

Caracterización del mercado de tierras: departamento de

Meta

escala 1:100.000



TOMO I

Caracterización del mercado de tierras en el departamento del Meta (Proyecto Biocarbono)

Tomo I

Autores

Jorge Humberto Delgadillo Sánchez
David Alberto Giraldo Zárate

Revisores

Mary Cristina Guevara Camacho
Oscar Romero Guevara
Diego David Pinzón Rojas
Jhohan Fernando Quintero Vega

Versión: 3

Fecha: noviembre 2022

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

Tomo I

Este documento fue publicado en 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: Delgadillo, J. y Giraldo, D. (2022). *Memoria Técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento del Meta. Tomo I*. UPRA y Proyecto Biocarbono Orinoquia. URL del documento
ISBN: 978-628-7697-09-6

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 Senior 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

Jorge Humberto Delgadillo Sánchez
David Alberto Giraldo Zárate
Autores

Mary Cristina Guevara Camacho
Óscar Romero Guevara
Diego David Pinzón Rojas
Jhohan Fernando Quintero Vega
Revisores

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

Johana Trujillo Moya
Coordinación equipo de publicaciones

María Ximena Roa Palacio
Diseño y diagramación

Óscar Enrique Alfonso
Corrección de texto y estilo

Banco de imágenes UPRA
Andrés Eduardo Paz Duarte
Fotografía 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 del Meta*, escala 1:100.000, 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	6
Índice de mapas	10
Índice de ilustraciones.....	14
Índice de gráficos.....	16
Índice de tablas.....	19
Introducción	20
Objetivo general.....	20
Objetivos específicos.....	20
Limitaciones y alcance	20
Antecedentes.....	20
Zonificación de precios comerciales de la tierra escala 1:100.000.....	20
Biocarbono Orinoquia, paisajes sostenibles bajos en carbono.....	23
1. Áreas para el mercado de tierras.....	26
2. Caracterización general de la zona de estudio.....	36
3. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural.....	45
3.1 Etapa preparatoria.....	46
3.2 Generalidades de los municipios del departamento del Meta	46
3.2.1 Villavicencio (Capital del departamento)	46
3.2.2 Restrepo.....	54
3.2.3 Cumaral.....	63
3.2.4 El Calvario	71
3.2.5 San Juanito.....	80
3.2.6 Cabuyaro	88
3.2.7 Barranca de Upía.....	95
3.2.8 Acacías	104
3.2.9 Castilla La Nueva.....	112
3.2.10 San Carlos de Guaroa	120
4. Caracterización del mercado de tierras.....	128
4.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal	129
4.1.1 Mercado de tierras en Villavicencio.....	129
4.1.2 Mercado de tierras en Restrepo	137
4.1.3 Mercado de tierras en Cumaral	143
4.1.4 Mercado de tierras en El Calvario.....	149
4.1.5 Mercado de tierras en San Juanito.....	153
4.1.6 Mercado de tierras en Cabuyaro	157
4.1.7 Mercado de tierras en Barranca de Upía	160
4.1.8 Mercado de tierras en Acacías	164
4.1.9 Mercado de tierras en Castilla La Nueva.....	170

4.1.10 Mercado de tierras en San Carlos de Guaroa.....	174
--	-----

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.....	22
Mapa 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras a nivel nacional.....	28
Mapa 3. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras.....	29
Mapa 4. Distribución de tamaño predial.....	31
Mapa 5. Tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.....	32
Mapa 6. Corema. Origen y destino a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes a todas las cabeceras municipales.....	33
Mapa 7. Mapa base departamental del Meta.....	36
Mapa 8. Áreas incluidas, condicionadas o excluidas para el mercado de tierras en el departamento del Meta.....	37
Mapa 9. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en el Meta.....	39
Mapa 10. Distribución de tamaño predial en el Meta.....	40
Mapa 11. Tiempos de desplazamiento; isócronas en el departamento del Meta.....	42
Mapa 12. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras rurales en el Meta.....	43
Mapa 13. Cartografía base de Villavicencio (Meta).....	47
Mapa 14. Avalúos catastrales de Villavicencio.....	47
Mapa 15. Tamaños prediales de Villavicencio.....	48
Mapa 16. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Villavicencio.....	49
Mapa 17. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Villavicencio.....	50
Mapa 18. Cartografía base de Restrepo (Meta).....	55

Mapa 19. Avalúos catastrales de Restrepo.....	56
Mapa 20. Tamaños prediales de Restrepo	57
Mapa 21. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Restrepo	59
Mapa 22. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras isócronas en Restrepo .	60
Mapa 23. Cartografía base de Cumaral (Meta)	64
Mapa 24. Avalúos catastrales de Cumaral.....	64
Mapa 25. Tamaños prediales en Cumaral	65
Mapa 26. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Cumaral.....	66
Mapa 27. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Cumaral.....	68
Mapa 28. Cartografía base de El Calvario (Meta).....	72
Mapa 29. Avalúos catastrales de El Calvario	73
Mapa 30. Tamaños prediales en El Calvario.....	74
Mapa 31. Tiempos de desplazamiento; isócronas en El Calvario.....	75
Mapa 32. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en El Calvario.....	76
Mapa 33. Cartografía base de San Juanito (Meta).....	80
Mapa 34. Avalúos catastrales de San Juanito	80
Mapa 35. Tamaños prediales en San Juanito.....	82
Mapa 36. Tiempos de desplazamiento; isócronas en San Juanito	83
Mapa 37. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en San Juanito	84
Mapa 38. Cartografía base de Cabuyaro (Meta)	88
Mapa 39. Avalúos catastrales en Cabuyaro.....	89
Mapa 40. Tamaños prediales de Cabuyaro.....	90
Mapa 41. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Cabuyaro.....	91

Mapa 42. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Cabuyaro.....	92
Mapa 43. Cartografía base de Barranca de Upía (Meta)	96
Mapa 44. Avalúos catastrales en Barranca de Upía.....	96
Mapa 45. Tamaños prediales de Barranca de Upía	98
Mapa 46. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Barranca de Upía.....	99
Mapa 47. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Barranca de Upía...	100
Mapa 48. Cartografía base de Acacías (Meta).....	105
Mapa 49. Avalúos catastrales en Acacias.....	105
Mapa 50. Tamaños prediales en Acacias.....	106
Mapa 51. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Acacías.....	107
Mapa 52. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Acacías.....	109
Mapa 53. Cartografía base de Castilla La Nueva (Meta).....	112
Mapa 54. Avalúos catastrales en Castilla La Nueva	113
Mapa 55. Tamaños prediales en Castilla La Nueva.....	114
Mapa 56. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Castilla La Nueva	115
Mapa 57. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Castilla La Nueva ..	117
Mapa 58. Cartografía base de San Carlos de Guaroa (Meta)	120
Mapa 59. Avalúos catastrales de San Carlos de Guaroa.....	121
Mapa 60. Tamaños prediales de San Carlos de Guaroa	122
Mapa 61. Tiempos de desplazamiento; isócronas en San Carlos de Guaroa.....	123
Mapa 62. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en San Carlos de Guaroa	124
Mapa 63. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Villavicencio	130

Mapa 64. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Restrepo.....	139
Mapa 65. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Cumaral.....	145
Mapa 66. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en El Calvario.....	151
Mapa 67. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en San Juanito	155
Mapa 68. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Cabuyaro.....	158
Mapa 69. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Barranca de Upía.....	162
Mapa 70. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Acacías.....	165
Mapa 71. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Castilla La Nueva	171
Mapa 72. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en San Carlos de Guaroa	175

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Entrevistas especializadas en Villavicencio.....	53
Ilustración 2. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Villavicencio.....	53
Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Villavicencio.....	54
Ilustración 4. Entrevistas especializadas en Restrepo	62
Ilustración 5. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Restrepo.....	63
Ilustración 6. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Restrepo.....	63
Ilustración 7. Entrevistas especializadas en Cumaral.....	70
Ilustración 8. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Cumaral.....	71
Ilustración 9. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Cumaral.....	71
Ilustración 10. Entrevistas especializadas en El Calvario.....	78
Ilustración 11. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en El Calvario.....	79
Ilustración 12. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en El Calvario	79
Ilustración 13. Entrevistas especializadas en San Juanito	86
Ilustración 14. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en San Juanito	87
Ilustración 15. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en San Juanito.....	87
Ilustración 16. Entrevistas especializadas en Cabuyaro.....	94
Ilustración 17. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Cabuyaro.....	95
Ilustración 18. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Cabuyaro	95

Ilustración 19. Entrevistas especializadas en Barranca de Upía.....	102
Ilustración 20. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Barranca de Upía.....	103
Ilustración 21. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Barranca de Upía.....	104
Ilustración 22. Entrevistas especializadas en Acacías.....	111
Ilustración 23. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Acacías.....	111
Ilustración 24. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Acacías	112
Ilustración 25. Entrevistas especializadas en Castilla La Nueva	119
Ilustración 26. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Castilla La Nueva	119
Ilustración 27. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Castilla La Nueva	120
Ilustración 28. Entrevistas especializadas en San Carlos de Guaroa	126
Ilustración 29. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en San Carlos de Guaroa	127
Ilustración 30. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en San Carlos de Guaroa.....	127

Índice de gráficos

Gráfico 1. Áreas para el mercado de tierras.....	28
Gráfico 2. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (2019) en el Meta.....	39
Gráfico 3. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el Meta.....	41
Gráfico 4. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en el Meta.....	43
Gráfico 5. Clases de tierra en el Meta.....	44
Gráfico 6. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Villavicencio.....	48
Gráfico 7. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Villavicencio ..	49
Gráfico 8. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Villavicencio..	50
Gráfico 9. Clases de tierra en Villavicencio.....	51
Gráfico 10. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Restrepo...	57
Gráfico 11. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Restrepo	58
Gráfico 12. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Restrepo	59
Gráfico 13. Clases de tierra en Restrepo.....	61
Gráfico 14. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Cumaral....	65
Gráfico 15. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Cumaral	66
Gráfico 16. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Cumaral.....	68
Gráfico 17. Clases de tierra en Cumaral.....	69
Gráfico 18. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en El Calvario	73
Gráfico 19. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en El Calvario..	74
Gráfico 20. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en El Calvario...	75
Gráfico 21. Clases de tierra en El Calvario	77

Gráfico 22. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en San Juanito	81
Gráfico 23. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en San Juanito.	82
Gráfico 24. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en San Juanito..	84
Gráfico 25. Clases de tierra en San Juanito	85
Gráfico 26. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Cabuyaro..	90
Gráfico 27. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Cabuyaro	91
Gráfico 28. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Cabuyaro	92
Gráfico 29. Clases de tierra en Cabuyaro.....	93
Gráfico 30. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Barranca de Upía	97
Gráfico 31. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Barranca de Upía	98
Gráfico 32. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Barranca de Upía	100
Gráfico 33. Clases de tierra en Barranca de Upía.....	101
Gráfico 34. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Acacías....	106
Gráfico 35. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Acacías	107
Gráfico 36. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Acacías.....	108
Gráfico 37. Clases de tierra en Acacías.....	110
Gráfico 38. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Castilla La Nueva	114
Gráfico 39. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Castilla La Nueva	115
Gráfico 40. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Castilla La Nueva	116

Gráfico 41. Clases de tierra en Castilla La Nueva	117
Gráfico 42. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en San Carlos de Guaroa	121
Gráfico 43. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en San Carlos de Guaroa	122
Gráfico 44. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en San Carlos de Guaroa	123
Gráfico 45. Clases de tierra en San Carlos de Guaroa.....	125
Gráfico 46. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Villavicencio	137
Gráfico 47. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Restrepo.....	143
Gráfico 48. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Cumaral.....	148
Gráfico 49. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en El Calvario	153
Gráfico 50. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en San Juanito.....	157
Gráfico 51. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Cabuyaro.....	160
Gráfico 52. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Barranca de Upía.....	164
Gráfico 53. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Acacías.....	170
Gráfico 54. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Castilla La Nueva	174
Gráfico 55. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en San Carlos de Guaroa.....	177

Índice de tablas

Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de mercado de tierras..	27
Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional.....	32
Tabla 3. Municipios de la Orinoquia con más de 25.000 habitantes en vecindad (terrestre o fluvial) con otros municipios en tiempos inferiores o iguales a cuatro horas	34
Tabla 4. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en el Meta	38
Tabla 5. Rangos de precios de la tierra en Villavicencio	131
Tabla 6. Rangos de precios de la tierra en Restrepo.....	140
Tabla 7. Rangos de precios de la tierra en Cumaral.....	145
Tabla 8. Rangos de precios de la tierra en El Calvario	151
Tabla 9. Rangos de precios de la tierra en San Juanito	155
Tabla 10. Rangos de precios de la tierra en Cabuyaro	159
Tabla 11. Rangos de precios de la tierra en Barranca de Upía	162
Tabla 12. Rangos de precios de la tierra en Acacías.....	166
Tabla 13. Rangos de precios de la tierra en Castilla La Nueva.....	172
Tabla 14. Rangos de precios de la tierra en San Carlos de Guaroa	175

Introducción

Objetivo general

Caracterizar el mercado de tierras rurales y determinar los precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras del departamento del Meta 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 y palma de aceite.

Limitaciones y alcance

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

Se orientó un esfuerzo por llevar a cabo la mayor cantidad posible de recorridos por las zonas rurales de los municipios del departamento, recolectar y procesar la mayor cantidad de ofertas de mercado inmobiliario, y entrevistar a la mayoría de actores relevantes en cada contexto, en tanto las condiciones de orden público, la conectividad y el surgimiento de eventos naturales así lo permitieron.

Antecedentes

Zonificación de precios comerciales de la tierra escala 1:100.000

Desde la vigencia 2015, la UPRA viene estableciendo mecanismos estratégicos para integrar la información a escala 1:100.000, a través del diseño, la evaluación y el seguimiento de estudios, modelos, criterios, instrumentos, lineamientos e indicadores con los que se busca sintetizar y representar las caracterizaciones territoriales del mercado de tierras y, por ende, las relaciones existentes entre sus componentes: oferta, demanda y precio; y sus elementos contextuales, que son transversales en 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. Además, 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 consecución de las siguientes acciones:

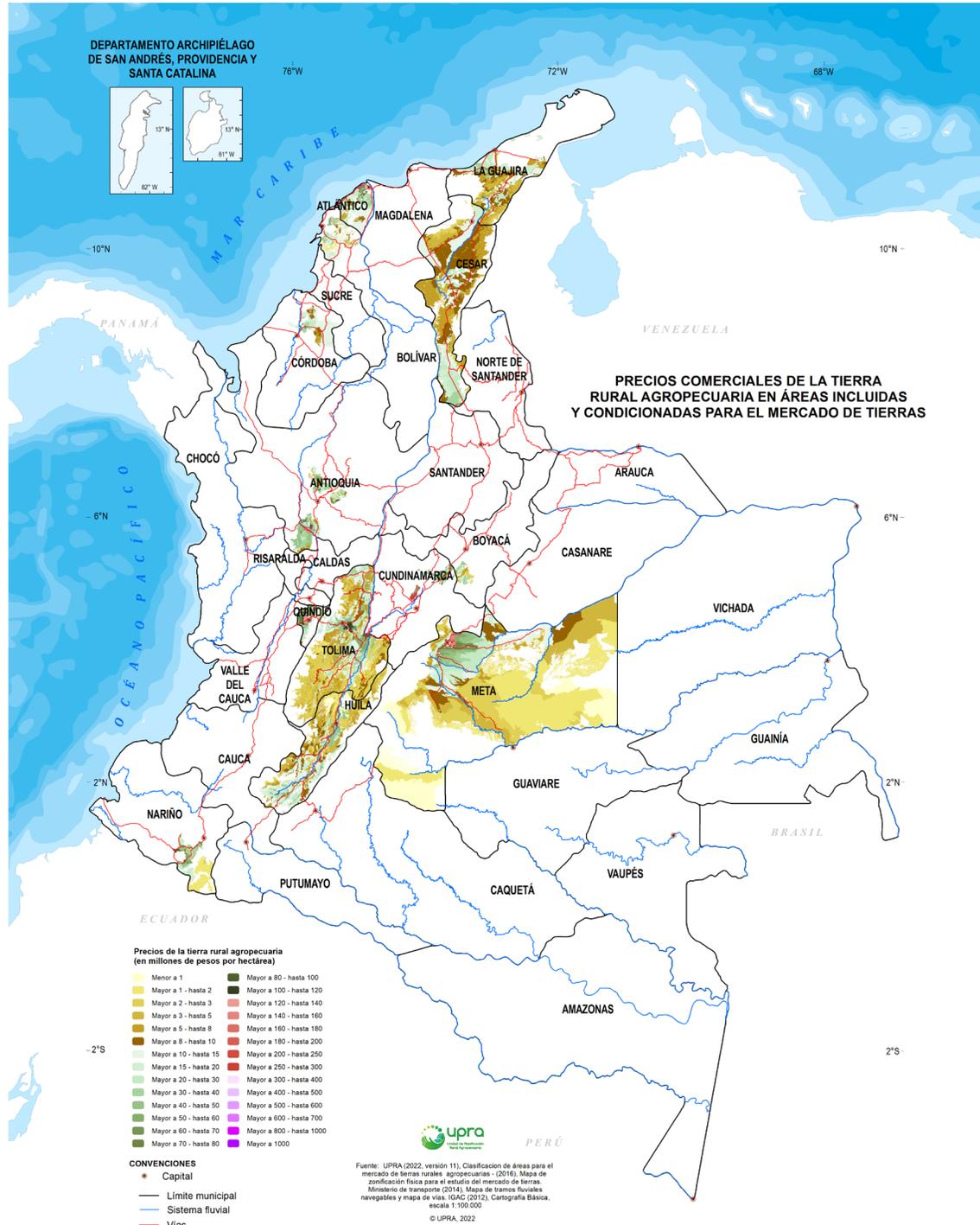
- Definir la frontera agrícola y el área dónde puede existir un mercado de tierras.
- Regularizar la propiedad (inventario de predios de la nación, titulación de predios baldíos, formalización los predios privados) y administrar el fondo de tierras.
- Definir el tamaño óptimo de la unidad productiva.
- 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 hectáreas, las cuales abarcan 244 municipios en 13 departamentos; entre ellos, siete (Atlántico, Cesar, Huila, La Guajira, Meta, Quindío y Tolima) tienen cobertura completa, y seis (Antioquia, Bolívar, Boyacá, Córdoba, Cundinamarca y Nariño) de manera parcial.

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 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 reducir 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 se realiza a través de la Unidad Implementadora del Proyecto (UIP) y, en este caso, de manera particular, a través del «Componente 2. Uso y manejo sostenible del suelo, tiene como objetivo generar información, capacidades e incentivos para reducir las emisiones de GEI del sector AFOLU y mitigar el impacto de su eventual expansión». Se implementa a través de los tres objetivos estratégicos: 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 y al análisis de la viabilidad y correcta formulación de proyectos de uso y manejo sostenible con reducción de emisiones de CO₂.

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

A continuación, se presentan los resultados 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 elaborar los mapas de rangos de precios comerciales de la tierra rural, a nivel departamental y en el detalle de cada municipio.



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 / 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 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 pecuarias, ya que los territorios están dedicados a la preservación, restauración, conocimiento y disfrute, o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público). Debido a que la caracterización que se pretende realizar es del suelo rural, se excluyen también, del mercado rural, las zonas urbanas.

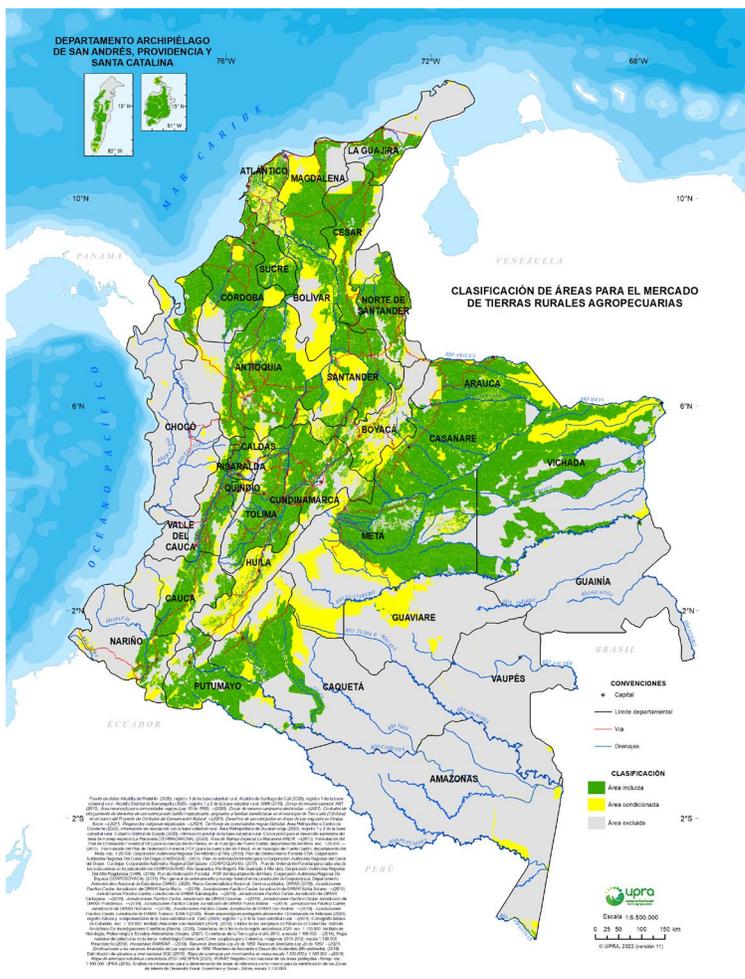
Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de mercado de tierras

Áreas condicionadas para el mercado de tierras	Áreas protegidas registradas en el RUNAP	Distritos de manejo integrado (DMI)
		Zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales y del medio ambiente
		Reservas naturales de la sociedad civil
		Áreas de recreación
		Distritos de conservación de suelos
	Áreas con Plan de Ordenación Forestal (POF): CAR	
	Páramos, áreas transformadas con actividades agropecuarias de bajo impacto	
	Amenaza por remoción en masa y volcánica (muy alta)	
	Áreas de reserva especial minera (L 685/2001 y DL 0019/2012)	
	Áreas de reserva (L 70/1993)	
	Zonas de reserva campesina (ZRC)	
	Reservas forestales de L 2 (categorías B, C y Previa decisión de ordenamiento)	
	Áreas con contrato de derecho de uso: ANT (L 2/1959, categorías B y C)	
	Humedales Ramsar	
	Predios limítrofes	
AMEM (condicionantes)		
Áreas de influencia hidrográfica		
Zonas urbanas		
Comunidades negras		
Resguardos indígenas constituidos		
Áreas excluidas para mercado de tierras	Sistema de Parques Nacionales Naturales	Parques Nacionales Naturales
		Reserva forestal protectora nacional
	Áreas protegidas registradas en el RUNAP	Parques regionales naturales
		Reserva forestal protectora regional
	Áreas arqueológicas	
	Reservas forestales (L 2/1959, categoría A)	
	Páramos no transformados antes de 2011 o que tienen traslape con otras figuras que prohíben las actividades agropecuarias	
	Bienes de uso público	
	AMEM (Parques Nacionales Naturales y zonas de preservación)	
	Restricciones locales	

Fuente: UPRA (2022).

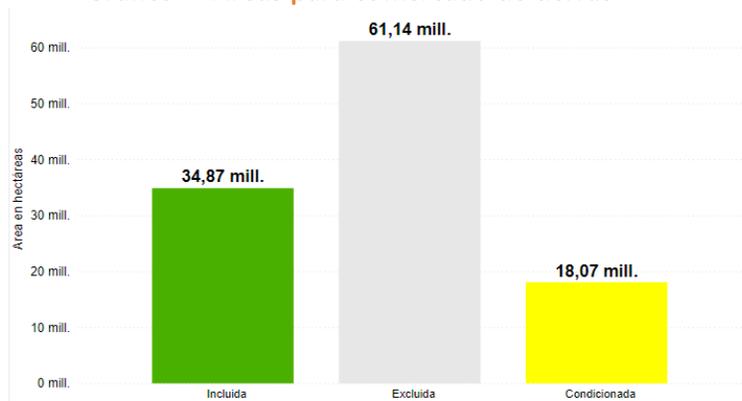
Actualmente se encuentra vigente la versión 11 de las áreas para el mercado de tierras, armonizadas con la frontera agrícola. A continuación, se observa el mapa nacional:

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).

Dado que, en la actualidad, no se cuenta con una línea base completa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria que permita realizar el monitoreo y seguimiento sobre el comportamiento del mercado de tierras a nivel nacional, la UPRA elaboró el *Mapa de avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras*; un insumo para orientar, formular, hacer seguimiento y evaluar políticas públicas en ámbitos nacional o departamental.

Este mapa está

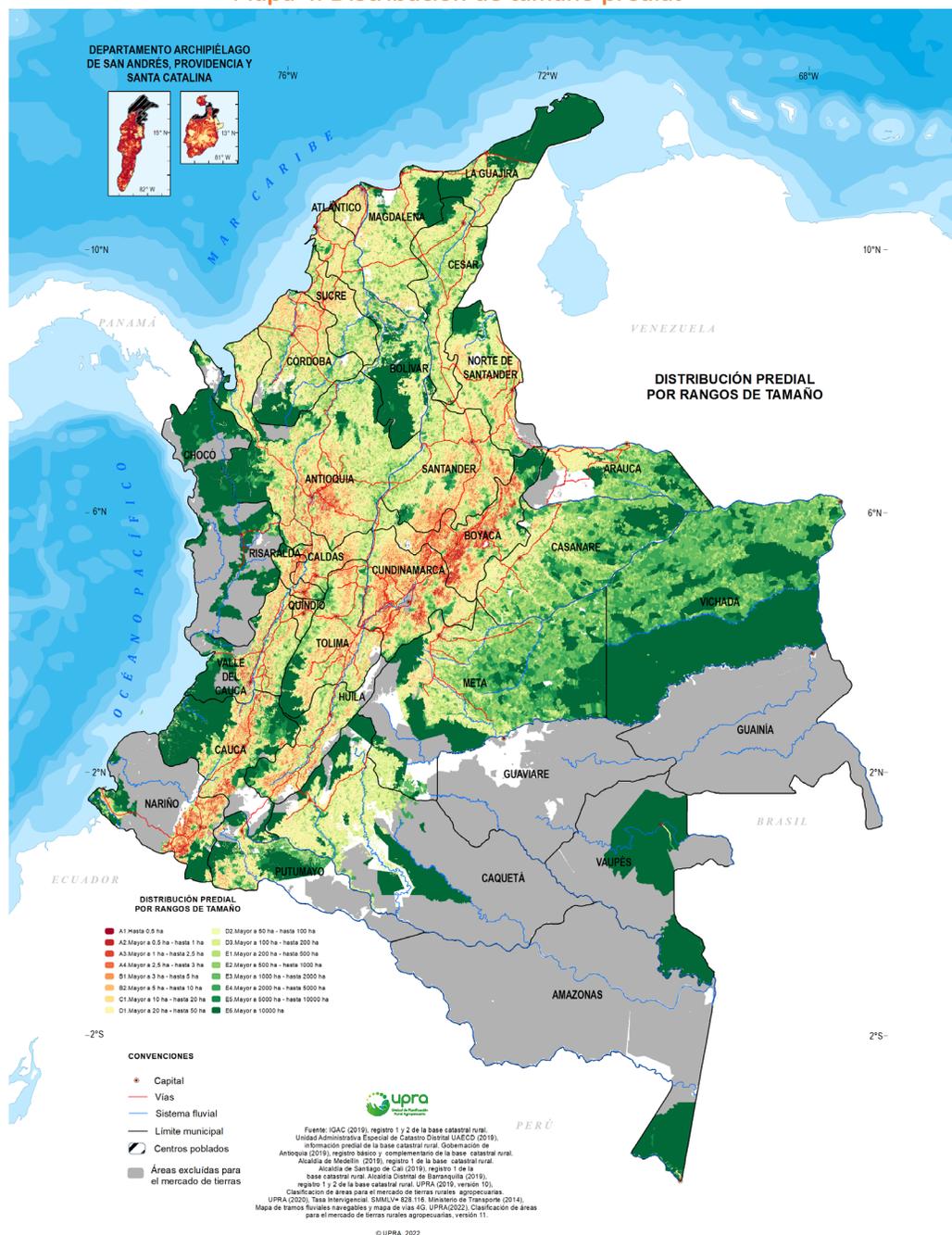
[...] conformado por una salida gráfica (mapa) y su correspondiente tabla de datos que muestran, el avalúo catastral por hectárea obtenido de la relación entre el avalúo catastral de cada predio y su correspondiente área en hectárea, para la vigencia de 2019 expresados en SMMLV del año 2019. Se aclara que, aunque el resultado se expresa en \$/ha, este es un valor integral que 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 incremento intervenciones calculada por la UPRA. Los avalúos catastrales por hectárea se expresan en SMMLV de 2019 equivalente a \$828.116. (UPRA, 2020)

Actualmente, la UPRA cuenta con información de avalúos catastrales del periodo comprendido entre 2014 y 2019,¹ 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.

