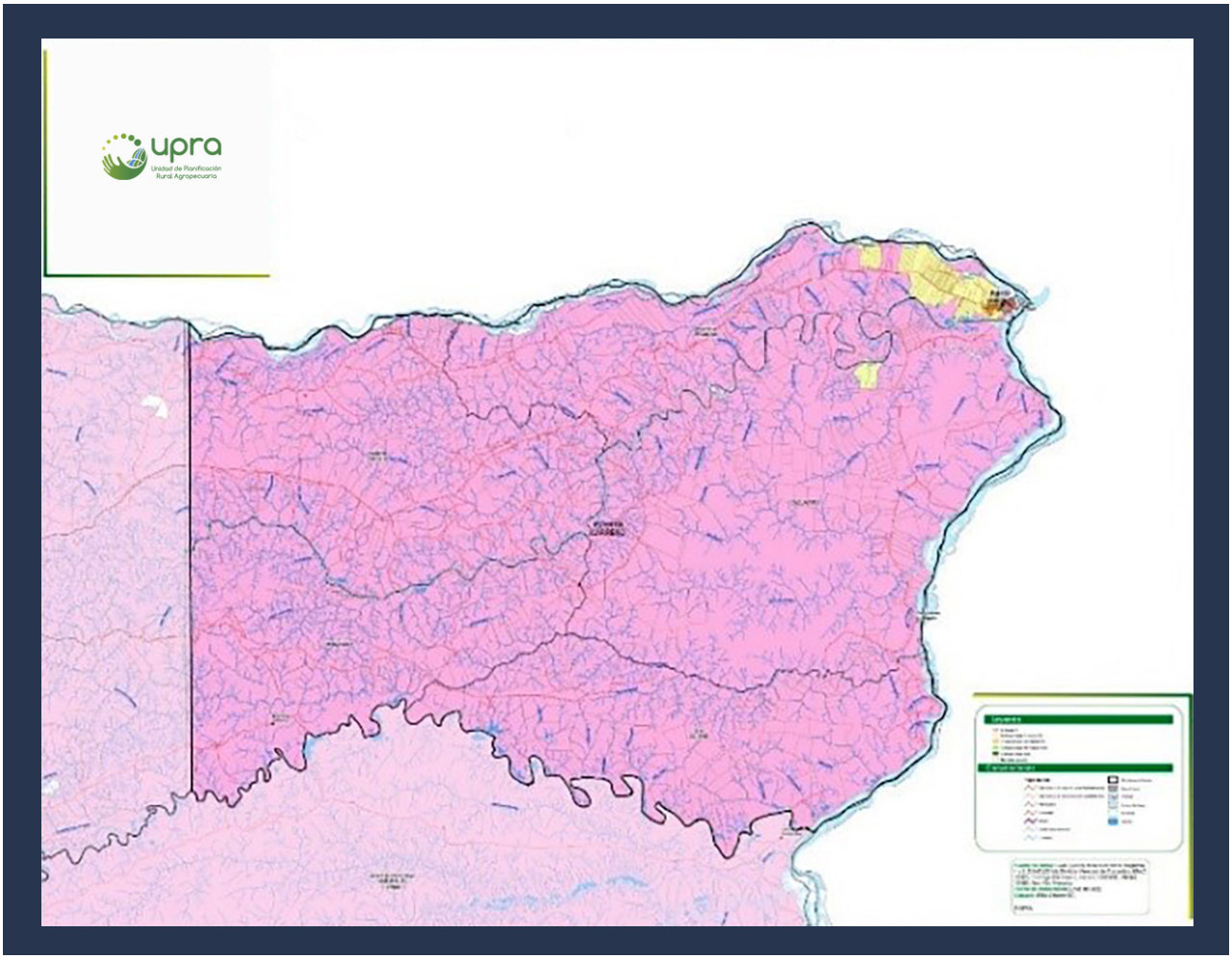
Mapa 13. Mapa base de Puerto Carreño



Fuente: UPRA (2022).

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

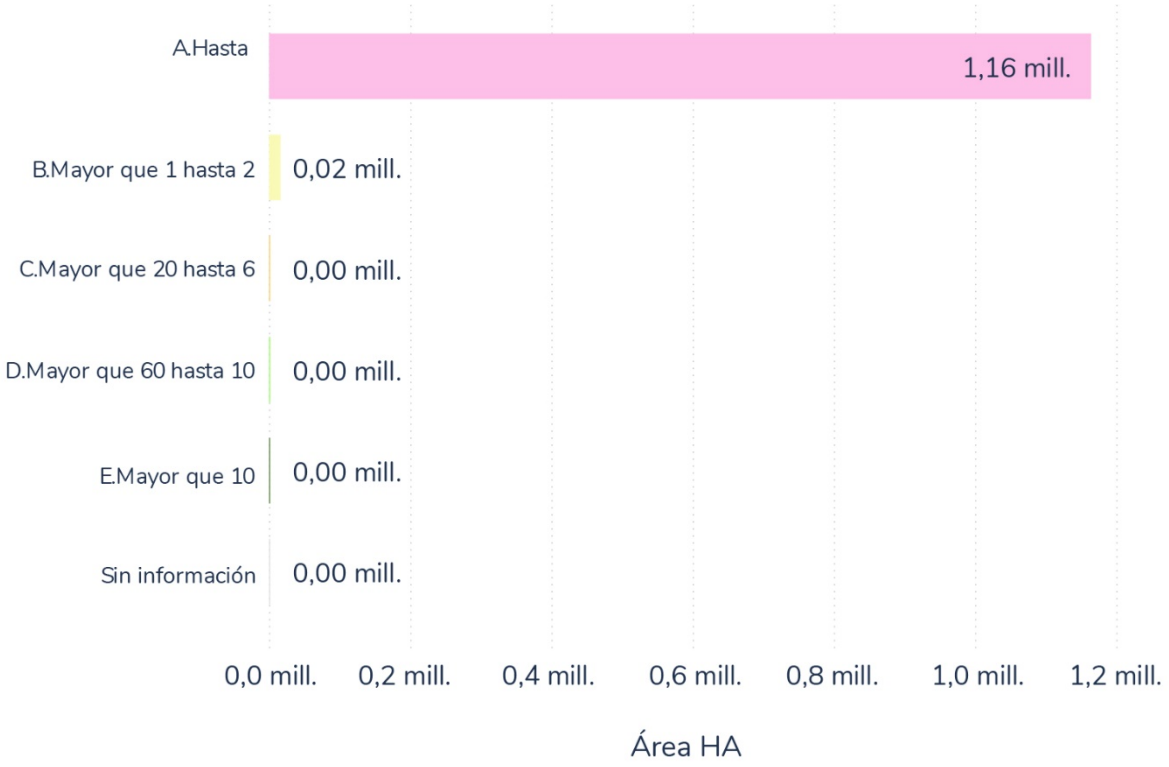
Mapa 14. Avalúos catastrales de Puerto Carreño



Fuente: UPRA (2022).

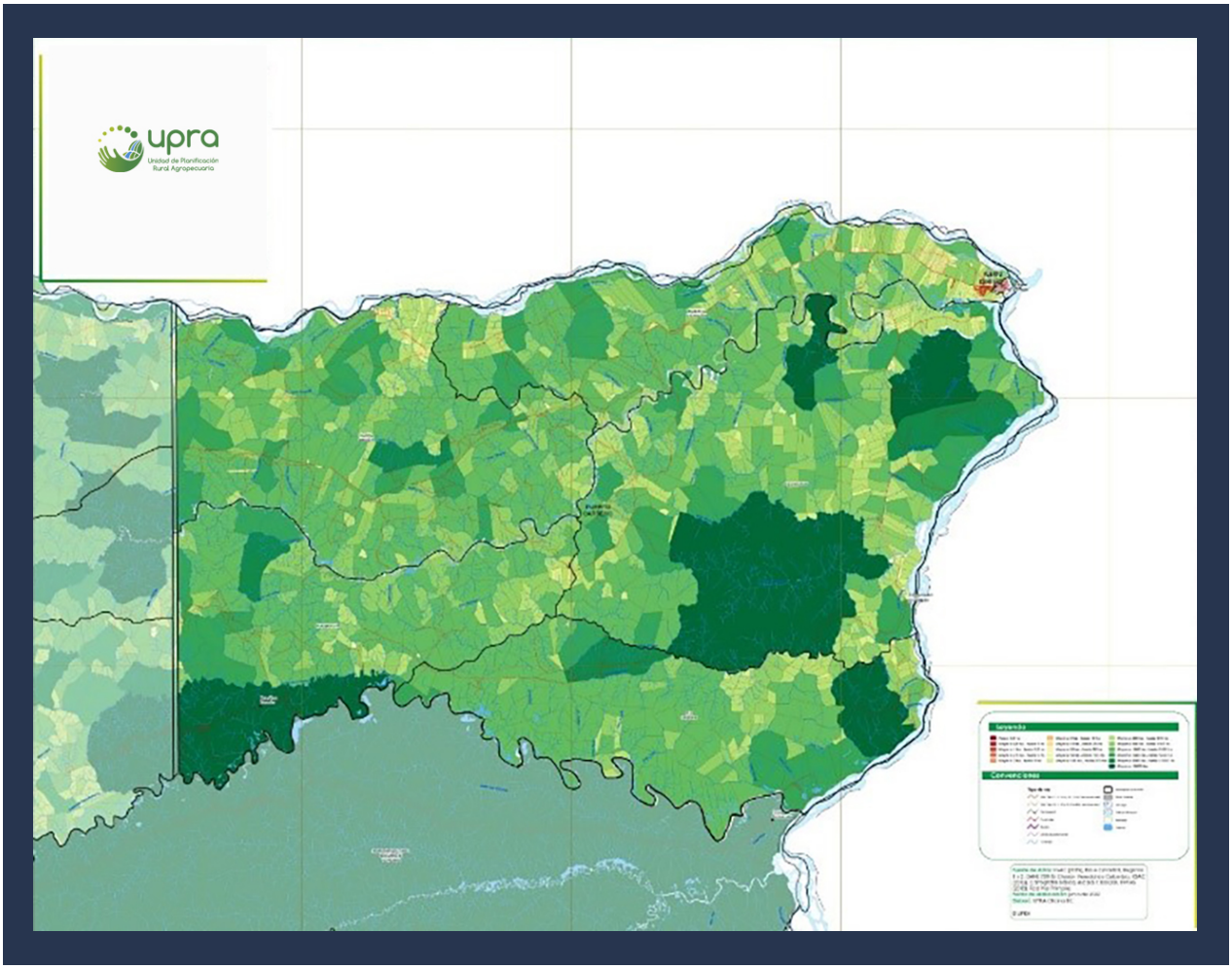
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en el municipio cerca de 20.000 ha, que abarcan el 1,00 % del área total, se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV localizadas en la parte nororiental; el restante 99,00 % lo conforman cerca de 1.200.000 ha las cuales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

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



Fuente: UPRA (2022).

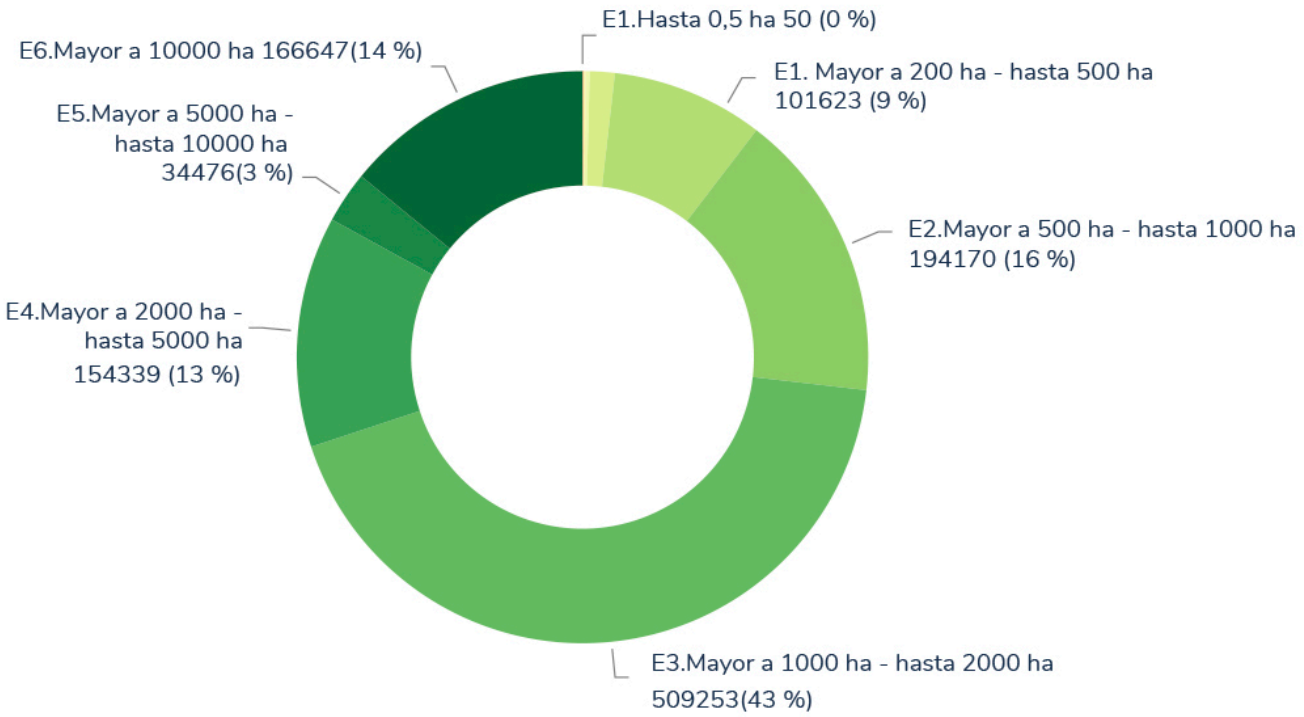
Mapa 15. Tamaños prediales de Puerto Carreño



Fuente: UPRA (2022).

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

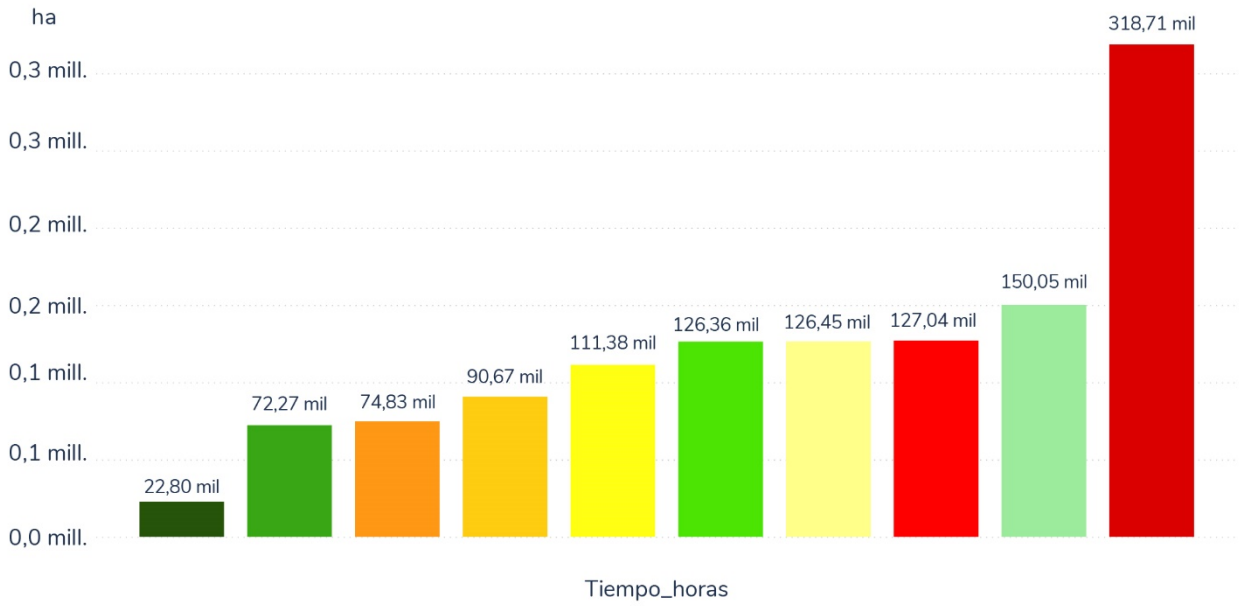
Gráfico 7. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Puerto Carreño



Fuente: UPRA (2022).

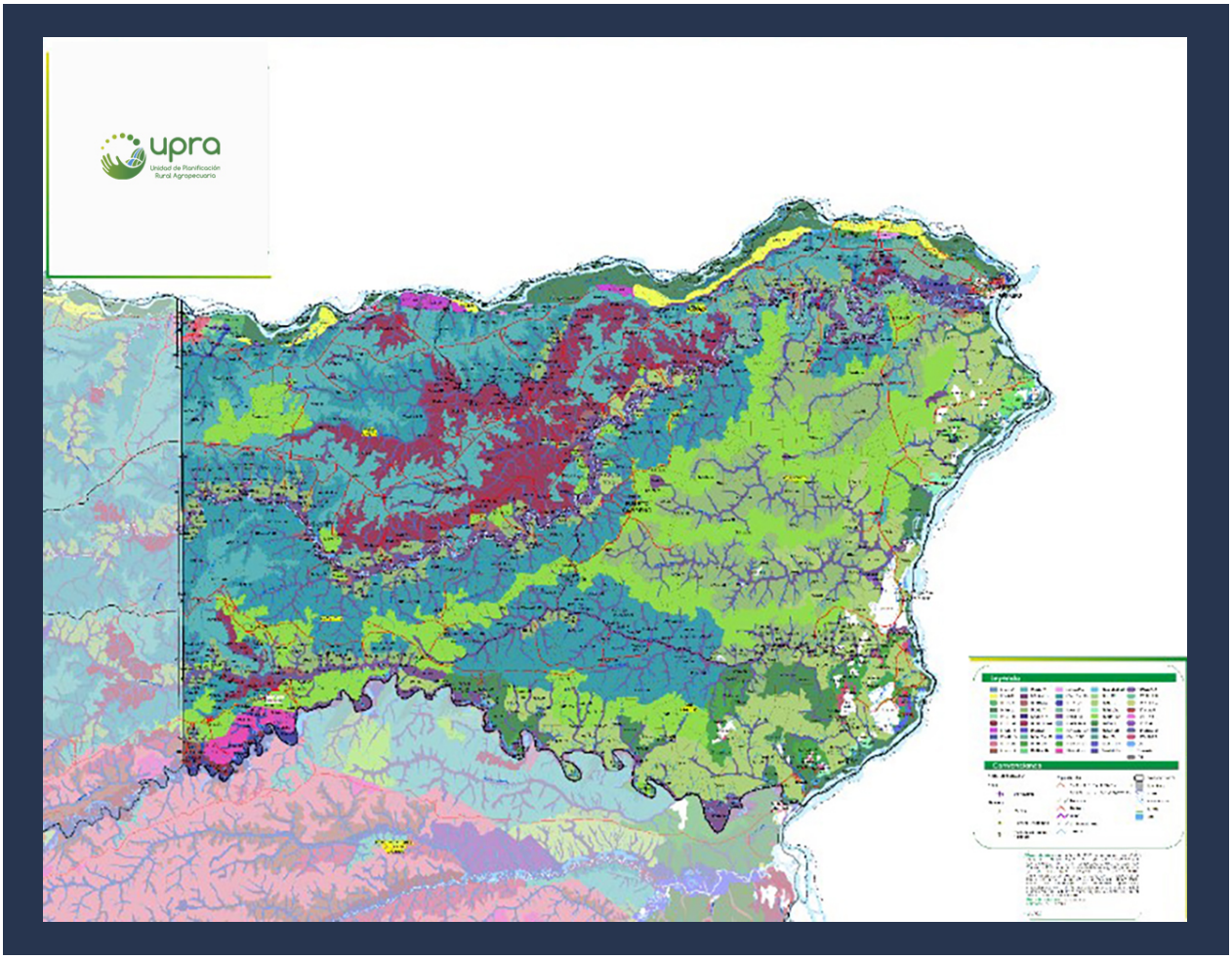
En Puerto Carreño predominan tiempos de desplazamiento de más de 10 horas desde cualquier punto en la geografía del municipio teniendo como referencia el centro urbano del mismo. El tiempo de desplazamiento que menos predomina son los menores a 1 hora, el cual abarca el 1,87 % del área municipal.

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



Fuente: UPRA (2022).

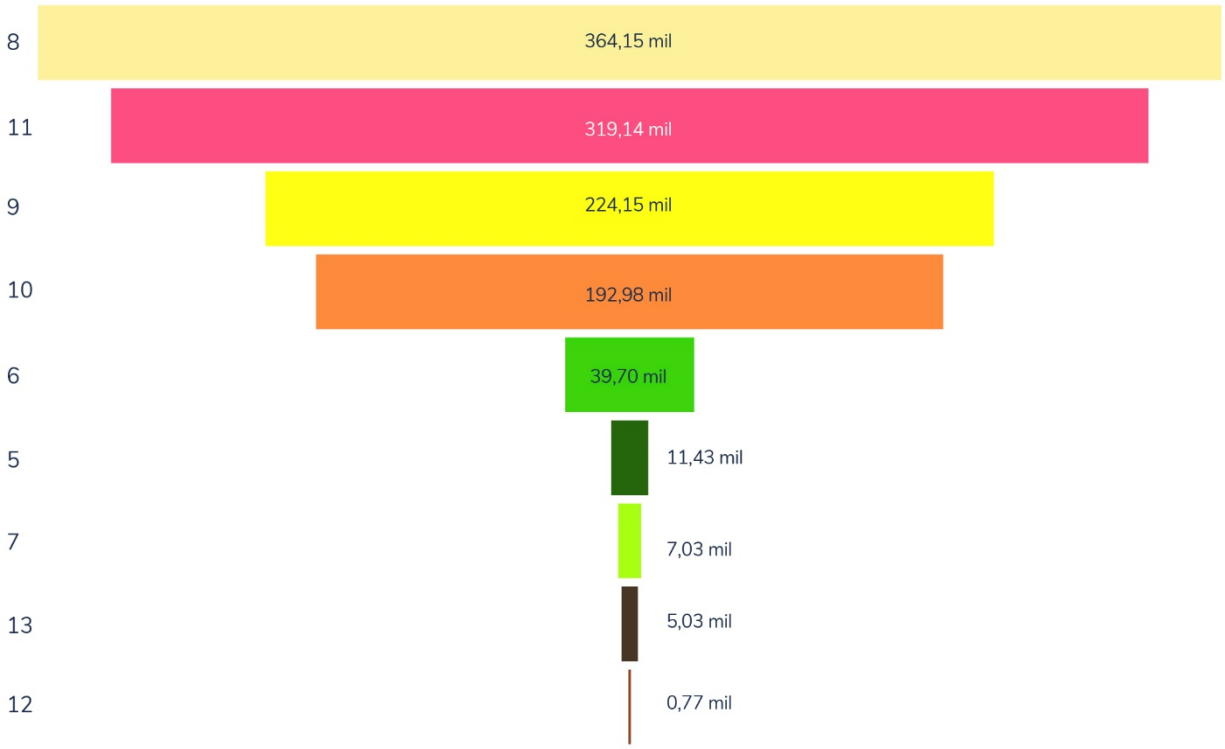
Mapa 16. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Puerto Carreño



Fuente: UPRA (2022).

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

Gráfico 9. Clases de tierra en Puerto Carreño



Fuente: UPRA (2022).