¹ Con excepción de la vigencia 2015.

Mapa 4. Distribución de tamaño predial



Fuente: UPRA (2022).

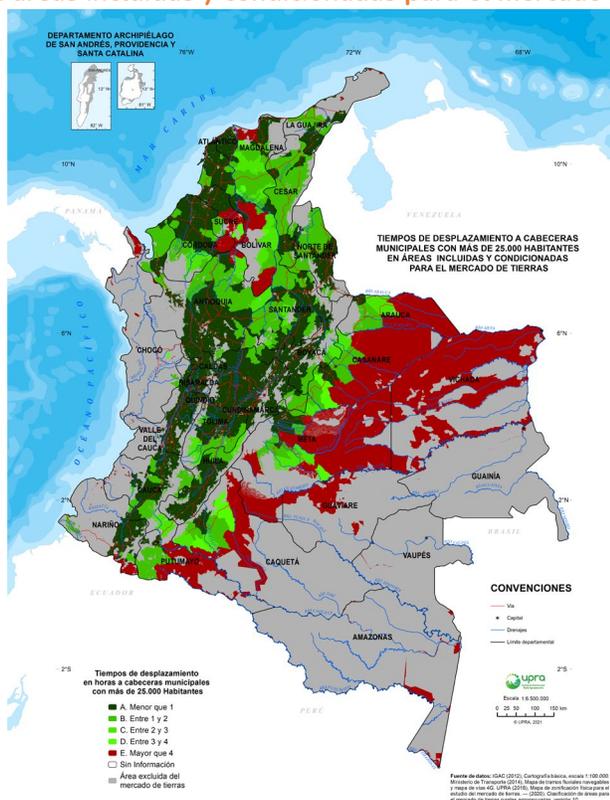
Los tamaños prediales se obtuvieron de la base predial catastral rural vigencia 2019 suministrada por el IGAC y los catastros descentralizados para las áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras, ya que estos corresponden con los predios que pueden ser transados en el mercado inmobiliario.

Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional

Tamaño predial: rangos	
Nivel 1	Nivel 2
Menor que 1 ha	A1. Hasta 0,5 ha
	A2. Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha
	A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha
Mayor que 1 ha - hasta 20 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
	D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha
Mayor que 20 ha - hasta 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).

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, pueden identificarse dos tipos de geometría: la de línea corresponde con el tiempo de desplazamiento en horas (a través de medios terrestres o fluviales); cuando 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 del Vichada. En la representación, se observa que la capital del departamento de Arauca no se relaciona a menos de 4 horas con ninguna cabecera urbana de menos de 25.000 habitantes; es decir, solo se relaciona con sí misma; los municipios de Mapiripán, La Macarena, La Uribe, Cravo Norte, Orocué, Puerto Carreño, La primavera, Santa Rosalía y Cumaribo no se conectan con ningún municipio con población igual o superior a 25.000 habitantes en menos de 4 horas. A continuación, se presenta la lista de los municipios que tuvieron por lo menos una relación de vecindad con otro (ubicado en cualquier parte del país) en las condiciones descritas previamente.

Tabla 3. Municipios de la Orinoquia con más de 25.000 habitantes en vecindad (terrestre o fluvial) con otros municipios en tiempos inferiores o iguales a cuatro horas

Cod_dane	Cod_dpto	Municipio	Cantidad de municipios
85440	85	Villanueva	10
50001	50	Villavicencio	9
50313	50	Granada	9
85001	85	Yopal	6
50006	50	Acacías	5
85010	85	Aguazul	5
81794	81	Tame	4
81736	81	Saravena	3

Fuente: UPRA (2022).

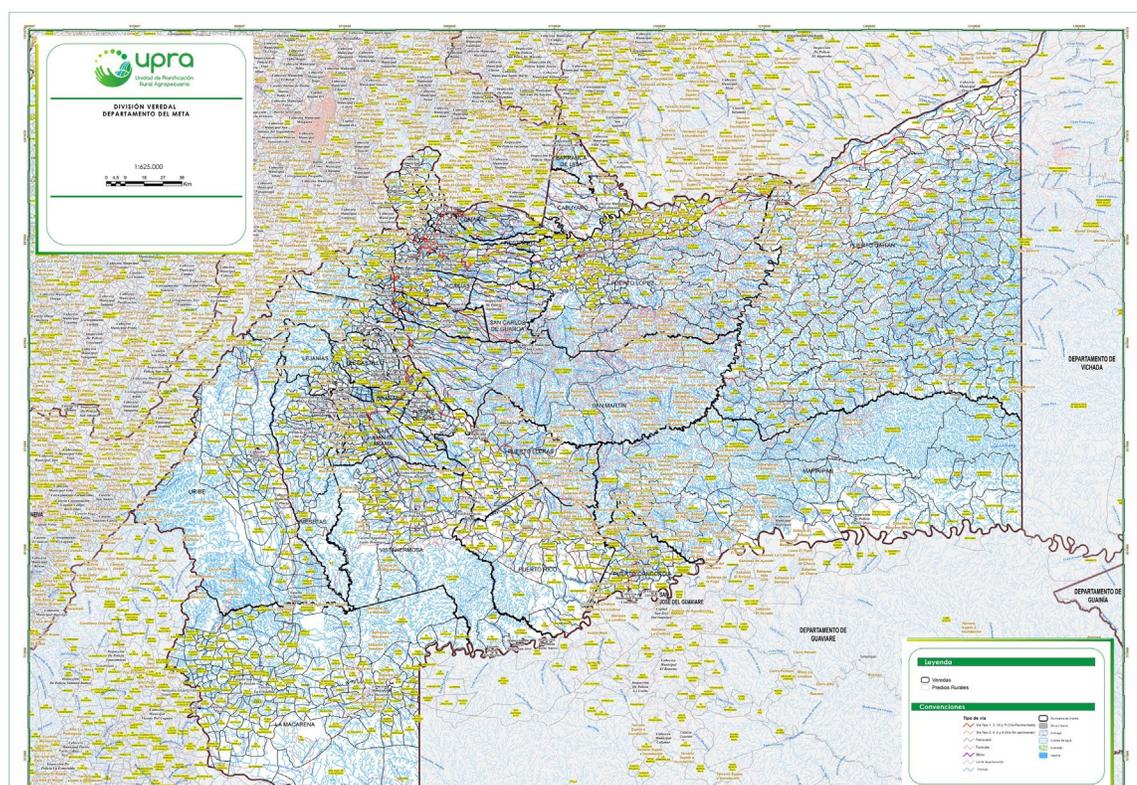
Villavicencio, Meta, y Villanueva, Casanare, se relacionan con municipios del departamento de Cundinamarca y con el municipio de Saravena (Casanare); a su vez Aguazul y Villanueva, se relacionan con municipios del departamento de Boyacá.



2. Caracterización general de la zona de estudio

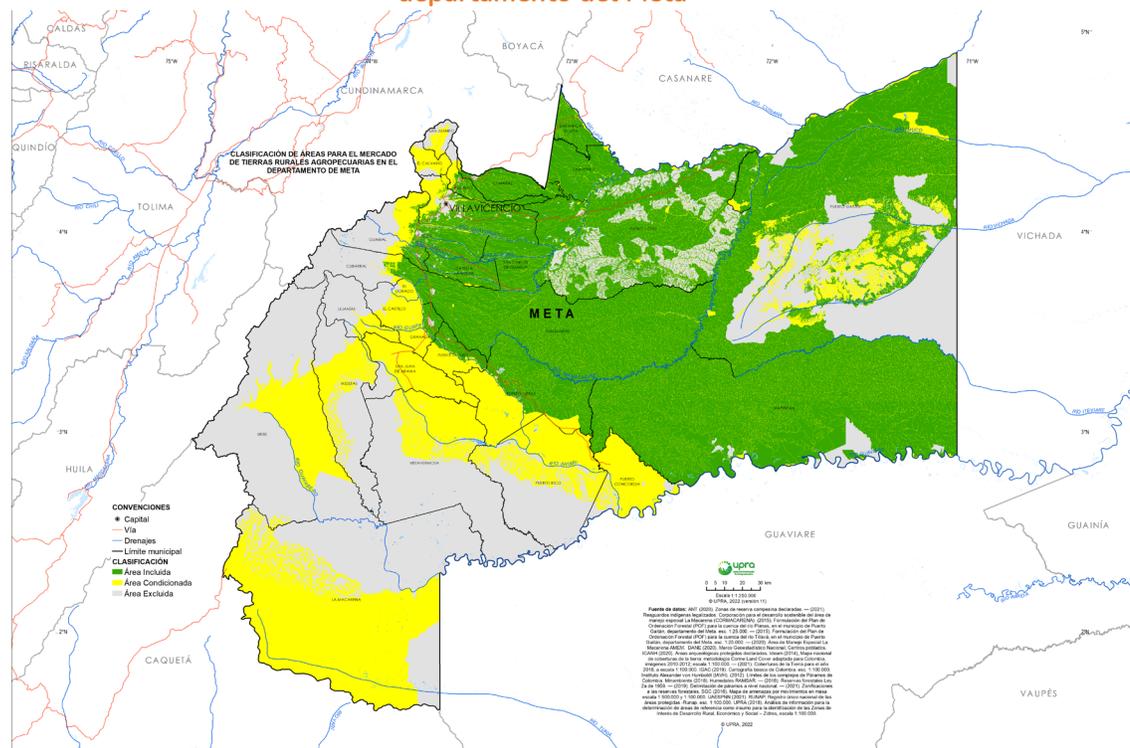
El Meta es uno de los 32 departamentos que conforman el territorio de la República de Colombia y su capital es la ciudad de Villavicencio. Está ubicado en el centro del país, en la región de la Orinoquia, más exactamente, al este de la Cordillera Oriental. Limita al norte con Bogotá, D. C., y los departamentos de Cundinamarca y Casanare; al este con el Vichada; al sur con Guaviare y Caquetá y; al oeste, con el Huila. Cuenta con una superficie aproximada de 85.635 km², lo que representa cerca del 7,5 % del territorio nacional.

Mapa 7. Mapa base departamental del Meta



Fuente: UPRa (2022).

Mapa 8. Áreas incluidas, condicionadas o excluidas para el mercado de tierras en el departamento del Meta



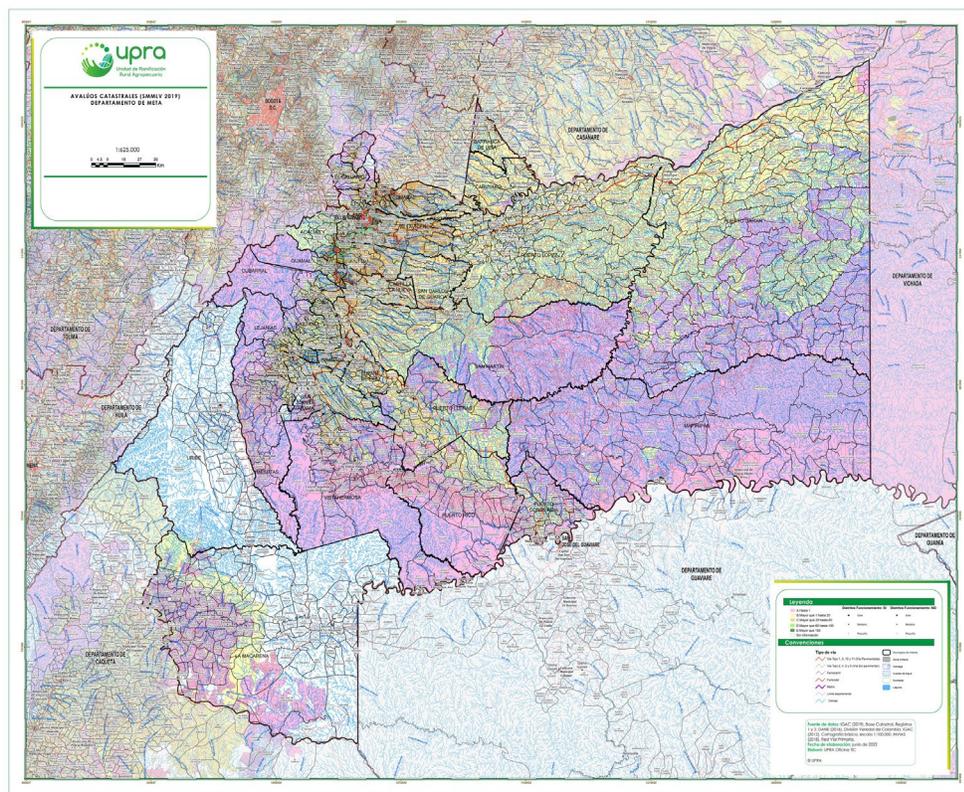
Del área total del departamento del Meta, las áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias que se encuentran dentro de la frontera agrícola y que pueden formar parte del mercado de tierras rurales agropecuarias del país (áreas incluidas) además de aquellas que tienen condicionamientos (áreas condicionadas) representan el (5.829.924,99 ha) de todo el departamento del Meta. En su mayoría, estas áreas se localizan en la zona norte y oriental del departamento, y, de manera concentrada, en la zona centro, donde prevalecen las áreas incluidas para el mercado de tierras. En contraste y localizadas predominantemente en el costado occidental del departamento, se encuentran aquellas áreas en las que está expresamente prohibido (áreas excluidas) el mercado de tierras rurales agropecuarias; estas áreas representan el 31,85 % de área total departamental.

Tabla 4. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en el Meta

Municipio	Área total del municipio (ha)	Áreas incluidas (ha)	Áreas condicionadas (ha)	Áreas excluidas (ha)	Áreas incluidas o condicionadas (ha)
Acacías	112.331,65	3.047,03	37.822,21	21.462,41	90.869,24
Barranca de Upía	40.761,08	35.379,10	5.143,49	238,49	40.522,59
Cabuyaro	91.270,67	83.897,35	7.164,65	208,68	91.061,99
Castilla la Nueva	51.201,73	43.932,48	6.746,16	523,09	50.678,64
Cubarral	115.636,98	15.072,51	10.487,04	90.077,43	25.559,55
Cumaral	62.228,49	54.201,43	7.122,77	904,30	61.324,19
El Calvario	27.534,71	173,54	21.029,84	6.331,33	21.203,38
El Castillo	57.093,74		38.679,70	18.414,03	38.679,70
El Dorado	11.803,38		10.193,39	1.609,99	10.193,39
Fuente de Oro	57.608,96	23.573,02	33.733,60	302,33	57.306,62
Granada	33.673,14	12.409,16	19.955,82	1.308,15	32.364,98
Guamal	59.936,59	10.766,80	8.009,53	41.160,27	18.776,33
La Macarena	1.084.152,01	0,00	624.077,12	460.074,89	624.077,12
Lejanías	82.002,65		21.966,25	60.036,40	21.966,25
Mapiripán	1.196.320,10	1.060.813,52	98.092,84	37.413,74	1.158.906,36
Mesetas	227.853,76		78.297,62	149.556,14	78.297,62
Puerto Concordia	125.401,75		109.017,57	16.384,18	109.017,57
Puerto Gaitán	1.727.321,66	891.700,41	256.704,25	578.917,00	1.148.404,66
Puerto Lleras	253.218,23	140.020,47	112.205,14	992,62	252.225,61
Puerto López	687.389,28	447.432,41	59.189,81	180.767,05	506.622,23
Puerto Rico	337.916,18		157.539,75	180.376,43	157.539,75
Restrepo	36.793,80	21.380,72	9.478,61	5.934,47	30.859,33
San Carlos de Guaroa	80.728,31	72.793,00	7.641,50	293,80	80.434,50
San Juan de Arama	117.996,56		96.553,80	21.442,76	96.553,80
San Juanito	23.714,73	49,31	10.677,94	12.987,47	10.727,25
San Martín	594.541,42	542.321,95	51.487,86	731,61	593.809,81
Uribe	643.742,42		170.062,54	473.679,88	170.062,54
Villavicencio	131.126,76	84.993,34	1.099,94	15.033,47	116.093,28
Vistahermosa	483.724,07		135.786,70	347.937,37	135.786,70
Área total (ha)	8.555.024,80	3.593.957,55	2.235.967,44	2.725.099,80	5.829.925,00
		42,01 %	26,14 %	31,85 %	

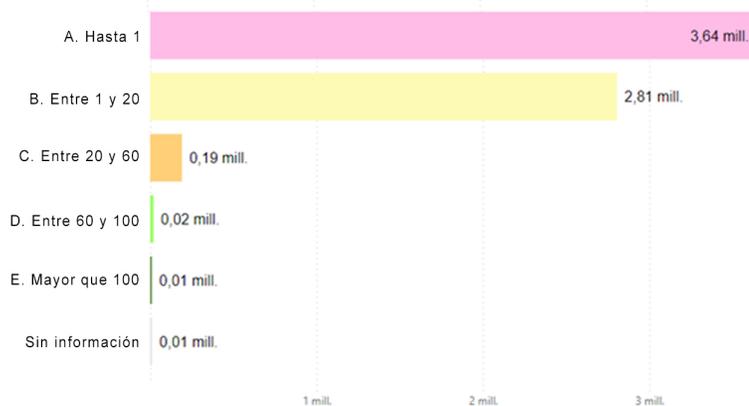
Fuente: UPRA (2022).

Mapa 9. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en el Meta



Fuente: UPRA (2022).

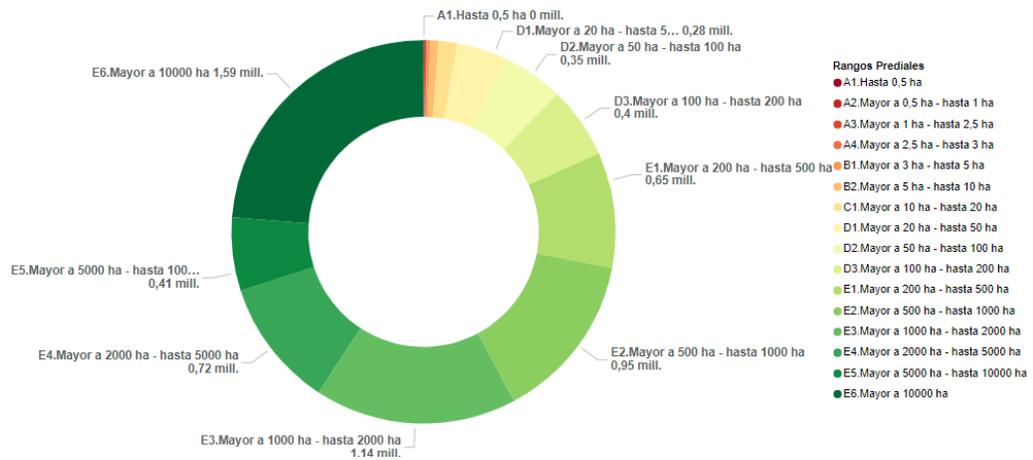
Gráfico 2. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (2019) en el Meta



Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor indicada en los avalúos catastrales muestra que, en el Meta, cerca de 3.640.000 ha, que abarcan el 54,52 % del área total del departamento, se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizados, predominantemente, en la parte sur oriental y sur

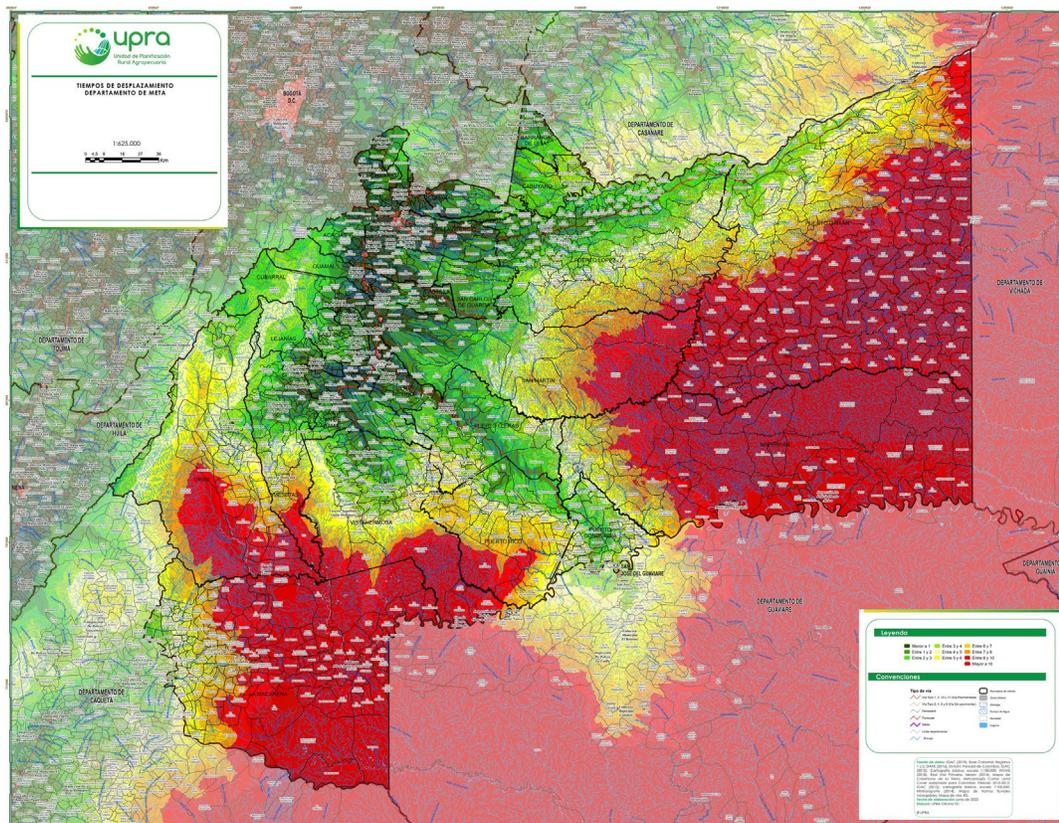
Gráfico 3. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en el Meta



Fuente: UPRA (2022).



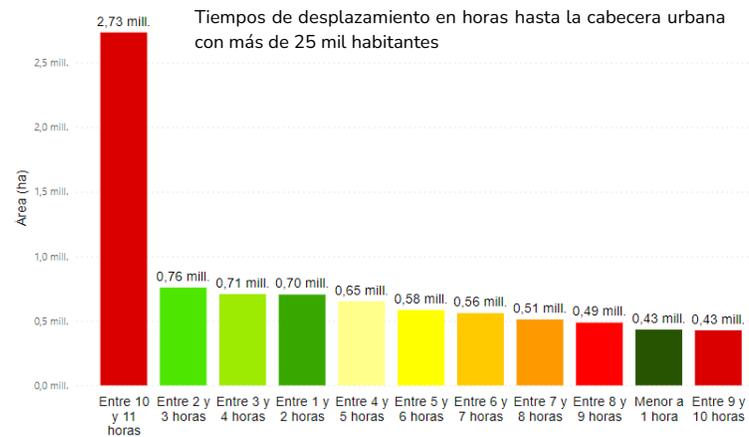
Mapa 11. Tiempos de desplazamiento; isócronas en el departamento del Meta



Fuente: UPRA (2022).

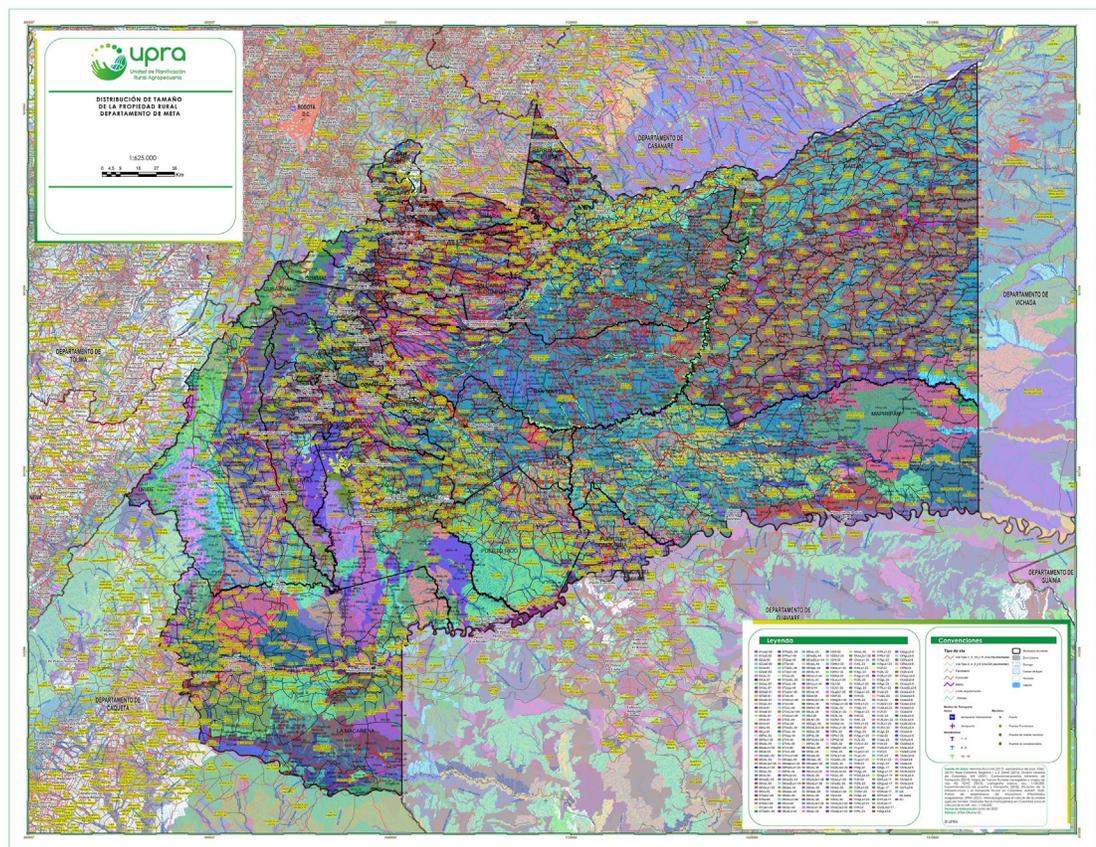
Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En el Meta, predominan las zonas de las cuales desplazarse desde cualquier punto del departamento a la cabecera urbana más cercana supera las 10 horas. Le siguen las zonas de las cuales desplazarse a la cabecera más cercana toma entre 1 y 4 horas, abarcando cerca de 2.170.000 ha del departamento. Luego están las zonas de las cuales desplazarse a cabecera más cercana toma entre 4 y 9 horas, abarcando cerca de 2.800.000 ha; finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de 430.000 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

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



Fuente: UPRA (2022).

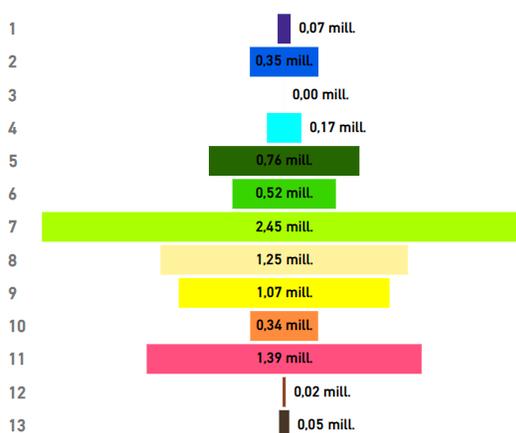
Mapa 12. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras rurales en el Meta



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para estudiar el mercado de tierras delimita y divide geográficamente en polígonos espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En el Meta, predominan tres clases: la 7, la 11 y la 8; que, en suma, abarcan 5.093.698,20 ha del área total del departamento, es decir: el 59 % aproximadamente.

Gráfico 5. Clases de tierra en el Meta



Fuente: UPRA (2022).



3. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural

Para determinar los precios comerciales de la tierra rural, escala 1:100.000, se procede conforme a la metodología establecida por la UPRA: se realizan actividades previas (alistamiento de información e insumos), actividades de campo (recolección de información con entidades territoriales y actores del municipio, y del 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: mapas de precios.

3.1 Etapa preparatoria

En esta etapa se realizaron las siguientes actividades:

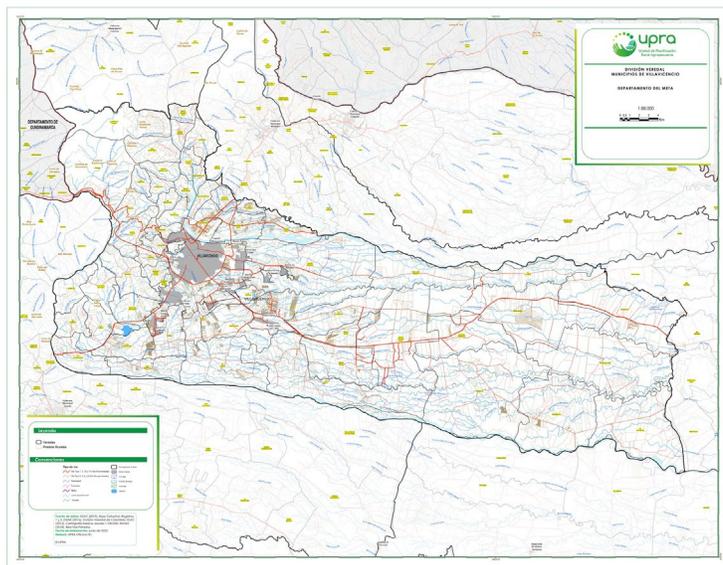
- Alistamiento de la información, insumos, cartografía, formatos de campo.
- Presentación con autoridades departamentales, entidades y actores territoriales.
- Programación de rutas de transeptos rurales para reconocimiento del territorio.

3.2 Generalidades de los municipios del departamento del Meta

3.2.1 Villavicencio (Capital del departamento)

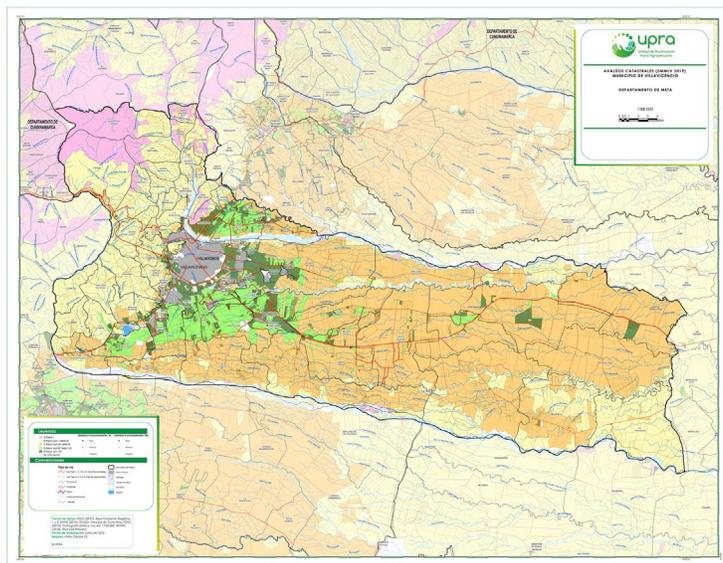
Villavicencio es la Capital del departamento del Meta. Se ubica en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía. Cuenta con una población urbana aproximada de 552.010 habitantes, según lo estimado para la vigencia 2021. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 24 °C y 30 °C. Elevación media 467 m s. n. m. En cuanto a topografía, se distinguen dos regiones: una es la zona montañosa ubicada al occidente y al noroccidente del municipio, formada por el costado de la Cordillera Oriental; la otra, sobre la planicie inclinada ligeramente hacia el oriente y el nororiente, corresponde al piedemonte de la cordillera, bordeada, al norte, por el río Guatiquía. En la parte central de esta planicie, cruzan los ríos Ocoa y Negro, además de numerosos caños y afluentes menores. En el noroccidente, se encuentra el PNN Chingaza, con los municipios de El Calvario y San Juanito, y, al occidente, el PNN Sumapaz, cercano a Bogotá.

Mapa 13. Cartografía base de Villavicencio (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 14. Avalúos catastrales de Villavicencio

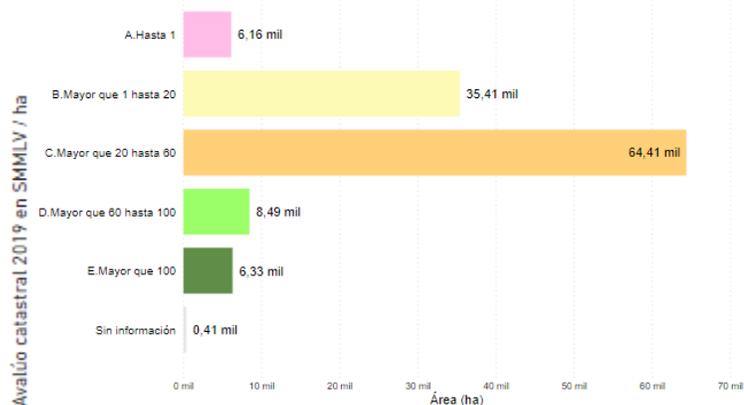


Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Villavicencio, cerca de 64.400 ha, que abarcan el 53,14 % del área total del municipio, se encuentran en el rango mayor que 20 - hasta 60 millones de pesos por hectárea, localizados en especial en la parte centro oriental del municipio; cerca de 35.400 ha se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, lo que representa el 29,21 % del

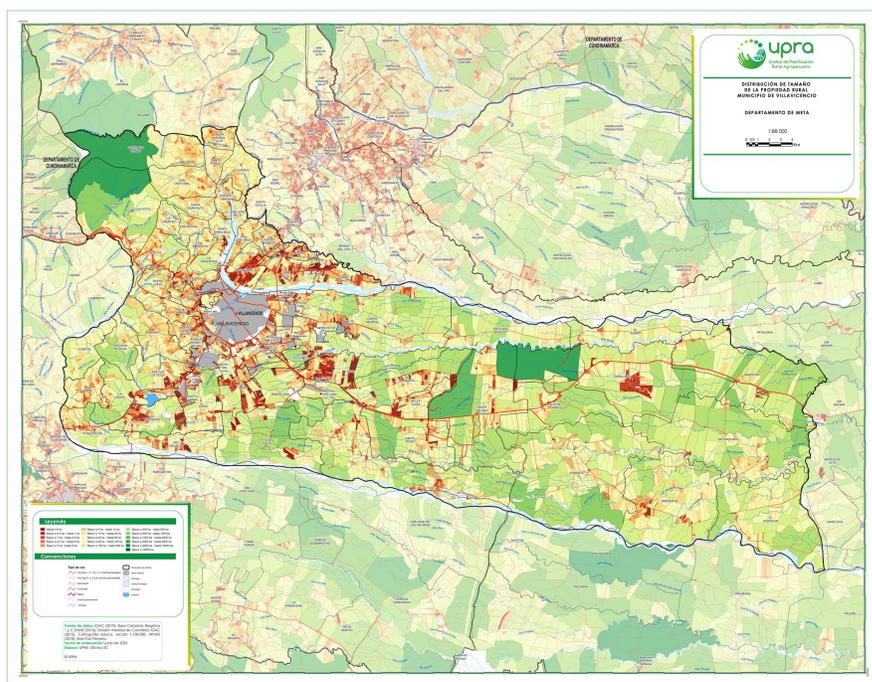
área total del municipio ubicadas la mayoría en la zona occidental del municipio. En orden descendente; en el rango mayor que 60 - hasta 100 millones de pesos por hectárea, hay cerca de 8.500 ha (7,01 %); en el rango mayor que 100 SMMLV, cerca de 6.300 ha (5,22 %) localizadas en la periferia de la zona urbana; y, con menor área abarcada, están los predios sobre la zona norte del municipio, en un rango de hasta 1 SMMLV, hay cerca de 6.100 ha (5,08 %). En cuanto al área sin información, en Villavicencio corresponde solo el 0,34 % (410,86 ha) con ausencia de información de avalúos catastrales vigencia 2019.

Gráfico 6. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Villavicencio



Fuente: UPRA (2022).

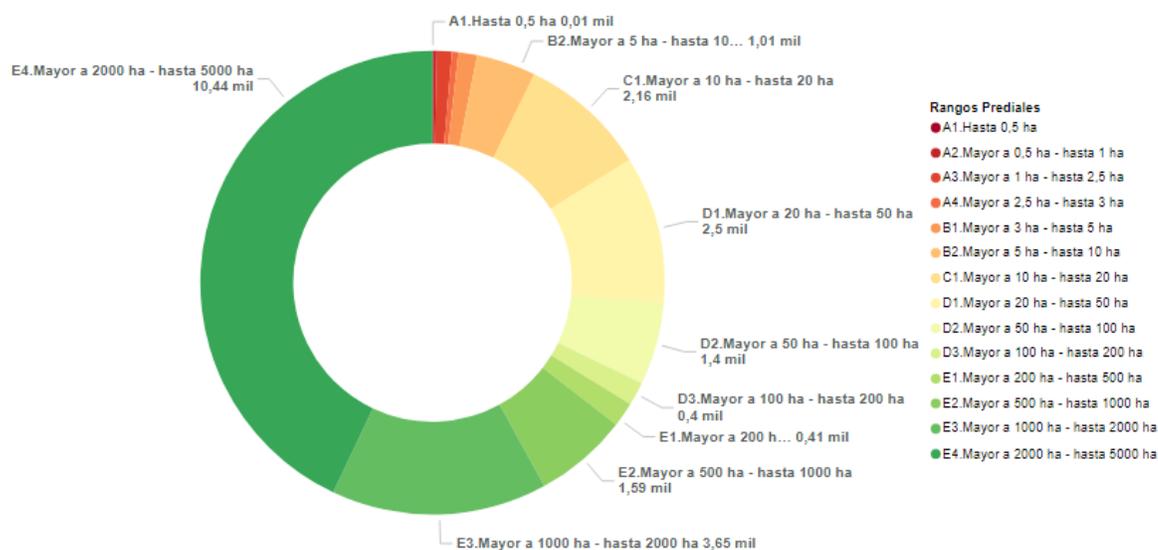
Mapa 15. Tamaños prediales de Villavicencio



Fuente: UPRA (2022).

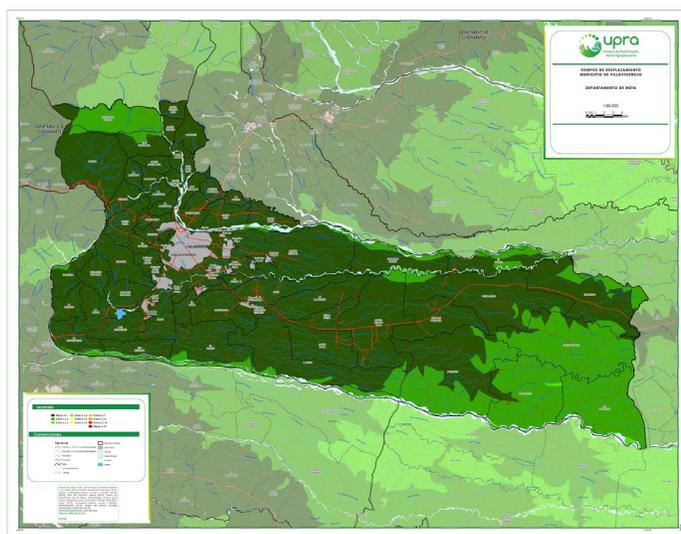
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Villavicencio se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas; en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 100 ha - hasta 200 ha, 20,21 %; mayor a 20 ha - hasta 50 ha, 19,29 %; mayor a 200 ha - hasta 500 ha, 16,67 %; mayor a 50 ha - hasta 100 ha, 15,31 %; y, mayor a 10 ha - hasta 20 ha, 8,27 %. Estos cinco rangos abarcan cerca del 79,75 % del área total del este municipio; en efecto, se infiere que, en Villavicencio, la propiedad rural tiende a ser de áreas de más de 10 hectáreas.

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



Fuente: UPRA (2022).

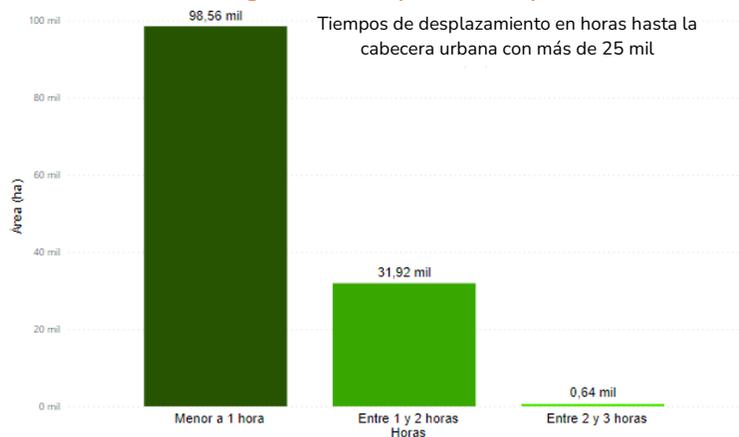
Mapa 16. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Villavicencio



Fuente: UPRA (2022).

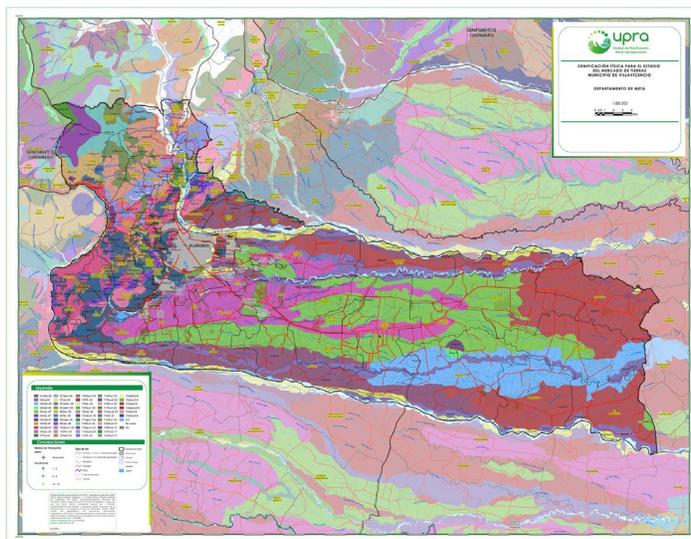
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial, principalmente). Se definen respecto a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, porque se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Villavicencio, predominan los trayectos en los que desplazarse desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana toma 1 hora o menos; le siguen las zonas que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas, que abarcan cerca de 31.900 ha del municipio; finalmente, en un poco más de 640 ha, se sitúan áreas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 2 y 3 horas.

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



Fuente: UPRA (2022).

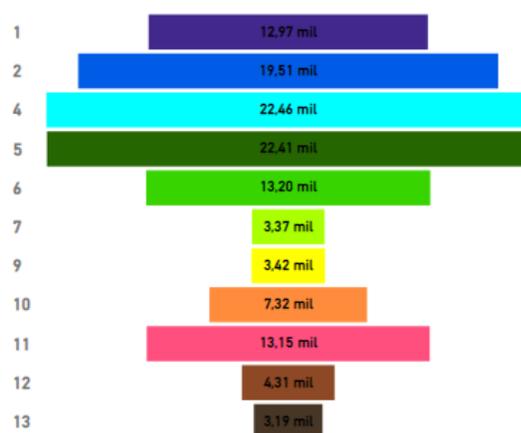
Mapa 17. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Villavicencio



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para estudiar el mercado de tierras delimita y divide geográficamente en polígonos espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En Villavicencio, predominan las clases 4, 5 y 2; que, en suma, abarcan 64.388,52 ha, es decir: alrededor del 49 % del área del municipio.

Gráfico 9. Clases de tierra en Villavicencio



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.



Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, estado actual de la infraestructura, cobertura de servicios públicos, formalidad en la tenencia de la tierra, entre otros.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar del trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación:

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 54 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con estos datos se contribuye a la determinación el rango de valor de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

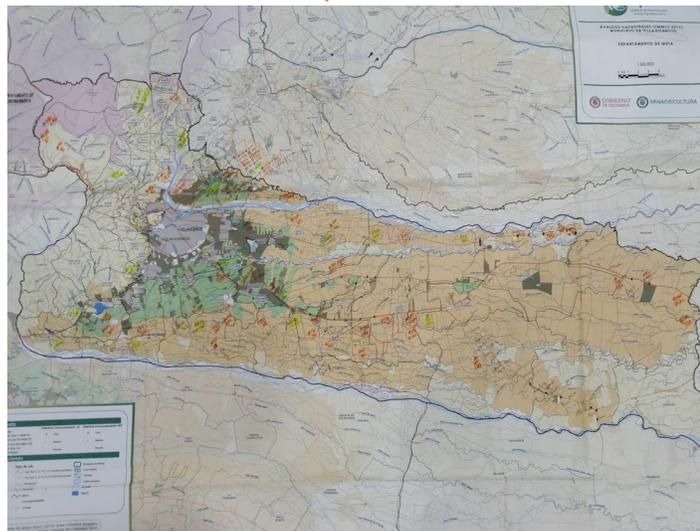
Se realizaron 17 encuestas a concedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

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

Ilustración 1. Entrevistas espacializadas en Villavicencio

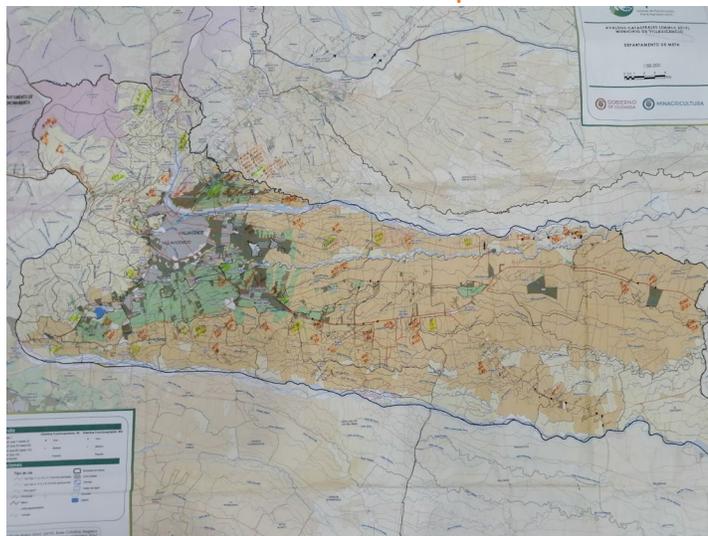


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 2.

Ilustración 2. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Villavicencio

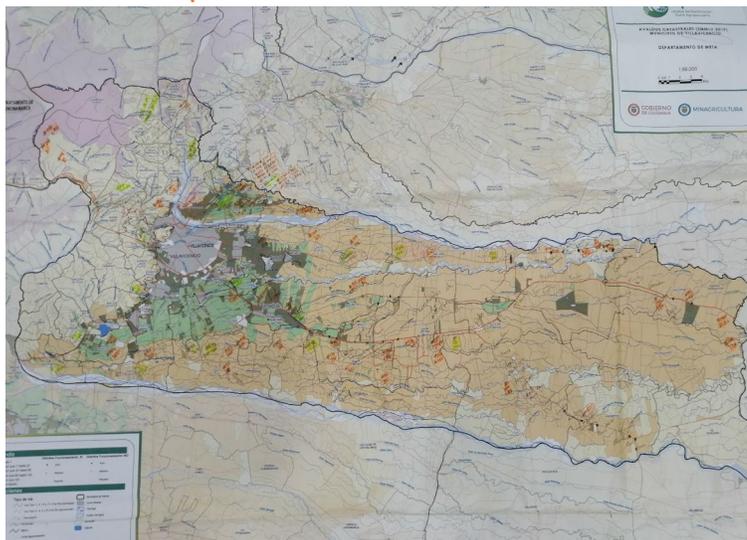


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 3.

Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Villavicencio

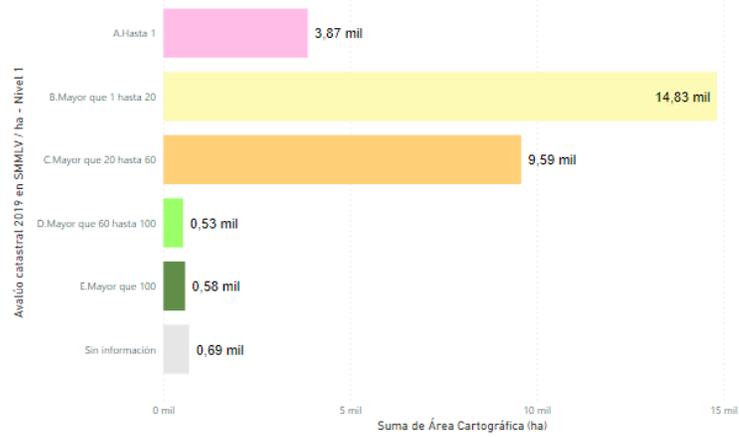


Fuente: UPRA (2022).

3.2.2 Restrepo

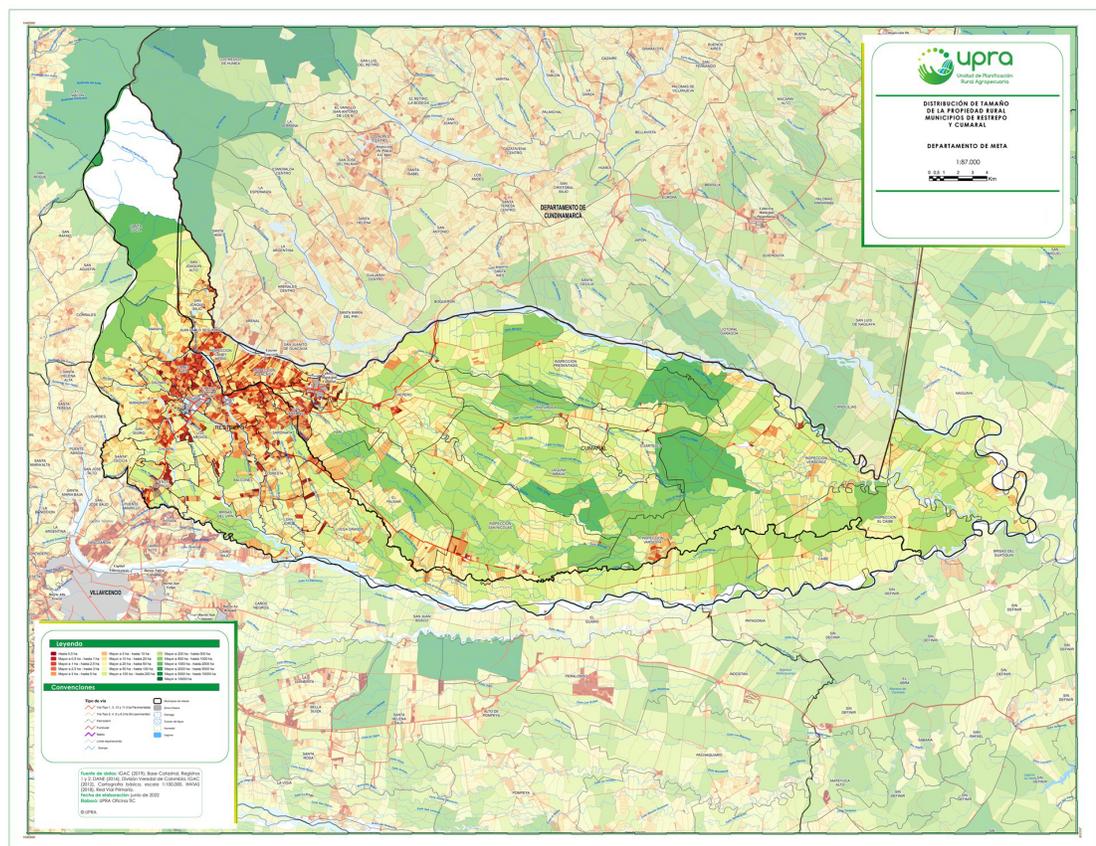
Restrepo se conoce como la capital salinera del departamento; la explotación de sal es una práctica productiva clave del municipio. Se ubica en la zona norte del departamento del Meta, en la región de la Orinoquia de Colombia: 4° 16" latitud norte y 73° 34' 25" longitud oeste, a 16 km de Villavicencio (la capital del departamento) y a cerca de 133 km de Bogotá, D. C., la capital del país. Su población aproximada es de 17.610 habitantes, según lo estimado para la vigencia 2021. De acuerdo con datos agrológicos del IGAC, la zona de Restrepo es de tierras de planicie aluvial de piedemonte; de relieve ligeramente ondulado, con pendientes de hasta 12 %, y tierras aluviales de relieve plano con pendientes menores al 3 %; en el relieve del municipio, se encuentra un sector montañoso como parte de la Cordillera Oriental, con alturas hasta 2.700 m s. n. m. La altura promedio es de 570 m s. n. m., con variaciones entre 380 y 2.700 m s. n. m. Tiene una superficie de 434 km² distribuida en un área plana de 325,5 km² y, el resto, está en zona montañosa.

Gráfico 10. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Restrepo



Fuente: UPRA (2022).

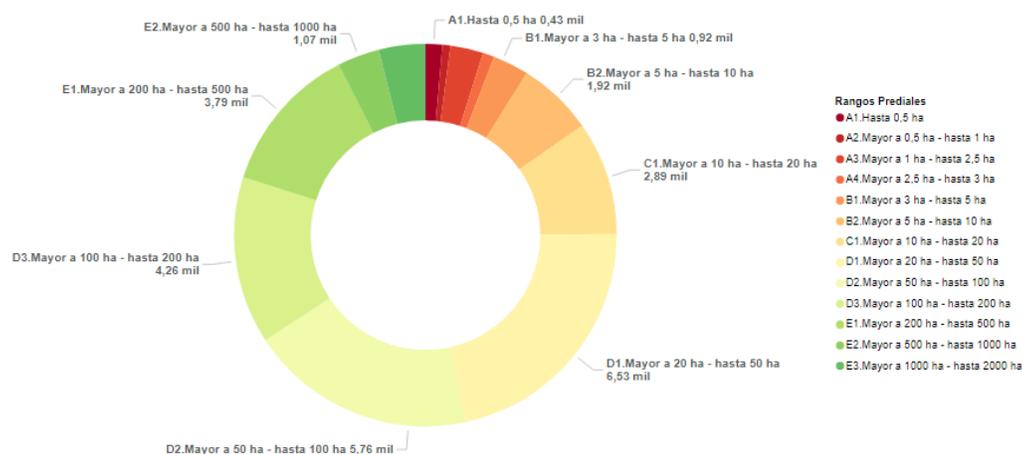
Mapa 20. Tamaños prediales de Restrepo



Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en Restrepo se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas; en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 20 - hasta 50 ha: 21,71 %; mayor a 50 ha - hasta 100 ha: 19,14 %; mayor a 100 - hasta 200 hectáreas: 14,15 %; mayor a 200 ha - hasta 500 ha: 12,59 %; y, mayor a 10 ha - hasta 20 ha: 9,62 %. Estos cinco rangos abarcan cerca del 77,21 % del área total del municipio, lo que permite inferir que, en Restrepo, la propiedad rural tiende a ser de áreas de más de 10 hectáreas.

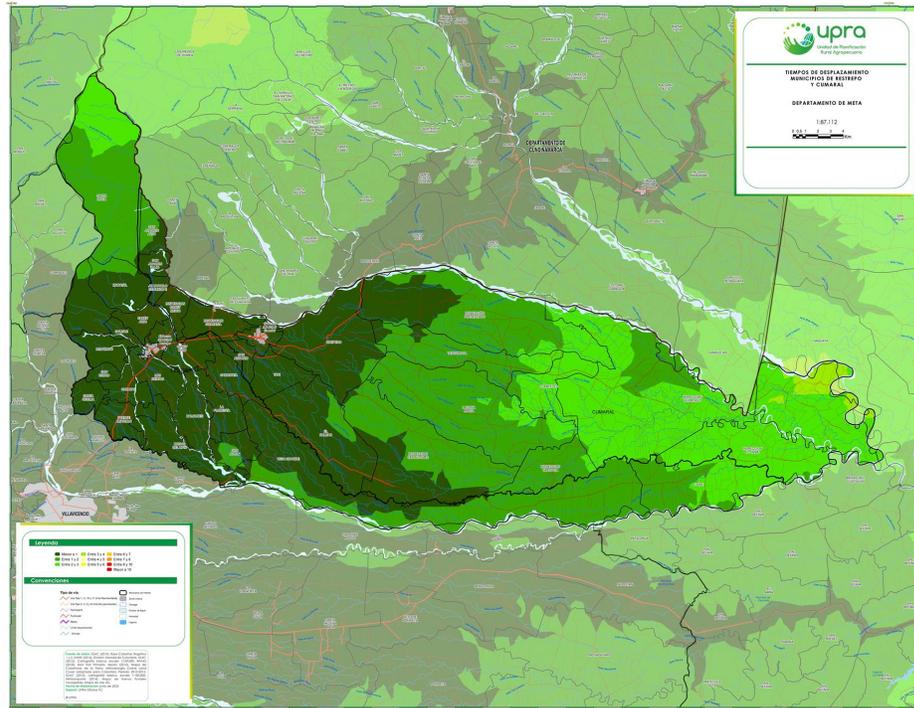
Gráfico 11. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Restrepo



Fuente: UPRA (2022).