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

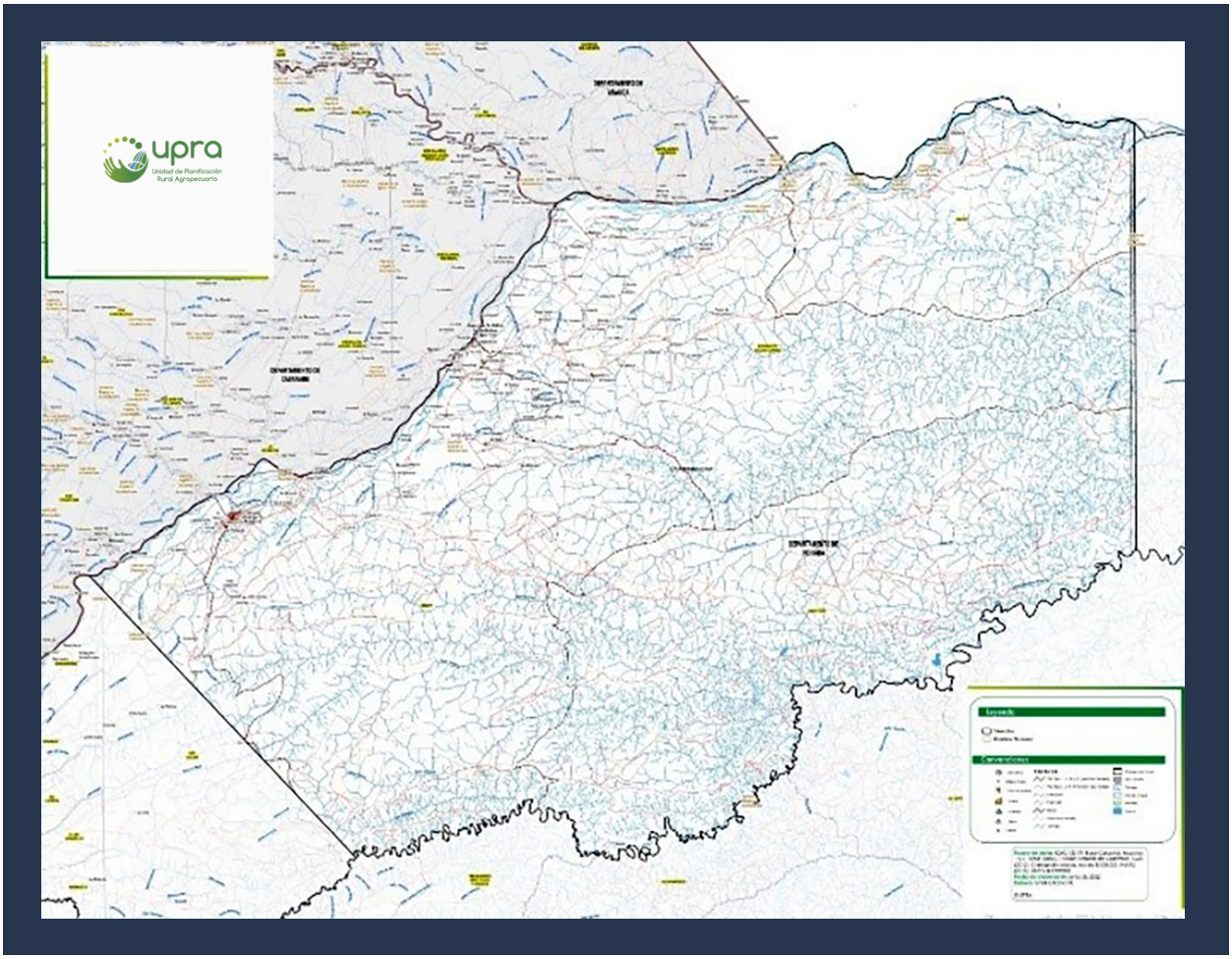
3.2.2 La Primavera

Está ubicado en la zona noroccidental del departamento, tiene una extensión territorial de 21.420 km^2 equivalente al 20,80 % del territorio[8]. Según la proyección del DANE, el municipio para el año 2020 presentaba una población de 10.122 habitantes de los cuales se estima que el 44,80 % estén ubicados en el área rural. Presenta un clima cálido húmedo, con temperaturas medias de 24° C – 30 °C, elevación media 117 m s.n.m., su relieve es

[8]Tomado del Plan de Desarrollo Departamental "Trabajo para todo El Vichada 2020-2023".

plano con algunas excepciones en la zona sur sobre el río Tomo y en la zona media del río Bita donde se puede observar paisajes ligeramente ondulados.

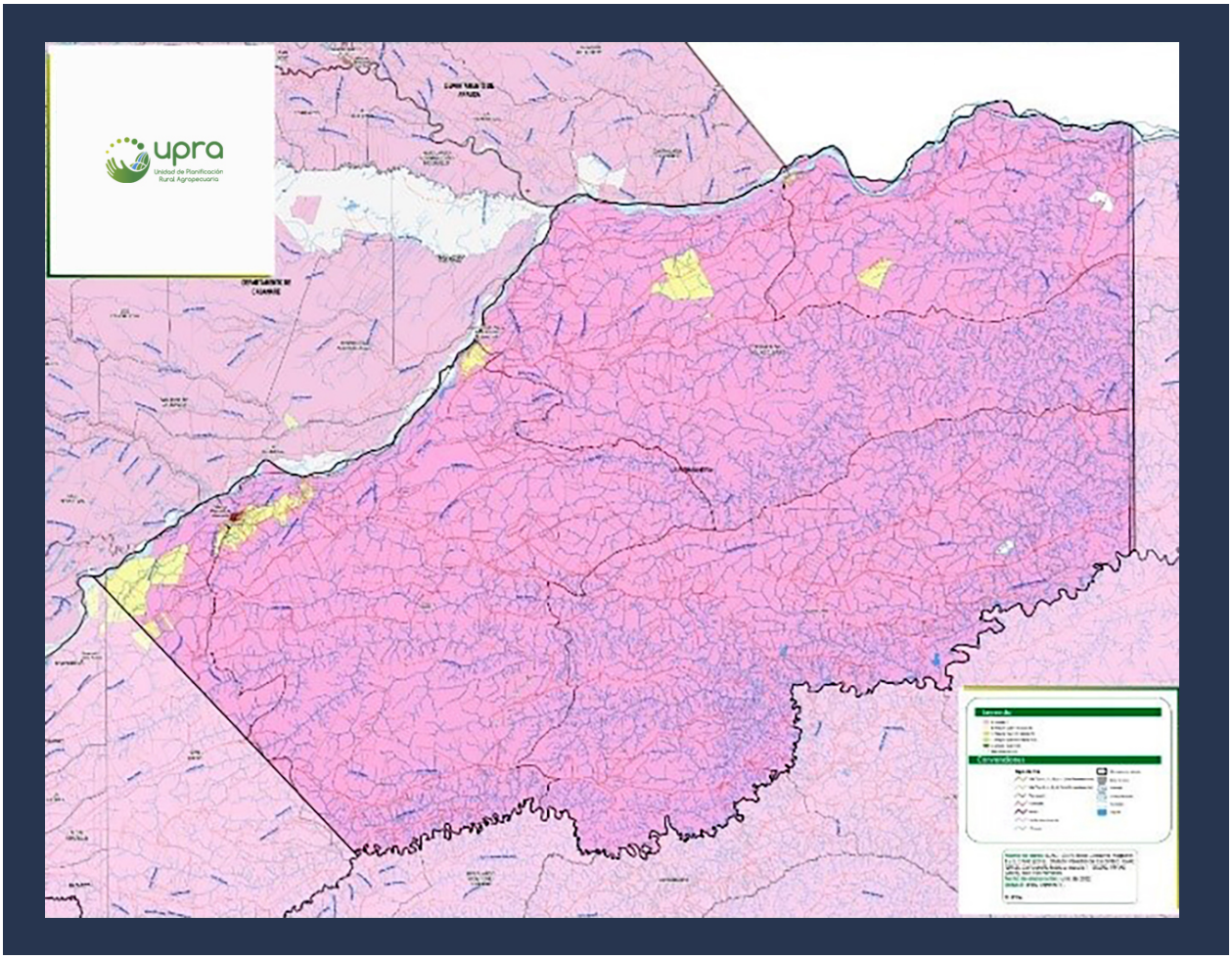
Mapa 17. Mapa base de La Primavera



Fuente: UPRA (2022).

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

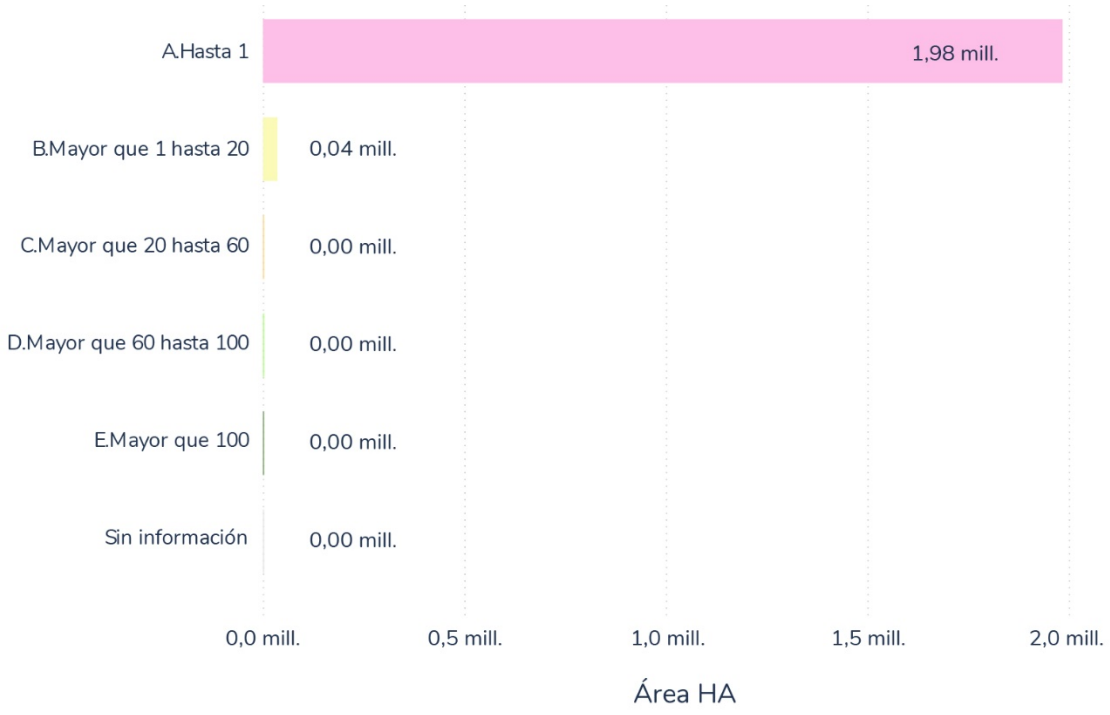
Mapa 18. Avalúos catastrales de La Primavera



Fuente: UPRA (2022).

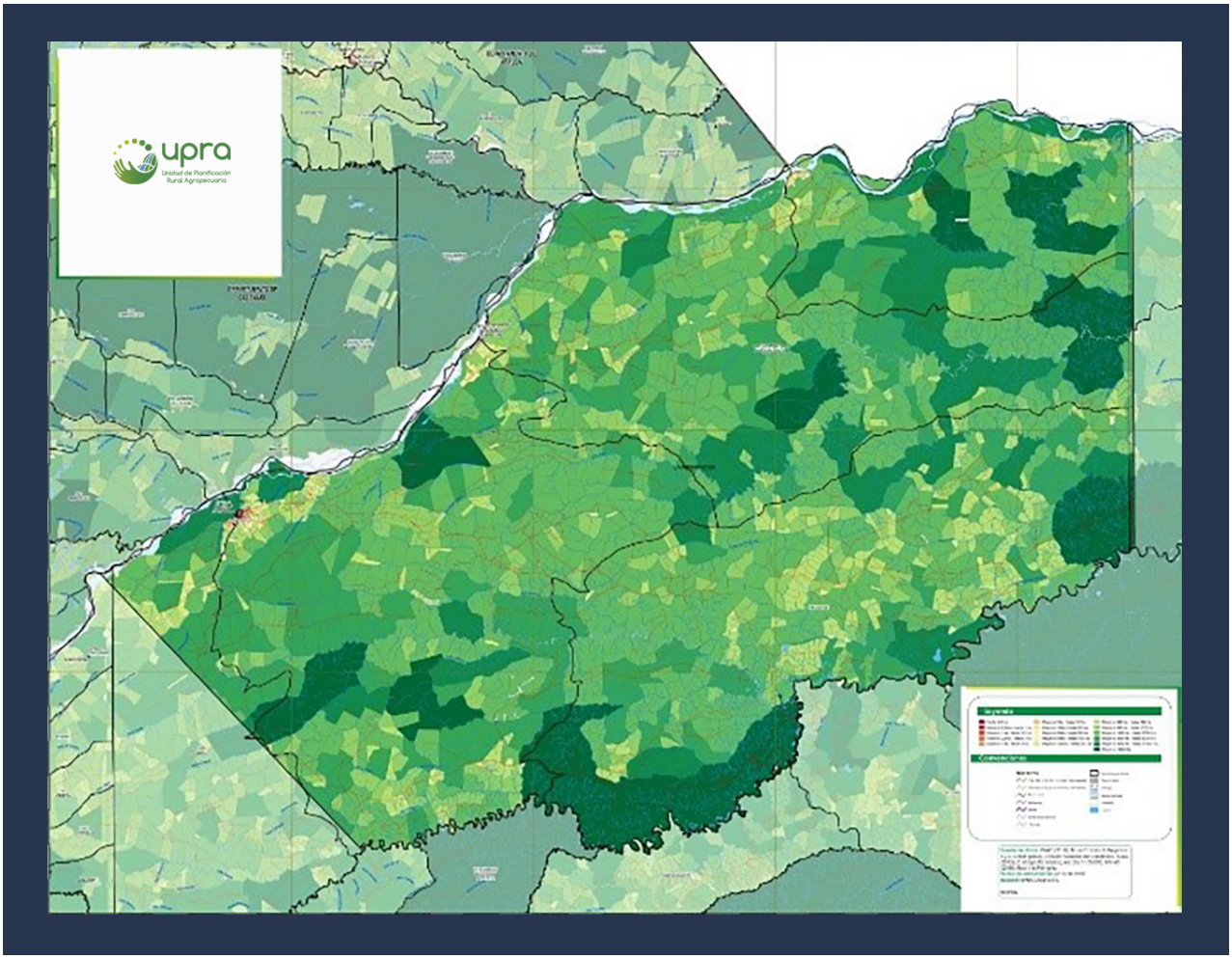
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales, muestra que en el municipio de La Primavera cerca de 40.000 ha que abarcan menos del 1,00 % del área total del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, localizadas en la parte norte y extremo occidental del municipio;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

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



Fuente: UPRA (2022).

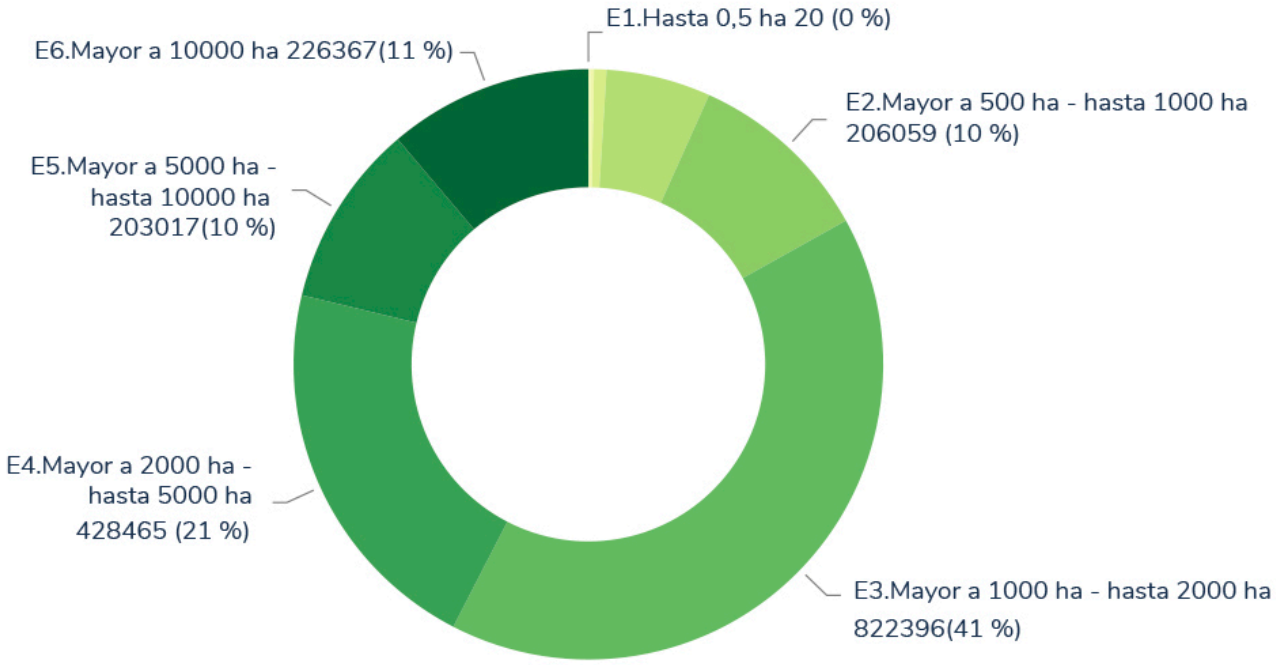
Mapa 19. Tamaños prediales de La Primavera



Fuente: UPRA (2022).

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

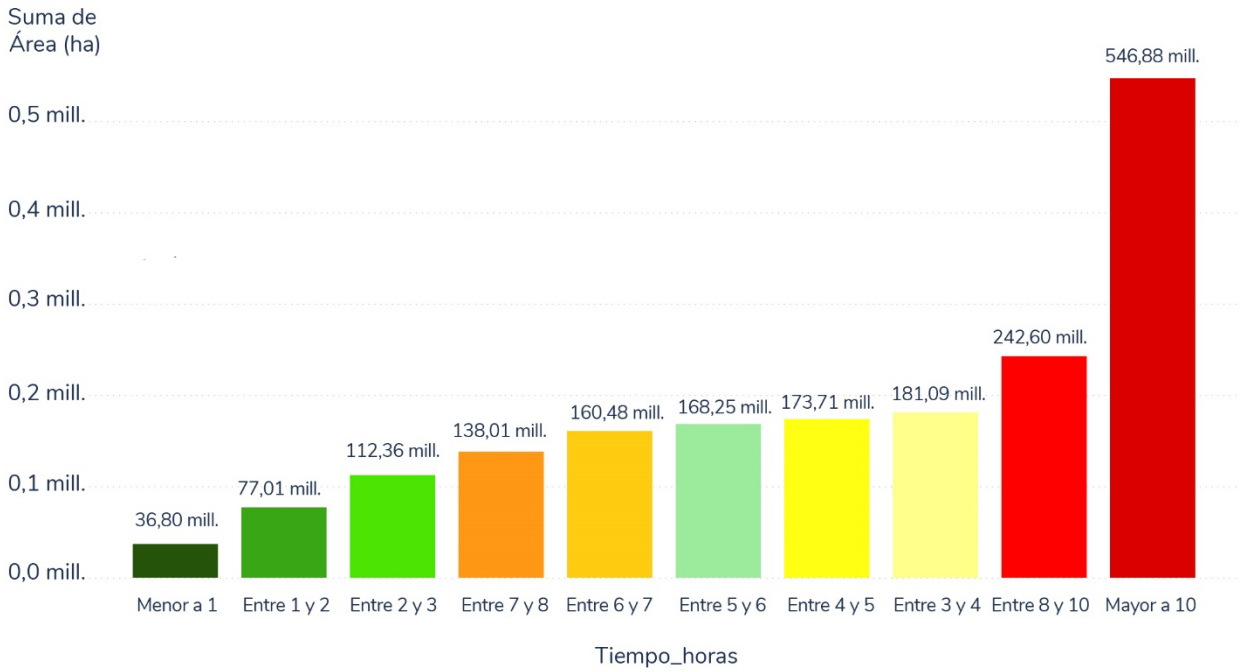
Gráfico 11. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en La Primavera



Fuente: UPRA (2022).

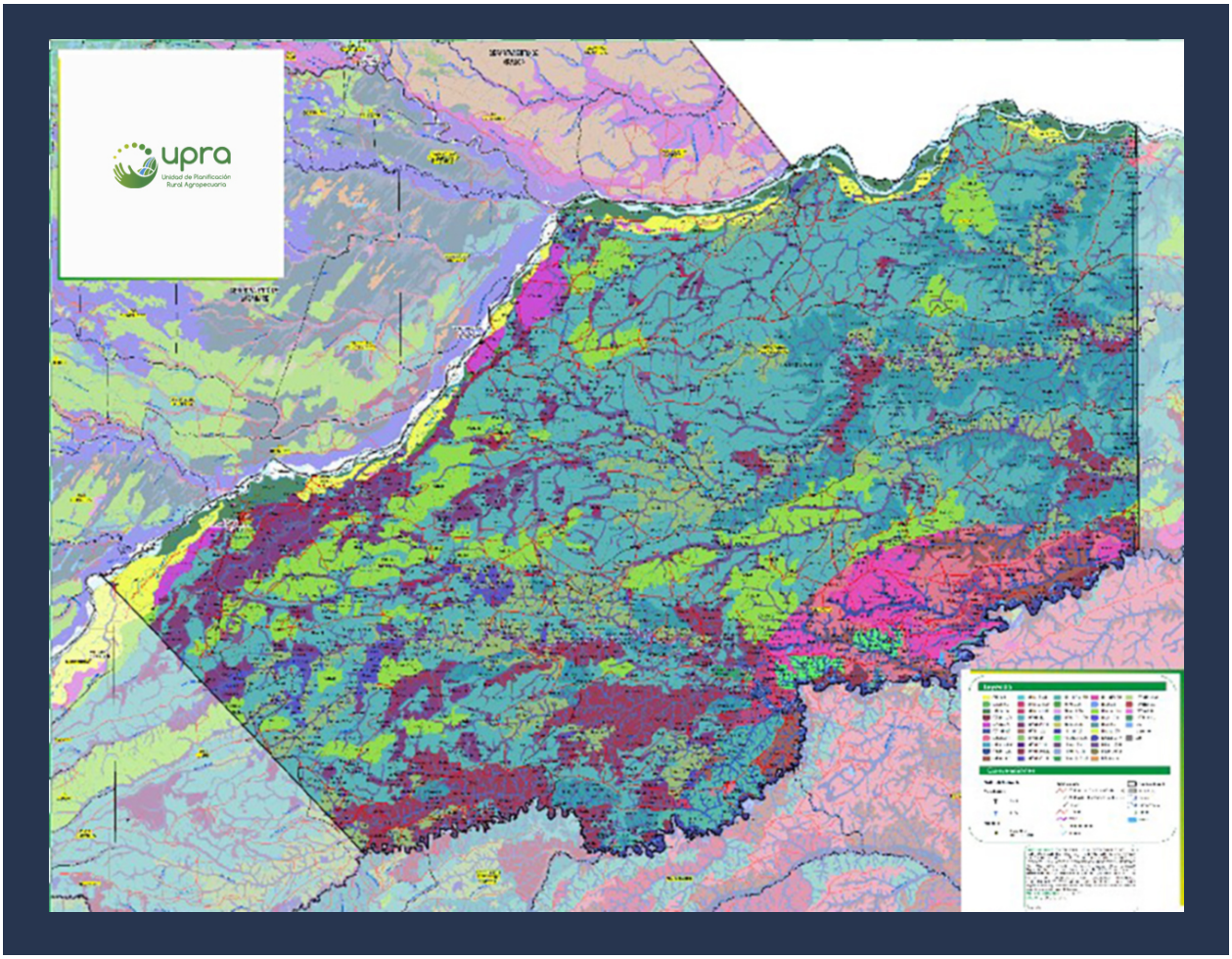
En La Primavera predominan tiempos de desplazamiento de más de 10 horas (29,77 %) desde cualquier punto en la geografía teniendo como referencia el centro urbano del municipio. El tiempo de desplazamiento que menos predomina menores a 1 hora el cual abarca el 2 % del área municipal.

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



Fuente: UPRA (2022).

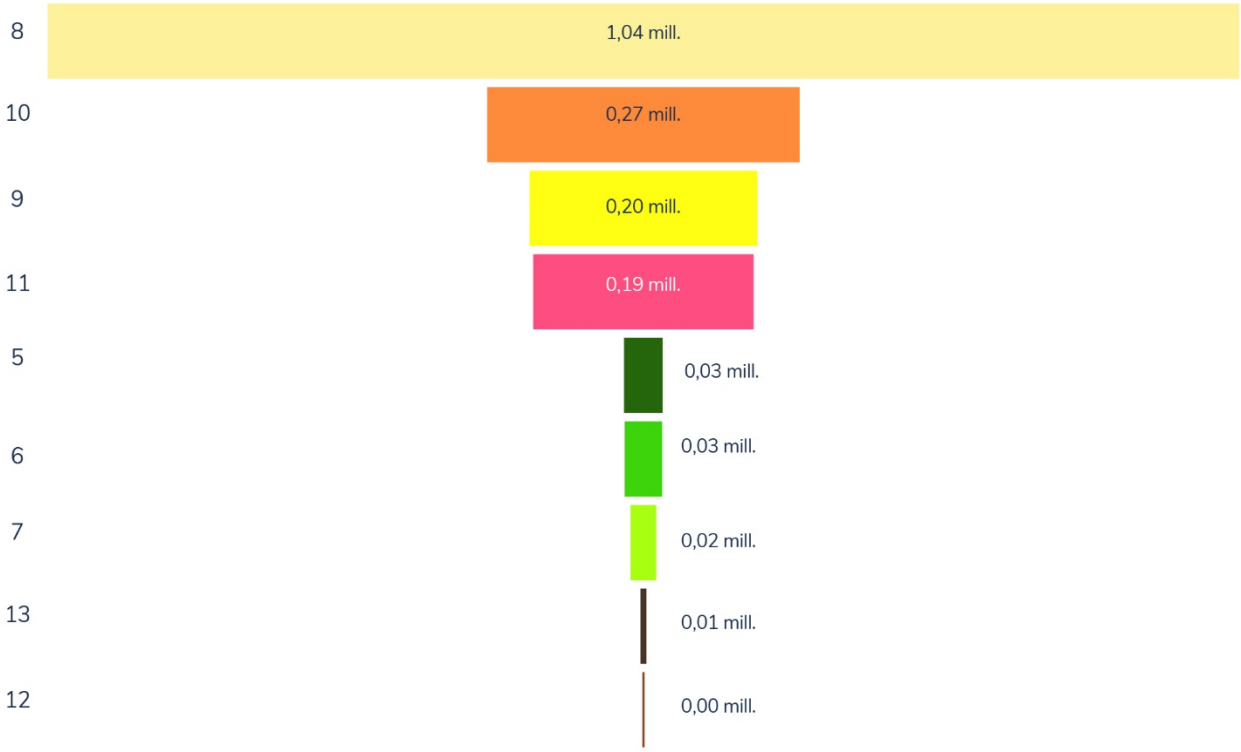
Mapa 20. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en La Primavera



Fuente: UPRA (2022).