Mapa 21. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Restrepo

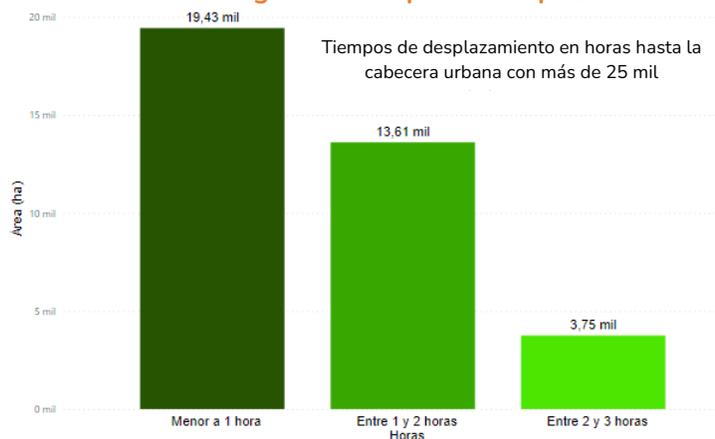


Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Restrepo, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana no supera la hora de recorrido. Le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas, que abarcan cerca de 13.600 ha del municipio. Finalmente, en un poco más de 3.700 ha, se sitúan áreas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 2 y 3 horas.

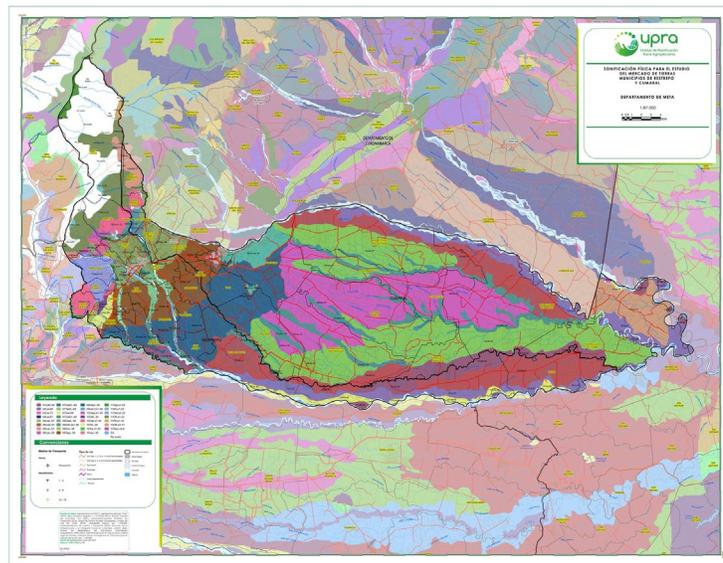


Gráfico 12. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Restrepo



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 22. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras isócronas en Restrepo

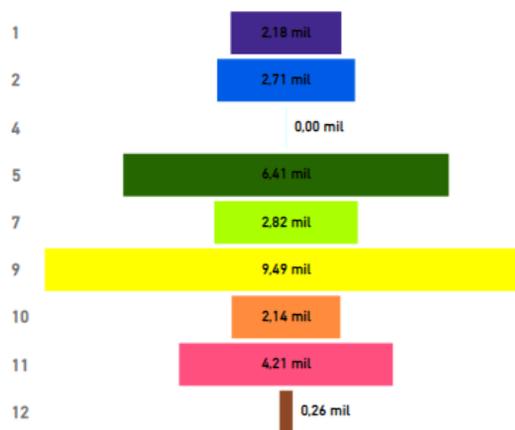


Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física, para estudiar el mercado de tierras, delimita y divide geográficamente, en polígonos, espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas

productivos. En Restrepo predominan las clases 9, 5 y 11, que, en suma, abarcan 20.101,54 ha del área municipal, es decir, el 55 %, aproximadamente.

Gráfico 13. Clases de tierra en Restrepo



Fuente: UPRÁ (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación:

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 46 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con estos datos, se determina el rango de precio comercial de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

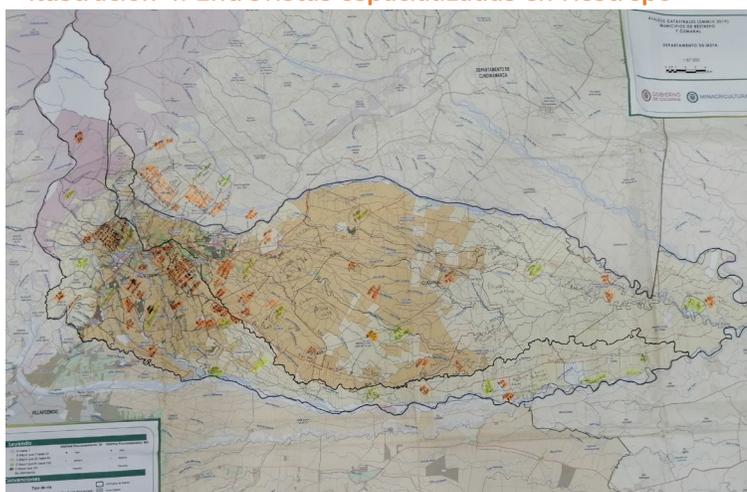
Se realizaron 12 encuestas a concededores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

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

Ilustración 4. Entrevistas espacializadas en Restrepo

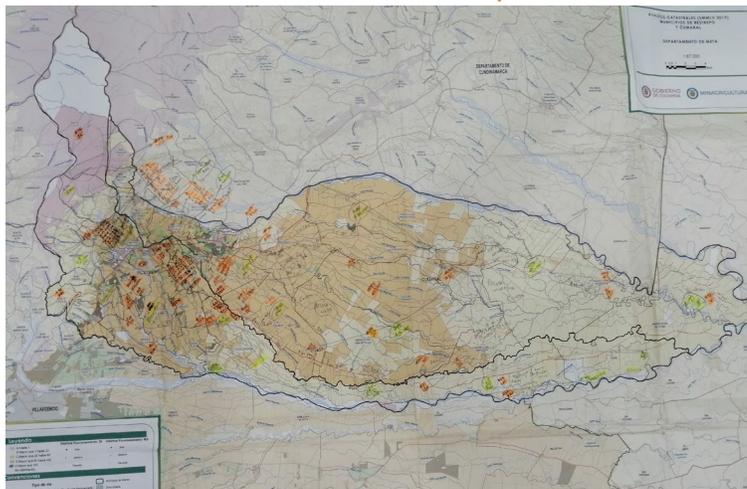


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 5.

Ilustración 5. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Restrepo

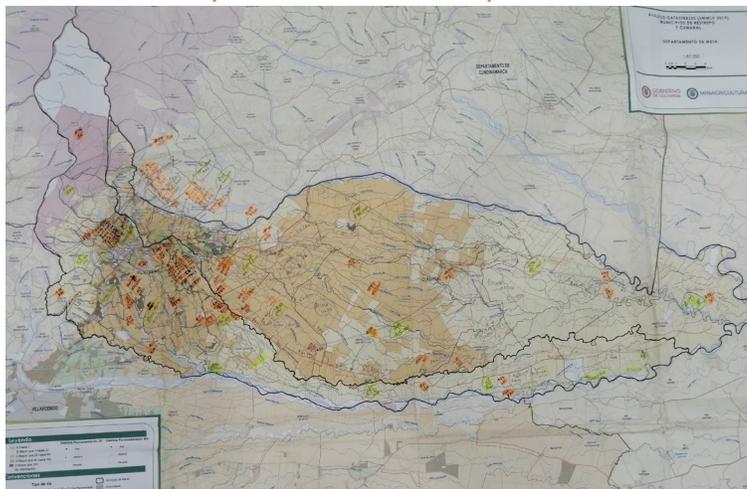


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 6.

Ilustración 6. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Restrepo



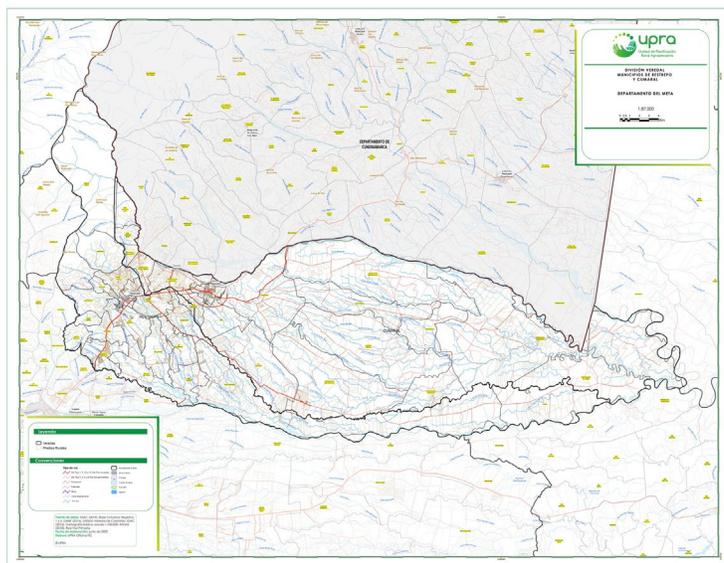
Fuente: UPRA (2022).

3.2.3 Cumaral

Cumaral tiene una población aproximada a 18.000 habitantes según lo estimado para la vigencia 2021. Se localiza en las coordenadas 4°16'08" latitud norte y 73°28'59" longitud oeste, en la parte norte y occidente del Meta, en el Piedemonte Llanero. Elevación media de 452 m s. n. m. Limita, por el norte, con Cundinamarca y con San Juanito; por el suroeste,

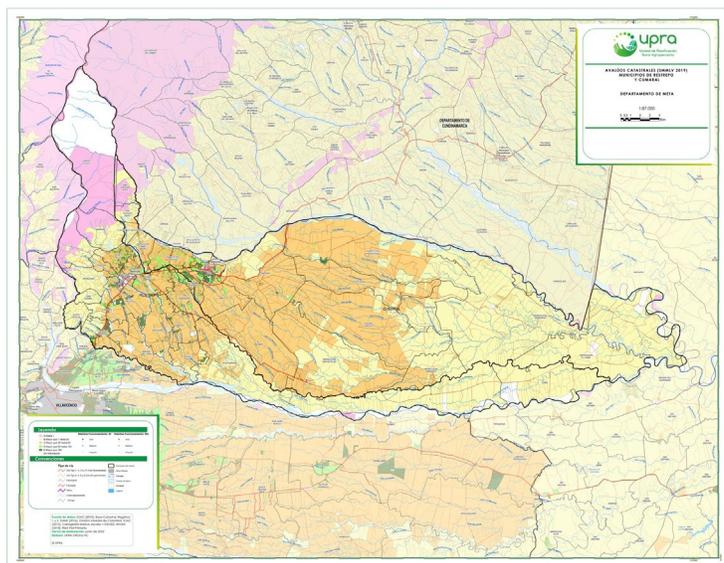
con Restrepo; y, por el este; con Puerto López y Cabuyaro. Su extensión total se aproxima a 618.62 km² con una extensión del área rural de 613.67 km². Cuenta con gran afluencia hídrica: los ríos Guacavia, Guatiquia, Caney y Humea; los caños Pecuca, Mayuga, Caibe, San Antonio, La Arenosa, Blanco, Tripero, Piedras Negras, Los Naranjos, Quebrada Seca, Arenoso, Carnicerías, La Abeja, Curimape, Corozal y La Sierra.

Mapa 23. Cartografía base de Cumaral (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

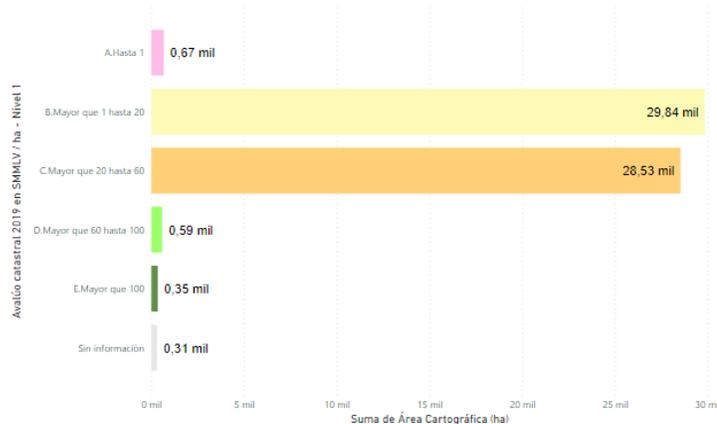
Mapa 24. Avalúos catastrales de Cumaral



Fuente: UPRA (2022).

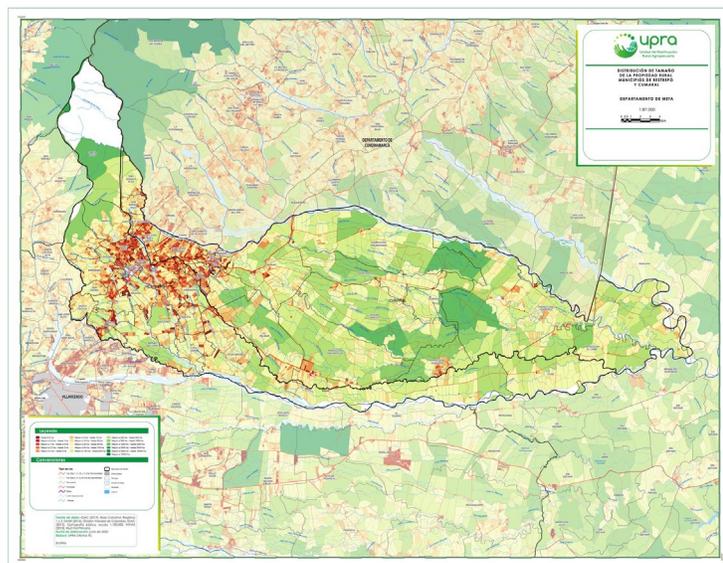
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Cumaral, cerca de 29.800 ha, que abarcan el 49,49 % del área total del municipio, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, especialmente en la parte oriental del municipio; cerca de 28.500 ha se encuentran en el rango mayor que 20 - hasta 60 millones de pesos por hectárea (47,33 %), en especial, en la zona centro del municipio; le siguen: el rango hasta 1 SMMLV, con cerca de 670 ha (1,12 %); el rango mayor que 60 - hasta 100 millones de pesos por hectárea, cerca de 590 ha (0,97 %); y, con la menor área abarcada, aquellos predios en el rango mayor que 100 SMMLV, con cerca de 350 ha (0,58 %), localizadas en la periferia de la zona urbana. Solo para el 0,52 % (311,73 ha) del área de Cumaral, la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

Gráfico 14. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Cumaral



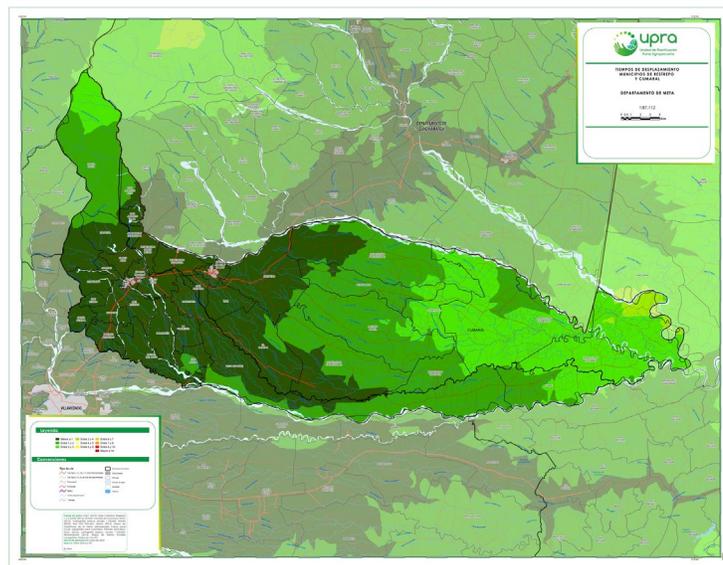
Fuente: UPRA (2022).

Mapa 25. Tamaños prediales en Cumaral



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 26. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Cumaral

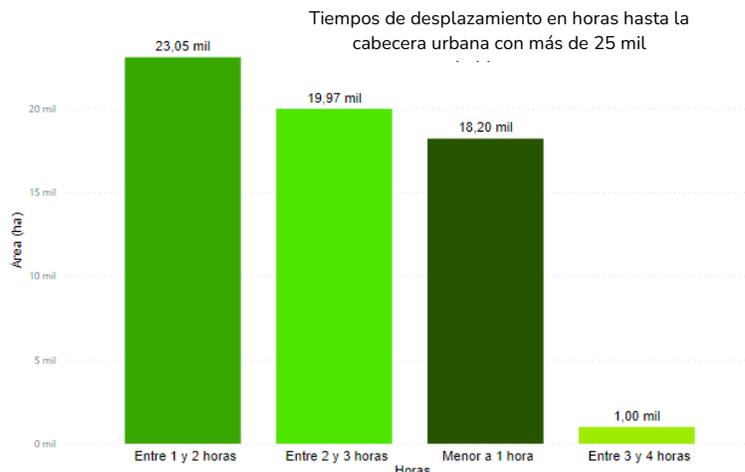


Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios.

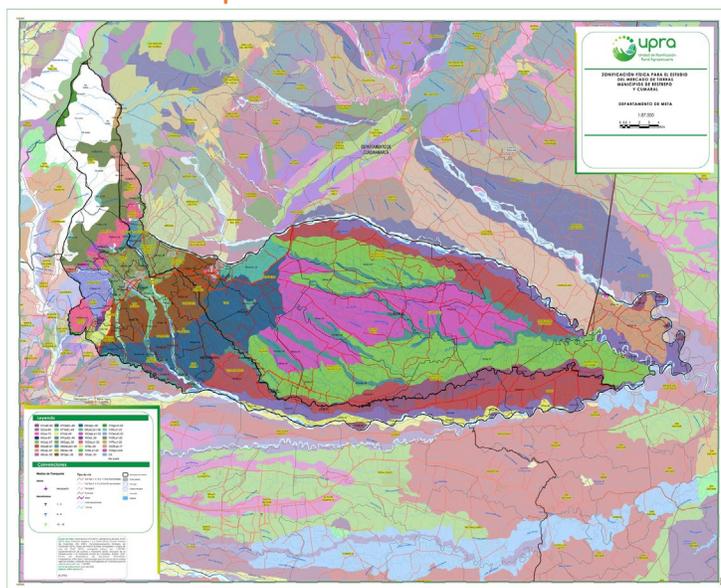
En Cumaral, predominan las zonas de las cuales desplazarse a la cabecera urbana más cercana, oscilan entre 1 y 2 horas. Le siguen zonas con tiempos de entre 2 y 3 horas (19.900 ha del municipio). Luego están zonas de las cuales desplazarse a cabecera más cercana toma menos de 1 hora (18.000 ha); finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de 1.000 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas.

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



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 27. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Cumaral

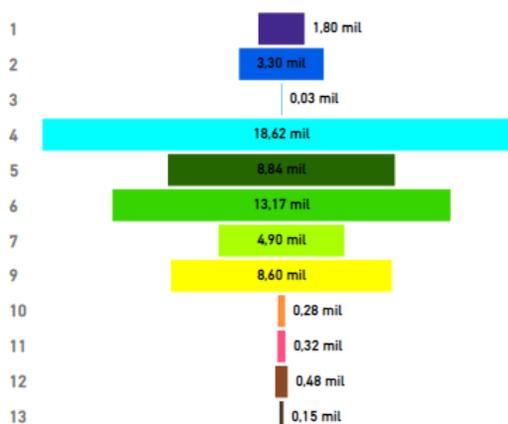


Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física, para estudiar el mercado de tierras, delimita y divide geográficamente, en polígonos, espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se

expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En Cumaral, predominan las clases 4, 6 y 5; que, en suma, abarcan 40.624,57 ha del área total del municipio, es decir: el 65 % aproximadamente.

Gráfico 17. Clases de tierra en Cumaral



Fuente: UPRÁ (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación:

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 34 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con este dato, se determina el rango de precio comercial de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

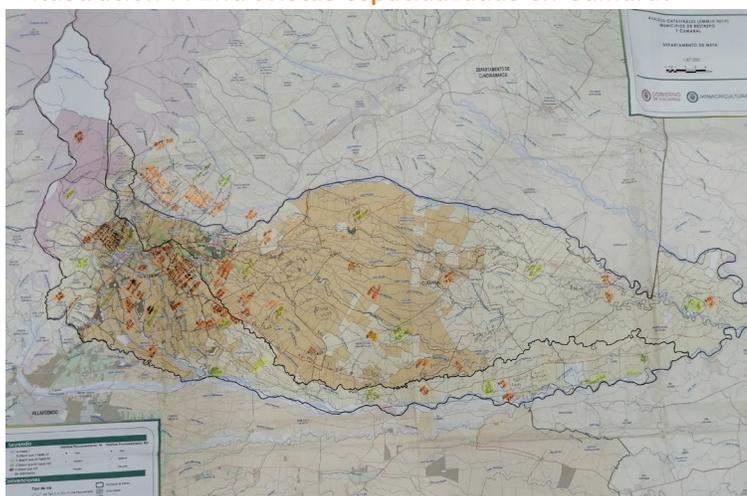
Se realizaron 8 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

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

Ilustración 7. Entrevistas espacializadas en Cumaral

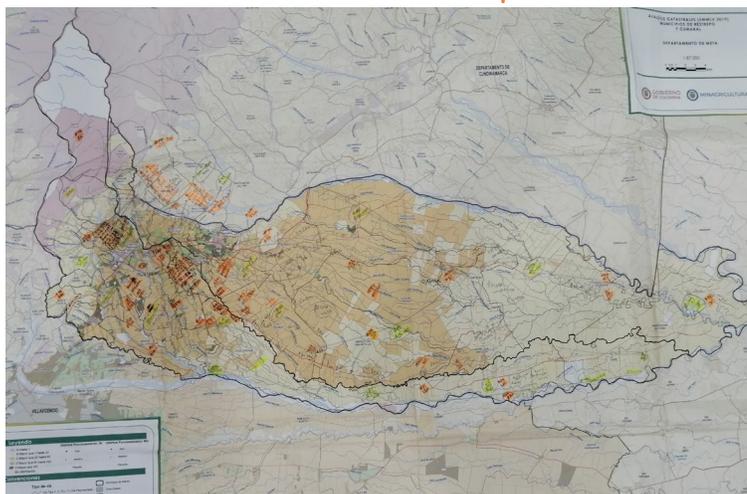


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se depuró el mercado inmobiliario encontrado (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 8.

Ilustración 8. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Cumaral

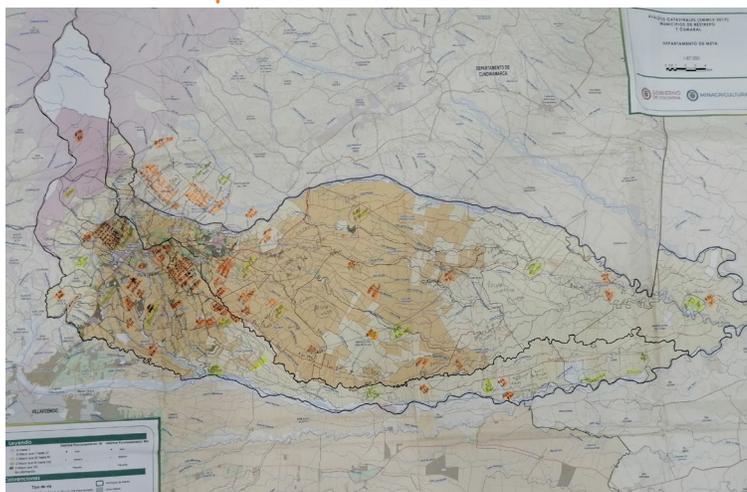


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 9.

Ilustración 9. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Cumaral

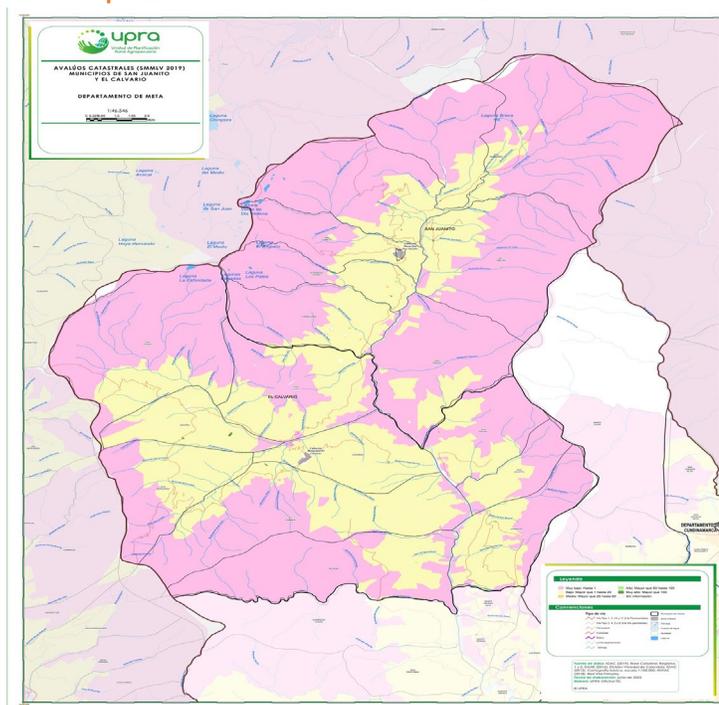


Fuente: UPRA (2022).

3.2.4 El Calvario

El Calvario tiene una población aproximada de 2.240 habitantes; está ubicado al noroccidente del departamento del Meta, en las estribaciones de la Cordillera Oriental y se

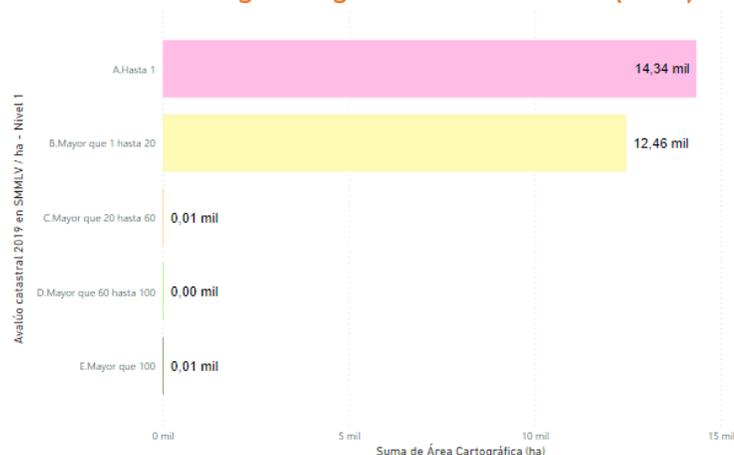
Mapa 29. Avalúos catastrales de El Calvario



Fuente: UPRÁ (2022).

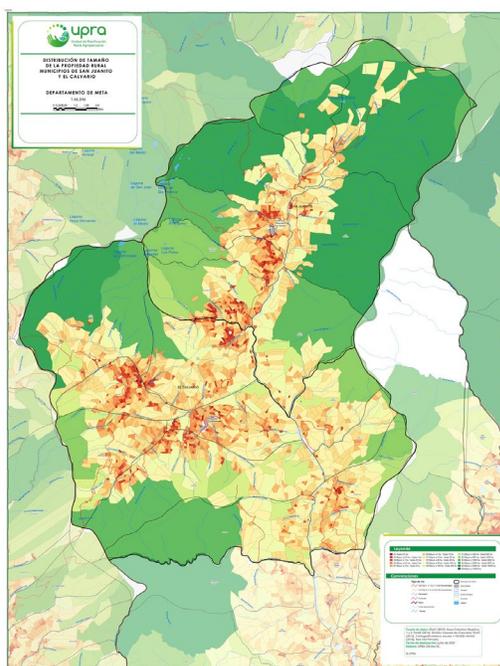
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en El Calvario, en orden descendente, cerca de 14.300 ha, que abarcan el 53,48 % del área total del municipio, se encuentran, en el rango de hasta 1 SMMLV, localizados predominante en la periferia del municipio; cerca de 12.400 ha (46,46 %), en especial en el centro del municipio, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 millones de pesos por hectárea; con representaciones casi nulas, se encuentran los rangos mayor que 20 - hasta 60 SMMLV, mayor que 100 SMMLV y mayor que 60 - hasta 100 SMMLV, localizados en la periferia de la zona urbana.

Gráfico 18. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en El Calvario



Fuente: UPRÁ (2022).