En el municipio predomina la clase de suelo 8, la cual abarca 1.000.000 de ha del área total del municipio; es decir, aproximadamente el 57,00 % del área municipal.

Gráfico 13. Clases de tierra en La Primavera



Fuente: UPRA (2022).

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

3.2.3 Santa Rosalía

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

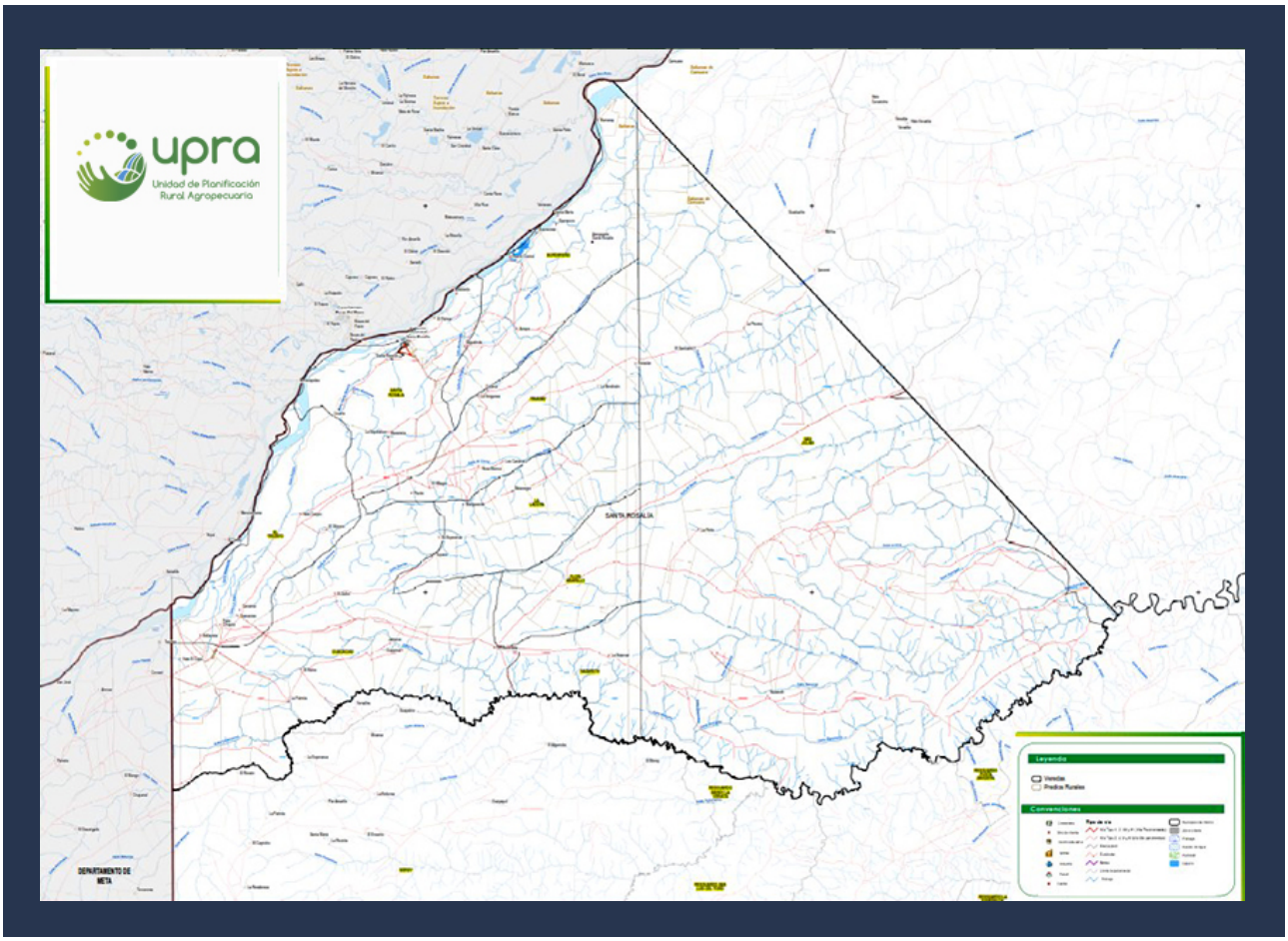
El municipio de Santa Rosalía, y en general del departamento de Vichada, se caracteriza por ser una región con una morfología plana, el paisaje de altillanura es el más representativo y se encuentra en las veredas Pavanay, Guacacías, Flor Amarillo, Nazareth, San Marcos, La Ladera y Caño Negro. El paisaje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

La red hidrográfica del municipio está conformada por los ríos Meta, Tomo y Elvita, los cuales atraviesan el municipio de occidente a oriente, en forma paralela. De otra parte, la red de drenaje que tributa sus aguas a estos ríos está regada de un importante número de caños entre los que se resaltan: Pavanay, Negro, Guarapo, Santa Rosalía, Carigen, Guacacías, Gavilán, Flor Amarillo, El Boral, Gavilán, Camura, Peligro, Cejal, Boral y Caño Grande los cuales revisten gran importancia para el desarrollo de las actividades productivas[9].

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

[9] Tomado del Documento Diagnóstico del Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio de Santa Rosalía, Parte I. P.71

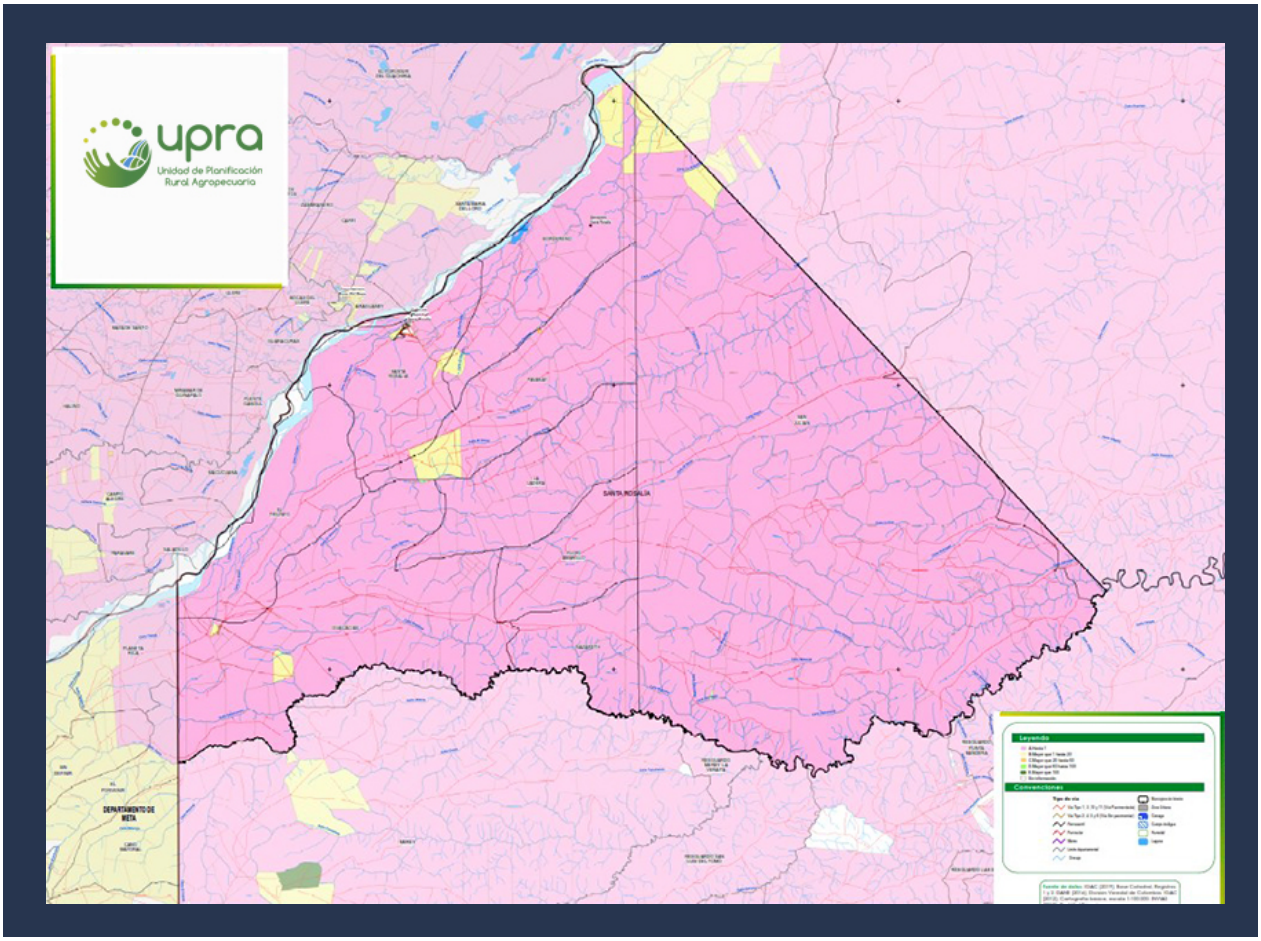
Mapa 21. Mapa base de Santa Rosalía



Fuente: UPRA (2022).

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

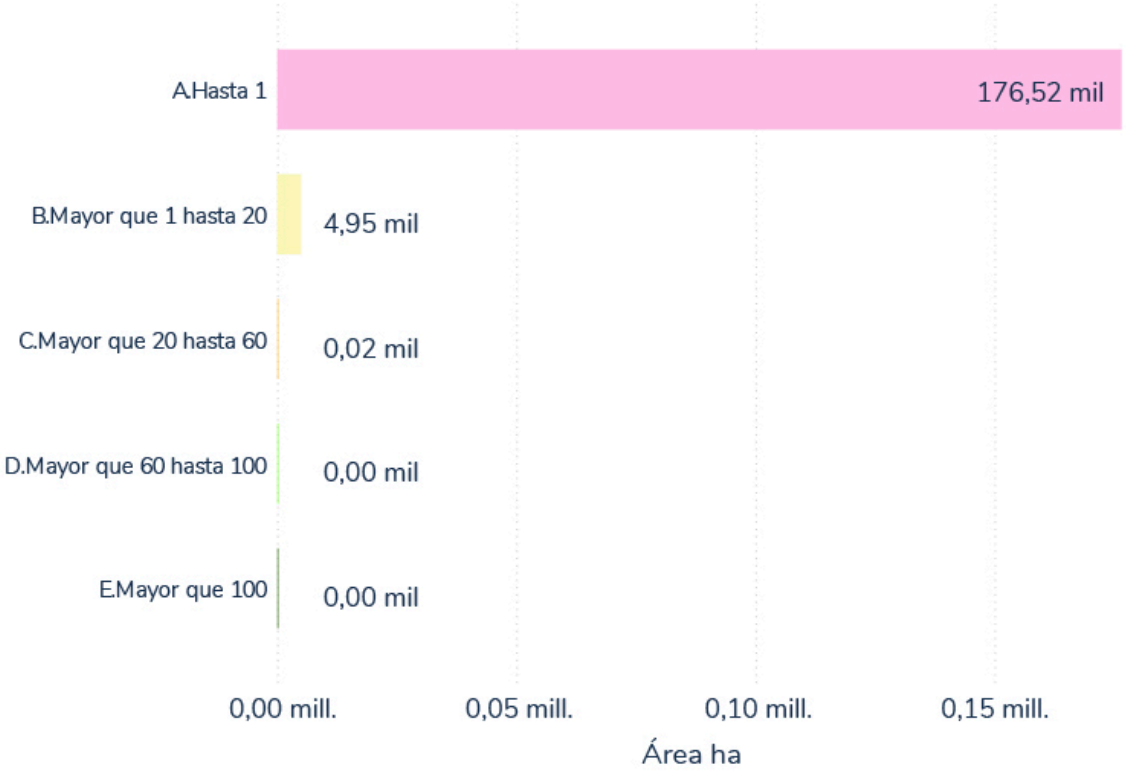
Mapa 22. Avalúos catastrales de Santa Rosalía



Fuente: UPRA (2022).

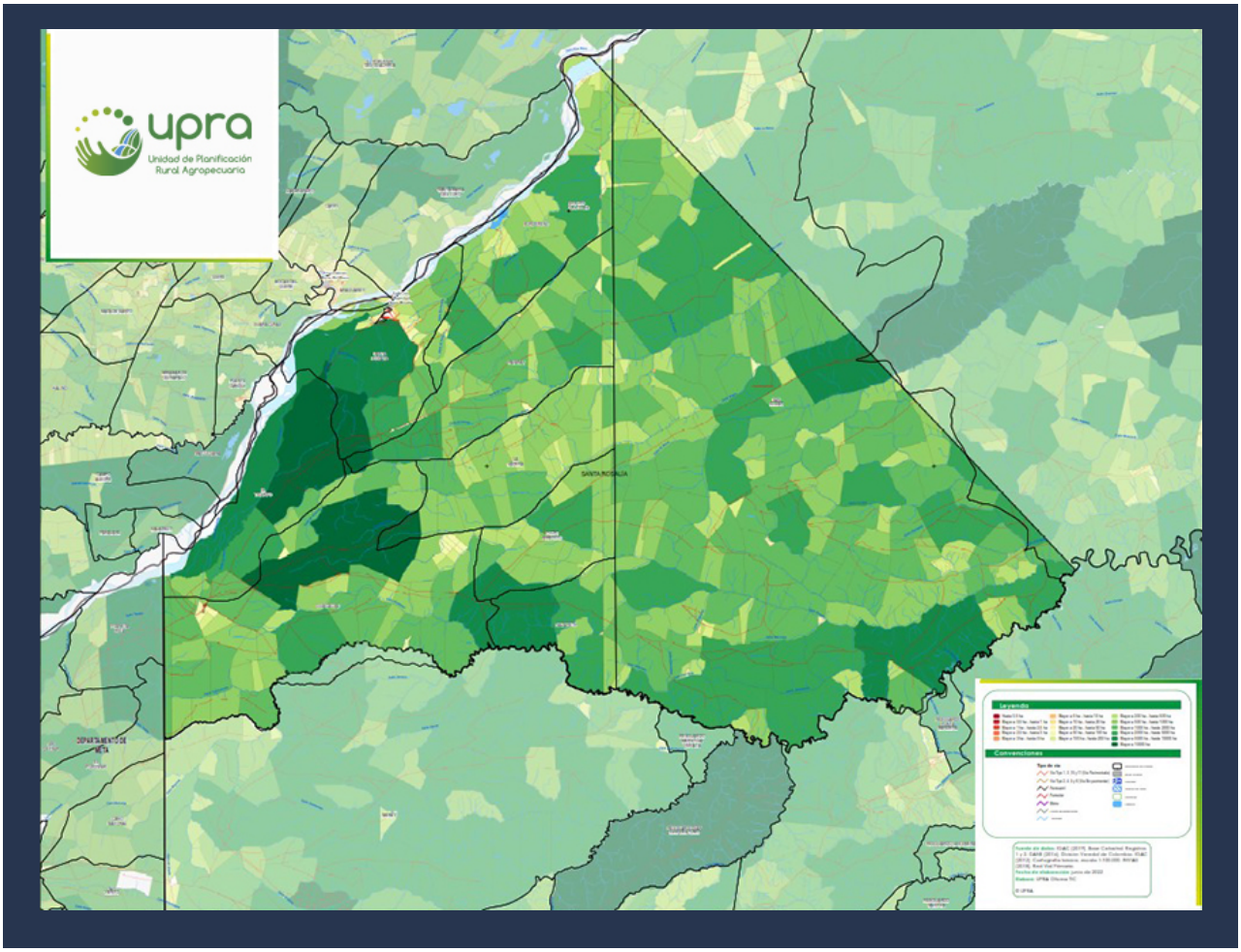
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en el municipio de Santa Rosalía cerca de 176.525 ha, que abarcan el 97,2 % del área total del municipio, se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV localizadas en toda la superficie del territorio. Tan solo un 2,70 % lo conforman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

Gráfico 14. Distribución del área según rango de avalúo catastral(vigencia 2019) en Santa Rosalía



Fuente: UPRA (2022).

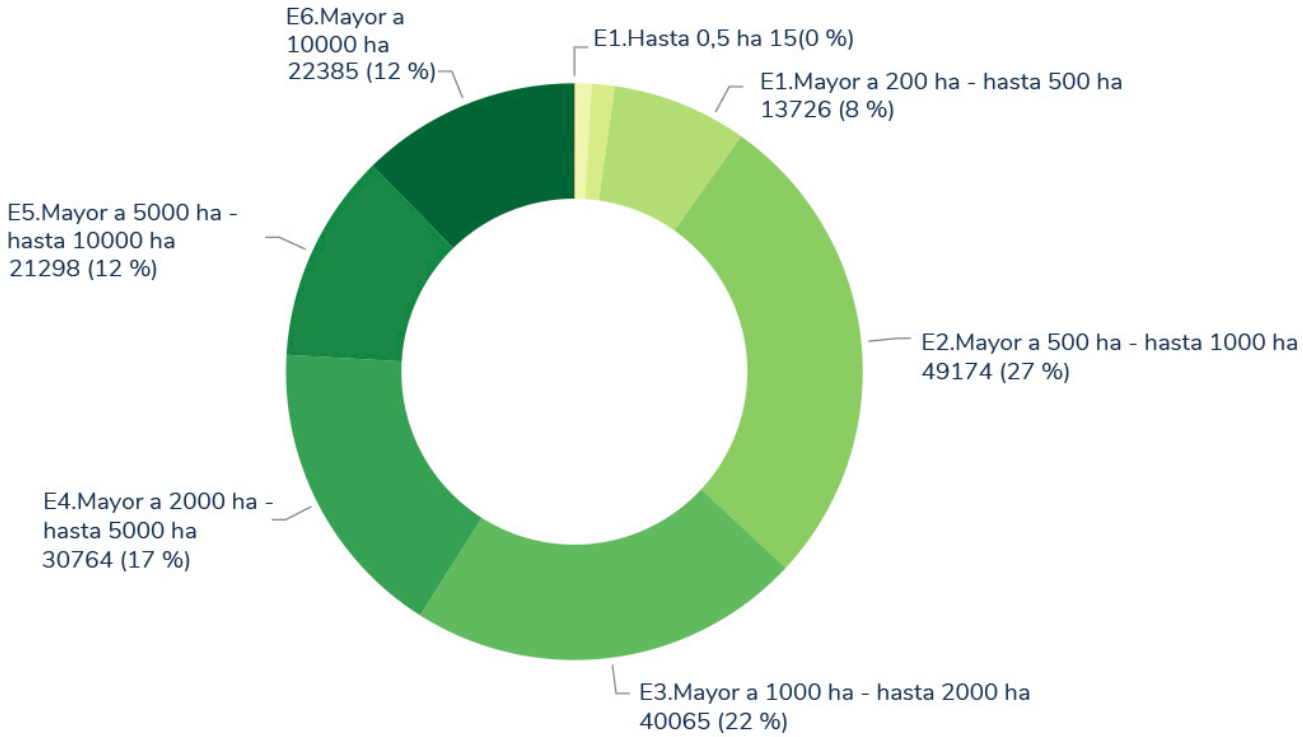
Mapa 23. Tamaños prediales de Santa Rosalía



Fuente: UPRA (2022).

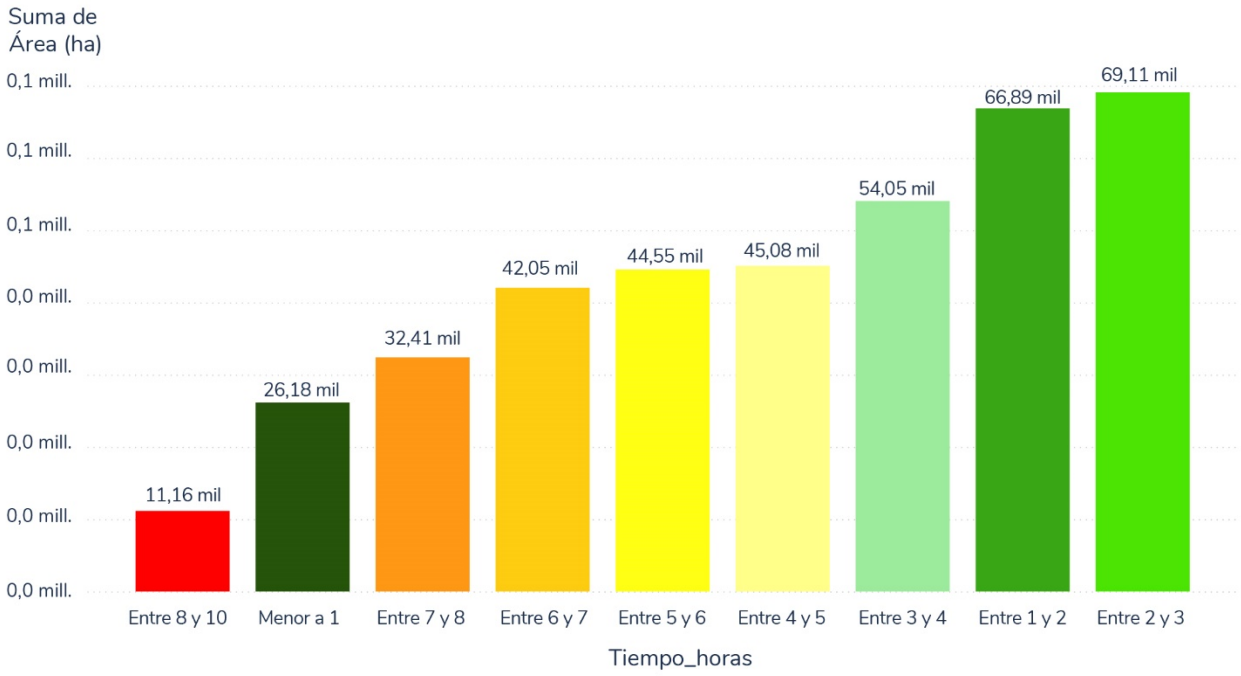
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (12,33 %), mayor a 5.000 ha y hasta 10.000 ha (11,73 %), mayor a 2000 ha y hasta 5.000 ha (16,95 %), mayor a 1.000 ha y hasta 2.000 ha (22,07 %) y, mayor a 500 ha y hasta 1.000 ha (27,09 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 90,17 % del área total de Santa Rosalía, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 500 ha.

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



Fuente: UPRA (2022).

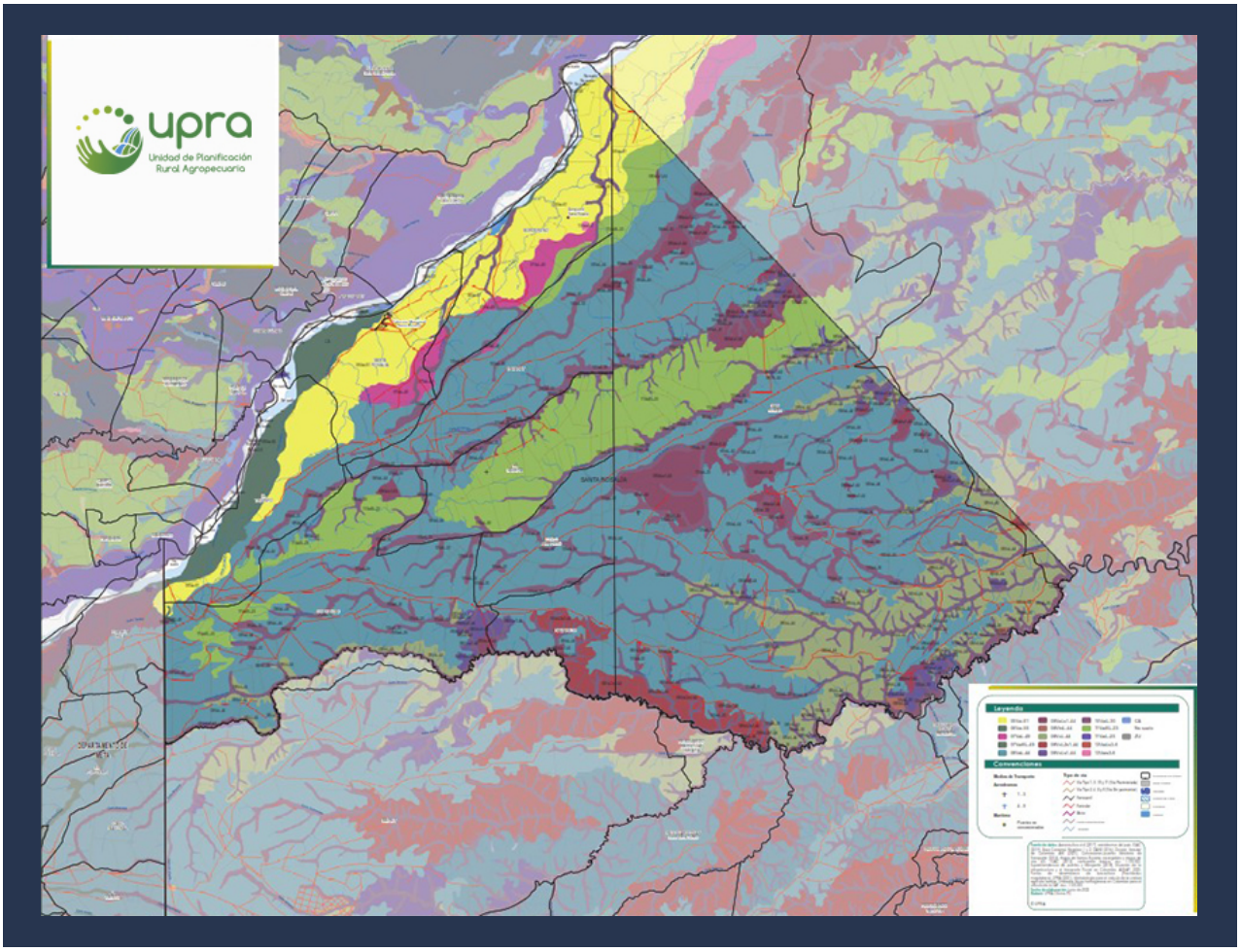
Gráfico 16. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Santa Rosalía



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). La zona que más abarca el municipio cuenta con 69.112 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas. Finalmente, y con poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan entre 8 y 10 horas abarcando una extensión de 8.556 ha.