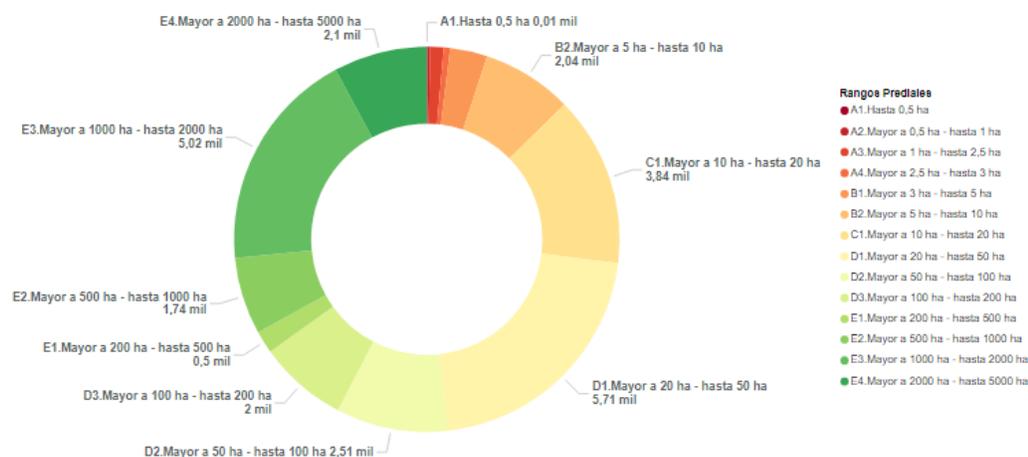
Mapa 30. Tamaños prediales en El Calvario



Fuente: UPRA (2022).

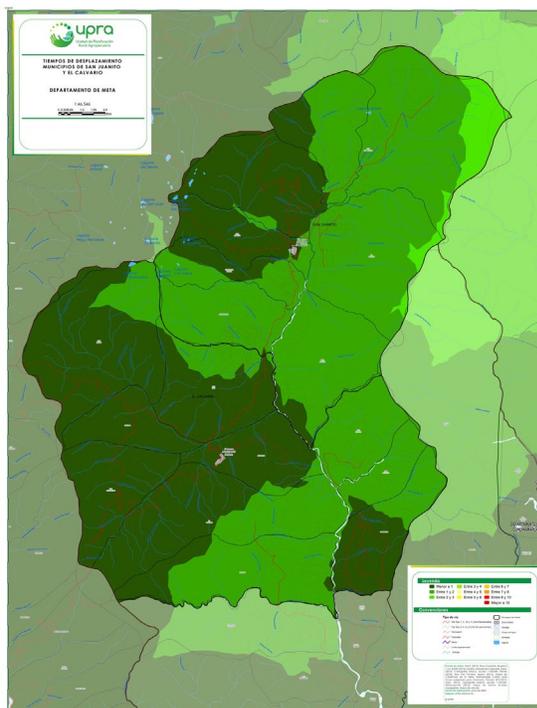
La distribución de tamaño de la propiedad rural en El Calvario se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 20 - hasta 50 ha (21,31 %), mayor a 1.000 ha hasta 2.000 ha (18,72 %), mayor a 10 ha - hasta 20 ha (14,31 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (9,37 %) y mayor a 2.000 ha hasta 5.000 ha (7,84 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 71,55 % del área total de El Calvario, lo que permite inferir que la propiedad rural, en El Calvario, tiende a ser de áreas de más de 10 hectáreas.

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



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 31. Tiempos de desplazamiento; isócronas en El Calvario

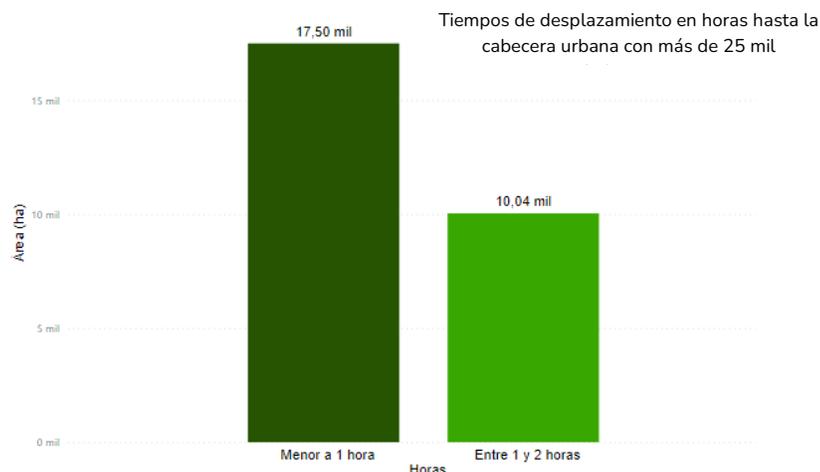


Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En El Calvario predominan, las zonas de las cuales desplazarse desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana más cercana toma menos de 1 hora, abarcando cerca de 17.500 ha del área municipal y le siguen las zonas de las cuales desplazarse a la cabecera más cercana toma entre 1 y 2 horas, abarcando cerca de 10.000 ha del municipio.

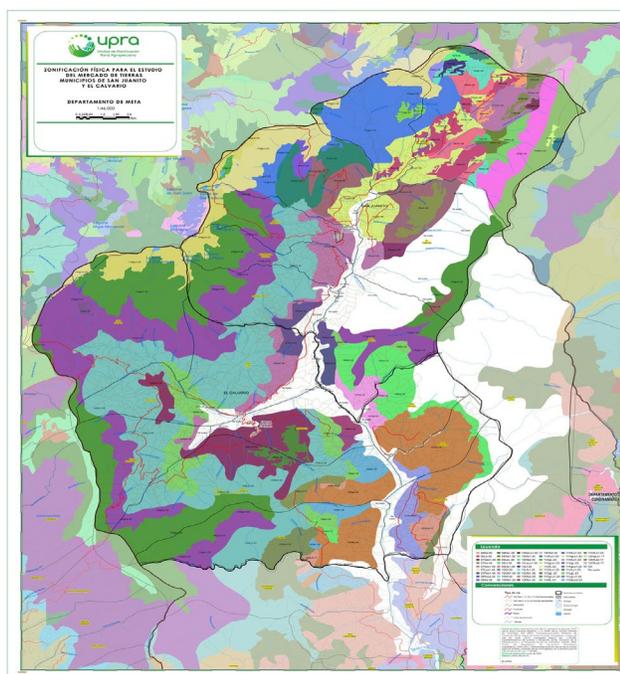


Gráfico 20. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en El Calvario



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 32. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en El Calvario

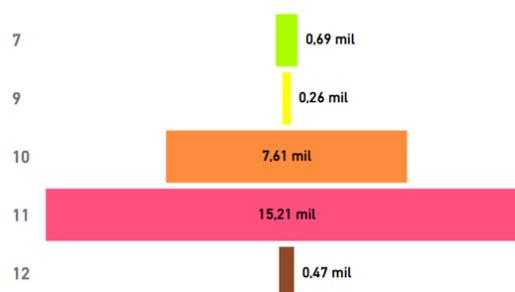


Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física, para estudiar el mercado de tierras, delimita y divide geográficamente, en polígonos, espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A

nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En El Calvario, predominan las clases 11 y 10; que, en suma, abarcan 22.821,89 ha del municipio, es decir, el 83 % aproximadamente.

Gráfico 21. Clases de tierra en El Calvario



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación:

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 5 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con este dato, se determina el rango de precio comercial de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

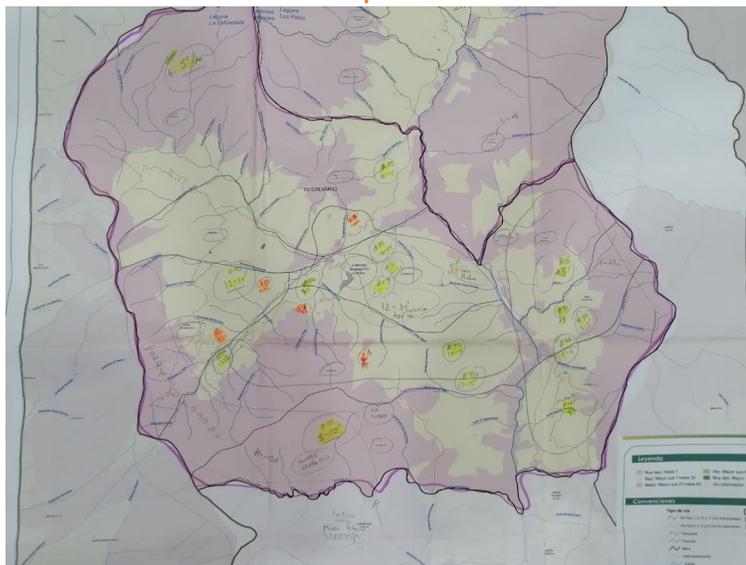
Se realizaron 12 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

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

Ilustración 10. Entrevistas espacializadas en El Calvario

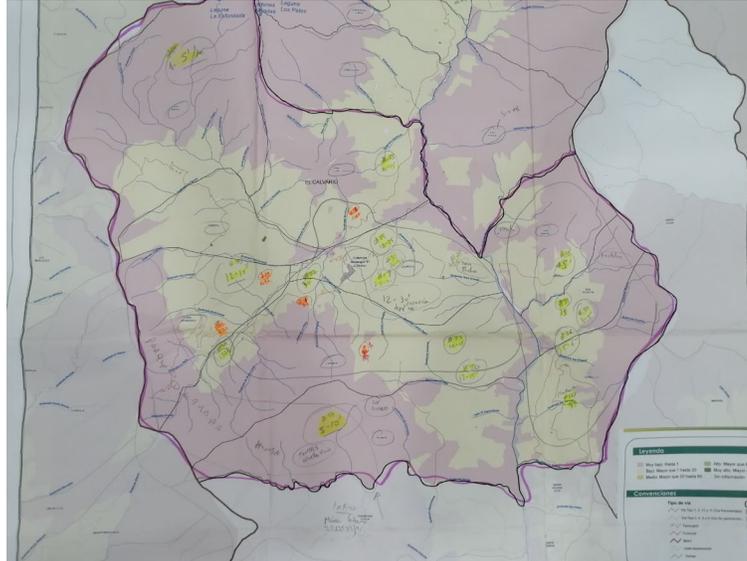


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 11.

Ilustración 11. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en El Calvario

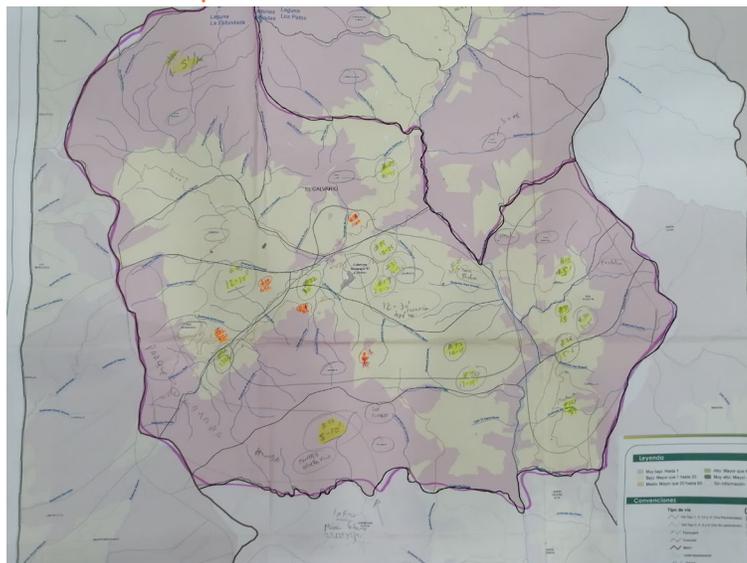


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 12.

Ilustración 12. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en El Calvario

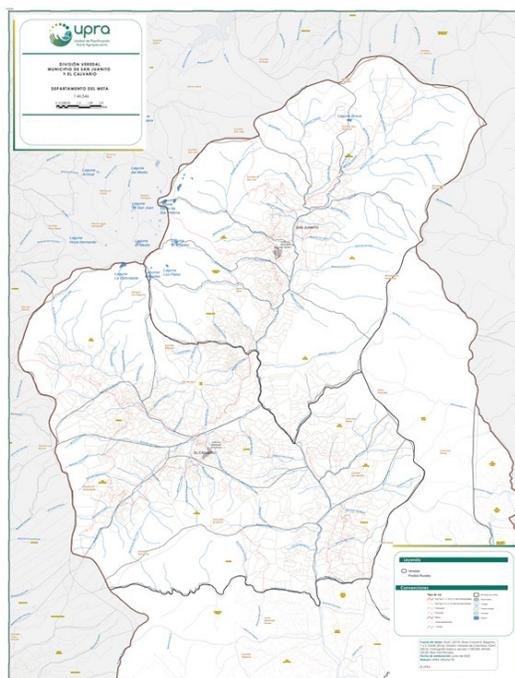


Fuente: UPRA (2022).

3.2.5 San Juanito

San Juanito es uno de los pocos municipios del Meta que se localizan en clima frío. Se ubica al noroeste de Villavicencio. Limita, al norte, con Gachalá y Fómeque, Cundinamarca; al sur, con El Calvario; por el oriente, con Restrepo, y con Medina, Cundinamarca; por el occidente, con El Calvario y con Fómeque (Cundinamarca). Cuenta con una superficie de 233 km², población de 3.000 habitantes, altitud 1.795 m s. n. m. Cuenta con la buena afluencia hídrica de los ríos: Guatiquía, Guajaro y Verde; y los caños: San Pedro, El Tablón y El Guadual.

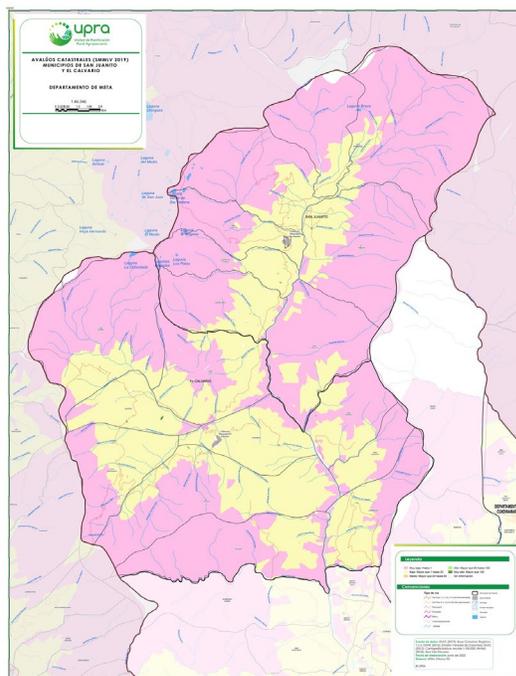
Mapa 33. Cartografía base de San Juanito (Meta)



Fuente: UPRA (2022).



Mapa 34. Avalúos catastrales de San Juanito



Fuente: UPRa (2022).

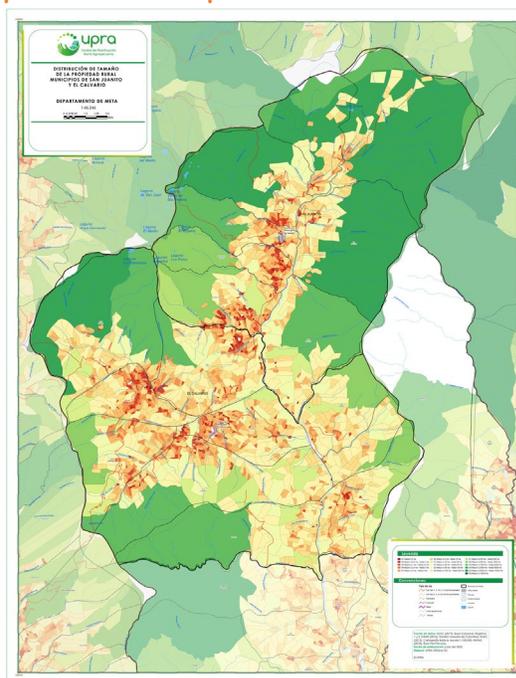
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en San Juanito, cerca de 18.600 ha, que abarcan el 76,50 % del área total del municipio, en especial en la periferia del municipio, se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV; en orden descendente, cerca de 5.700 ha (23,45 %), en especial, en la zona centro del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 millones de pesos por hectárea; con representaciones casi nulas, se encuentran: el rango mayor que 20 - hasta 60 millones de pesos por hectárea, el rango mayor que 60 - hasta 100 millones de pesos por hectárea; finalmente, con la menor área abarcada, está el rango de mayor que 100 SMMLV, localizados en la periferia de la zona urbana.

Gráfico 22. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en San Juanito



Fuente: UPRa (2022).

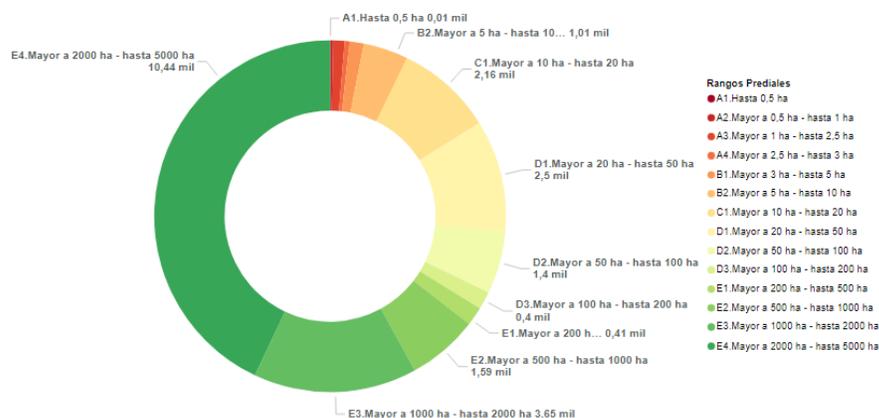
Mapa 35. Tamaños prediales en San Juanito



Fuente: UPRA (2022).

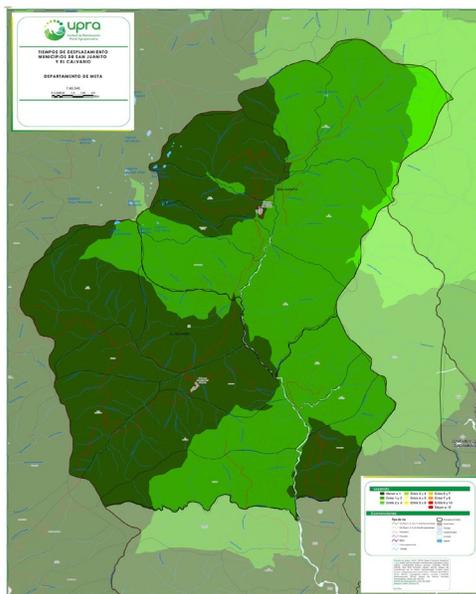
La distribución de tamaño de la propiedad rural en San Juanito se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas; en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha (42,97 %), mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha (15,04 %); mayor a 20 ha - hasta 50 ha (10,28 %), mayor a 10 ha - hasta 20 ha (8,89 %), y mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (6,53 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 83,71 % del área total de San Juanito; lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a ser de tamaños con áreas mayores a las 2.000 hectáreas.

Gráfico 23. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en San Juanito



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 36. Tiempos de desplazamiento; isócronas en San Juanito



Fuente: UPRU (2022).

Las isócronas describen 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. En San Juanito predominan las zonas de las cuales desplazarse desde cualquier punto a la cabecera urbana con más de 25 mil habitantes más cercana toma entre 1 y 2 horas, abarcando cerca de 16.500 ha de toda el área municipal. Le siguen las zonas de las cuales desplazarse a la cabecera más cercana toma menos de 1 hora, abarcando cerca de 5.900 ha de área municipal. Finalmente, cerca de 1.200 ha se encuentran en zonas un poco más alejadas, con tiempos de desplazamiento que están entre 2 y 3 horas.

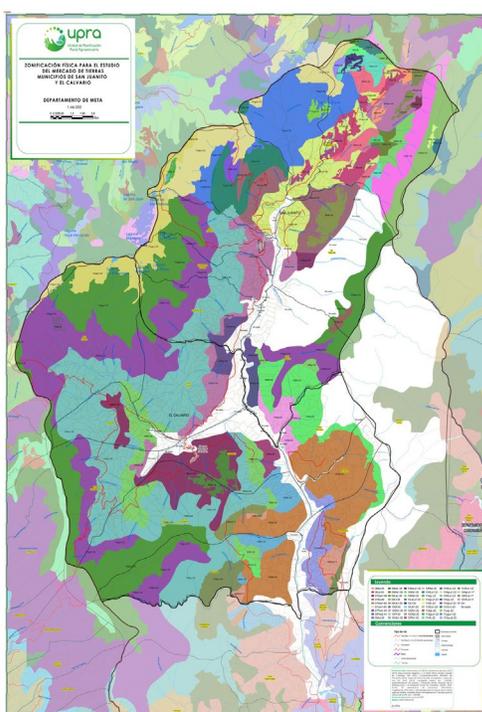


Gráfico 24. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en San Juanito



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 37. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en San Juanito



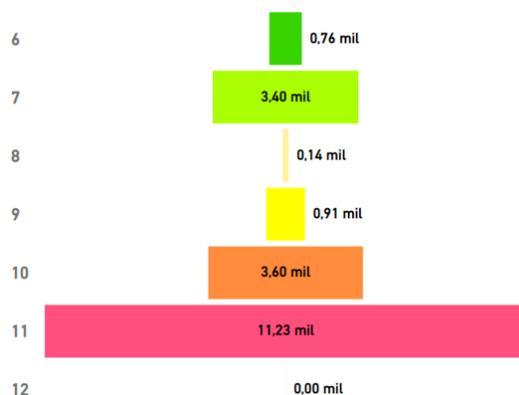
Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física, para estudiar el mercado de tierras, delimita y divide geográficamente, en polígonos, espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias.

A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En San Juanito predominan las clases 11, 10 y 7; que, en suma, abarcan 18.229,42 ha del área total del municipio; es decir, el 77 % aproximadamente.

Gráfico 25. Clases de tierra en San Juanito



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros. Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación:

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 0 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con este dato, se determina el rango de precio comercial de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

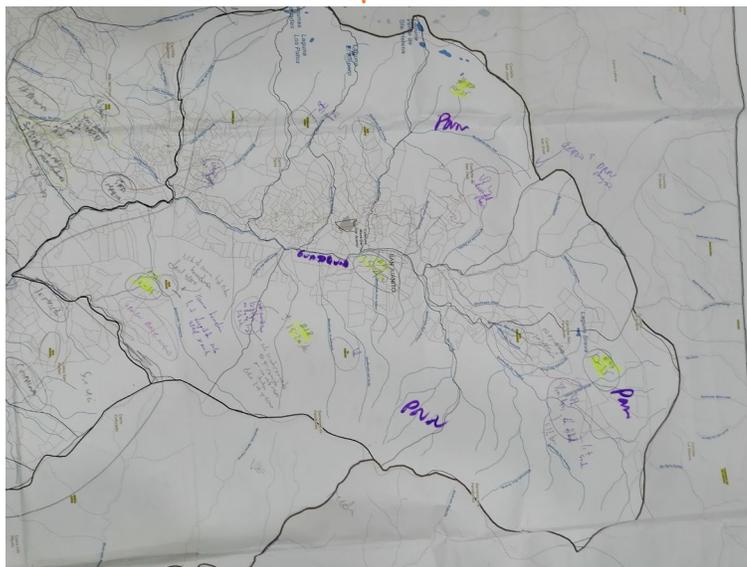
Se realizaron 3 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

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

Ilustración 13. Entrevistas espacializadas en San Juanito

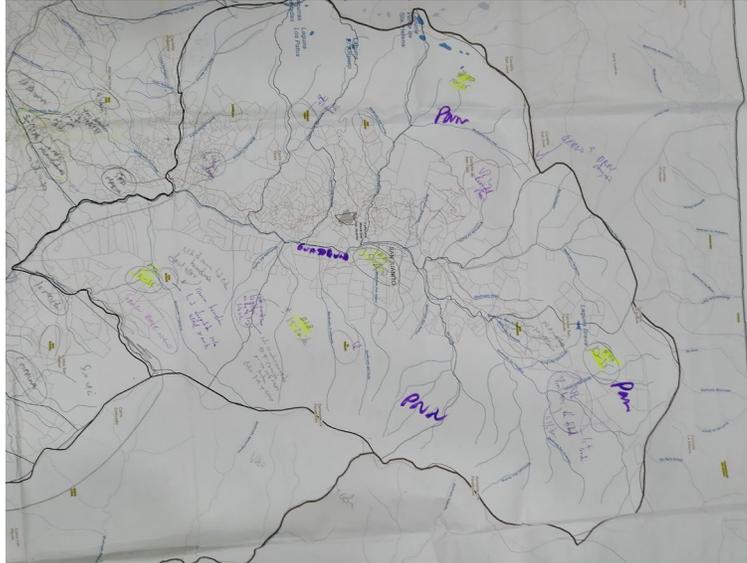


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario usado (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 14.

Ilustración 14. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en San Juanito

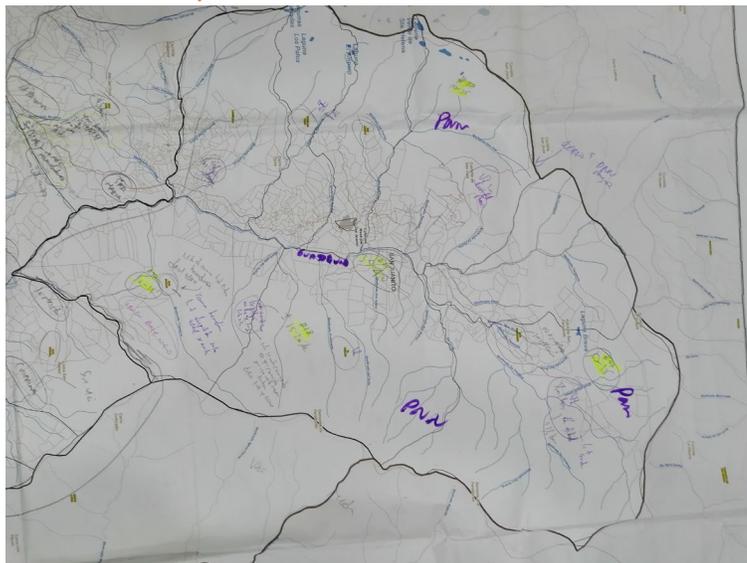


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 15.

Ilustración 15. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en San Juanito

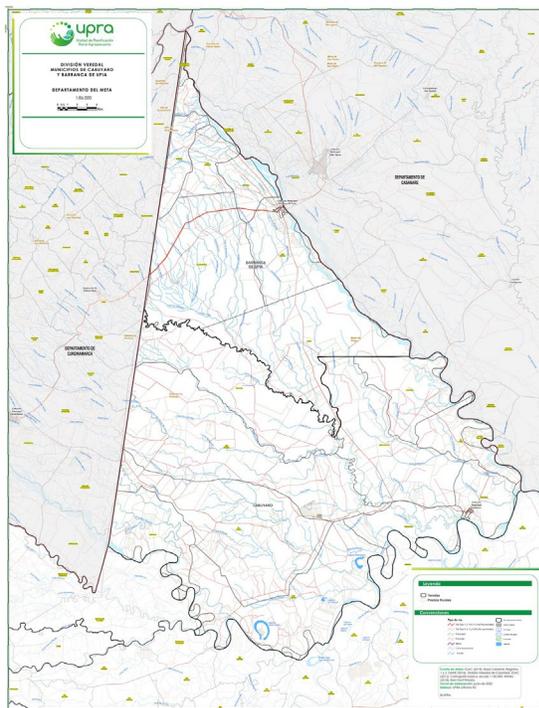


Fuente: UPRA (2022).