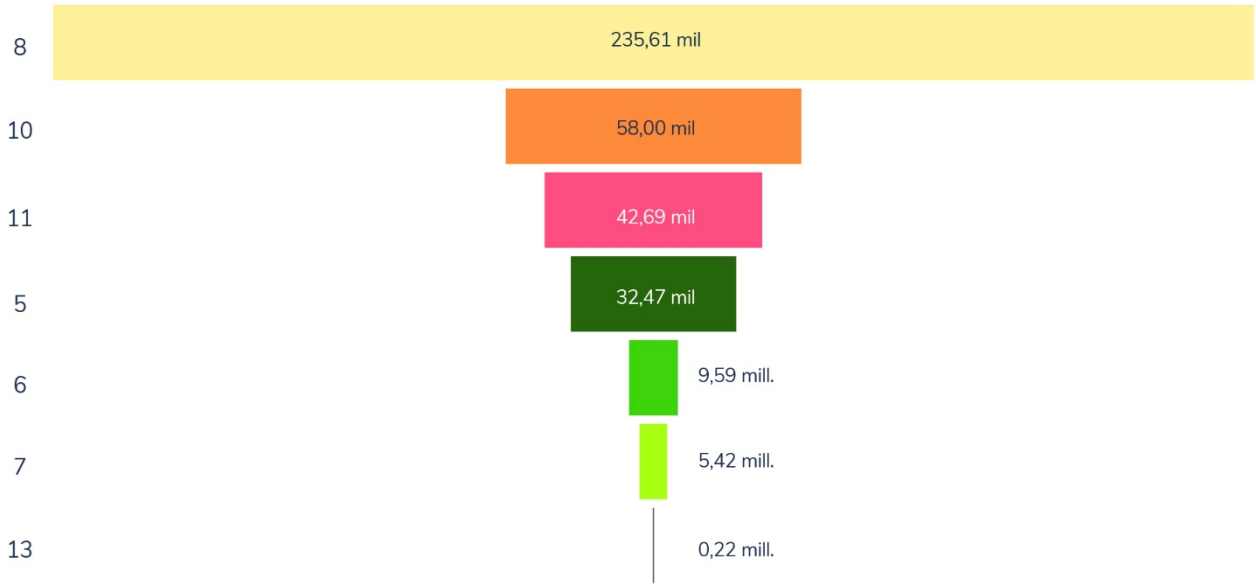
Mapa 24. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Santa Rosalía



Fuente: UPRA (2022).

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

Gráfico 17. Clases de tierra en Santa Rosalía



Fuente: UPRA (2022).

3.2.4 Cumaribo

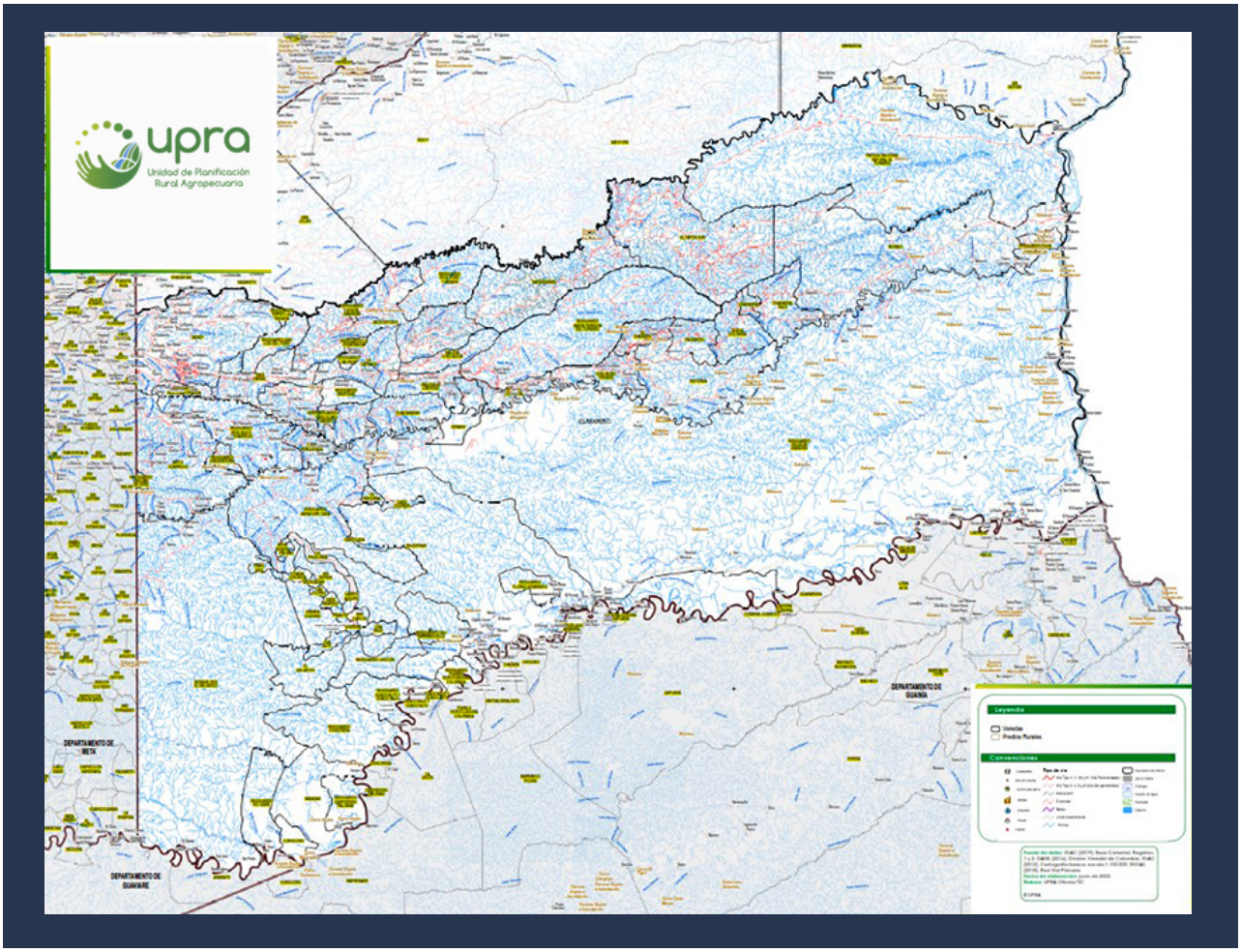
Está ubicado al oriente de Colombia, cuenta con una población de 78.863 habitantes según lo estimado para la vigencia DANE 2020. Presenta un clima cálido húmedo, con una temperatura media anual de 28,2 °C, precipitación promedio anual de 2.166 mm, por estar ubicado en zona tropical, cuenta con dos períodos climáticos marcados durante el año, un período de sequía que va desde diciembre hasta marzo y un período de lluvias que comienza en el mes de abril y finaliza en noviembre, elevación media de 125 ms.n.m. y una extensión de 65.674 Km^2 (6.567.400 ha) equivalente a un 61,50 % de la superficie total de Vichada, lo que lo convierte en el territorio más extenso de Colombia[10].

El municipio presenta relieve variado con topografías entre plana y ondulada, en donde se desarrollan diferentes tipos de paisaje y vegetación (praderas, bosque de galería, sabana y selva húmeda tropical) siendo un municipio que se ubica en las zonas de transición entre las sabanas de la Orinoquia y las selvas amazónicas. Se estima que un 60 % del área del

[10] Tomado del Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 del municipio de Cumaribo. P.20-22

municipio se encuentra bajo figuras de protección territorial (Resguardos indígenas y protección legal y estrategias complementarias de conservación)[11].

Mapa 25. Mapa base de Cumaribo

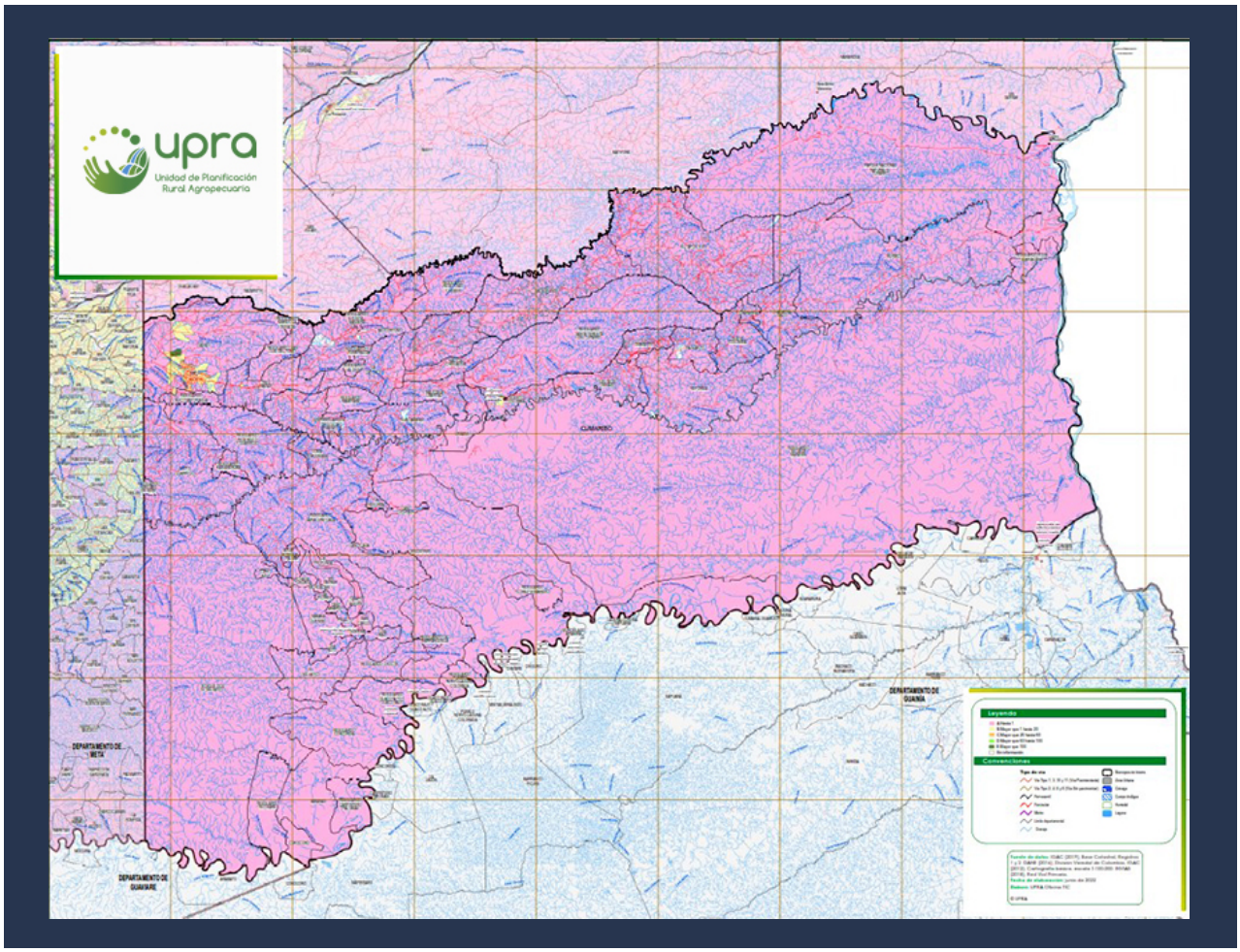


Fuente: UPRA (2022).

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

[11] Tomado del Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 del municipio de Cumaribo. P.60

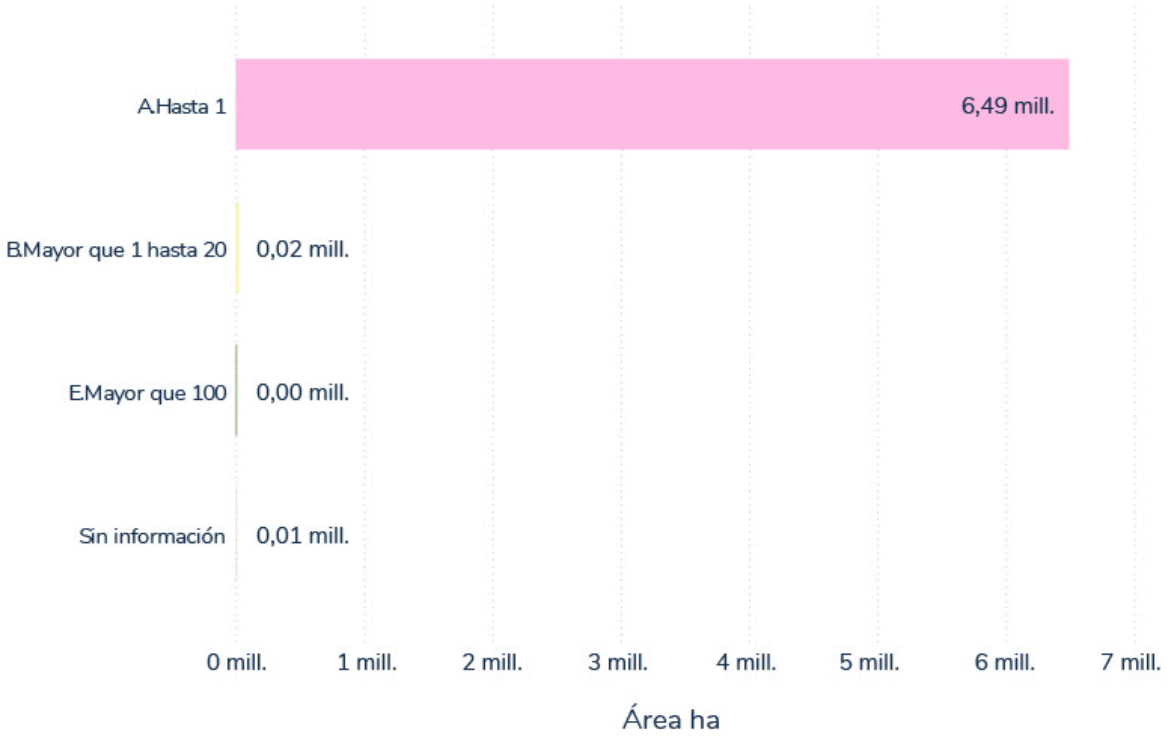
Mapa 26. Avalúos catastrales de Cumaribo



Fuente: UPRA (2022).

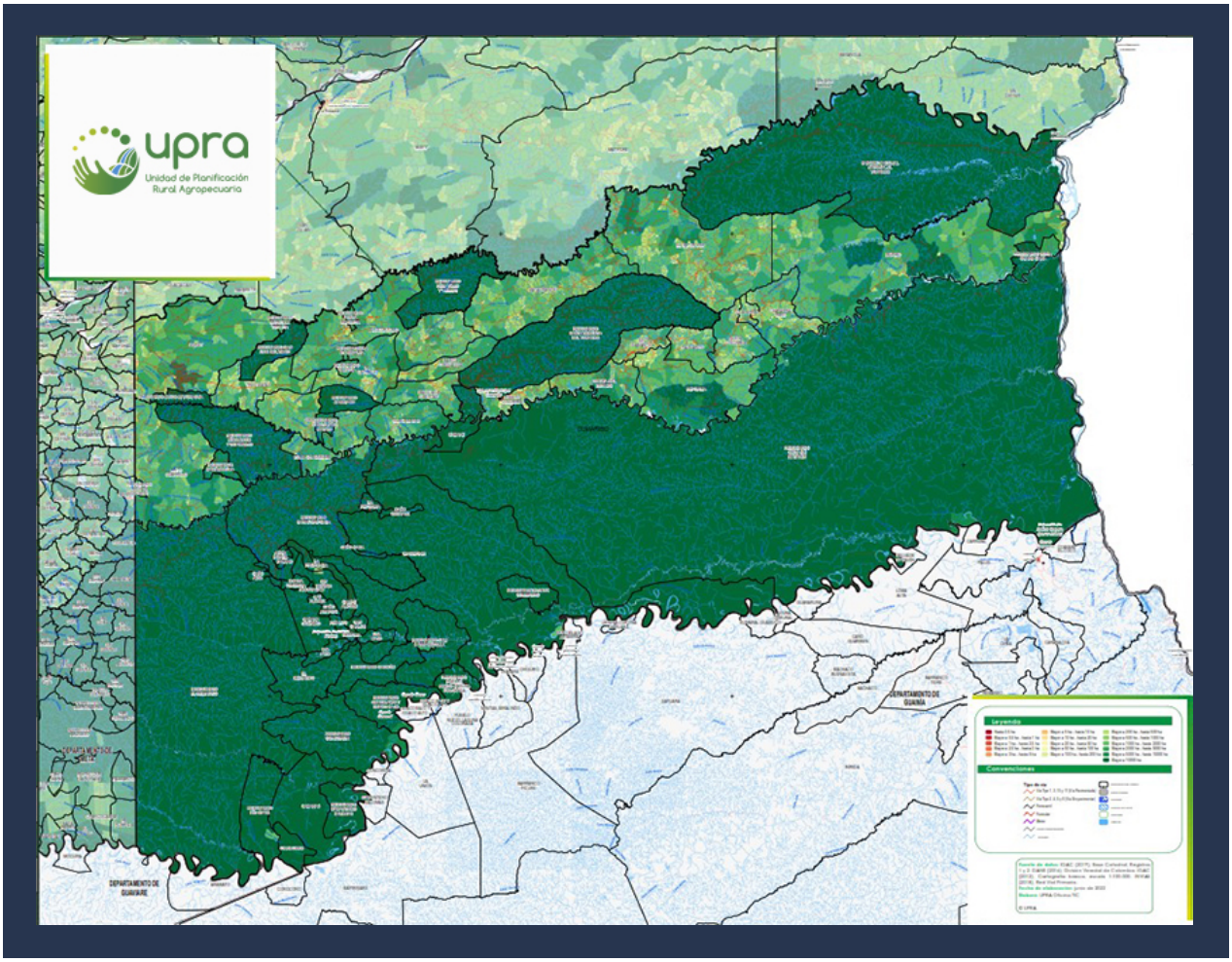
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales, muestra que en Cumaribo el 99,5 % del área total del municipio se encuentra en el rango de hasta 1 SMMLV con cerca de 6.500.000 ha.

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



Fuente: UPRA (2022).

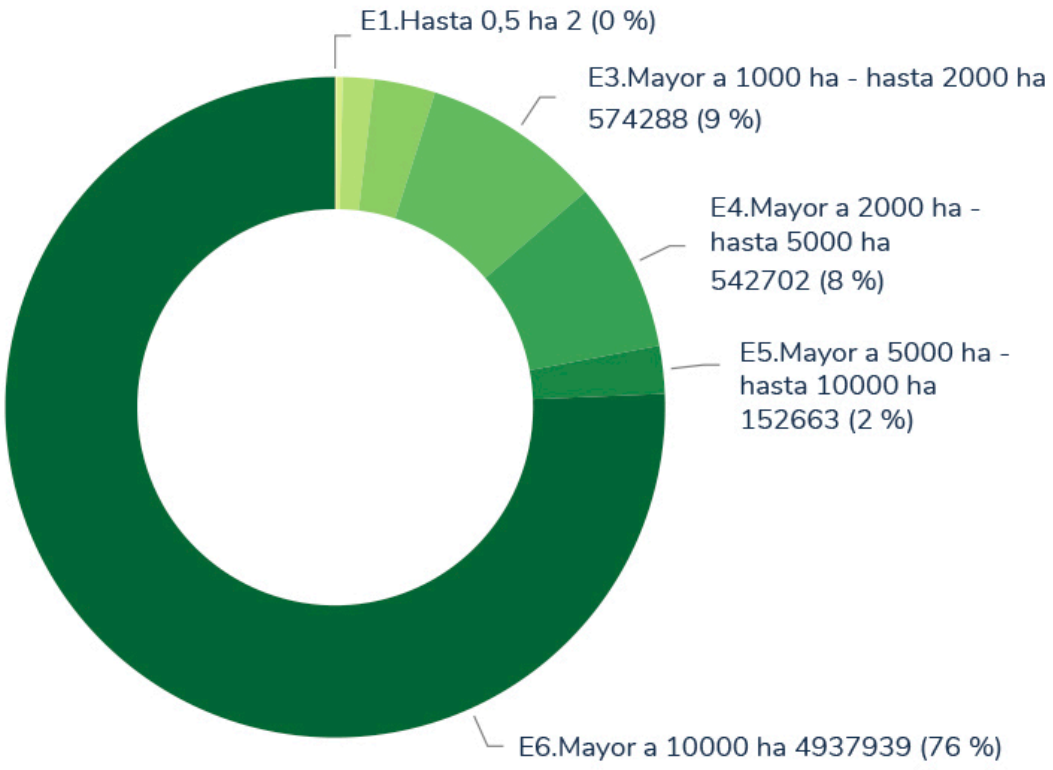
Mapa 27. Tamaños prediales de Cumaribo



Fuente: UPRA (2022).

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

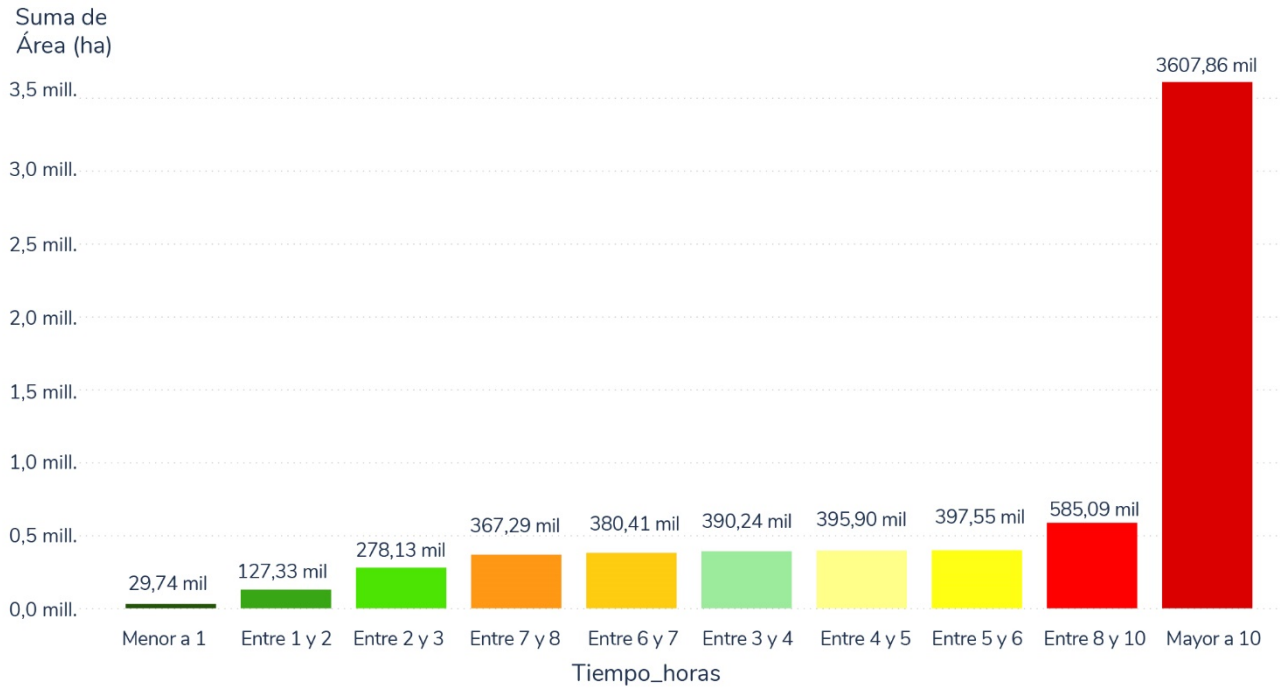
Gráfico 19. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Cumaribo



Fuente: UPRA (2022).

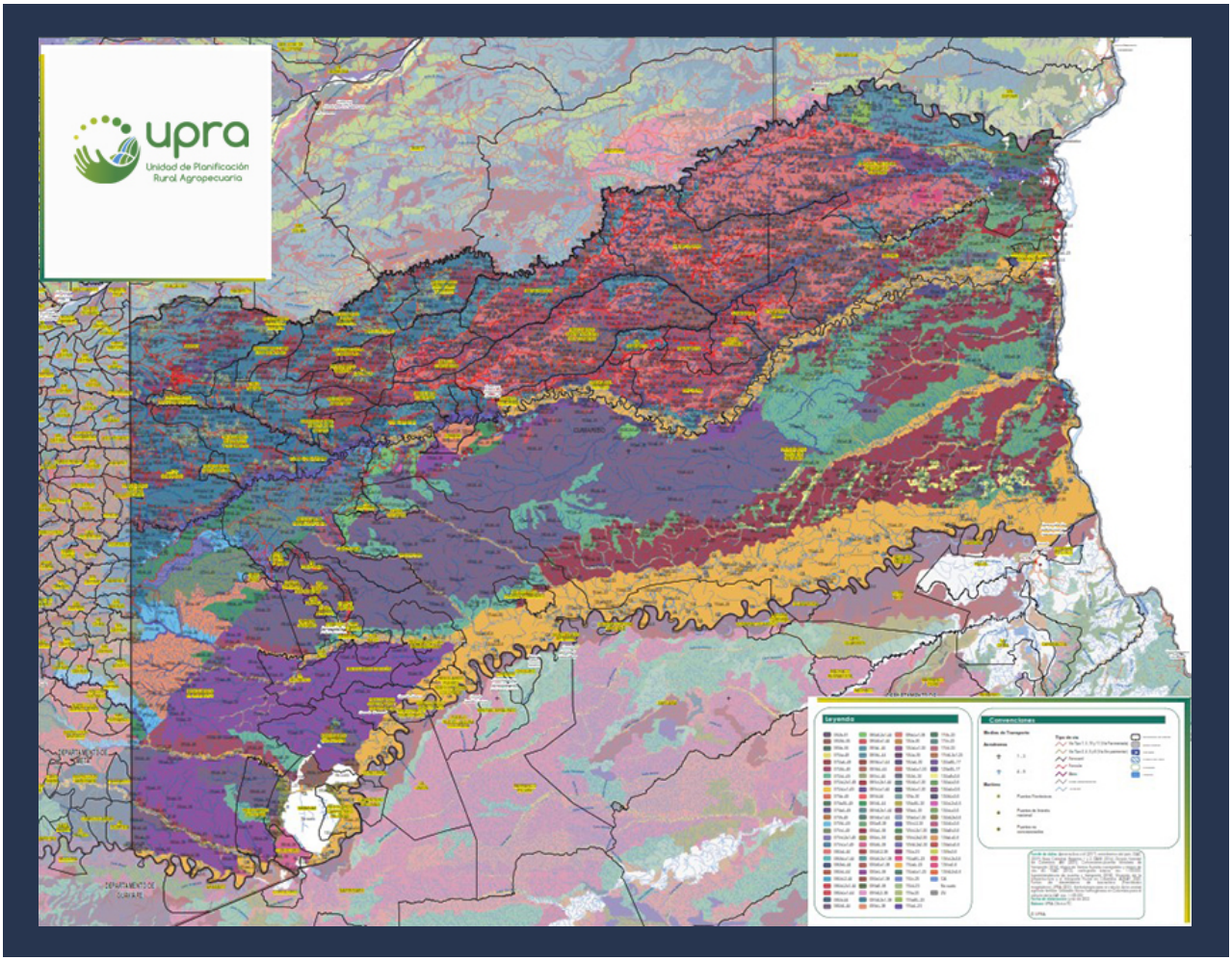
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). En Cumaribo la predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento que superan las 10 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera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

Gráfico 20. Desplazamiento a cabecera urbana de Cumaribo



Fuente: UPRA (2022).

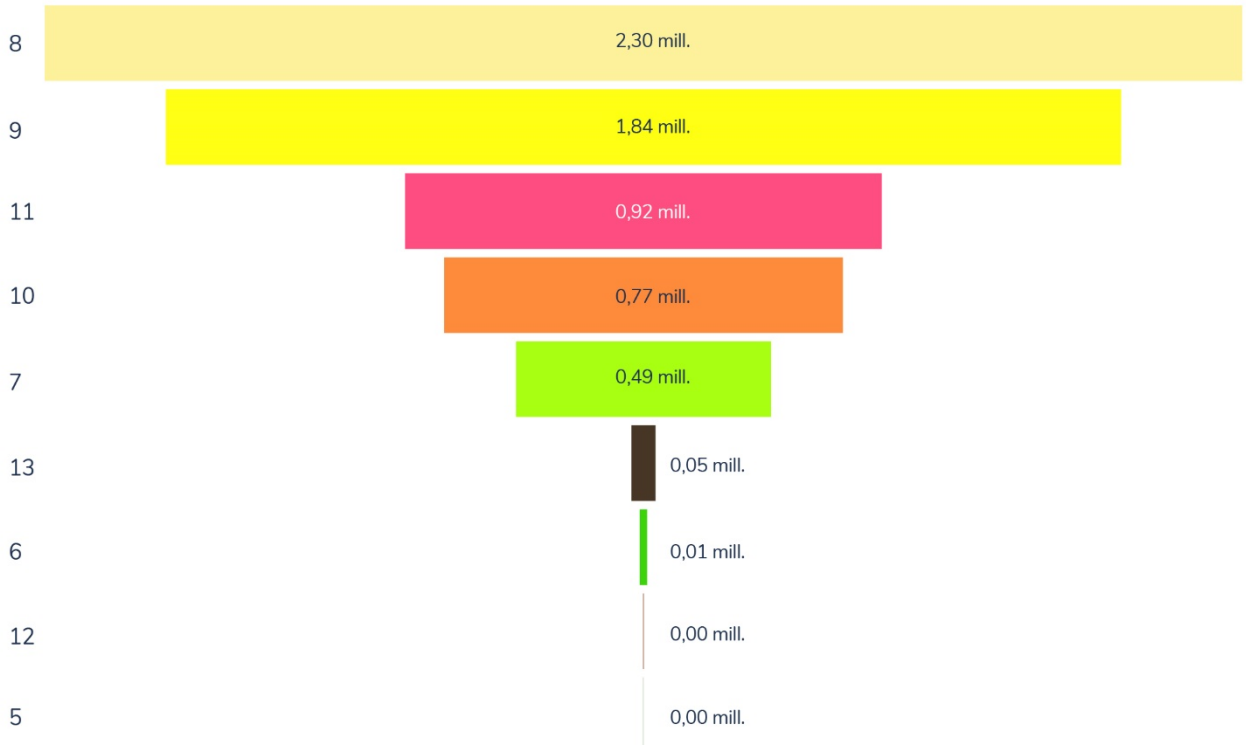
Mapa 28. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Cumaribo



Fuente: UPRA (2022)

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

Gráfico 21. Clases de tierra en Cumaribo



Fuente: UPRA (2022).

3.3 Trabajos de campo

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

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

Este ejercicio se realizó con entidades territoriales y actores del municipio, tales como funcionarios de las alcaldías, (secretarías de desarrollo, planeación y umatas), funcionarios del ICA (Instituto Colombiano Agropecuario) y el SENA; representantes de agremiaciones

forestales, ganaderas y agropecuarias entre las que se destacan: Asogacuvi (Asociación de Ganaderos de Cumaribo Vichada), Asopcare (Asociación de Productores Agropecuarios de la vereda La Reforma), Asogalia (Asociación de Ganaderos de Santa Rosalía) entre otras. Asimismo, líderes veredales y avaluadores de la región.

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

3.4 Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

3.4.1 Instrumentos utilizados para la captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron un total de 88 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y consulta con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pude determinar el rango de polígonos.

Encuestas semiestructuradas

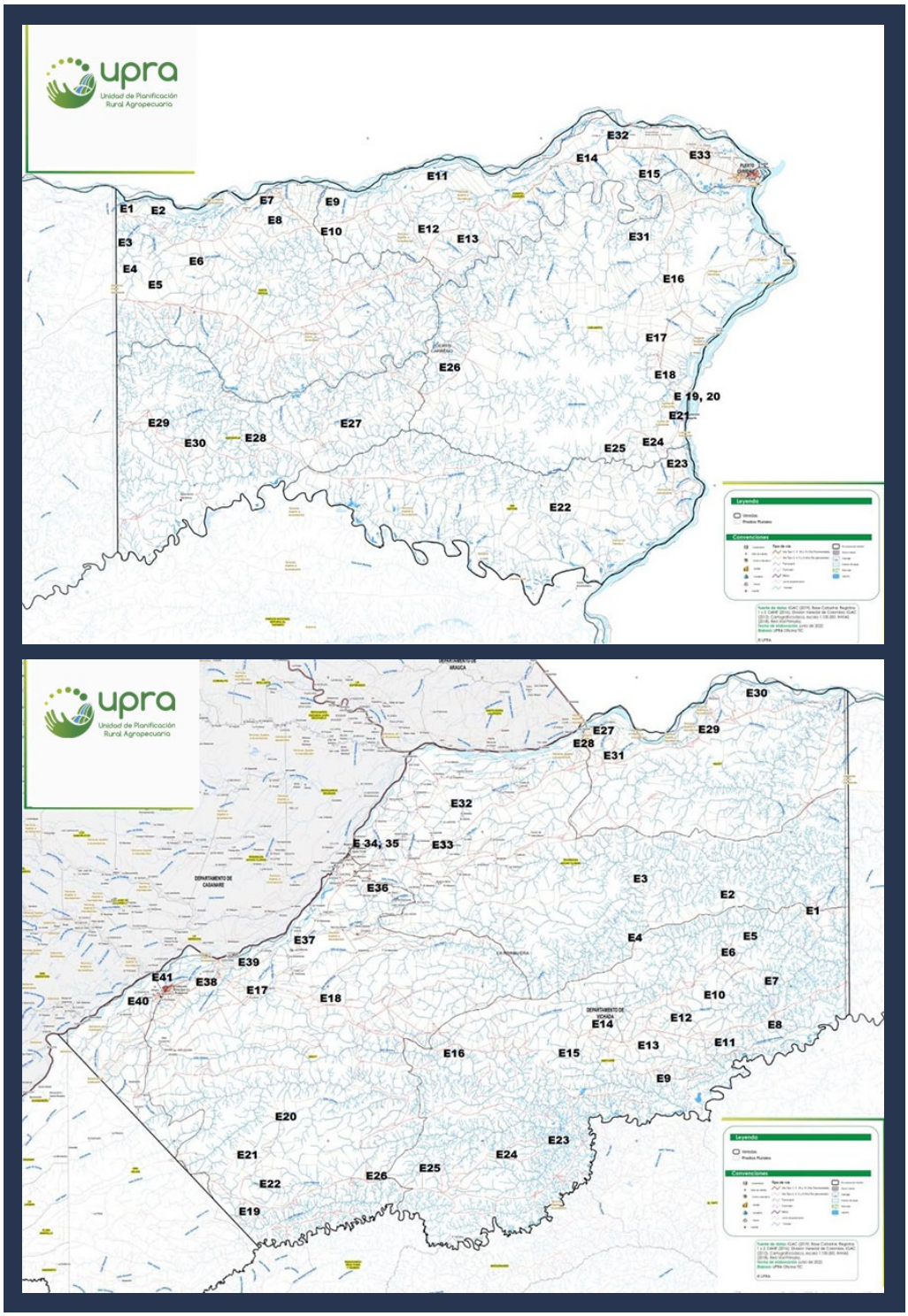
Se realizaron en total 122 encuestas a conocedores de precios de tierra rural de cada uno de los municipios para cada una de las zonas que integran el departamento de Vichada, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales

3.5 Recolección de información

3.5.1 Información proveniente de actores estratégicos

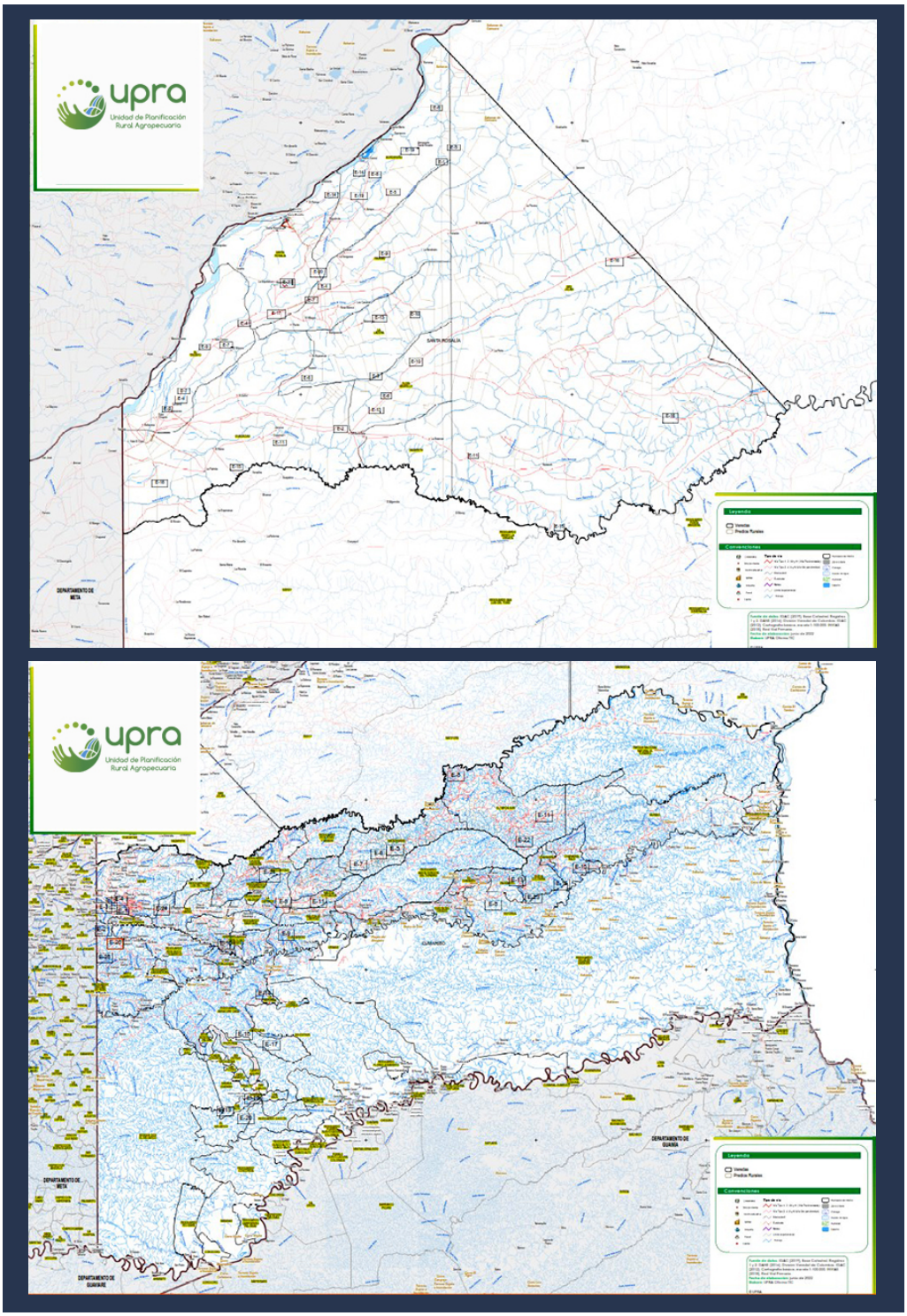
Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas, se logró obtener información detallada de cada temática abordada tales como el uso actual del suelo, los sistemas productivos, las vías de acceso, la disponibilidad de servicios públicos, el precio de arriendo por sistema productivo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

Ilustración 1. Entrevistas espacializadas en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en Puerto Carreño y La Primavera



Fuente: UPRA (2022).

Ilustración 2. Entrevistas espacializadas en las áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en Santa Rosalía y Cumaribo



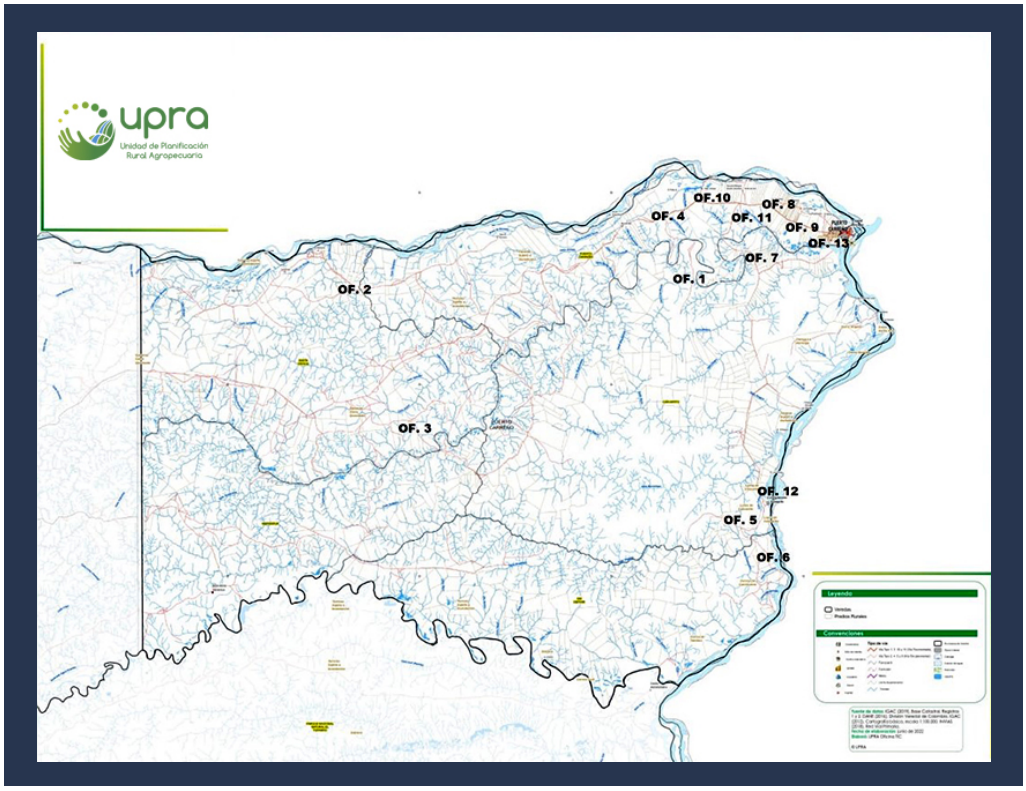
Fuente: UPRA (2022).

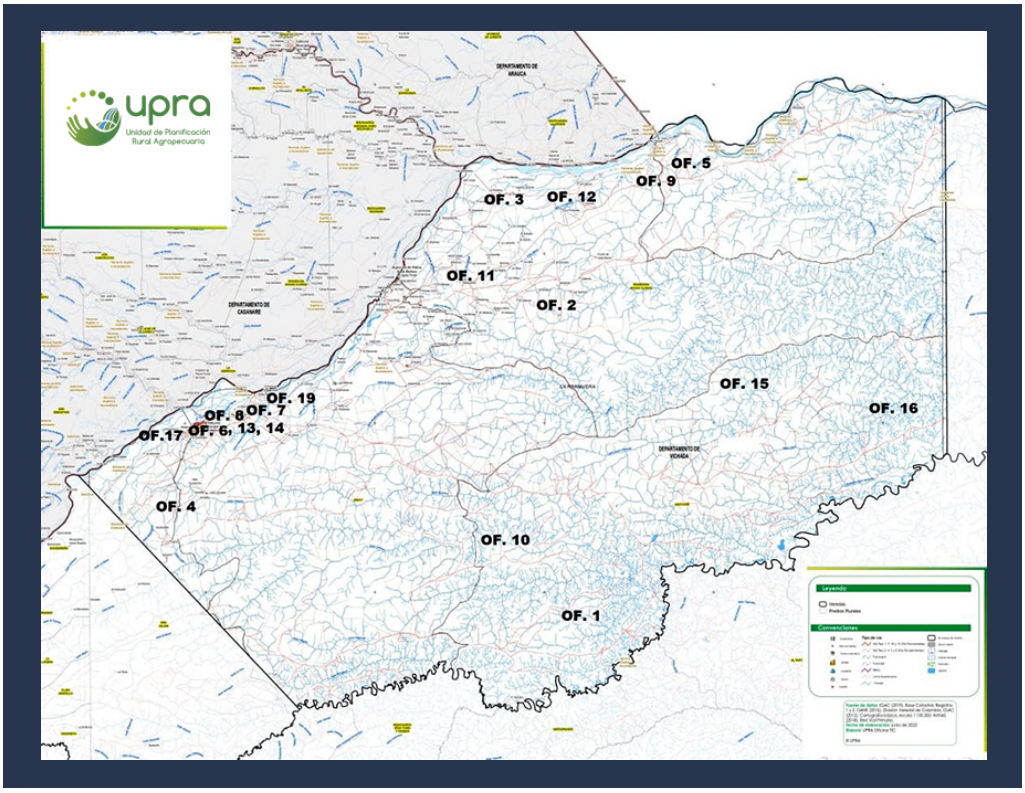
Las encuestas realizadas a los actores estratégicos se convierten en una herramienta eficaz y de gran utilidad para obtener información de precios y la caracterización del mercado de tierras rurales en cada municipio, información que fue analizada y contrastada con los datos de las ofertas de mercado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

3.5.2 Investigación de mercado inmobiliario

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

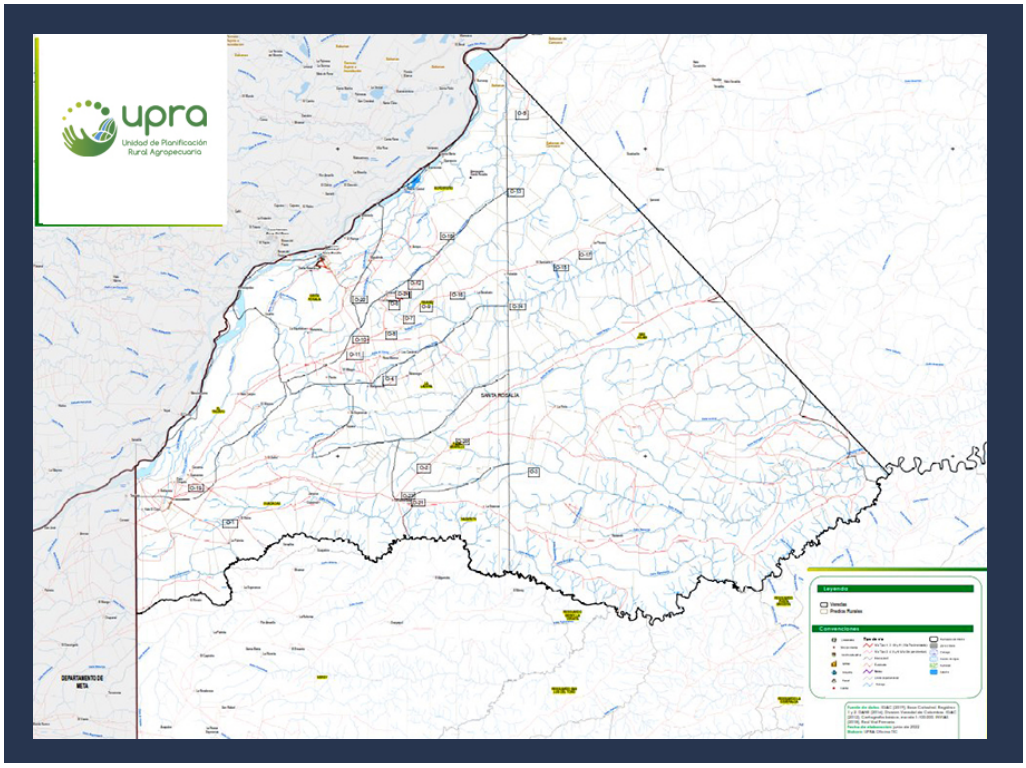
Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Puerto Carreño y La Primavera

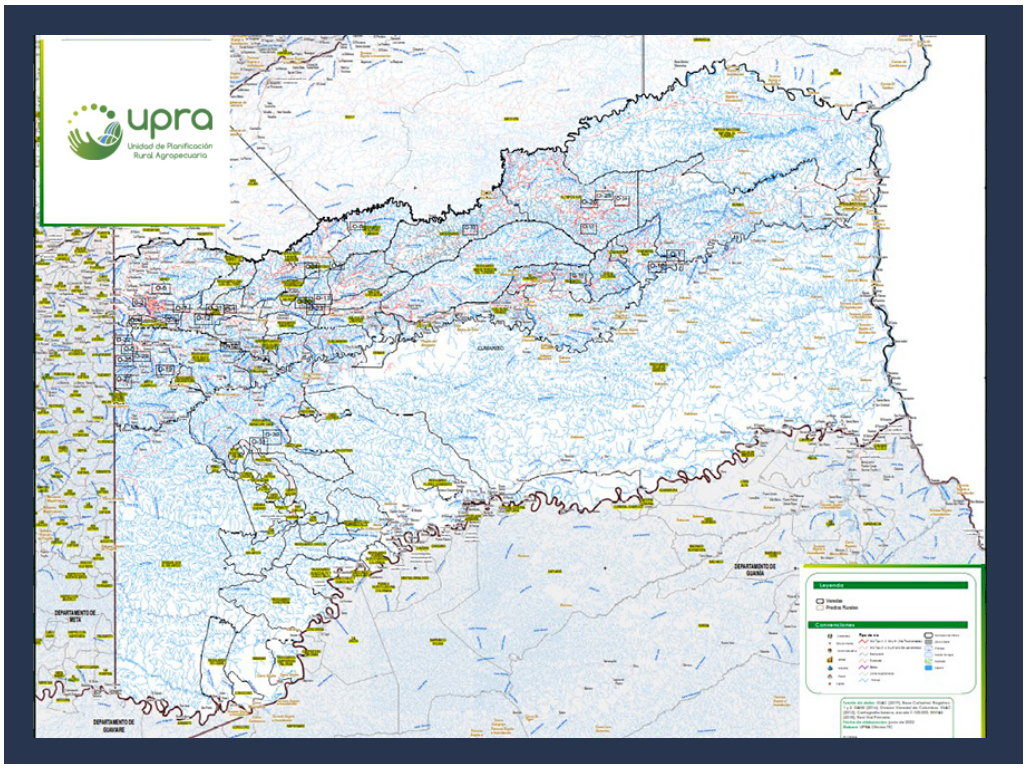




Fuente: UPRA (2022).