3.2.6 Cabuyaro

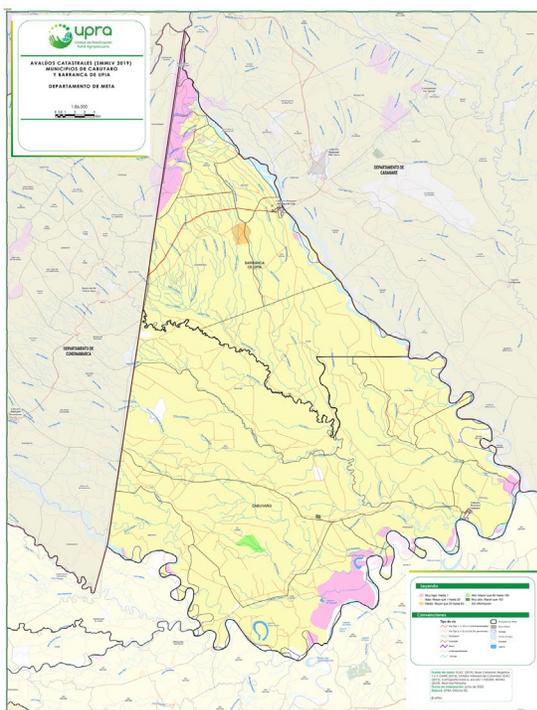
Cabuyaro es un municipio considerado centro y albergue de una gran diversidad de fauna y flora. Su población aproximada es de 4.018 habitantes. Se localiza en la parte centro oriental del territorio colombiano (lat.: 4°18'40" al norte y long.: 72° 48'05" al occidente) En extensión, ocupa el 0,968 % del territorio departamental. Limita al norte con Barranca de Upía; al sur, con Puerto López y Cumaral; al oriente, con el departamento del Casanare; y, al occidente, con el de Cundinamarca. Su extensión total es de 880 km², de los cuales, la extensión del área rural es de 872,6 km²; en su cabecera urbana, la altitud promedio es de 200 m s. n. m. Es un municipio rico en recursos hídricos; se encuentran: los ríos Meta, Upía, Humea y Cabuyarito; y los caños: El Güio, Pirigua, Yarico, Naguayas, El Boral, El Barro, Caño Grande, Cañadas, Macapay, San Juanito y Naranjitas. La red hidrográfica de la zona reúne características de gran interés en cuanto a la fauna ictiológica y como medio de comunicación entre algunos sectores facilitando el transporte de productos.

Mapa 38. Cartografía base de Cabuyaro (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

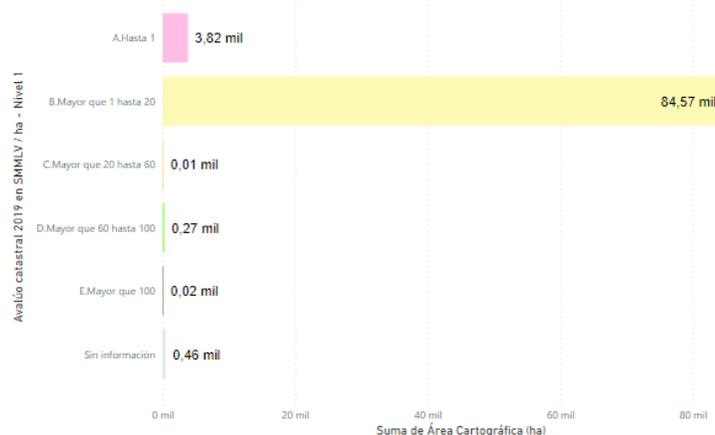
Mapa 39. Avalúos catastrales en Cabuyaro



Fuente: UPRA (2022).

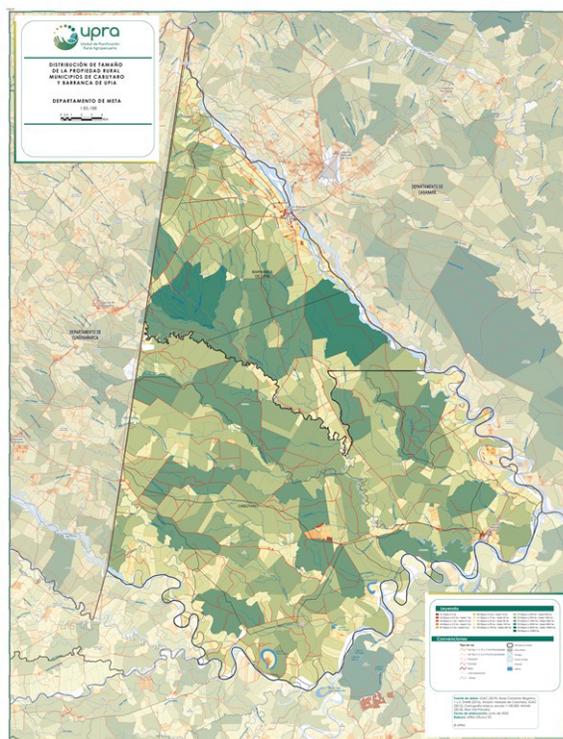
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Cabuyaro, cerca de 84.500 ha, que abarcan el 94,86 % del área total del municipio, especialmente, en las partes norte, oriental y occidental del municipio, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 millones de pesos por hectárea. En orden descendente, le siguen cerca de 3.800 ha que se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV (4,28 %), en especial, en la zona sur del municipio. Le sigue el rango mayor que 60 - hasta 100 millones de pesos por hectárea, con cerca de 270 ha (0,30 %) localizado en la periferia de la zona urbana. Ya con menor área abarcada están los predios situados sobre la zona norte de la cabecera urbana, en el rango mayor que 100 SMMLV y otras zonas periféricas del municipio, en un rango mayor que 20 - hasta 60 millones de pesos por hectárea. Solo para el 0,52 % (460,67 ha) la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

Gráfico 26. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Cabuyaro



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 40. Tamaños prediales de Cabuyaro

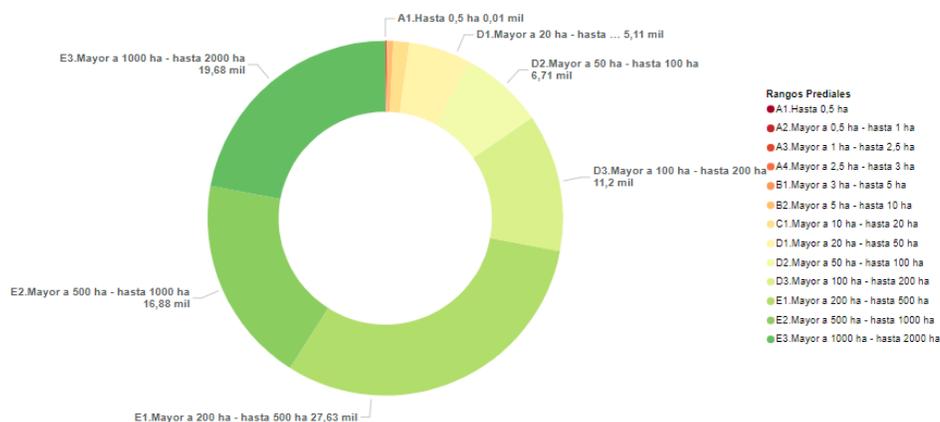


Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en Cabuyaro se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas; en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 200 ha - hasta 500 ha (30,99 %), mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha (22,08 %), mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (18,93 %), mayor a 100 - hasta 200 ha (12,57 %) y, mayor a 50 ha - hasta 100 ha (7,53 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 92,10

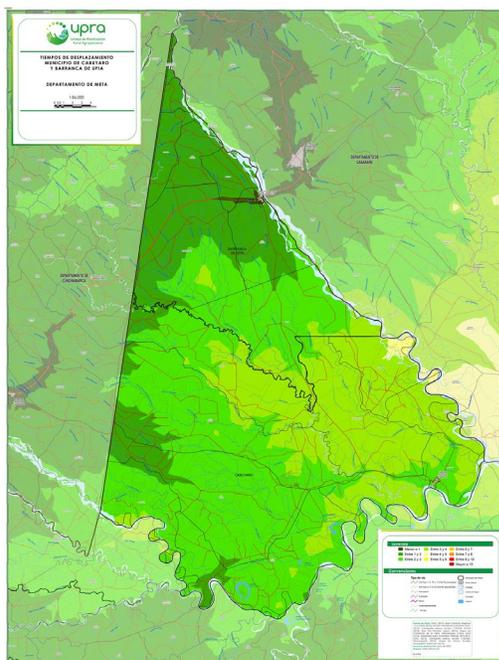
% del área total de Cabuyaro, lo que permite inferir que la propiedad rural en Cabuyaro tiende a ser de áreas superiores a las 50 hectáreas.

Gráfico 27. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Cabuyaro



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 41. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Cabuyaro

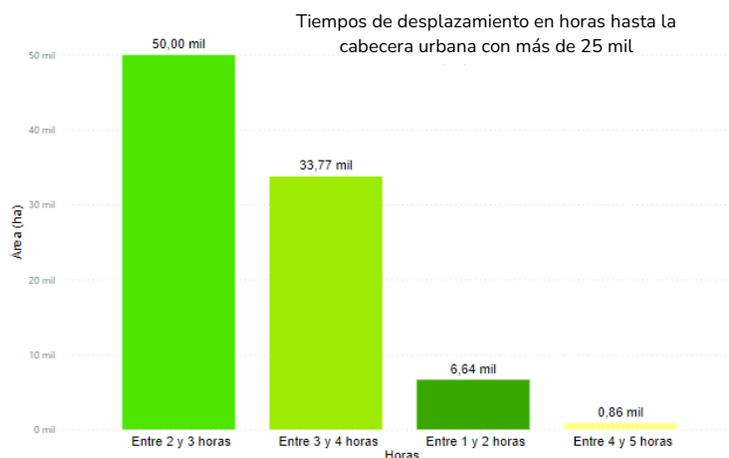


Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Cabuyaro

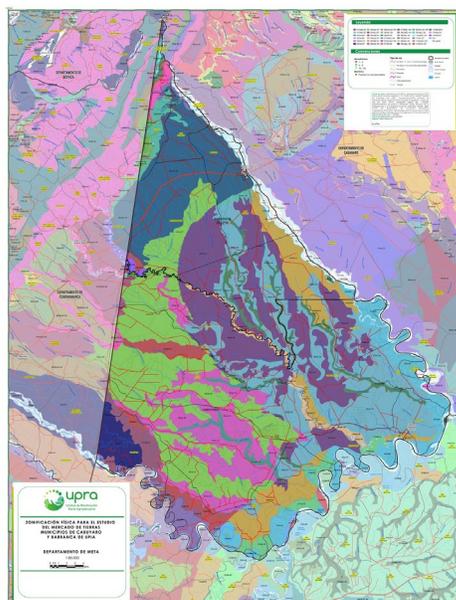
predominan las zonas de las cuales desplazarse desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana con más de 25 mil habitantes más cercana toma entre 2 y 3 horas, abarcando cerca de 50.000 ha del área municipal; le siguen las zonas de las cuales desplazarse a la cabecera más cercana toma entre 3 y 4 horas, abarcando cerca de 33.700 ha del área municipal; y otras zonas, con tan solo cerca de 6.600 ha, en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas. Finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 860 ha en las que se presentan desplazamientos que toman entre 4 y 5 horas.

Gráfico 28. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Cabuyaro



Fuente: UPRA (2022).

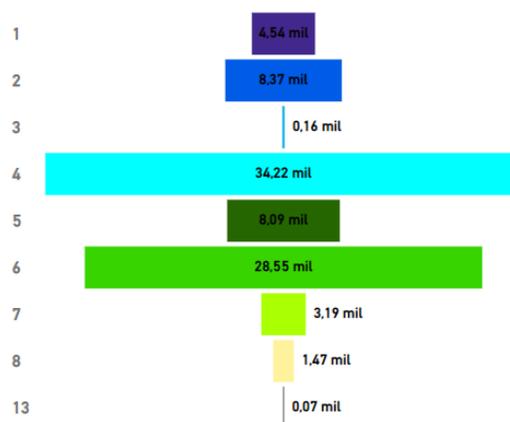
Mapa 42. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Cabuyaro



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física, para estudiar el mercado de tierras, delimita y divide geográficamente, en polígonos, espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En Cabuyaro predominan las clases 4, 6 y 2, que, en suma, abarcan 71.139,87 ha del área total del municipio; es decir el 78 %, aproximadamente.

Gráfico 29. Clases de tierra en Cabuyaro



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación:

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 13 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con este dato, se determina el rango de precio comercial de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

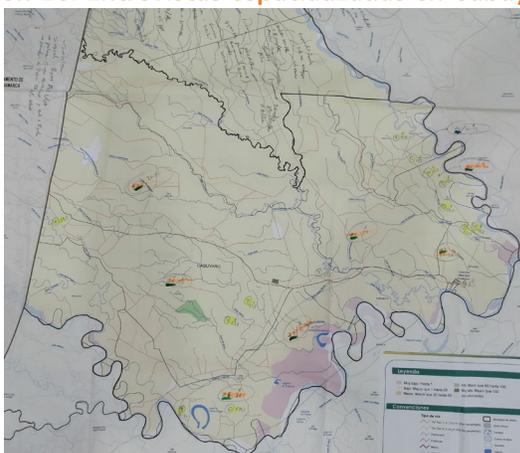
Se realizaron 7 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

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

Ilustración 16. Entrevistas espacializadas en Cabuyaro

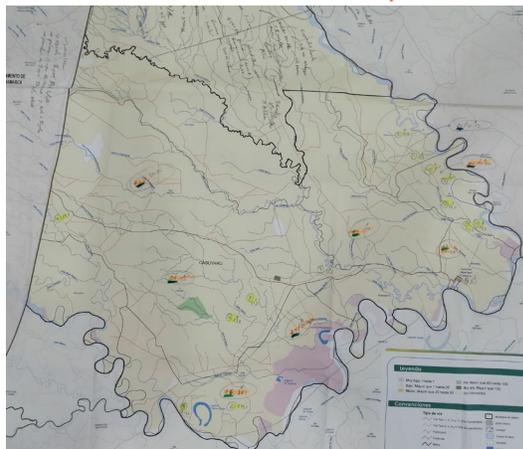


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 17.

Ilustración 17. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Cabuyaro

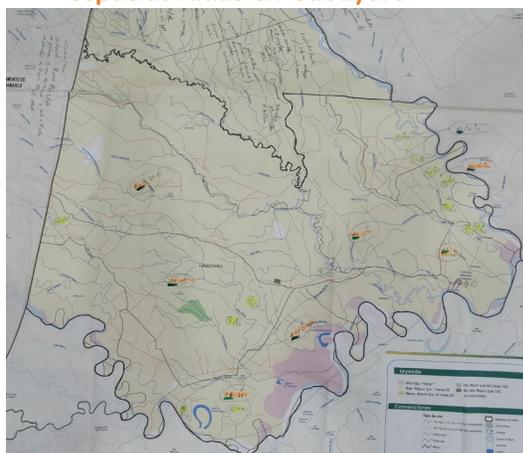


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 18.

Ilustración 18. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Cabuyaro



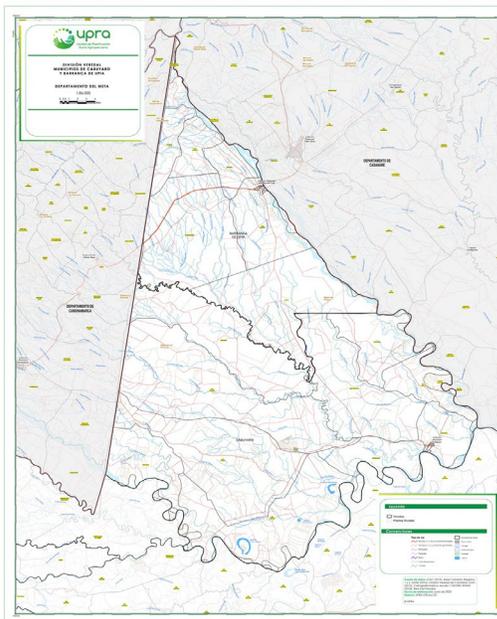
Fuente: UPRA (2022).

3.2.7 Barranca de Upía

Barranca de Upía es parte de los Llanos Orientales y tuvo un importante papel en la historia de Colombia; cuenta con una población aproximada de 2.858 habitantes y se ubica al norte del departamento del Meta, cerca de Cundinamarca. Se encuentra a 107 km de Villavicencio; limita, al norte, con San Luis de Gaceno, Boyacá, y Sabanalarga, Casanare;

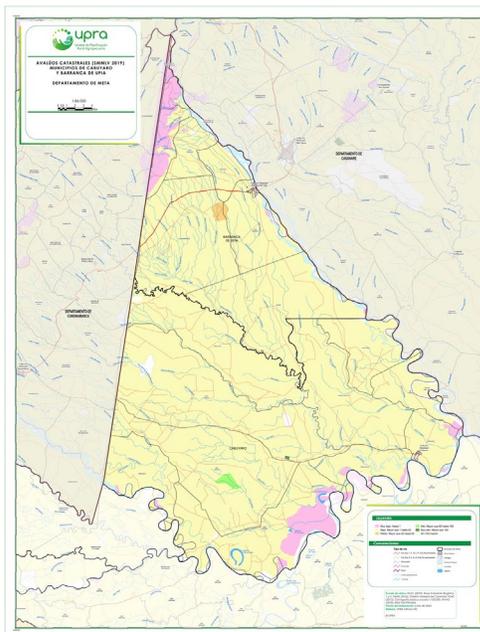
por el sur, con Cabuyaro; por el oriente, con Villanueva, Casanare; y, por el occidente, con Paratebueno, Cundinamarca.

Mapa 43. Cartografía base de Barranca de Upía (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

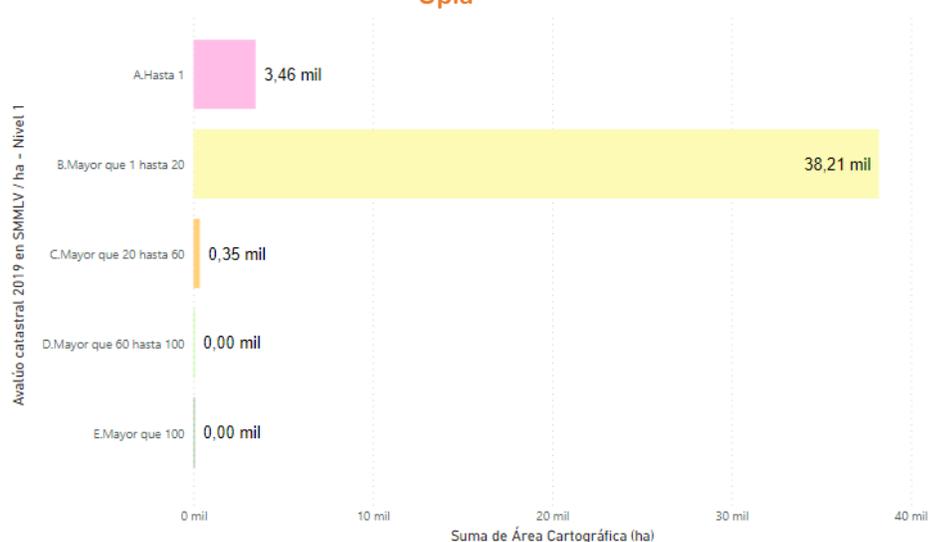
Mapa 44. Avalúos catastrales en Barranca de Upía



Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Barranca de Upía, cerca de 38.200 ha, que abarcan el 90,94 % del área total del municipio, especialmente en las partes sur, oriental y occidental del municipio, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 millones de pesos por hectárea. En orden descendente, cerca de 3.400 ha (8,22 %), en especial, en la zona noroccidental del municipio se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV. Finalmente, el rango mayor que 20 - hasta 60 millones de pesos por hectárea abarca cerca de 350 ha (0,83 %) en la periferia de la zona urbana.

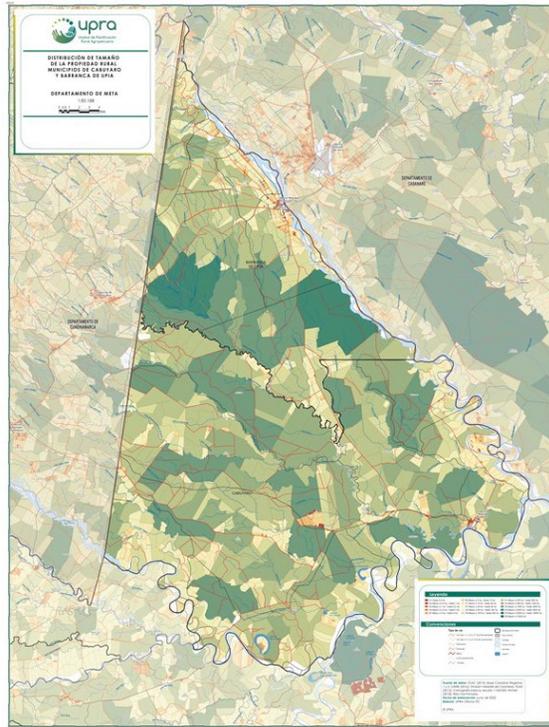
Gráfico 30. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Barranca de Upía



Fuente: UPRA (2022).



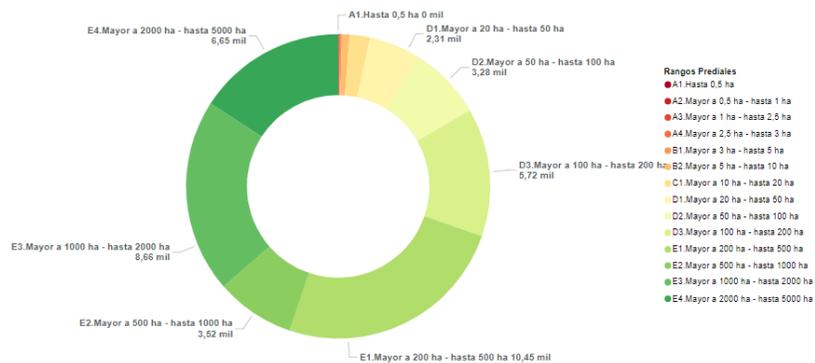
Mapa 45. Tamaños prediales de Barranca de Upía



Fuente: UPRA (2022).

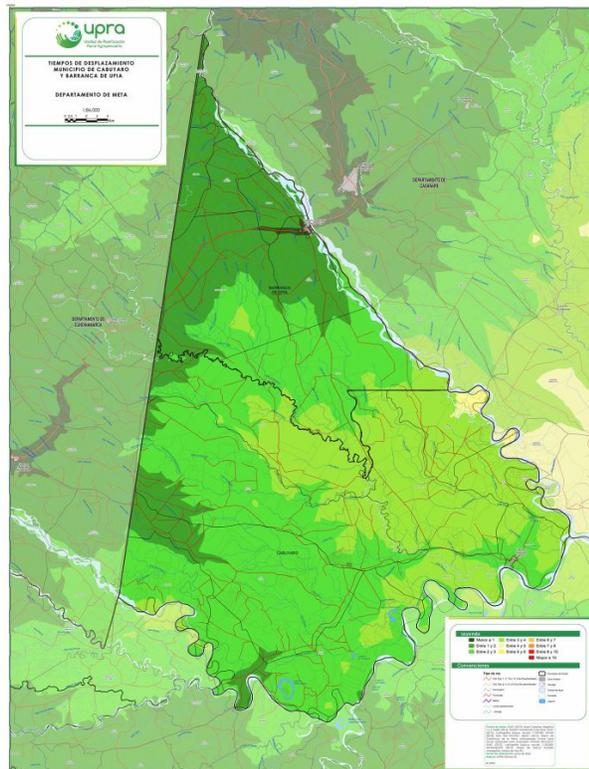
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Barranca de Upía se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas; en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 200 ha - hasta 500 ha (24,88 %), mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha (20,61 %), mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha (15,84 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (13,61 %) y, mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (8,38 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 83,32 % del área total del municipio; lo que permite inferir que la propiedad rural en Barranca de Upía tiende a ser de áreas superiores a las 100 hectáreas.

Gráfico 31. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Barranca de Upía



Fuente: UPRA (2022).

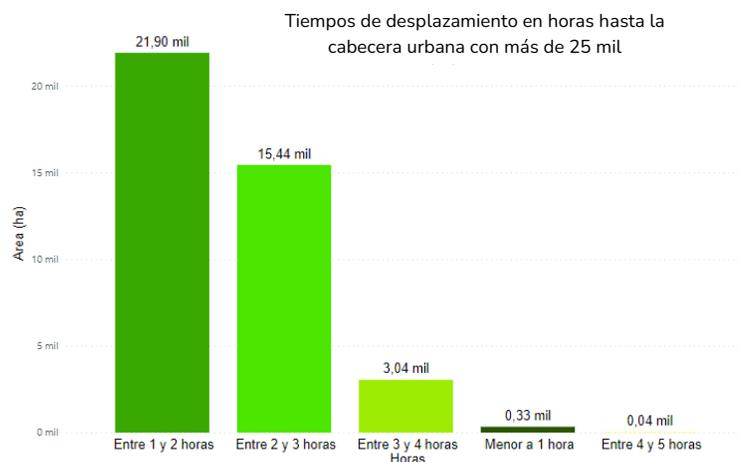
Mapa 46. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Barranca de Upía



Fuente: UPRA (2022).

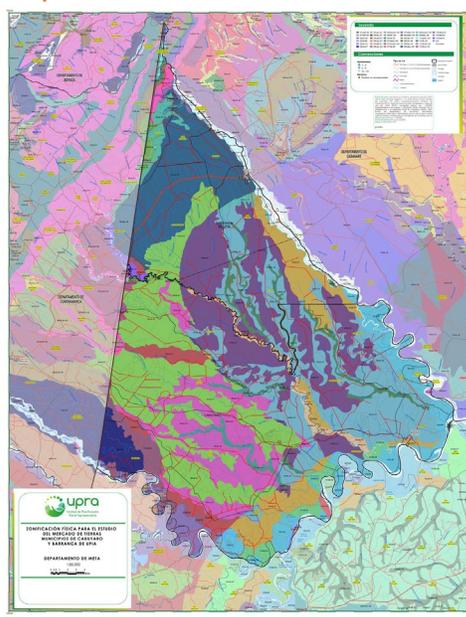
Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Barranca de Upía, las zonas de las cuales desplazarse desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana con más de 25 mil habitantes más cercana toma entre 1 y 2 horas, abarcando cerca de 21.900 ha del área municipal. En orden descendente, le siguen zonas de las cuales desplazarse a la cabecera más cercana toma entre 2 y 3 horas, abarcando cerca de 15.400 ha del municipio. Con menor participación, se encuentran cerca de 3.000 ha que presentan tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas; y, otras zonas, con tan solo cerca de 300 ha, que incurren en tiempos de desplazamiento de menos de 1 hora. Finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 40 ha con tiempos de desplazamiento de entre 4 y 5 horas.

Gráfico 32. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Barranca de Upía



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 47. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Barranca de Upía

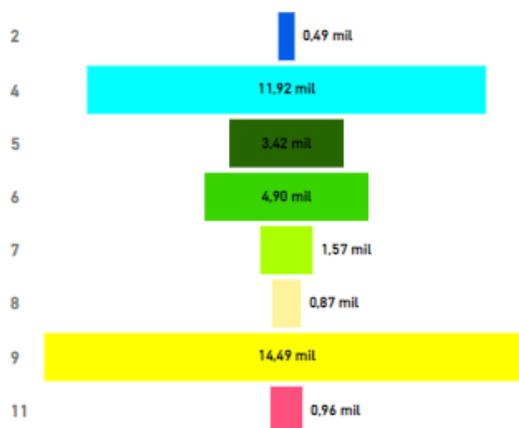


Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física, para estudiar el mercado de tierras, delimita y divide geográficamente, en polígonos, espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A

nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En Barranca de Upía predominan las clases 9, 4 y 6; que, en suma, abarcan 31.312,22 ha del área total del municipio; es decir, el 77 %, aproximadamente.

Gráfico 33. Clases de tierra en Barranca de Upía



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación:

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 12 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con este dato, se determina el rango de precio comercial de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

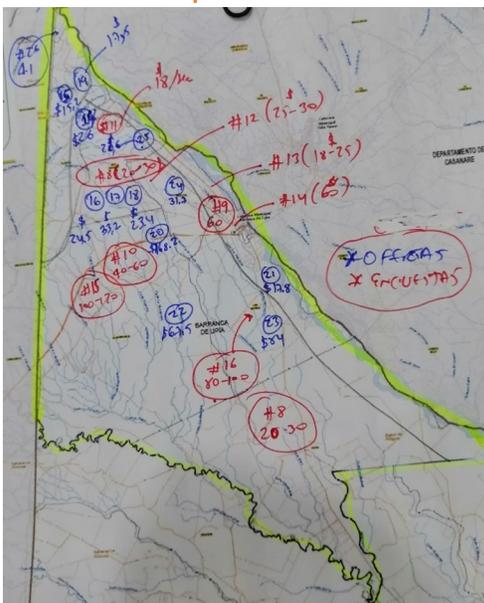
Se realizaron 9 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

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

Ilustración 19. Entrevistas espacializadas en Barranca de Upía

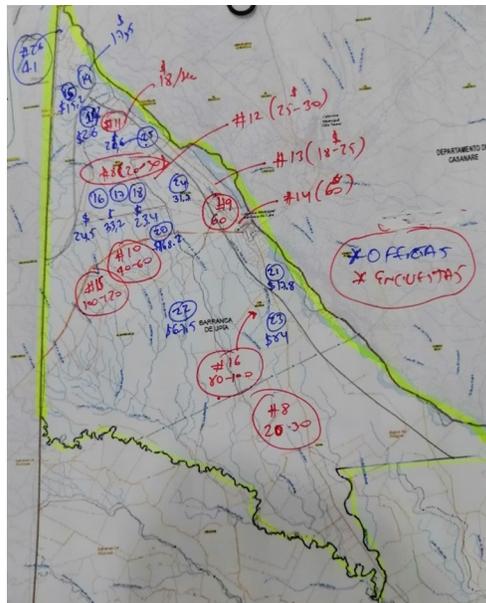


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 20.