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





Fuente: UPRA (2022).

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

3.6 Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, fue consolidada con el fin de ser confrontada y complementada.

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

4. Caracterización del mercado de tierras

4.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal

4.1.1 Mercado de tierras en Puerto Carreño

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

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

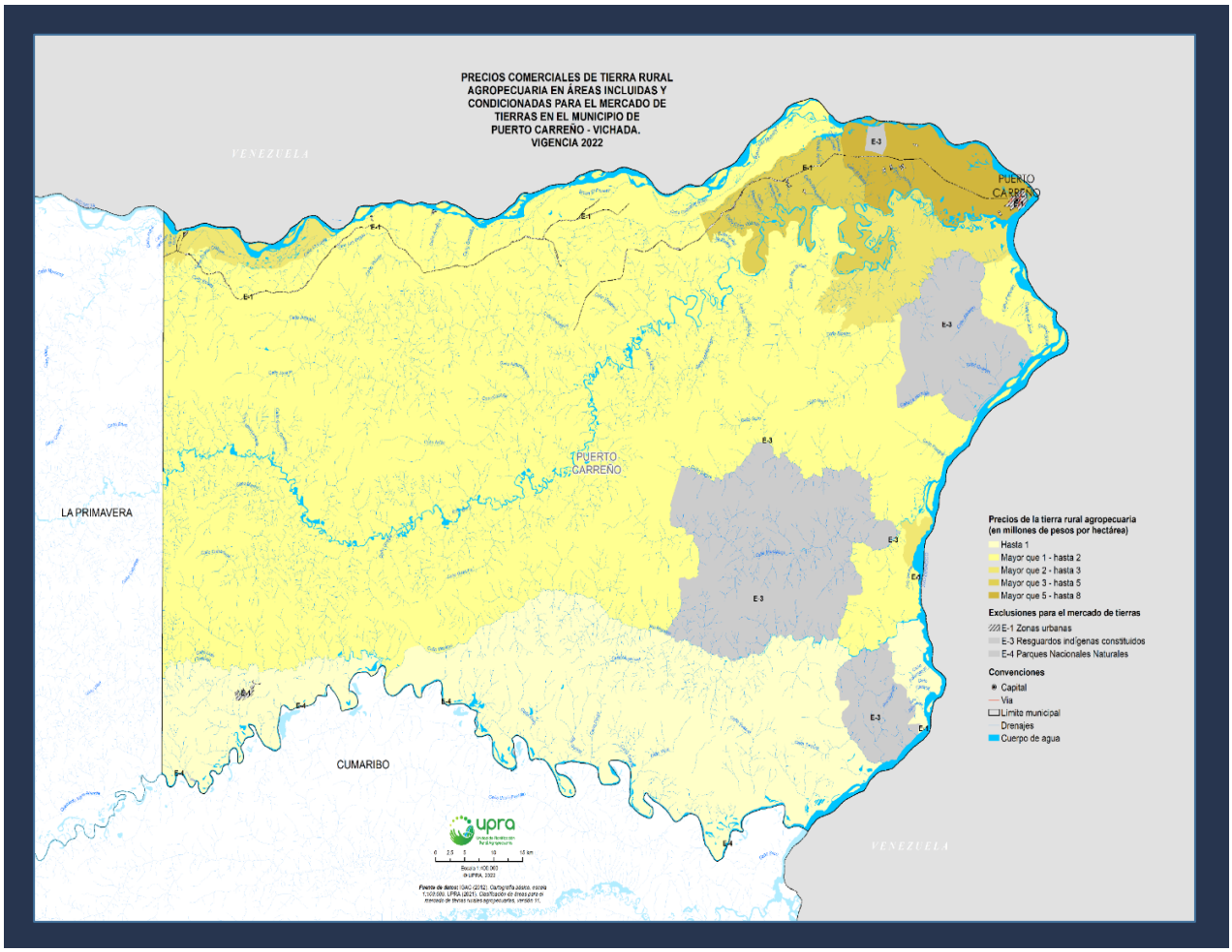
En el sector sur occidental se encuentra la inspección de La Esmeralda, haciendo límites con los municipios de Cumaribo y La Primavera. Esta zona tiene una fuerte incidencia hacia la producción forestal; asimismo, gran parte de su dinámica económica se desarrolla en turismo dado que por ahí se puede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

La ganadería a nivel general es un sector importante para la economía del municipio, su comercialización se hace en la misma región a través de intermediarios que compran en diferentes fincas y arman lotes de ganadería para transportar por vía terrestre o fluvial (río Meta) hasta los municipios de Puerto Gaitán o Puerto López en el Meta.
Se encuentran 5 rangos de precios de tierra rural en el municipio, ubicándose el menor rango en la parte sur y occidente del municipio. Los rangos de valor se incrementan por la cercanía a los centros urbanos de mayor desarrollo agropecuario y casco urbano de Puerto Carreño (costado nororiental), calidad de suelos e influencia de las vías principales.

El análisis de la información, producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra

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

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



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 3. Rango de precios de la tierra en Puerto Carreño

N.° de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precio (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	Hasta 1	219.526	20
Rango 2	Mayor que 1 - hasta 2	748.195	70
Rango 3	Mayor que 2 - hasta 3	46.276	4
Rango 4	Mayor que 3 - hasta 5	31.276	3
Rango 5	Mayor que 5 - hasta 8	30.534	3
	Total	**1.075.807**	**100 %**

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: hasta 1 millón de pesos por hectárea

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

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

Este rango de precios corresponde a 70 % (748.195 ha) de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arenosas con profundidades muy superficiales. Predominan las clases de tierra 8 y 11 con valores potenciales de 44 y 23 puntos respectivamente, también lo conforman suelos mal drenados que suponen zonas de encharcamiento la mayor parte del año. Este polígono presenta resguardos indígenas que

se ubican sobre la vía a Cazuarito que, si bien es cierto, estas zonas están excluidas del área del mercado de tierras, los inversionistas prefieren comprar tierras que no limiten con estos resguardos para no tener inconvenientes relacionados con ampliaciones de sus territorios. Las empresas forestales que hacen presencia en esta zona son Inverbosques, Bosques de la Orinoquia, FORESFIRTS entre otras. De la zona de la Venturosa y Puerto Murillo actualmente se está extrayendo el material vegetal con el que funciona la planta generadora de energía eléctrica para la zona urbana de Puerto Carreño. Otras actividades que se desarrollan en esta zona están relacionadas con la apicultura y la explotación forestal, las cuales tienen un importante lugar dentro de la economía local. También se observa el desarrollo de la actividad ganadera en la inspección de la Venturosa, y sobre la zona aluvial del río Meta. Hacia el sector de Cazuarito existen zonas que se dedican a la actividad turística desarrollada principalmente sobre los caños Dagua y Mesetas.

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

Este rango de precios corresponde al 4 % (46.276 ha) de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Pertenece a este polígono parcialmente la inspección de La Venturosa, con tierras clase 5 y 6 y valores potenciales de 61 y 55 puntos respectivamente, y es la que se encuentra más retirada del casco urbano de Puerto Carreño, por el sector de las costas del río Meta limita con el municipio de La Primavera. Esta inspección cuenta con el servicio de energía eléctrica por medio de paneles solares, acueducto propio con suministro de agua 3 horas al día, tiene un puerto estacional sobre el río Meta por donde llegan los insumos y víveres. También hace parte de esta zona la inspección de Cazuarito con tierras clase 11 y valor potencial de 23 puntos. Este sector es muy estratégico tanto para Puerto Carreño como para el mismo Vichada, teniendo en cuenta su ubicación frente al estado de Amazonas o Ayacucho (República de Venezuela) por donde se genera un flujo comercial importante que dinamiza la economía local. En el resto del polígono se observa otro sector correspondiente a la vereda El Progreso, el cual se ubica sobre la margen derecha del río Bita, las fincas en general se ubican de manera dispersa y coexiste una interacción con los resguardos indígenas que hacen presencia mayoritariamente en la zona. Se encuentran algunas empresas agroindustriales del sector marañonero, apícola y ganadero, destacándose la empresa Canapro. Predominan las tierras clase 8 y 10 con valor potencial de 44 y 30 puntos respectivamente.

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

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

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

Descripción del rango 5: mayor a 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

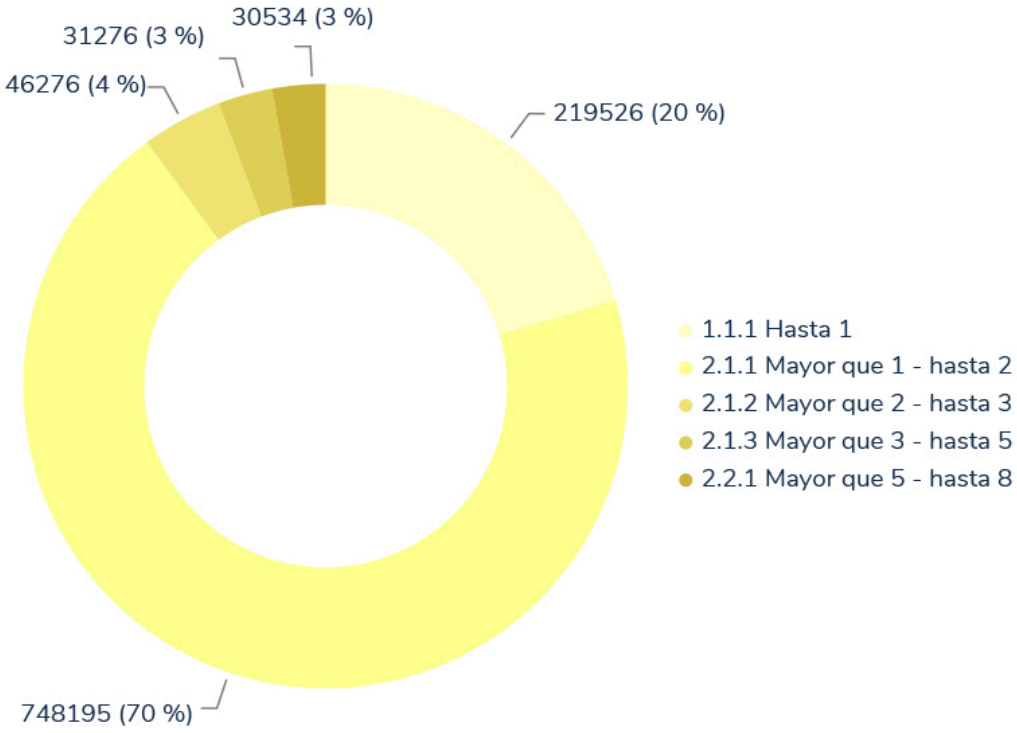
Este rango de precios corresponde al 3 % (30.534 ha) de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Esta zona abarca el sector de Las Granjas, y de manera parcial las veredas El Merey y Paso Ganado. La producción agropecuaria está representada principalmente por fincas ganaderas que sirven de cebadero de ganado para el consumo local, principalmente los predios que tienen acceso a los ríos Meta y Bita (suelos fértiles), permitiendo mejorar la conversión alimentaria de los animales en mayores ganancias de peso. En cuanto a las características físicas, la zona cuenta con buena infraestructura vial dado que todos los predios presentan frente sobre vía principal, generalmente pavimentada. Esta zona dista a menos de 20 Km del perímetro urbano, por lo tanto, los desplazamientos hasta la zona urbana no superan los 30 minutos, de igual forma, los tamaños de los predios no superan las 200 ha. Como debilidades se tiene el hecho de colindar con resguardos indígenas los cuales en busca de ampliar sus territorios terminan invadiendo los terrenos de los productores generándose de esta manera conflictos entre actores. Los suelos son planos e inundables, predominando las tierras clase 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos respectivamente, ubicados generalmente sobre la ribera del río Meta, mal drenados en las zonas bajas, predomina la cobertura en pastos naturales y en mínima extensión praderas establecidas en pastos mejorados, estas praderas se ubican en las zonas altas o terrazas donde la cobertura natural para la ganadería no genera buenos rendimientos.

En esta zona podemos encontrar algunas infraestructuras importantes como es el Ciner (Centro de Investigación para las Energías Renovables), la planta generadora de energía a

partir de biomasa, la cual genera la energía eléctrica para el municipio de Puerto Carreño. También existen algunas plantas de transformación agroindustrial de marañón y caña, así como el desarrollo de especies menores y la agricultura tradicional (maíz, yuca, algodón, patilla ente otros). Hacia el sector medio, ubicado sobre la vía nacional y sobre el río Bita, se desarrollan todas las actividades relacionadas con el turismo, cultivos de marañón y diversas actividades pecuarias principalmente la cría de aves de corral.

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

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



Fuente: UPRA (2022).

4.1.2 Mercado de tierras en La Primavera

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

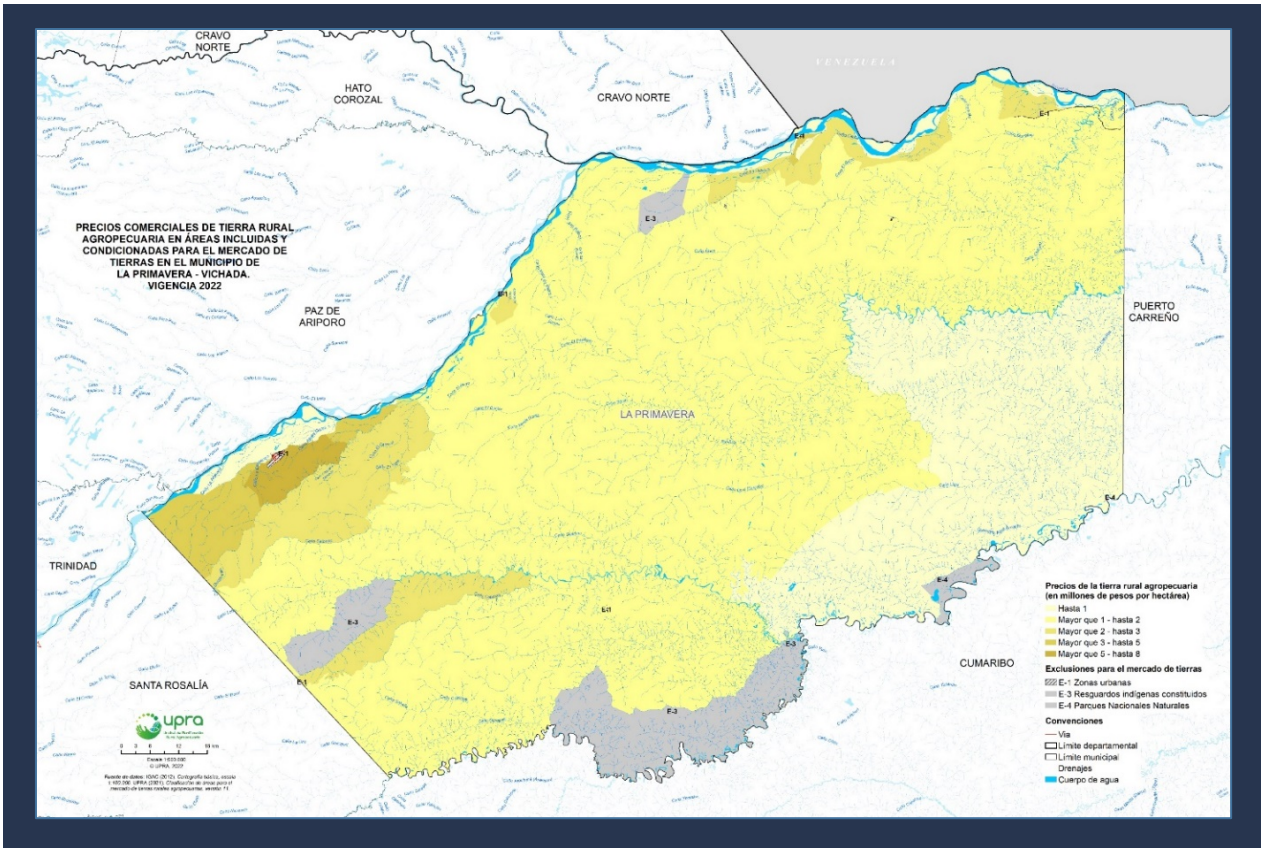
Una de las debilidades del territorio corresponde al mal estado de las vías de acceso, este factor incide en los tiempos de desplazamiento, en la facilidad de transportar insumos y materia prima, incluso incide en los valores comerciales de la tierra y en el interés de atraer inversionistas a ella.

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

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

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de La Primavera, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

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



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 4. Rangos de precios de la tierra en La Primavera

N.° de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precio	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	Hasta 1	357.098	20,56
Rango 2	Mayor que 1 - hasta 2	1.215.429	69,99
Rango 3	Mayor que 2 - hasta 3	117.309	6,76
Rango 4	Mayor que 3 - hasta 5	32.751	1,89
Rango 5	Mayor que 5 - hasta 8	13.944	0,80
	Total	**1.736.531**	**100 %**

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: hasta 1 millón de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 20,56 % (357.098 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Tiene una amplia distribución a nivel del municipio descritas a continuación:

Sector de Santa Cecilia: esta zona se caracteriza por ser una de las más alejadas del municipio de La Primavera, es difícil la accesibilidad dado que los terraplenes se ubican solo en pasos extremadamente críticos, su topografía es plana, en donde abundan los pastos nativos como la saeta, de igual forma, tanto sobre el caño el Terecay como hacia el río Bita (Zona Ramsar) y el Tomo, presenta ondulaciones características las cuales están conformadas por un material comúnmente conocido como ripio ferruginoso, color rojizo. En cuanto a las comunicaciones hay sitios con cobertura de antena de la base aérea de Marandúa y la red de Santa Cecilia. Este sector no cuenta con el servicio de transporte público, se presenta transporte informal a través de expresos y los dueños de los predios en su mayoría usan el tractor para transportar insumos desde la cabecera municipal de La Primavera. En época de verano (diciembre - abril) hay pasos de camiones hacia Puerto Carreño, los cuales toman esta vía como alterna ante el mal estado de la Ruta 40 que es la vía principal. El tamaño de los predios que conforman esta zona no supera las 1.300 ha, aunque hay algunos que pueden llegar a superar las 2.000 ha; predominan las tierras clase 9 y 10 con valores potenciales de 38 y 30 puntos respectivamente.

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

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

El sector denominado Rompe Cajas, en la inspección de Nueva Antioquia, se encuentra ubicado entre el caño El Muco y el río Bita, como particularidad esta zona hace parte de la franja protegida del Ramsar (relativo a la conservación y uso racional de los humedales de

importancia internacional) a la vez corresponde a una zona de difícil acceso sobre todo en época de invierno. Las riberas del río Bita son suelos quebrados con baja fertilidad donde predominan las tierras clase 9 y 10 con valores potenciales 38 y 30 puntos respectivamente. En su gran mayoría, este sector presenta suelos que tienden a configurarse como suelos mal drenados por lo que son proclives al encharcamiento. En este sector se encuentran establecidas dos plantaciones muy importantes para el sector de Nueva Antioquia. El Cimarrón y El Samán las cuales se dedican al cultivo de palma de aceite y a la extracción del mismo en la planta que se encuentra en el predio Cimarrón. Esta agroindustria le ha permitido a toda la región de Nueva Antioquia, un desarrollo económico considerable al igual que por la generación de empleo de mano de obra no calificada.

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

Este rango de precios corresponde al 69,99 % (1.215.429 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Se ubica en la zona céntrica del municipio de La Primavera, abarcando las siguientes zonas del municipio: inspección de Santa Barbara – sector oriental, la cual cuenta con coberturas en bosque de galería, pasturas nativas; asimismo, producción de ganadería extensiva con baja tecnificación o mejora en las pasturas, en este sector el tamaño de los predios supera las 500 ha. Otra parte de esta zona se ubica sobre vía principal medianamente mejorada con algunos terraplenes en ripio, en este sector se ubica el nacimiento de caño el Muco, estos suelos presentan fertilidad moderada predominan las tierras clase 8 y 11 con valores potenciales de 44 y 23 puntos respectivamente y son explotados predominantemente en ganadería extensiva, aunque está ubicada sobre la vía principal, es la zona más alejada de Santa Bárbara. En general, la vía de acceso a este sector es únicamente terrestre, correspondiente a una vía en mal estado de conservación. Esta zona es estratégica porque de ahí se conecta con las vías hacia Nueva Antioquia o hacía el sector de la vereda de El Bita (punto específico que dispone de conectividad a internet al igual que hay cobertura de telefonía de baja calidad). En cuanto a características físicas, presenta sabanas con bajos inundables con largos períodos de encharcamiento.

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

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

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

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

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

En esta zona se encuentran las tierras más fértiles correspondiente a la clase 5 con valor potencial de 61 puntos, las cuales son explotadas en su mayoría para actividades ganaderas aprovechando sus características físico-químicas que permiten menor inversión para los hatos ganaderos en temas de suplementos minerales; asimismo, se aprovechan las zonas de las vegas del río Meta para la siembra de cultivos transitorios como maíz, yuca y sandía. Otro elemento importante es su localización respecto a las vías principales, pues la gran mayoría cuentan con acceso a estas, configurando dos factores fuertes que hacen que estas tierras tengan un valor diferencial respecto a las otras zonas.

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

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

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

Este rango de precios corresponde al 1,89 % (32.751 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Dentro de este rango se ubica la zona periférica de Nueva Antioquia la cual, debido al impulso económico que tiene esta inspección en especial las zonas cercanas al centro poblado, tienen un valor significativamente alto para la región ya que las pequeñas parcelaciones que se encuentran a lado y lado de la vía se ubican en terrazas altas y poco inundables, las cuales se convierten en atractivo para los inversionistas. Presenta condiciones de orden público estable por el hecho de ubicarse en esta zona un puesto de la Armada Nacional y la subestación de la Policía Nacional, a esto se suma la cercanía tanto a la vía principal como al río Meta que sirve en época de invierno como vía de transporte alterno al terrestre.

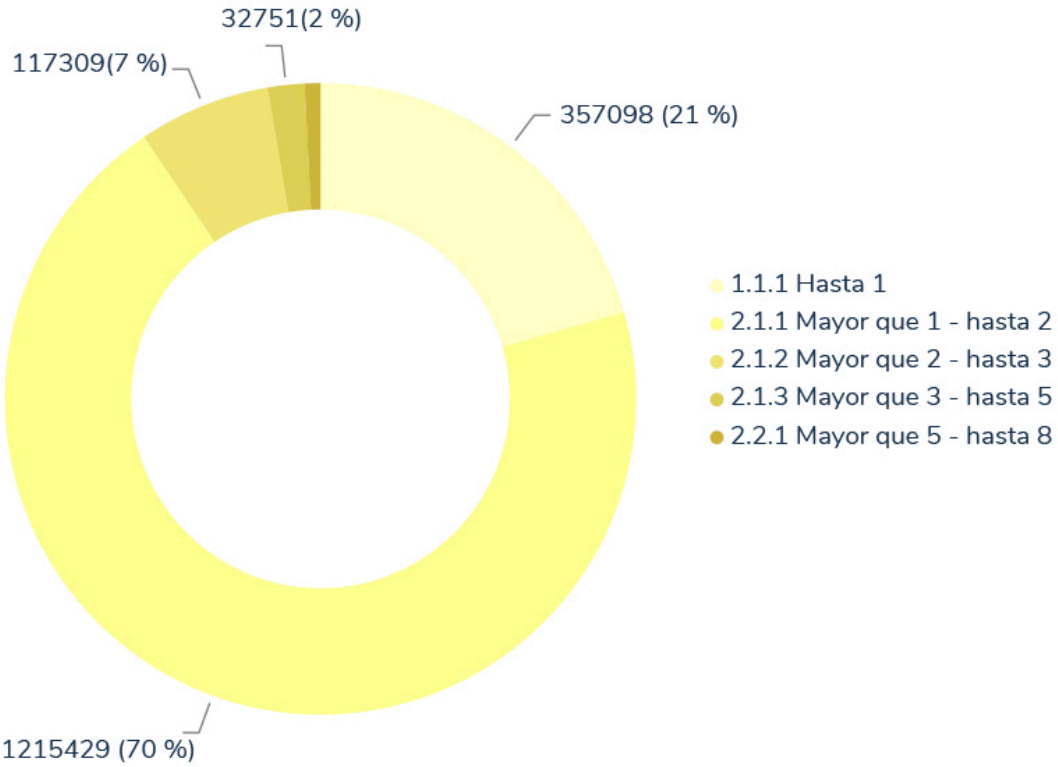
Otras zonas que se incluyen dentro de este polígono son los sectores de Vuelta Mala y Camuara, consideradas como las mejores tierras para la explotación ganadera en el municipio de La Primavera con tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora y media, con algunas limitaciones por encharcamientos periódicos y de larga duración, los tamaños prediales en esta zona no exceden las 1.300 ha. En esta zona encontramos la desembocadura del caño La Balsa, el cual posee riqueza forestal importante para la región. También tiene puerto propio para el embarque de ganadería en pie, asimismo se convierte, en algunas épocas del año, en el puerto principal para el municipio de La Primavera, tiene alto potencial para la generación de biomasa al ser una zona inundable que año tras año se regenera los nutrientes del suelo. La clase de tierra predominante corresponde a 5 y 8 con valor potencial 61 y 44 puntos respectivamente.

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

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

Este rango de precios corresponde al 0,80 % (13.944 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Se ubica en una zona cercana a la cabecera de La Primavera, presenta vías en terraplén lo que lo hace transitable en invierno y verano, los predios se esta zona se ubica sobre vía principal, en ella podemos encontrar ganadería extensiva y agricultura, los valores más altos corresponden a predios que han sido subdivididos en pequeños lotes que no exceden las 3 ha, en los cuales se desarrollan actividades agrícolas y pecuarias (granjas de porcicultura y avicultura principalmente). Esta zona la irrigan los caños La Balsa, Aguas claras y la Esperanza, abarcando las veredas de Llano Alto, Aguas Claras, Costa de la Balsa y La Esperanza. Podemos encontrar la Escuela Rural de Llano Alto como principal infraestructura pública y, asimismo, cultivos de marañón y caucho. Es una franja con unos suelos excepcionales, con clases de tierra 8 y 10 con valor potencial de 44 y 30 puntos respectivamente. Dentro de las características físicas principales se destaca su topografía plana con pendientes que no exceden el 3 %, suelos bien drenados, con coberturas en pastos naturales predo-minantemente, aunque se evidencian muchas fincas con mejoramiento de praderas. Es posible encontrar en este rango casos puntuales de precios de la tierra que están por fuera del rango; sin embargo, no se relacionan por el hecho de corresponder a predios que presentan otros usos de tipo recreacional o zonas de descanso principalmente.

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



Fuente: UPRA (2022).

4.1.3 Mercado de tierras en Santa Rosalía

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

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

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

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

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

Las veredas cercanas al casco urbano de Santa Rosalía (Bordereño y El Control) cuentan con la red de interconexión eléctrica que viene de Casanare; sin embargo, no está en funcionamiento según información suministrada por la Secretaría de Planeación Municipal de Santa Rosalía.

La economía del municipio tiene como base la ganadería extensiva. Datos suministrados por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria (Umata) del municipio de Santa Rosalía, muestran que el 90,00 % de la ganadería se desarrolla en praderas naturales y el restante 10,00 % en praderas establecidas en pastos mejorados, con capacidad de carga de una cabeza de ganado por ha, le siguen la agricultura de subsistencia (cultivos de plátano, yuca, maíz, arroz secano, piña, ahuyama, patilla entre otras) la cual no suple las necesidades de la zona; la pesca extractiva y la extracción

artesanal de maderas del bosque. En la ganadería se destaca la vacuna, esta se desarrolla en toda la superficie cubierta por sabanas naturales principalmente en las veredas El Control, Pavanay, Guacacías, La Ladera, San Marcos y Flor Amarillo. La agricultura tiene como destino solo el autoconsumo a causa de las condiciones de aptitud del suelo, limitación de la mano de obra y altos costos de producción y transporte, la producción está determinada; principalmente, por la estacionalidad climática y las características físico-químicas de los suelos, por lo que su desarrollo es costoso. La comercialización del ganado se realiza en Villavicencio y Yopal.

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

La principal red vial terrestre la conforma la troncal o vía nacional Ruta 40, que viene del departamento del Meta, desde Villavicencio, pasando por los municipios de Puerto López y Puerto Gaitán (aproximadamente 204 Km pavimentados) en adelante, se llega a la vereda de Puente Arimena hasta conectarse con el municipio de Santa Rosalía pasando por el centro poblado de Guacacías (aproximadamente 67 Km por vía angosta sin pavimentar) extendiéndose en sentido nororiente hasta el municipio de La Primavera y culminar en el municipio de Puerto Carreño. Santa Rosalía dista aproximadamente a 58 Km del centro poblado de Guacacías y dicho tramo vial está conformado en un 40 % por terraplén sellado en capa o rodadura de ripio. Dista a 329 Km de Villavicencio y a 450 Km de Bogotá. La vía es transitable durante todo el año en verano, con una duración promedio del viaje desde la capital del país de 10 horas, con mayor dificultad en época de invierno en donde algunos tramos se vuelven intransitables.

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

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

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

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

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

Los suelos predominantes en el municipio corresponden a la clase 8 con valor potencial de 44 puntos. Los suelos más fértiles se ubican en la parte nororiental donde predominan los suelos clase 5, con valor potencial de 61 puntos, conformado por las veredas Bordereño, El Control y parte de Pavanay, corresponden a vegas inundables del río Meta en donde se desarrolla la actividad agropecuaria, pero tienen restricción estacional por inundación. Estos suelos son utilizados para la siembra de cultivos agrícolas de pancoger (cultivos de ciclo corto como plátano, yuca, maíz, patilla y arroz) en la época de verano; cuando el nivel del caudal del río desciende al caudal mínimo, estos lechos son utilizados para el potreraje de ganado de levante o también para el mantenimiento de ganado de cría. Estas veredas tienen acceso por vía fluvial y terrestre y se encuentran localizadas cerca al casco urbano de Santa Rosalía, lo que hace que su valor sea mayor comparado al de otras veredas.

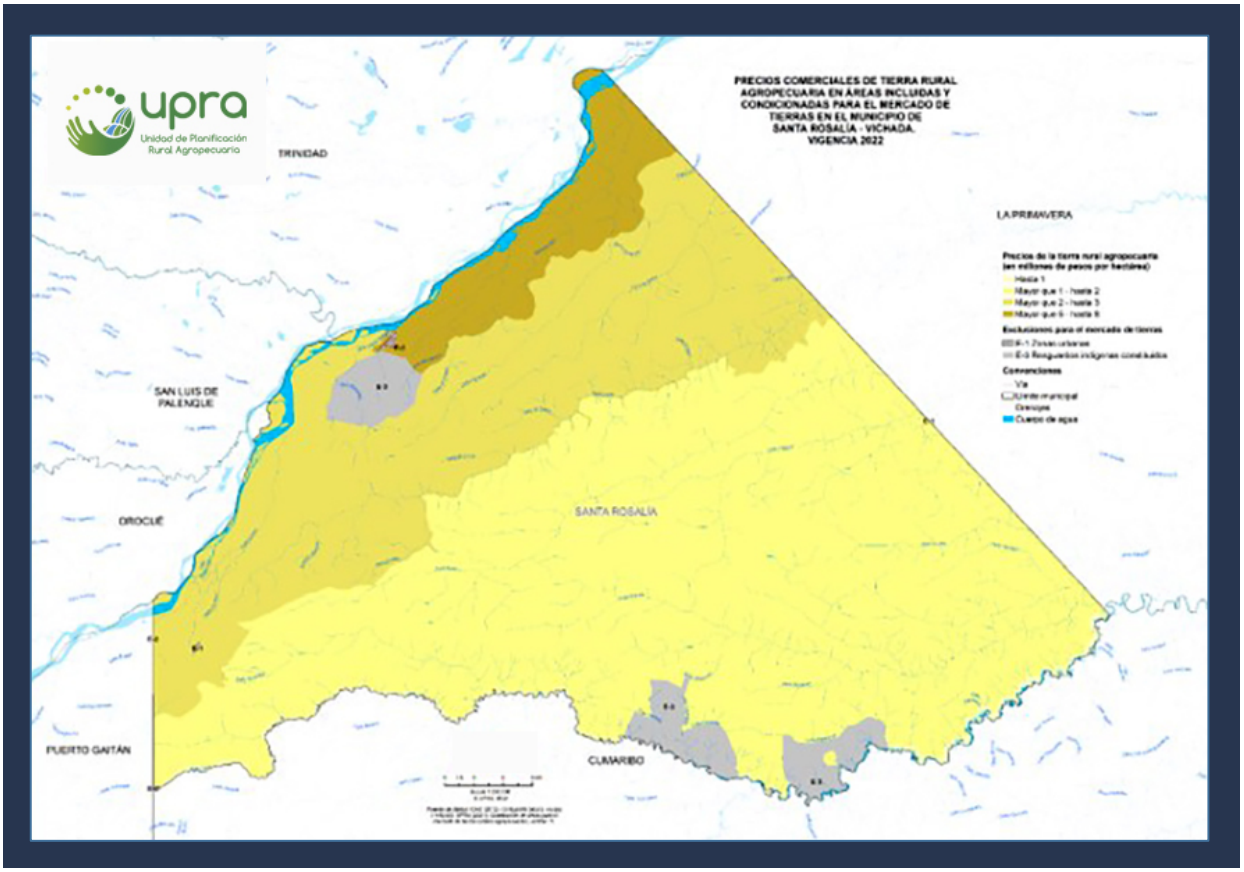
En cuanto a la tenencia de la tierra en general es informal, por carácter de título de propiedad, pero sin justificación legal del derecho de propiedad. En lo que respecta al orden público se presume como estable en los últimos años. Aunado a lo anterior, el municipio se destaca por su ubicación geográfica convirtiéndose en una de los puertos ganaderos más importantes dada su ubicación directa sobre el río Meta, convoca a municipios de tres departamentos (Meta, Vichada y Casanare), municipios netamente ganaderos y forestales de los cuales puede abastecer su comercio, y la disponibilidad de recursos hídricos con que cuenta el lugar. En cuanto a debilidades y amenazas en relación al mercado de tierras, presuntamente el 30,00 % de los predios no están formalizados. Esta falta de titularidad de las tierras hace que el campesino tenga mayores dificultadas a la hora de acceder a un crédito por parte de una entidad bancaria que le permita tener un mayor soporte financiero

y por ende mayor oportunidad de desarrollar el campo. La infraestructura vial es precaria, afectando sustancialmente la comercialización de los productos agropecuarios dados los altos costos del transporte, existe baja cobertura en proyectos productivos, con deficiencias en insumos, maquinaria y asistencia técnica en general para todas las veredas, asimismo baja productividad y competitividad agropecuaria.

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

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Santa Rosalía, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

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



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 5. Rangos de precios de la tierra en Santa Rosalía

N.° de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precio	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	Hasta 1	3.626	1,0
Rango 2	Mayor que 1 - hasta 2	233.647	62,1
Rango 3	Mayor que 2 - hasta 3	113.855	30,3
Rango 4	Mayor que 5 - hasta 8	24.921	6,6
	Total	**376.049**	**100 %**

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: hasta 1 millón de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 1 % (3.626 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. En esta zona se localizan terrenos baldíos de la nación. Se ubica en la zona sur del municipio de Santa Rosalía, al margen izquierdo del río Tomo, abarcando de manera parcial veredas como San Marcos y Nazareth. Es una zona que se desarrolla en suelos de mala calidad, presentan limitantes para la explotación agropecuaria, son abundantes en material como gravas, limos, ripio y arenas, la capacidad de carga está entre 2 y 10 ha por animal, la infraestructura vial es de regulares condiciones y permite la comunicación desde algunas partes distantes al casco urbano, es transitable en todo tiempo, con mayor dificultad en época de invierno. Este rango se caracteriza por presentar usos de protección y conservación ambiental. Presenta relieve ligeramente plano con pendientes que oscilan entre 0-3 % y unos tiempos de des-plazamiento a los centros urbanos superiores a 5 horas. Su principal fortaleza es la existencia de razas de ganado criollo, tradición ganadera, utilización de áreas de terreno no aptas para agricultura. Dentro de sus principales debilidades de observa la baja capacidad de carga animal, la baja productividad con clase de tierra 10 y valor potencial de 30 puntos, la baja rentabilidad, así como la escasez de agua en el verano.

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

Este rango de precios corresponde al 62,1 % (233.647 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. En este rango el valor fluctúa por la ubicación respecto a las vías principales y centros de consumo, así como las condiciones agroclimáticas de los suelos.

La zona en donde la tendencia del precio de la tierra se enmarca en el límite superior del rango es decir, 2 millones de pesos por ha de terreno, presenta las siguientes características: se ubican en la zona centro y suroccidental del municipio de Santa Rosalía, abarcando de manera parcial las veredas La Ladera, San Marcos, Guacacías y Pavanay, no presentan frente sobre vía principal, sin embargo se ubican relativamente cercanas a la vía nacional Ruta 40 y a los centros urbanos (por el costado sur occidental con el centro poblado de Guacacías y por el sector centro, a la vía nacional Ruta 40 y la vía Arrayanes-Santa Rosalía), es decir los tiempos de desplazamientos hasta estas zonas no superan las 3 horas, las características de la vía principal se encuentran a nivel de terraplén en algunos tramos, en tanto que las vías veredales corresponden a trochas en regular y mal estado de conservación y de mantenimiento. La zona se caracteriza por la explotación de la ganadería extensiva, representada en ganadería de cría por pequeños productores, la cual se desarrolla en praderas naturales con un reducido o escasa introducción de pastos mejorados de baja productividad las cuales han sido adecuadas mediante labranza mecanizada, capacidad de carga de un animal por ha, la agricultura se desarrolla en pequeños lotes con escaso nivel de tecnología y con un volumen de capacidad reducido, la producción se orienta a satisfacer las necesidades del productor. En cuanto a las características físicas, predominan suelos limosos y arcillosos, de drenaje lento a moderado, topografía ligeramente plana con pendientes que no superan el 3 % y clases de tierra predominantemente 8, 10 y 11 con valores potenciales de 44, 30 y 23 puntos respectivamente.

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

La tendencia del precio de la tierra en este sector se enmarca en el límite inferior del rango; es decir, 1 millón de pesos por ha de terreno. En cuanto a las características físicas de esta zona, en el costado centro extremo oriental, los suelos corresponden a tierras bajas las cuales están sometidas a inundaciones periódicas de larga duración, son suelos superficiales, limitados por el nivel freático lo que interfiere en las actividades agro-pecuarias. En la parte sur las limitaciones corresponden a la baja calidad de las tierras, baja capacidad de carga animal, la baja productividad, así como la escasez de agua en el verano.

La topografía va de ligeramente plana a moderadamente inclinada, con pendientes que oscilan entre 0-3 % y 7-12 %.

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

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

Este rango de precios corresponde al 30,3 % (113.855 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. En este rango el valor fluctúa por el grado de tecnificación del suelo y la ubicación respecto a las vías principales y centros de consumo importantes. La zona en donde la tendencia del precio de la tierra se enmarca en el límite superior del rango; es decir 3 millones por ha de terreno, presenta las siguientes características: Se ubican en la zona centro oriental y suroccidental del municipio de Santa Rosalía, abarcando de manera parcial las veredas Pavanay y Guacacías, presentándose sobre la vía nacional Ruta 40 la cual conecta al municipio en sentido oriente con el municipio de La Primavera - Vichada y por el occidente con el departamento del Meta. Las características de la vía se encuentran a nivel de terraplén en algunos tramos, deteriorándose en época de invierno, la zona se caracteriza por la explotación de la ganadería extensiva y el desarrollo de proyectos de plantaciones forestales y agricultura intensiva convirtiéndose en la zona mejor explotada en el municipio. Está representada mayoritariamente por grandes y medianos latifundistas, así como grandes empresas a saber: Riopaila Castilla S.A la cual genera más de 300 empleos directos en diferentes áreas de trabajo (planta extractora de aceite, la operación de la ganadería tecnificada y agricultura intensiva de granos y cereales).

Del mismo modo se observa el desarrollo de la ganadería extensiva en manos de pequeños productores agropecuarios localizados mayoritariamente en la zona centro oriente (vereda Pavanay), algunos predios cuentan con frente sobre vía principal (vía nacional Ruta 40) y

la mayor parte se articulan por medio de trochas. Los tiempos de desplazamiento a los cascos urbanos no superan las 2 horas, su principal actividad la constituye la ganadería de cría explotada en praderas naturales con un reducido o escasa introducción de pastos mejorados de baja productividad las cuales han sido adecuadas mediante labranza mecanizada, capacidad de carga de un animal por ha. La agricultura se desarrolla en pequeños lotes con escaso nivel de tecnología y con un volumen de capacidad reducido y la producción se orienta a satisfacer las necesidades del productor. La tendencia del precio de la tierra en este sector se enmarca en el límite inferior del rango; es decir, 2 millones de pesos por ha de terreno.

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

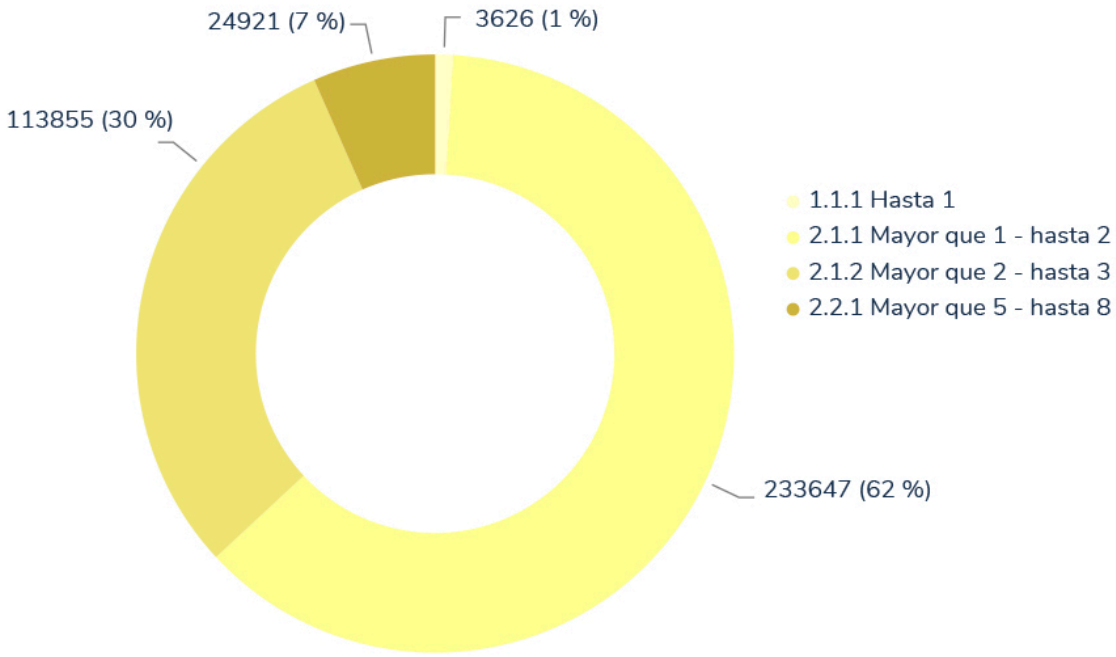
Descripción del rango 4: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 6,6 % (24.921 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Se ubica en la zona nororiental del municipio de Santa Rosalía, sobre las vegas inundables del río Meta, abarcando de manera parcial la vereda Pavanay y predominantemente las veredas Bordereño y El Control. Es el valor más alto dado que presenta características de relevancia como la ubicación frente a la vía nacional Ruta 40 la cual conecta al municipio en sentido oriente con el municipio de La Primavera - Vichada y por el occidente con el departamento del Meta. Asimismo, la conexión por vía fluvial sobre el río Meta, lo que reviste gran importancia porque se facilita el transporte de pasajeros y carga durante todo el año. También, las características de la vía terrestre en este sector, incluyendo la vía de entrada al casco urbano de Santa Rosalía (Arrayanes – Santa Rosalía) se encuentran a nivel de terraplén, las cuales se deterioran en época de invierno. Entre otras características de relevancia se tiene la colindancia con el

perímetro urbano de Santa Rosalía, que cuenta con la interconexión eléctrica del Sistema Eléctrico Nacional que, aunque no está habilitado, tiene toda la infraestructura a través de la línea Trinidad - Bocas del Pauto -Santa Rosalía y el uso del suelo agropecuario y de protección (áreas aledañas a drenajes principales como ríos y caños). Predomina el relieve ligeramente plano, con pendientes que oscilan entre el 1 al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de Santa Rosalía tanto fluvial como terrestre inferiores a 1 hora.

En cuanto a las características físicas corresponden a suelos fértiles dado que se han formado de depósitos aluviales mixtos, son ricos en minerales y nutrientes generado por el arrastre de sedimentos del río Meta, pero tienen restricción estacional por inundación. En temporada seca son explotados en agricultura tradicional, no requieren prácticas de enmiendas y fertilizantes; sin embargo, no es factible su mecanización porque son suelos frágiles dadas sus características físico-químicas. Dentro de los cultivos más representativos se encuentran: plátano, yuca, maíz, patilla, ahuyama, piña entre otros. Cuando el nivel del caudal del río desciende al caudal mínimo, estos lechos son utilizados para el potreraje de ganado de levante o también para el mantenimiento de ganado de cría. Sus mayores limitantes corresponden a su fuerte dependencia de los factores climáticos; asimismo, el hecho de no poder utilizar ningún tipo de maquinaria agrícola en las diferentes labores requeridas redunda en incremento de costos al requerirse mano de obra. Predomina la clase de tierra 5 con valor potencial de 61 puntos.

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



Fuente: UPRA (2022).

4.1.4 Mercado de tierras en Cumaribo

Cumaribo tiene una extensión aproximada de 65.674 Km^2 equivalente a un 61,50 % de la superficie total de Vichada, lo que lo convierte en el territorio más extenso de Colombia y que en su gran mayoría está bajo figuras de protección legal como el Parque Nacional el Tuparro y los resguardos indígenas[12]. El área rural está dividida en seis zonas: Suroccidental, Occidental Gaviotas, Centro Cumaribo, Oriental Orinoco, Sur Eje río Guaviare y Nororiental Tuparro, cuenta con 18 inspecciones de policía, 19 centros poblados, cinco caseríos y 64 veredas.

[12] Tomado del Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 del municipio de Cumaribo. P. 19

Según la información de coberturas del municipio[13], el 48,00 % corresponde a bosques amazónicos y el 18,00 % a bosques de galería. Se ubica en las zonas de transición entre las sabanas de la Orinoquia y las selvas amazónicas.

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

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

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

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

En materia de servicios públicos no cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario, por lo tanto, se utilizan los pozos sépticos como sistema de disposición de las aguas residuales.

[13] Tomado del Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 del municipio de Cumaribo. P. 80

El acueducto se desarrolla a nivel de pozos y aljibes para el abastecimiento doméstico, así mismo se capta el recurso mediante aguas lluvias y de los drenajes naturales cercanos.

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

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

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

En cuanto a la infraestructura vial y medios de transporte está regulado por el régimen de lluvias, la vía principal de acceso viene desde Villavicencio, pasando por los municipios de Puerto López y Puerto Gaitán (departamento del Meta), luego por las veredas de Puente Arimena y las veredas de Cumaribo: ruta el Viento -Tres Matas - La Catorce - Cumaribo. Duración promedio del viaje desde Bogotá,16 horas. La red vial del municipio se caracteriza

por presentar unas condiciones de movilidad regulares, las vías se encuentran en estado natural o en tierra, con algunos mejoramientos por medio de la implementación de terraplenes y box-culvert; sin embargo, en temporada de invierno las vías se deterioran por las fuertes lluvias, la ausencia de cunetas laterales que ayuden a canalizar el agua la cual se empoza sobre las vías, impidiendo la fluidez vehicular que a su vez tiene un impacto negativo sobre la economía local, afectando la integración, conectividad y productividad. Se puede viajar todo el año por el río Vichada hasta Santa Rita, en adelante por vía carreteable en la ruta Santa Rita – Chaparral – Palmarito - Cumaribo. Este puerto cobra importancia para la navegación y el comercio de víveres y combustibles. En el área de influencia de este río está ubicada la población de Puerto Nariño, afincada sobre la confluencia con el río Orinoco, contando con el puerto de mayor importancia para el transporte y comercio del municipio de Cumaribo y la zona sur del departamento de Vichada.