Ilustración 20. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Barranca de Upía



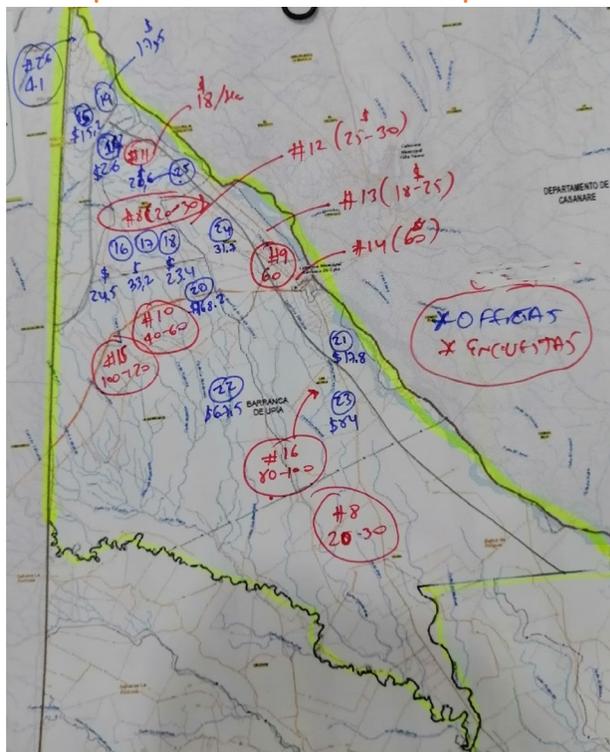
Fuente: UPRA (2022).



Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 21.

Ilustración 21. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Barranca de Upía

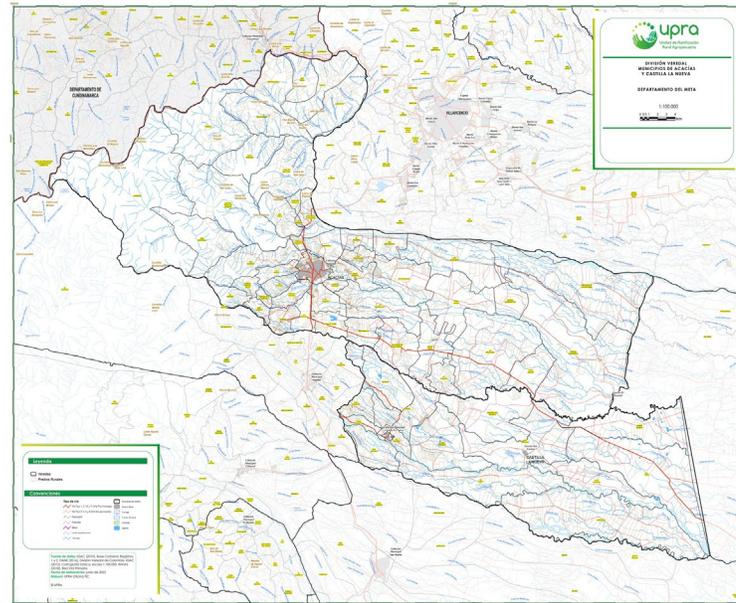


Fuente: UPRA (2022).

3.2.8 Acacías

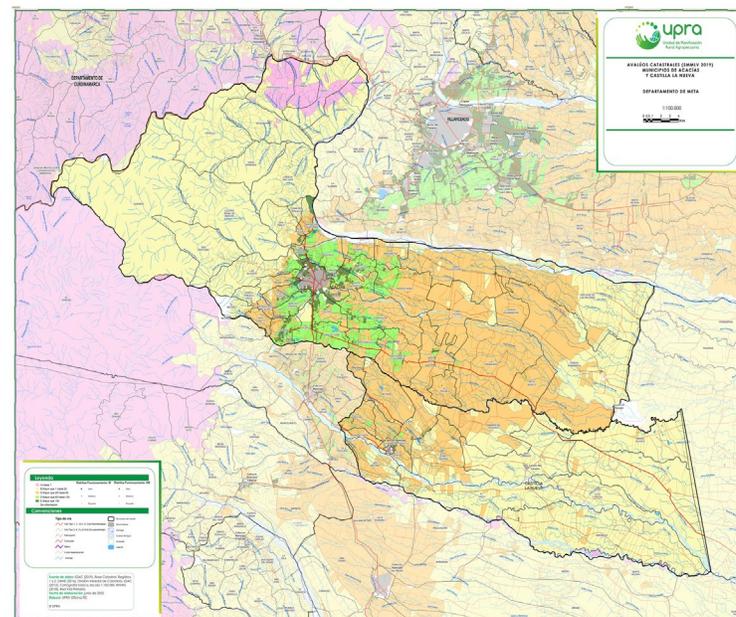
Acacías hace parte de la subregión del alto Ariari, al centro del departamento del Meta; limita con Guayabetal y Gutiérrez, en Cundinamarca, y con San Carlos de Guaroa, Castilla la Nueva, Guamal y Villavicencio, en el Meta. Cuenta con una población aproximada de 91.829 habitantes; 22.114 personas, en centros poblados. El sector rural está conformado por 48 veredas y 5 centros poblados.

Mapa 48. Cartografía base de Acacías (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 49. Avalúos catastrales en Acacías

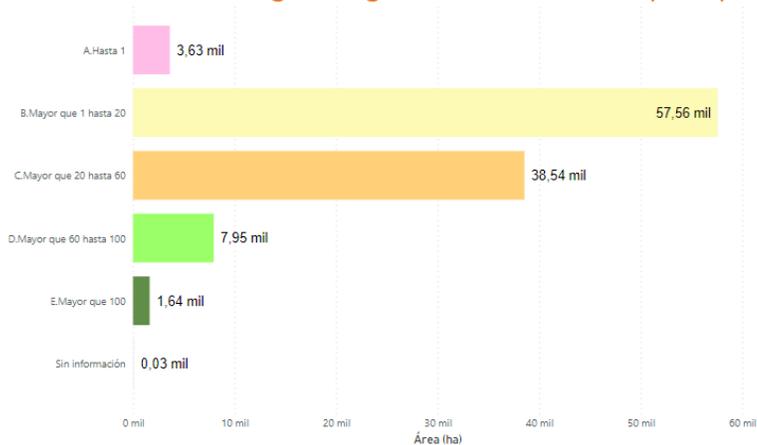


Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Acacías, cerca de 57.500 ha, que abarcan el 52,64 % del área total del municipio, especialmente, en la zona oriental y occidental, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 millones de

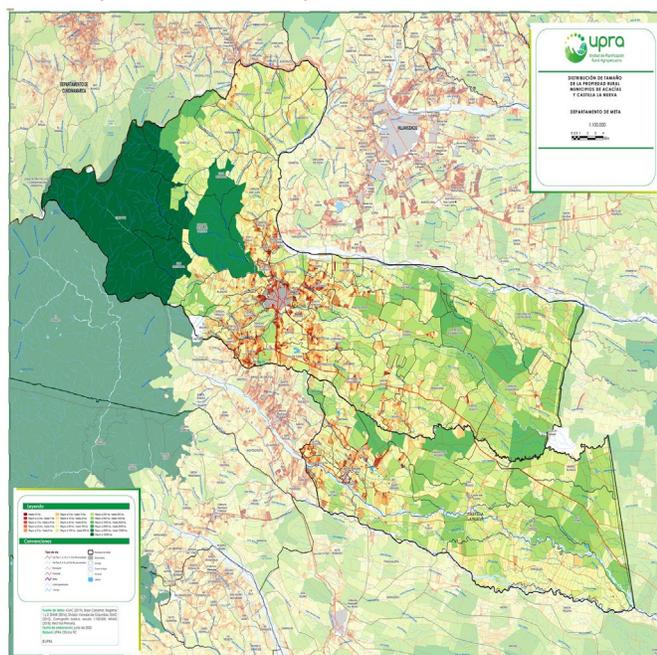
pesos por hectárea. En orden descendente, cerca de 38.500 ha (35,24 %), en especial, de la zona centro oriental del municipio, se encuentran en el rango mayor que 20 - hasta 60 millones de pesos por hectárea; cerca de 7.900 ha (7,27 %) en el rango mayor que 60 - hasta 100 millones de pesos por hectárea; cerca de 3.600 ha (3,32 %) localizadas en las zonas más alejadas de la zona urbana, está en el rango de hasta 1 SMMLV; y con la menor área abarcada, 1.600 ha (1,50 %), están aquellos predios sobre la periferia de la zona urbana, en un rango de más de 100 SMMLV. Para menos del 1 % (31,64 ha) del área de Acacías, la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

Gráfico 34. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Acacías



Fuente: UPRA (2022).

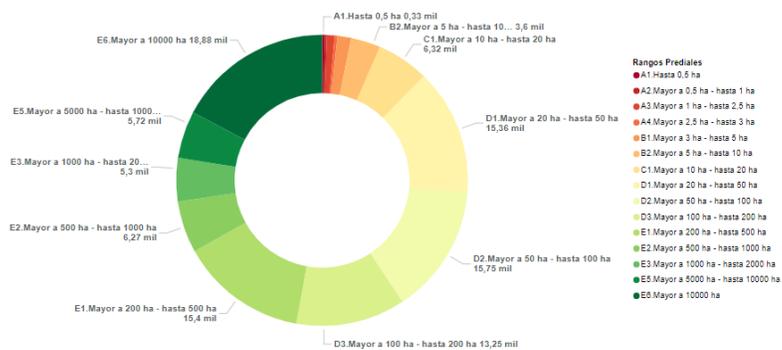
Mapa 50. Tamaños prediales en Acacías



Fuente: UPRA (2022).

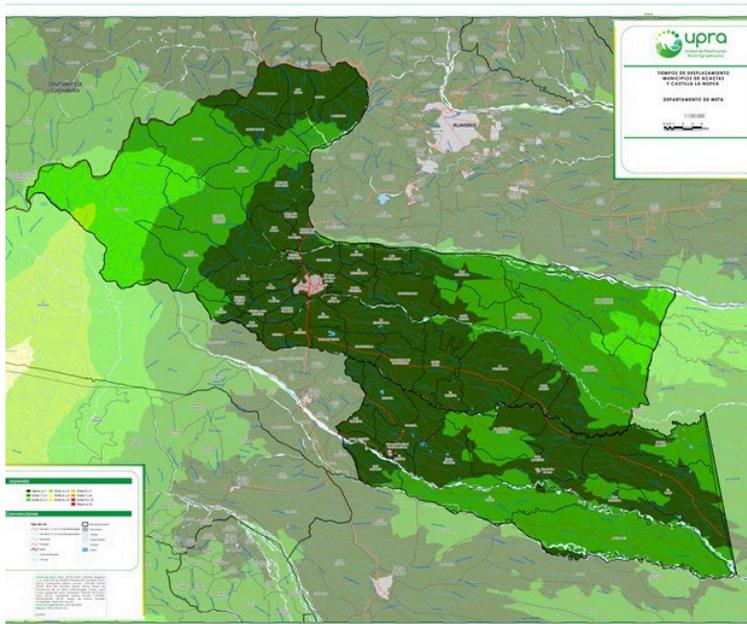
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Acacías se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas; en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (17,26 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (14,40 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (14,09 %), mayor a 20 - hasta 50 ha (14,04 %), y mayor a 100 ha - hasta 200 ha (12,11 %); estos cinco rangos abarcan cerca del 71,90 % del área total del municipio; lo que permite inferir que, en Acacías, la propiedad rural tiende a ser de áreas de más de 20 hectáreas.

Gráfico 35. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Acacías



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 51. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Acacías



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 Acacías la predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento que no superan la hora de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana. En orden descendente, se presentan zonas que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas abarcando cerca de 40.000 ha del total del área municipal; seguidamente se encuentran aquellas zonas en donde los tiempos de desplazamiento hasta la cabecera urbana más cercana con más de 25 mil habitantes esta entre 2 y 3 horas de recorrido. Finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 450 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas.

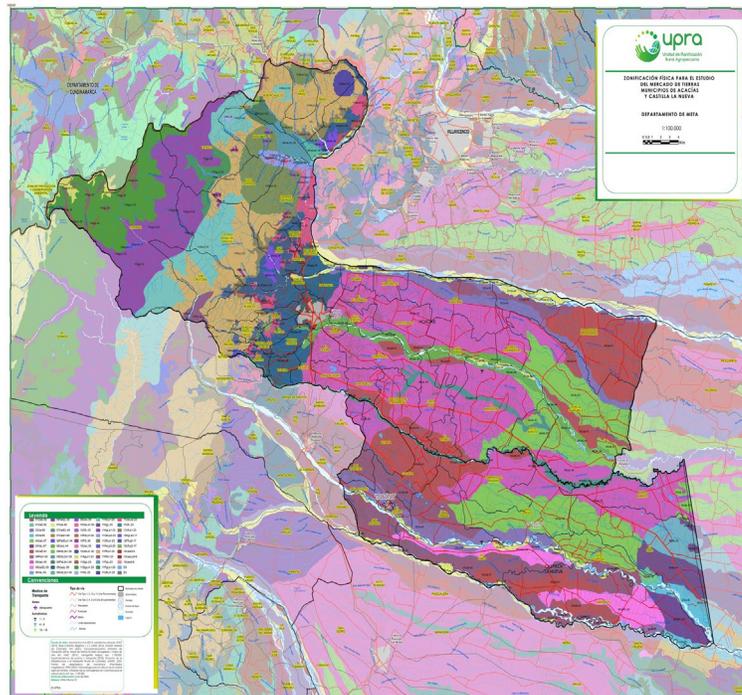
Gráfico 36. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Acacías



Fuente: UPRA (2022).



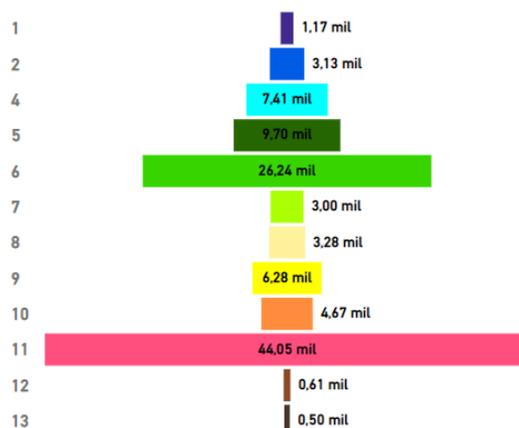
Mapa 52. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Acacías



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física, para estudiar el mercado de tierras, delimita y divide geográficamente, en polígonos, espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En Acacías predominan las clases 11, 6 y 5; que, en suma, abarcan 79.997,20 ha del área total del municipio; es decir, el 71 %, aproximadamente.

Gráfico 37. Clases de tierra en Acacías



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros. Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación :

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 47 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con este dato, se determina el rango de precio comercial de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

Se realizaron 10 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 24.

Ilustración 24. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Acacías



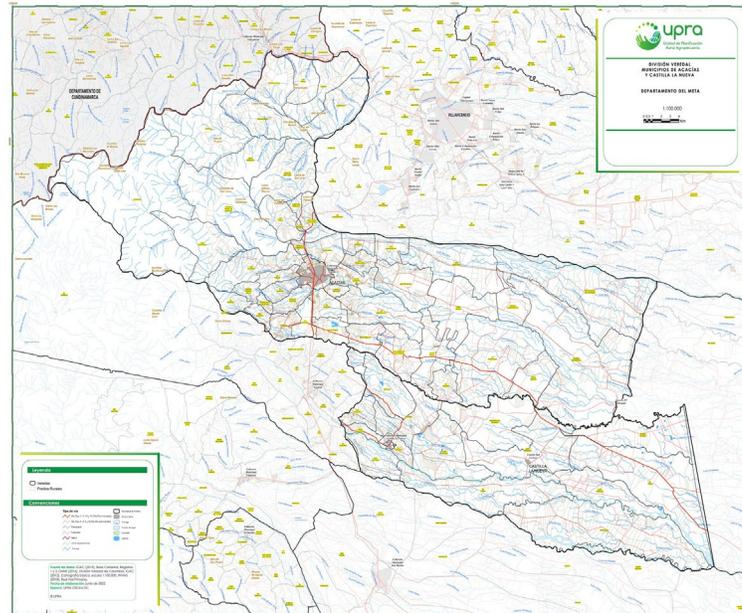
Fuente: UPRA (2022).

3.2.9 Castilla La Nueva

Castilla La Nueva es otro municipio localizado en la subregión del alto Ariari centro; comprende los territorios que van desde los ríos Guamal y Ariari hasta las faldas de las estribaciones de la Cordillera Oriental. Limita con Guamal, Fuente de Oro, San Martín de los Llanos y Villavicencio. Cuenta con una población aproximada de 15.906 habitantes, de los cuales 9.408 personas se encuentran en centros poblados y en entorno rural disperso.

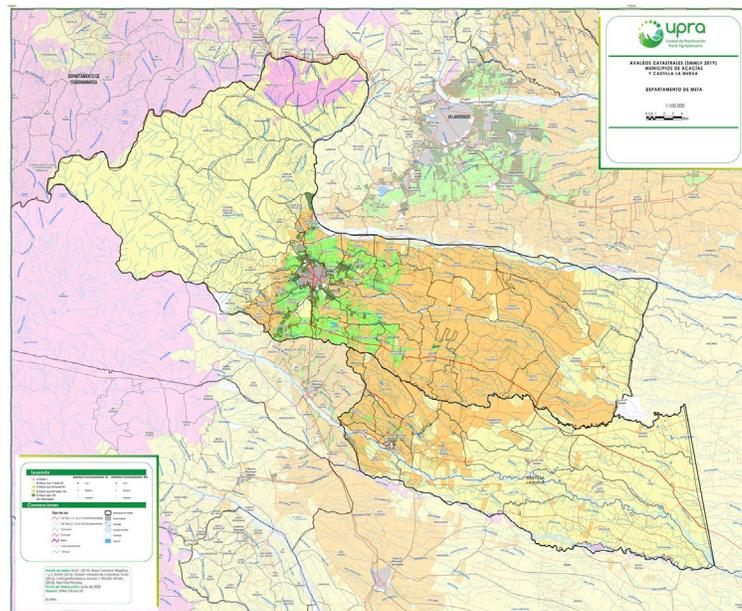


Mapa 53. Cartografía base de Castilla La Nueva (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 54. Avalúos catastrales en Castilla La Nueva



Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Castilla La Nueva, cerca de 35.800 ha, que abarcan el 74,74 % del área total del municipio, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, localizados,

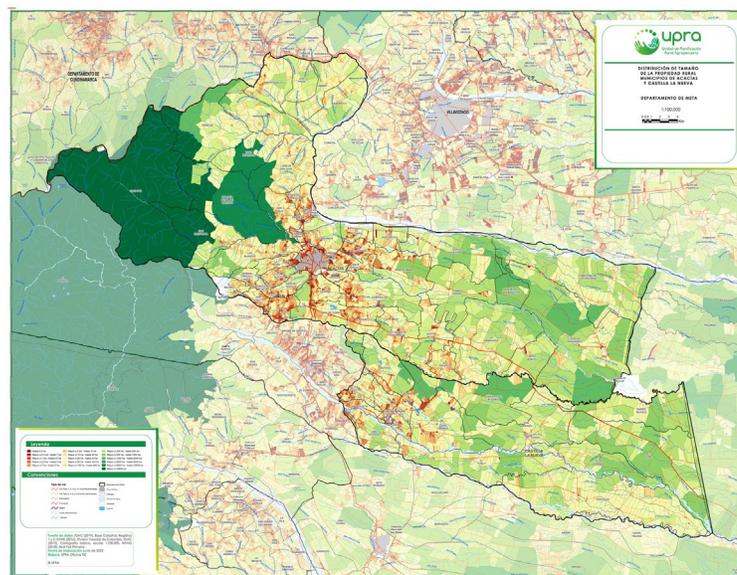
en especial, en la zona oriental del municipio. En orden descendente, cerca de 11.800 ha se encuentran en el rango mayor que 20 - hasta 60 millones de pesos por hectárea (24,66 %), en especial, en la zona oriental del municipio; cerca de 186 ha (0,39 %) en el rango mayor que 60 - hasta 100 millones de pesos por hectárea; cerca de 89 ha (0,19 %) localizadas en la periferia de la zona urbana el rango mayor que 100 SMMLV; y con menor área abarcada, aquellos predios más alejados de la zona urbana del municipio, cerca de 5 ha, en un rango de hasta 1 SMMLV. Solo para 7,72 ha del área de Castilla La Nueva, la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

Gráfico 38. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Castilla La Nueva



Fuente: UPRA (2022).

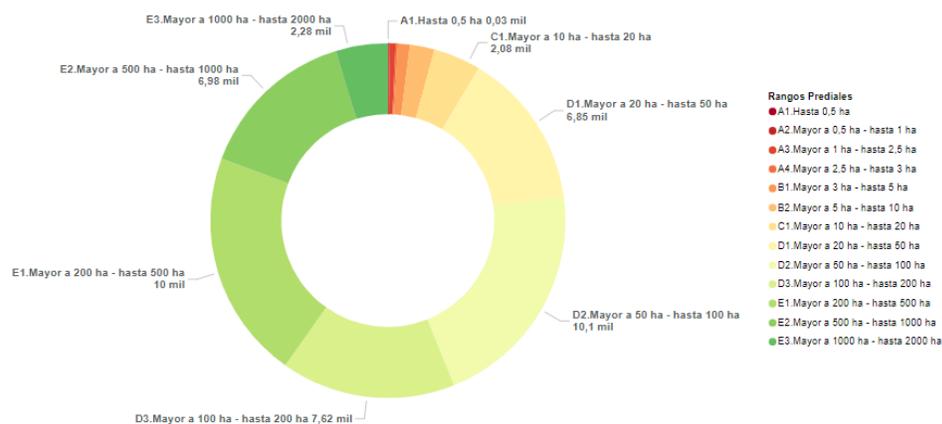
Mapa 55. Tamaños prediales en Castilla La Nueva



Fuente: UPRA (2022).

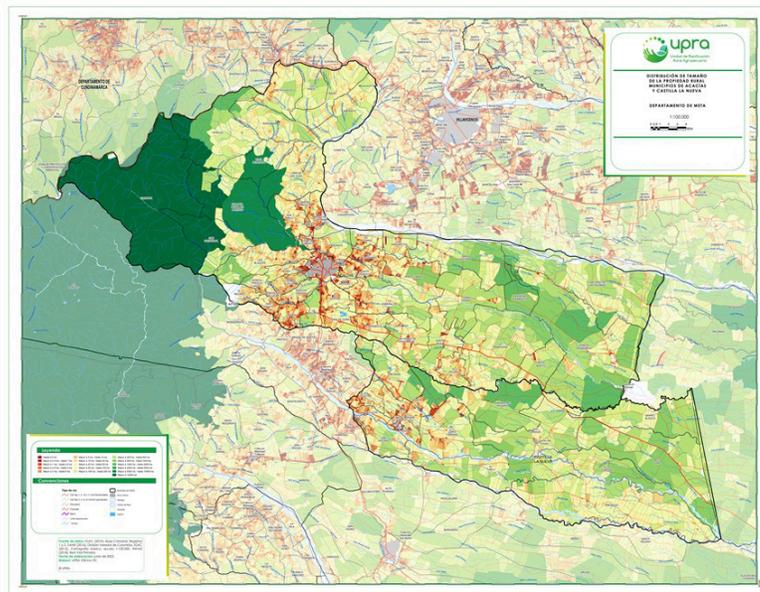
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Castilla La Nueva se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas; en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 50 ha - hasta 100 ha (21,07 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (20,85 %), mayor a 100 - hasta 200 ha (15,90 %), mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (14,57 %) y, mayor a 20 - hasta 50 ha (14,29 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 86,68 % del área total del municipio; lo que permite inferir que, en Castilla La Nueva, la propiedad rural tiende a ser de áreas de más de 20 hectáreas.

Gráfico 39. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Castilla La Nueva



Fuente: UPRA (2022).

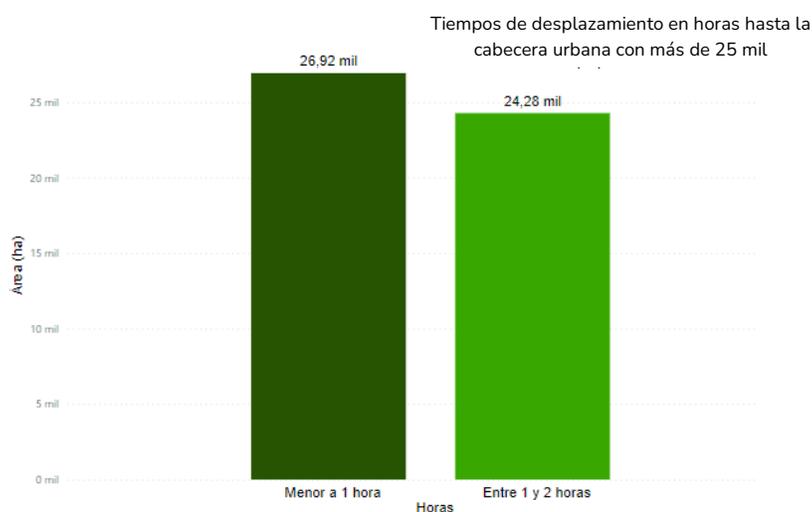
Mapa 56. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Castilla La Nueva



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Castilla La Nueva predominan las zonas desde las cuales desplazarse a la más cercana cabecera urbana con más de 25 mil habitantes no superan 1 hora de recorrido. En orden descendente, le siguen las zonas de las cuales desplazarse a la cabecera más cercana toma menos de 1 hora, abarcando cerca de 26.900 ha del total del área municipal. Finalmente, y con menor representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 24.200 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas.

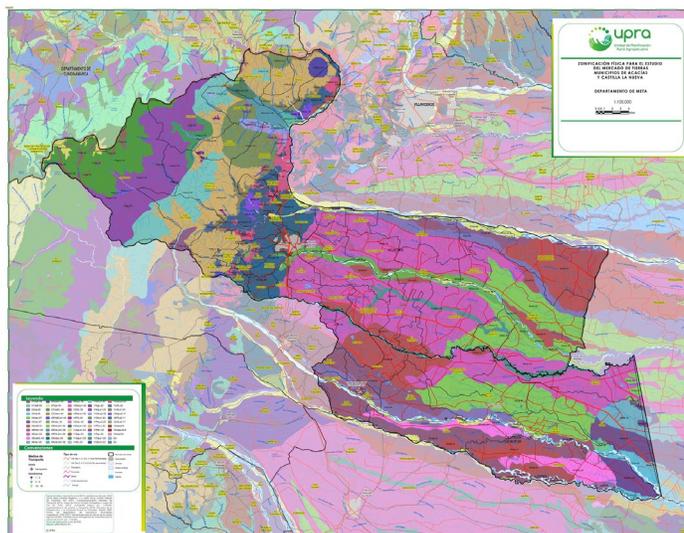
Gráfico 40. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Castilla La Nueva



Fuente: UPRA (2022).



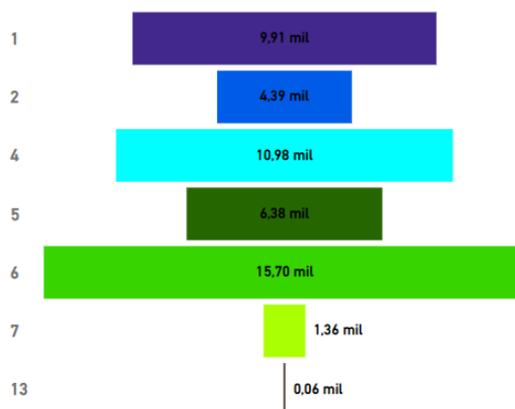
Mapa 57. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en Castilla La Nueva



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física, para estudiar el mercado de tierras, delimita y divide geográficamente, en polígonos, espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En Castilla La Nueva predominan las clases 6, 4 y 1; que, en suma, abarcan 36.590,67 ha del área total del municipio; es decir, el 71 %, aproximadamente.