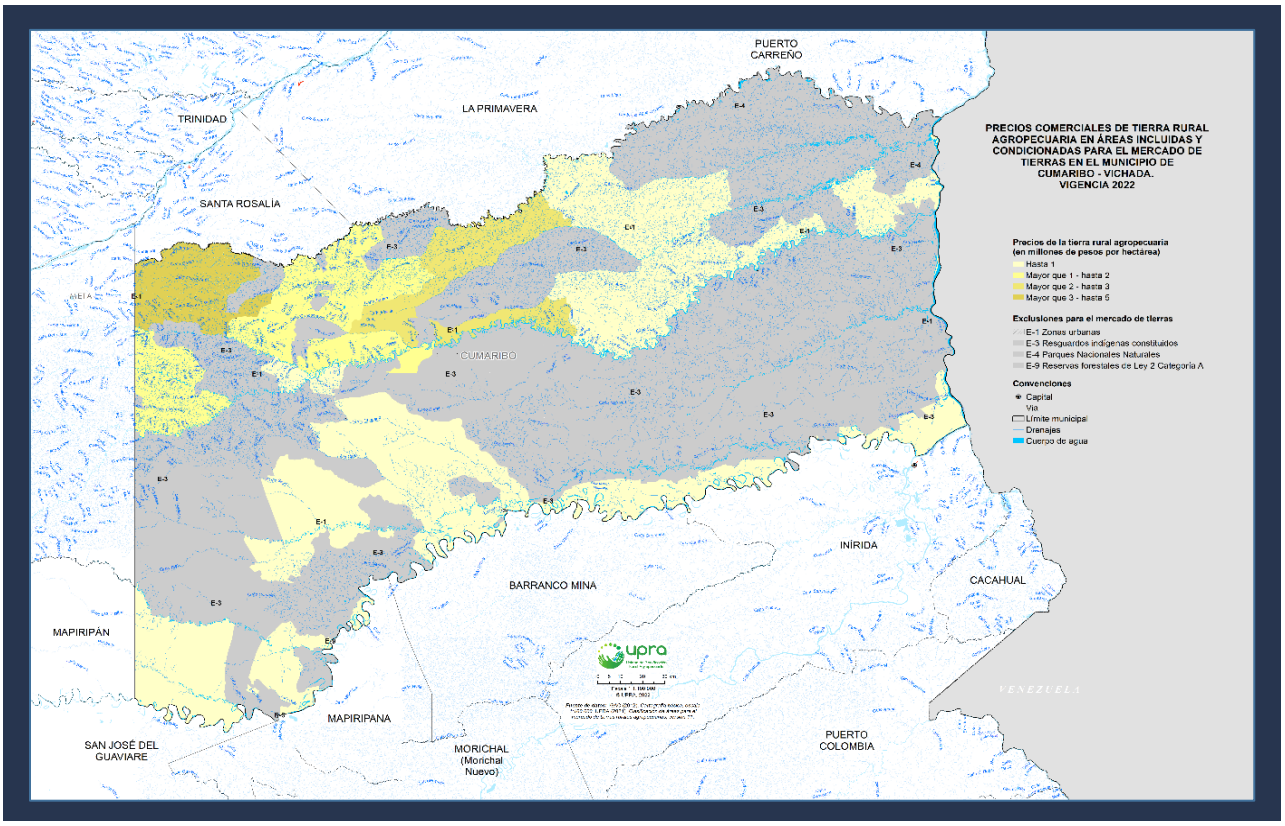
El transporte aéreo es prestado por pequeñas avionetas privadas que prestan el servicio de transporte de carga liviana y personas al aeropuerto del casco urbano de Cumaribo con una frecuencia de dos vuelos por semana, con una distancia de referencia de 2 horas en avión desde Villavicencio.

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

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

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Cumaribo, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

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



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 6. Rangos de precios de la tierra en Cumaribo

N.° de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precio	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	Hasta 1	1.697.729	66,4
Rango 2	Mayor que 1 - hasta 2	442.139	17,3
Rango 3	Mayor que 2 - hasta 3	232.180	9,1
Rango 4	Mayor que 3 - hasta 5	184.968	7,23
	Total	**2.557.016**	**100 %**

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: hasta 1 millón de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 66,39 % (1.697.729 ha) de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras y se ubican en las siguientes zonas:

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

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

suelos limosos y arcillosos, de drenaje lento a moderado, topografía ligeramente plana a ondulada con pendientes que no superan el 12,00 %. Su principal fortaleza es la calidad de los suelos que permiten el desarrollo agropecuario. Sus principales debilidades corresponden a una precaria infraestructura vial y de servicios, así como el hecho de que las tierras no están legalizadas, pues corresponden a terrenos baldíos de la nación en su mayor parte.

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

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

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

3) Oriental eje río Orinoco abarcando la inspección de Puerto Limón y Sur Eje rio Guaviare conformado por el caserío Guaco y veredas de la Selva Mataven. La tendencia del precio de la tierra en este sector se enmarca en el límite marginal del rango es decir inferior a 500.000 por ha de terreno. Su principal cobertura corresponde a bosque de selva, se caracteriza por ser la zona más alejada del municipio de Cumaribo, es una zona de difícil acceso, no existe vías terrestres, solo fluvial, que se navega por el río Guaviare y también por el río Orinoco, los terrenos corresponden a baldíos de la nación. Las clases de tierra predominante en esta zona corresponden a las clases 11 y 13 con valores potenciales de 23 y 6 puntos respectivamente.

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

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

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

En general, el rango dos se caracteriza por presentar usos agroforestales y silvopastoriles así como de protección y conservación ambiental en las riberas de los ríos, caños y demás cuerpos hídricos. En cuanto a las características físicas, predominan suelos de drenaje lento a moderado, los suelos poseen vegetación característica de sabana, morichales y bosque de galería; asimismo, tierras bajas que sirven de hábitat apropiado para el mantenimiento de ganado en época de verano, pero también tierras bajas que permanecen inundadas durante largos períodos de tiempos. Estos suelos tienen aptitud para el desarrollo agrícola, ganadero y forestal, sus mayores limitantes corresponden a baja capacidad de carga animal, la baja productividad, el regular y mal estado de la infraestructura vial, así como la baja cobertura en formalización de los predios. Presentan tierras clase 8, 9 y 10 con valores potenciales de 44, 38 y 30 puntos respectivamente.

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

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

En general, el rango tres se caracteriza por presentar usos pecuarios, agropecuarios y silvopastoril; asimismo, de protección y conservación ambiental en las riberas de los ríos, caños y demás cuerpos hídricos, presenta topografía ligeramente plana con pendientes que oscilan entre 0 y 3 %. En cuanto a las características físicas, predominan suelos limosos y arcillosos, de drenaje lento a moderado, poseen vegetación característica de sabana, morichales y bosque de galería; de igual forma, tierras bajas que sirven de hábitat apropiado para el mantenimiento de ganado en época de verano, pero también tierras bajas que permanecen inundadas durante largos períodos de tiempos, estos suelos tienen aptitud para el desarrollo agrícola, ganadero y forestal. Sus mayores limitantes corresponden a baja capacidad de carga animal y la baja productividad. Presentan tierras clase 8, 9 y 10 con valores potenciales de 44, 38 y 30 puntos respectivamente.

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

Este rango de precios corresponde al 7.23 % (184.968 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona noroccidental del municipio de Cumaribo, abarcando de manera parcial las veredas que giran en torno a la inspección El Viento, El Progreso y parte de Tres Matas. Es el valor más alto dado que presenta características de relevancia como la ubicación frente a la vía principal de entrada al municipio de Cumaribo (vía Ruta 40 - ruta Villavicencio - Puerto Gaitán - El Viento - Tres Matas - La Catorce -Cumaribo), la vía se encuentra a nivel de tierra y en algunos tramos a nivel de terraplén, la cual se deteriora en época de invierno. Está conformada por paisaje

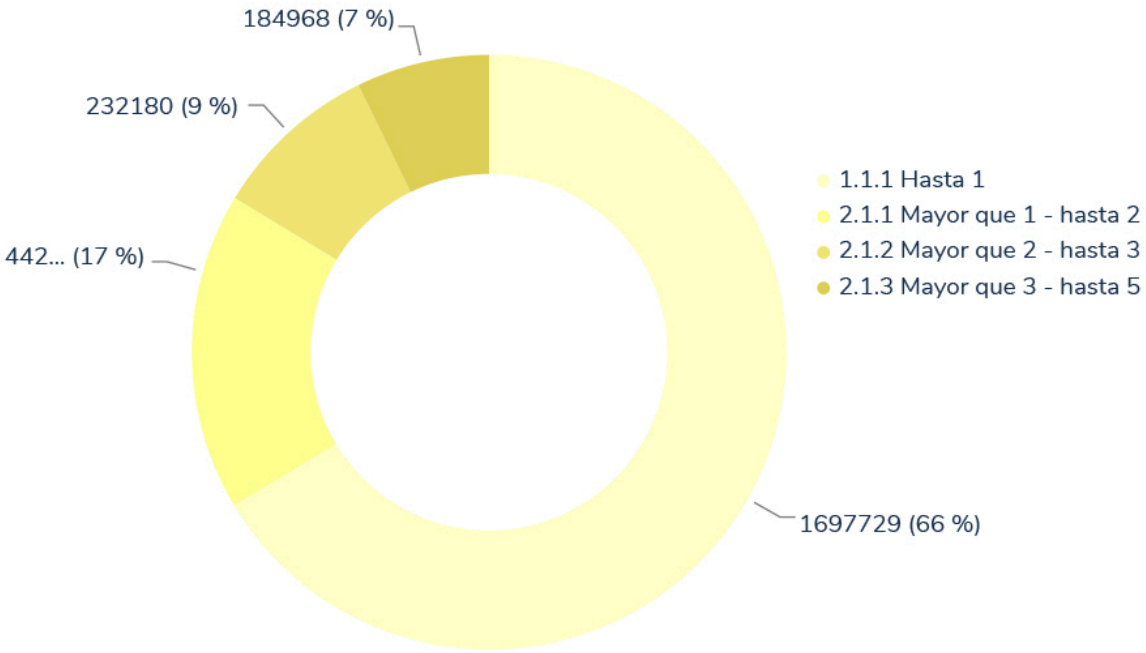
de sabana plana y de serranía, unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de Cumaribo superior a las 5 horas, precisando, que las relaciones comerciales y funcionales se realizan con el departamento del Meta dada su cercanía.

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

Del mismo modo se observa el desarrollo de la ganadería extensiva en manos de pequeños productores agropecuarios, su principal actividad la constituye la ganadería de cría la cual se explota en praderas naturales y renovadas con pastos mejorados de baja productividad, adecuadas mediante labranza mecanizada, la capacidad de carga corresponde a la de un animal por ha.

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

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



Fuente: UPRA (2022).

4.2 Resumen departamental

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

En asocio con lo anterior, la baja inversión en la producción por parte de los pequeños y medianos productores, da lugar a producciones con baja competitividad con respecto a los

escenarios de producción tecnificada que desarrollan los grandes grupos empresariales que operan en la región.

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

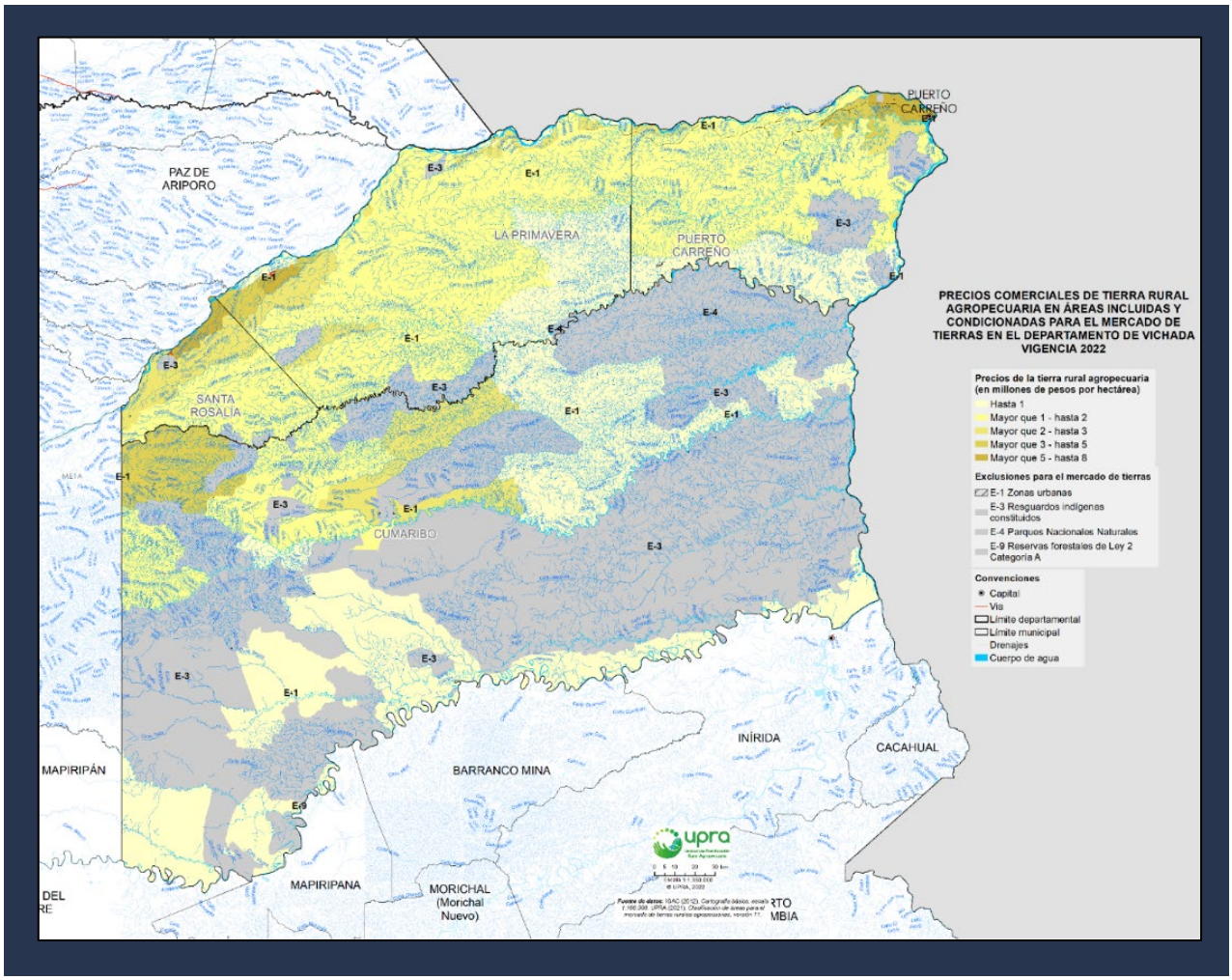
Tabla 7. Resumen de rangos de precios a nivel departamental

N.° de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precio	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	Hasta 1	2.277.979	39,65
Rango 2	Mayor que 1 - hasta 2	2.639.410	45,94
Rango 3	Mayor que 2 - hasta 3	509.621	8,87
Rango 4	Mayor que 3 - hasta 5	248.995	4,33
Rango 5	Mayor que 5 - hasta 8	69.398	1,21
	Total	**5.745.403**	**100 %**

Fuente: UPRA (2022).

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Vichada, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras y de esta forma determinar el precio de la tierra rural en este departamento.

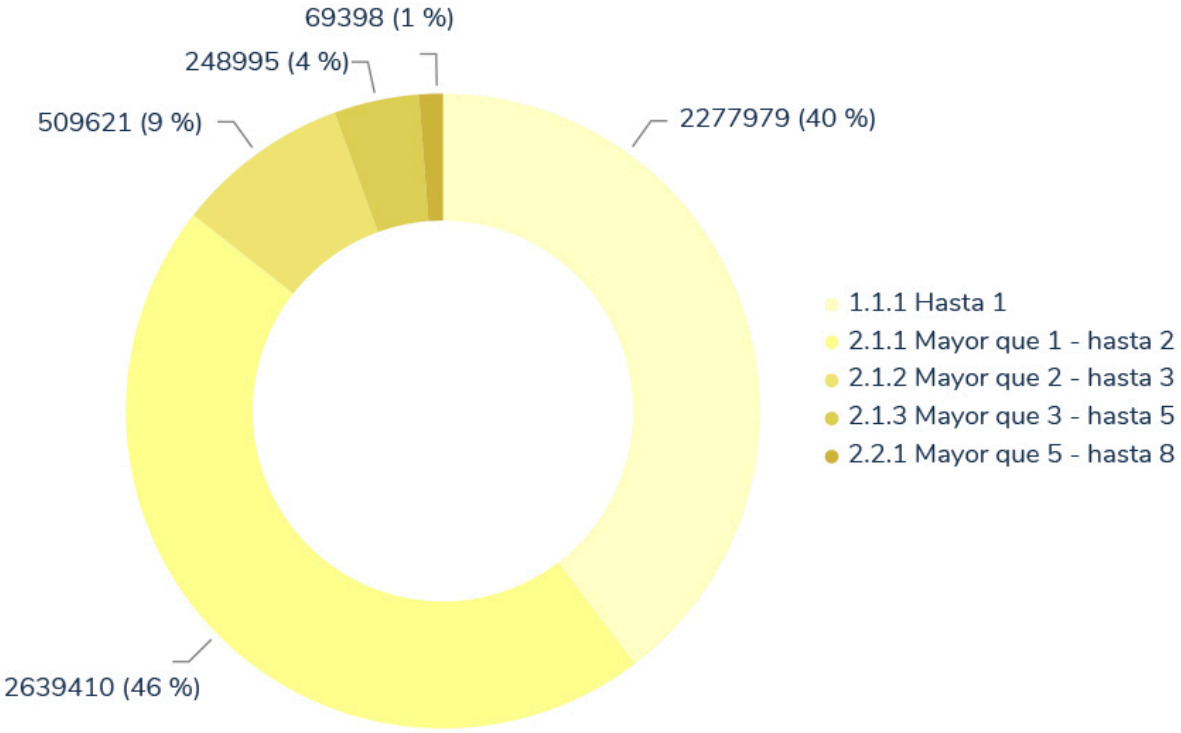
Mapa 33. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Vichada



Fuente: UPRA (2022)

De las áreas del mercado de tierras en el departamento de Vichada, el 39,65 % (2.277.978 ha), se encuentra en un rango de precios de hasta 1 millón de pesos por hectárea; el 45,94 % (2.639.409 ha) entre 1 y 2 millones de pesos por hectárea; el 8,87 % (509.621 ha) entre 2 y 3 millones de pesos por hectárea; el 4,33 % (248.995 ha) entre 3 y 5 millones de pesos por hectárea y el 1,21 % (69.398 ha) entre 5 y 8 millones de pesos por hectárea. En el gráfico 26 se representa la distribución porcentual de rangos de precios hallados en el departamento.

Gráfico 26. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierra en el departamento de Vichada



Fuente: UPRA (2022).

4.3 Descripción de los rangos del departamento

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

Descripción del rango 1: hasta 1 millón de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 39,65 % (2’277.979 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Puerto Carreño, La Primavera, Santa Rosalía y Cumaribo, no presenta acceso vehicular. Presenta tiempos de desplazamiento a los centros urbanos mayor a 5 horas. Predominan las clases de tierra 11 y 13, con valores potenciales de 23 y 6 puntos cuyas características son pendientes del

0-3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones muy largas y fertilidad baja, escasa infraestructura vial y de servicios, predomina la informalidad en la tenencia de la tierra. La dinámica productiva es ganadería bovina de cría y levante en sabanas nativas y agricultura de subsistencia.

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

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

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

Este rango de precios corresponde al 8,87 % (509.621 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Puerto Carreño, La Primavera, Santa Rosalía y Cumaribo. Acceso por vía terrestre y fluvial con mayor movilidad de pasajeros y carga en temporada invernal, los predios se ubican mayoritariamente sobre vías principales y/o cerca de vías secundarias. Los tiempos de desplazamiento a los centros urbanos no superan las 3 horas. Predominan las clases de tierra 8 y 9, con valores potenciales de 44 y 38 puntos cuyas características son pendientes del 0-3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas y suelos de baja productividad. La dinámica productiva está representada en ganadería extensiva, desarrollo de plantaciones forestales y agricultura tradicional e intensiva. Predomina la informalidad en la tenencia de la tierra.

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

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

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

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

Conclusiones

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

Los máximos valores de tierra rural de uso agropecuario en el departamento de Vichada presentan precios mayores que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea y se encuentran ubicados en las zonas aluviales del río Meta y en las zonas contiguas a los centros de acopio, abastecimiento y consumo con tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora. Villavicencio y Yopal son ciudades fundamentales para el departamento en cuanto al suministro de alimentos, materias primas para la agricultura y la construcción.

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

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

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

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

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

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

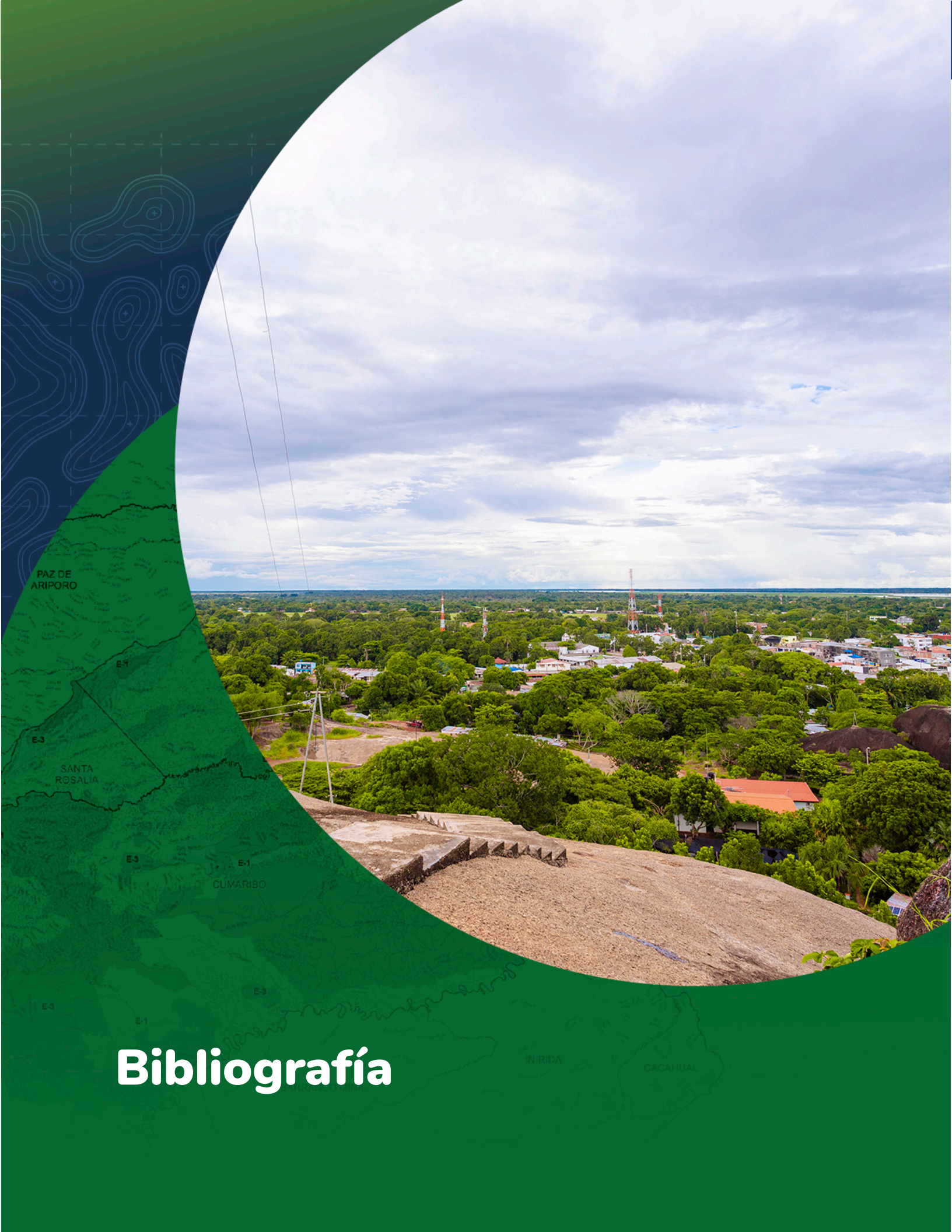
Existe una alta presunción de informalidad en la tenencia de la tierra a nivel departamental, en estas zonas predominan rangos de precios de hasta 1 millón de pesos por hectárea.

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

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

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

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



Bibliografía

Alcaldía Municipal Cumaribo. (2020). Plan de Desarrollo Municipal Cumaribo 2020-2023. https://acortar.link/7sO3Zx

Alcaldía Municipal La Primavera. (2015). Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Primavera, Vichada. Alcaldía Municipal. http://repositorio.gestiondelriesgo.gov.co/handle/20.500.11762/32835

Alcaldía Municipal Santa Rosalía. (s.f). Documento Diagnóstico Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de Santa Rosalía. https://www.santarosalia-vichada.gov.co/

DANE. (2018). Censo Nacional de Población y Vivienda. https://acortar.link/d93xi

Gobernación de Vichada. (2020). Plan de desarrollo departamental: "Trabajo para todo Vichada" 2020-2023 (pp. 1–368). Gobernación de Vichada. https://acortar.link/N2axMk

Gobierno de Colombia. (2018). Conpes 3917. Áreas de Referencia Como Insumo para la Identificación de las Zonas de Interés de Desarrollo Rural, Económico y Social. (Zidres). Consejo Nacional de Política Económica y Social - Republica de Colombia (p. 115). https://acortar.link/ikNESK

Massiris, Á. (2016). Gestión del territorio para usos agropecuarios: Bases para la formulación de política pública. (Segunda Ed). UPRA. https://acortar.link/y3086x

UPRA. (2020). Avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras. https://catalogometadatos.upra.gov.co/uprageonet/srv/api/records/5c2fa18d-382e-44b4-a1ee-e4c04c8f9c1c/formatters/xsl-view?root=div&output=pdf

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

Biocarbono
Paisajes sostenibles bajos en carbono

upra
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria

Agricultura

GRUPO BANCO MUNDIAL

Embajada de la República Federal de Alemania Bogotá

EMBAJADA de ESTADOS UNIDOS BOGOTÁ

UK Government

NICFI
Norway's International Climate and Forest Initiative