Gráfico 41. Clases de tierra en Castilla La Nueva



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación:

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 36 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con este dato, se determina el rango de precio comercial de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

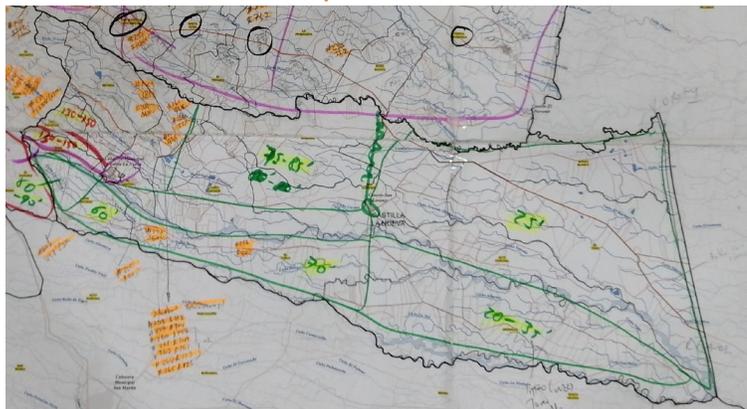
Se realizaron 6 encuestas a concededores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

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

Ilustración 25. Entrevistas espacializadas en Castilla La Nueva

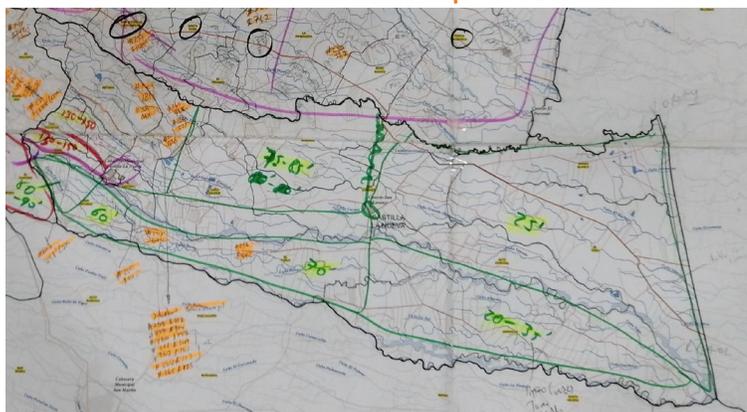


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 26.

Ilustración 26. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Castilla La Nueva

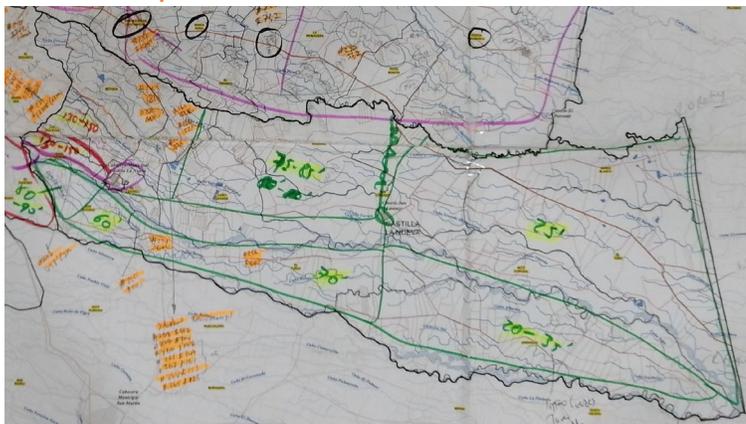


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 27.

Ilustración 27. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Castilla La Nueva

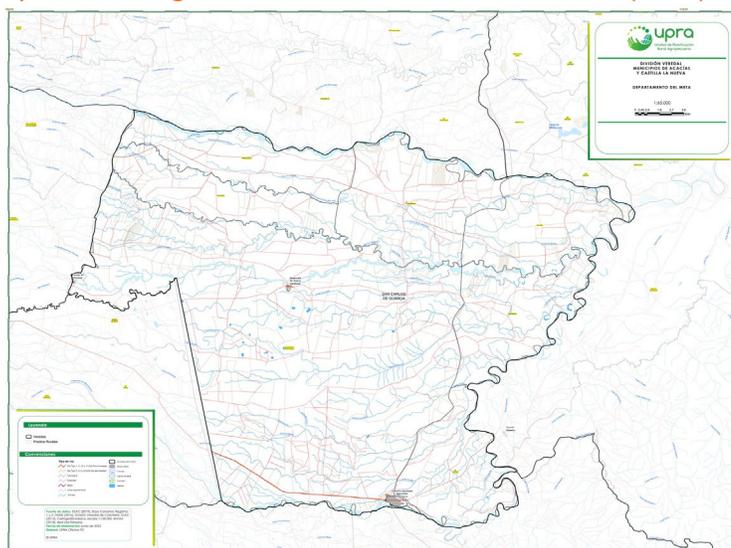


Fuente: UPRA (2022).

3.2.10 San Carlos de Guaroa

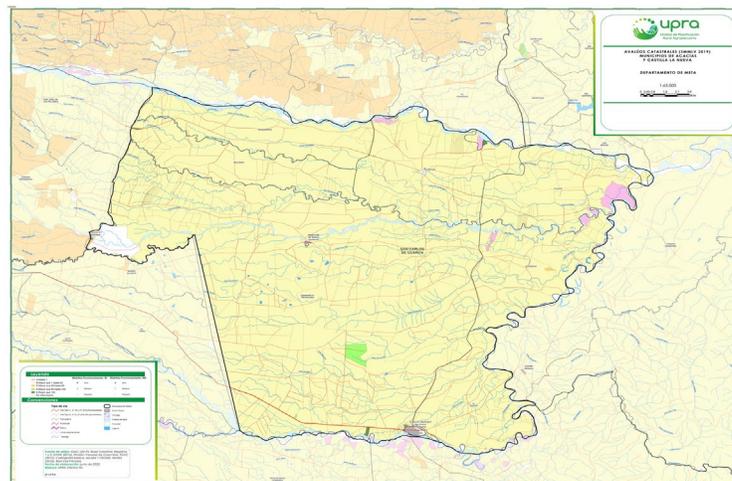
San Carlos de Guaroa se ubica en la parte centro occidente del departamento del Meta; hace parte de la subregión del alto Ariari centro, lo que le permite compartir límites con Villavicencio, Puerto López, Castilla La Nueva, Acacías y San Martín. Cuenta con una población aproximada de 12.875 habitantes, de los cuales 6.288 personas se encuentran en centros poblados y en entorno rural disperso.

Mapa 58. Cartografía base de San Carlos de Guaroa (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 59. Avalúos catastrales de San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRA (2022).

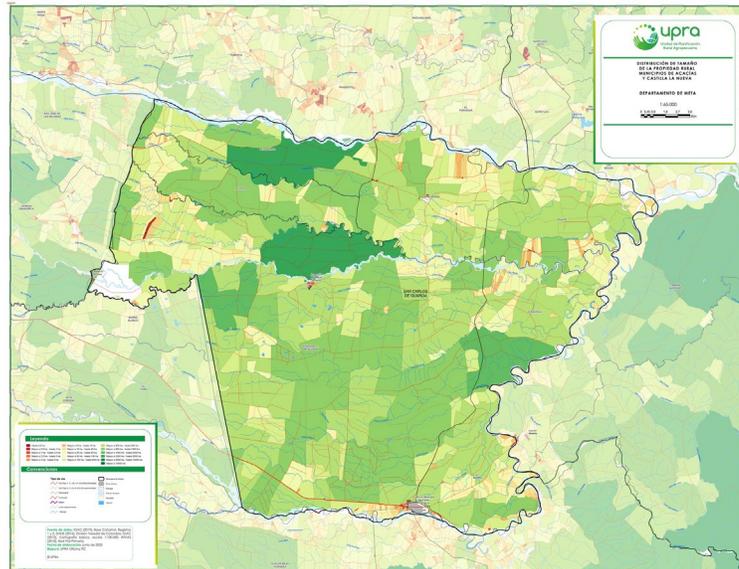
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en San Carlos de Guaroa, cerca de 78.000 ha, que abarcan el 98,78 % del área total del municipio, dispersos por igual en todo el territorio, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 millones de pesos por hectárea. En orden descendente, cerca de 650 ha (0,83 %), en especial, en las zonas oriental y norte del municipio, en el rango de hasta 1 SMMLV; cerca de 233 ha (0,3 %), en el rango mayor que 60 - hasta 100 millones de pesos por hectárea; cerca de 40 ha (0,1 %) en la periferia de la zona urbana, en el rango mayor que 100 SMMLV; y, con la menor área abarcada, aquellos predios sobre la zona norte en un rango de mayor que 20 - hasta 60 millones de pesos por hectárea. De todos los predios de San Carlos de Guaroa hay disponible información del avalúo catastral de la vigencia 2019.

Gráfico 42. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRA (2022).

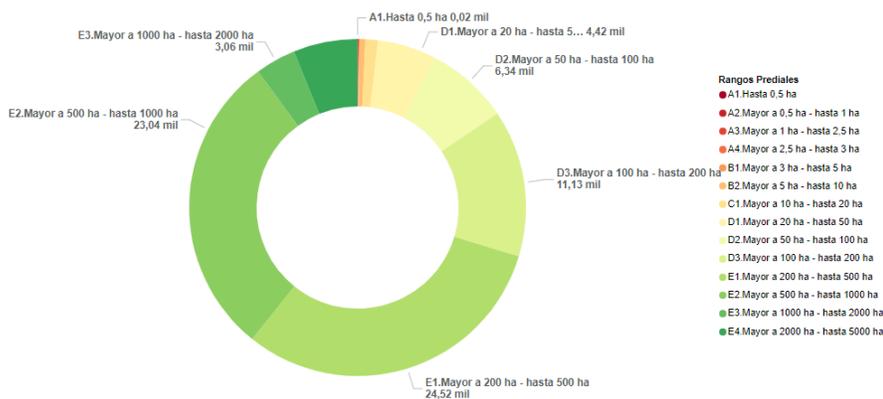
Mapa 60. Tamaños prediales de San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRA (2022).

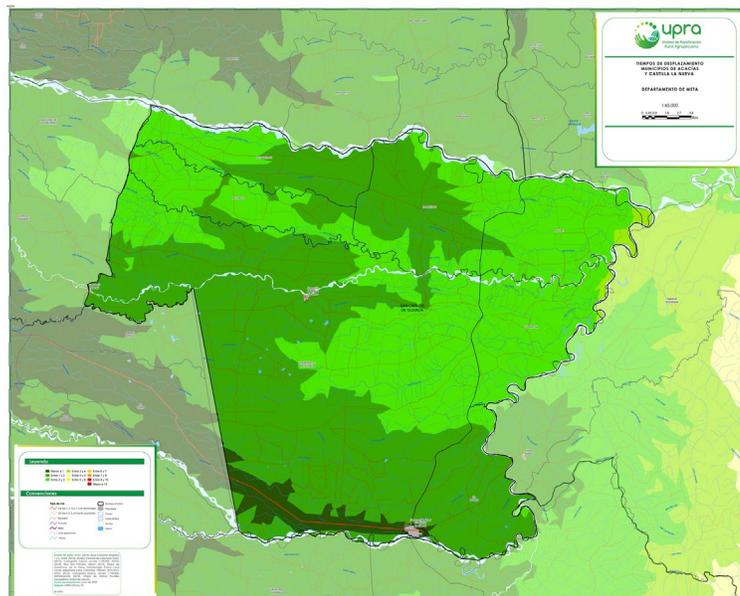
La distribución de tamaño de la propiedad rural en San Carlos de Guaroa se encuentra atomizada, con participaciones relativamente cercanas; en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 200 ha - hasta 500 ha (31,07 %), mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (29,19 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (14,10 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (8,03 %) y, mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha (6,18 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 88,57 % del área total de San Carlos de Guaroa, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 50 hectáreas.

Gráfico 43. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 61. Tiempos de desplazamiento; isócronas en San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRÁ (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 San Carlos de Guaroa la predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana. En orden descendente, se presentan zonas que incurren en tiempos de desplazamiento 2 y 3 horas abarcando cerca de 36.000 ha del total del área municipal. Finalmente, y con menor representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 2.400 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora y otras zonas con desplazamientos entre 3 y 4 horas.

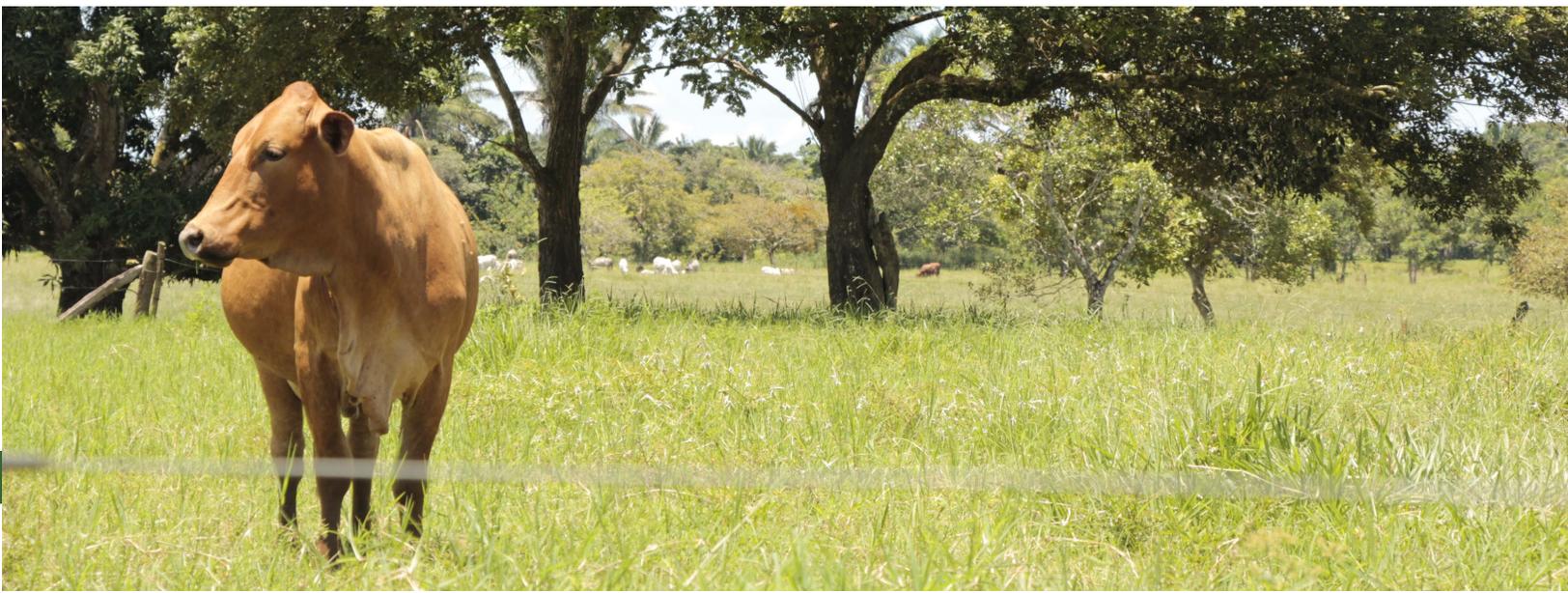
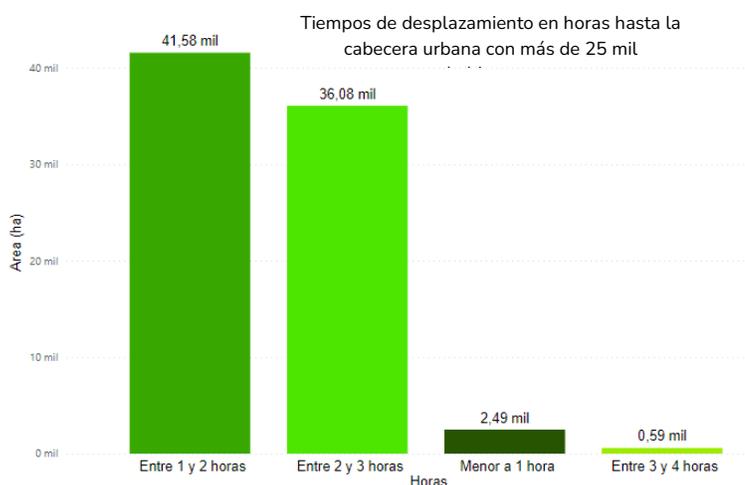
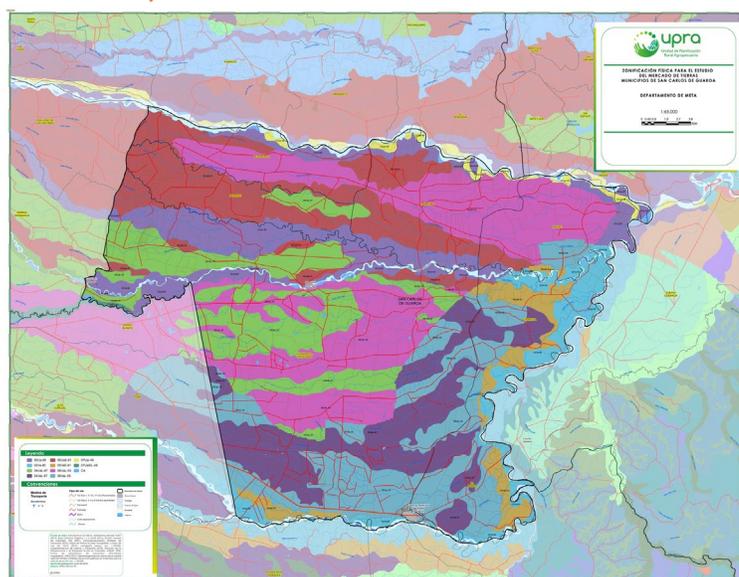


Gráfico 44. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 62. Zonificación física para estudiar el mercado de tierras en San Carlos de Guaroa

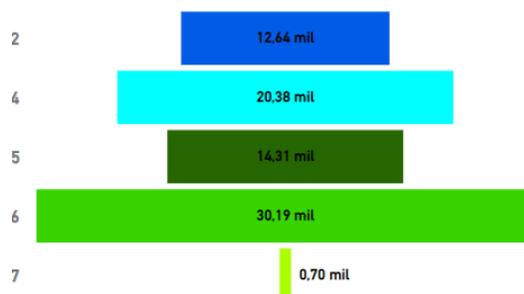


Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física, para estudiar el mercado de tierras, delimita y divide geográficamente, en polígonos, espacios de la superficie terrestre que agrupan características 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 insumos para caracterizar el mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de

unidad expresa la capacidad de la tierra por medio de un valor potencial. Las clases se expresan con un número entre 1 y 13. La clase 1 presenta las mejores condiciones edafoclimáticas; la clase 13 presenta limitaciones para establecer y desarrollar sistemas productivos. En San Carlos de Guaroa predominan las clases 6, 4 y 5; que, en suma, abarcan 64.877,77 ha del área total del municipio; es decir, el 80 %, aproximadamente.

Gráfico 45. Clases de tierra en San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra: subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, con base en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; se obtuvo una caracterización del área rural que relaciona aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, los sistemas productivos, la infraestructura, los servicios, y obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para tabular la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que se relacionan a continuación:

– Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron, en total, 20 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada; con este dato, se determina el rango de precio comercial de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

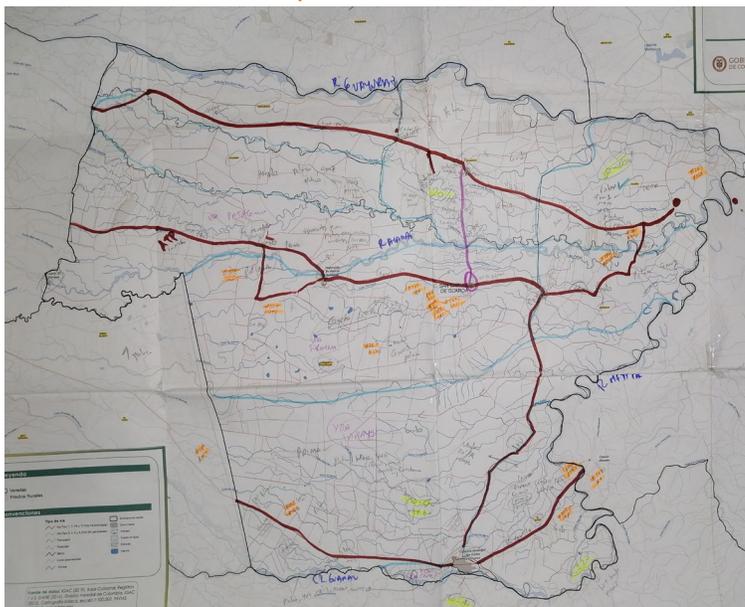
Se realizaron 4 encuestas a concedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

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

Ilustración 28. Entrevistas espacializadas en San Carlos de Guaroa

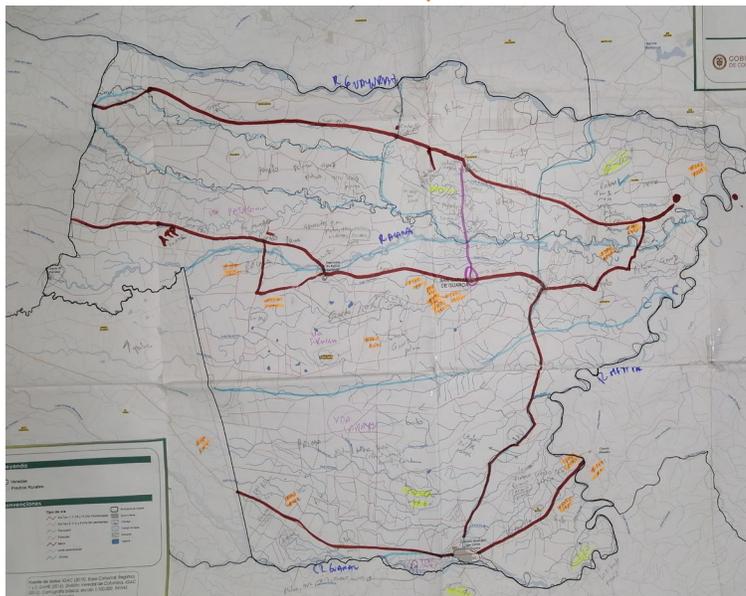


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 29.

Ilustración 29. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en San Carlos de Guaroa

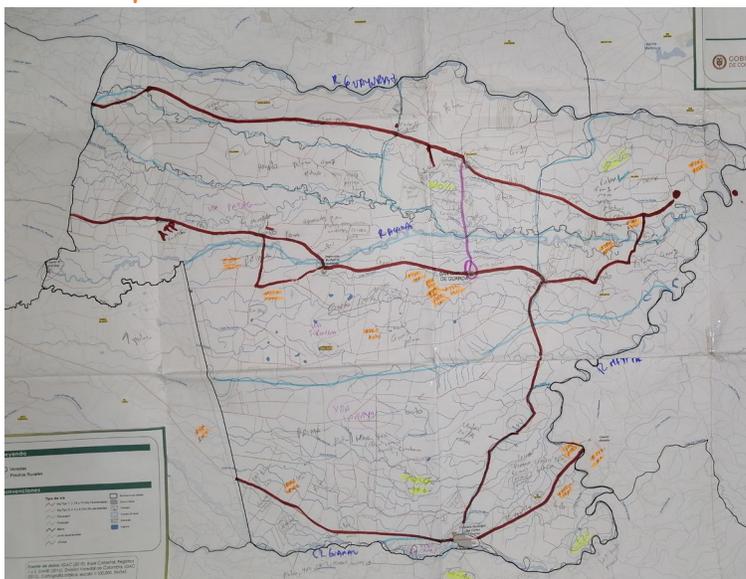


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 30.

Ilustración 30. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRA (2022).



4. Caracterización del mercado de tierras

4.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal

4.1.1 Mercado de tierras en Villavicencio

Villavicencio está conformado por 60 veredas, 7 corregimientos y 11 centros poblados. A nivel general, cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento en la parte alta de la montaña (veredas Quebrada Honda, San Cristóbal, Santa Helena, Santa Teresa, principalmente). En la zona occidental más alejada con linderos del municipio (veredas Quebrada Honda, Pipiral, Santa Teresa, Santa Helena Alta, Lourdes, San Cristóbal), presenta uso de protección y conservación, con pendientes f y g (50 % y mayor a 75 %, respectivamente), es fuente abastecedora de recursos hídricos, presenta limitaciones en servicios públicos y, principalmente, hay disponibilidad de energía eléctrica parcial.

En la cercanía al casco urbano en el costado occidental (veredas mencionadas anteriormente) y vías principales se observa desarrollo agropecuario de sostenimiento, el acceso es vehicular principalmente por vía sin pavimentar, también se encuentran caminos de herradura. La actividad agrícola es de minifundio donde predominan cultivos de cacao, plátano, y hortalizas, los cuales son de subsistencia (corregimientos 2, 3 y 6; en donde se encuentran las veredas, Buenavista, Servita, San Cristóbal, La libertad, Santa Teresa, Lourdes Puente Abadía y San José).

Para el caso de la vereda La Argentina, dada su cercanía al casco urbano y características físicas, se desarrolla actividad turística con tendencia a parcelaciones, lo que hace que su valor sea mayor comparado al de otras veredas.

Las zonas anteriormente descritas presentan susceptibilidad a remoción en masa, dadas la topografía y las características del suelo. El enfoque de la ganadería es hacia la producción lechera cuyos derivados se comercializan localmente. En cuanto al área con pendiente inferior al 3 % de inclinación, ubicada en la parte centro y oriental del municipio (veredas Caños Negros, La Llanerita, Bella Suiza, El Cocoy, Pompeya Peralonzo, Pachaquiario, entre otras), se desarrolla actividad agropecuaria, principalmente, actividad de ganadería extensiva sobre pastos mejorados con capacidad de carga de 1,5 a 3 cabezas de ganado por hectárea. En cuanto al sector agrícola, predomina el cultivo de arroz hacia los sectores de Pompeya y Pachaquiario. El ganado se comercializa en Villavicencio y en Bogotá mediante la figura de subastas ganaderas. El arroz se comercializa en molinos de la zona. A menor escala, se encuentran cultivos de cítricos, soya, maíz, plátano, entre otros; los cuales se venden en el mercado local.

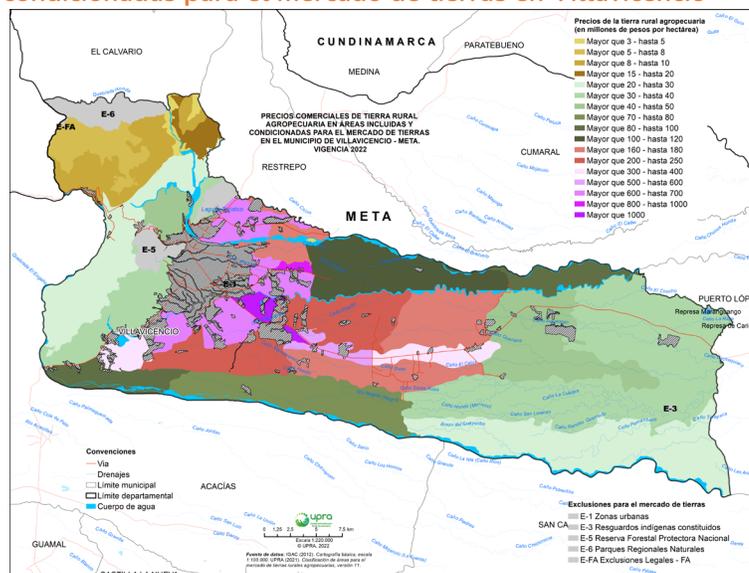
En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es formal. Se presenta informalidad en los predios de las riveras de los ríos. En lo que respecta al orden público, se presume como

estable, en los últimos años; esta es una fortaleza del municipio. Destaca también por la cercanía a Bogotá, la fácil y directa comercialización de los productos agropecuarios, la accesibilidad al sector agrícola, la oferta tecnológica, la disponibilidad de recursos hídricos y la asistencia técnica. En cuanto a debilidades y amenazas, en relación al mercado de tierras, se evidencia la presencia de parcelaciones en cercanías al casco urbano, que, en todo caso, presuntamente son informales además de presentar áreas inferiores a la UAF en algunos sectores parcialmente en las veredas Barcelona, Las Mercedes, El Cocoy, Bella Suiza, Santa Rosa, La Vigía, Caños Negros.

Se encuentran 17 rangos de precios de tierra rural en el municipio, el menor se ubica en la parte noroccidental de la cordillera; este rango presenta zonas de afloramientos rocosos y una baja oferta de sistemas productivos. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (costado oriental), 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 connotación y actividades constructivas.

El análisis de la información obtenida 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 de Villavicencio permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 63. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Villavicencio



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 5. Rangos de precios de la tierra en Villavicencio

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	1.443,46	124,00
Rango 2	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	3.247,82	2,80
Rango 3	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	4.644,63	4,00
Rango 4	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	1.129,93	0,97
Rango 5	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	20.324,79	17,51
Rango 6	3.2.2 Mayor que 30 - hasta 40	26.914,82	23,18
Rango 7	3.3.1 Mayor que 40 - hasta 50	9.402,79	8,10
Rango 8	4.1.2 Mayor que 70 - hasta 80	7.526,60	6,48
Rango 9	4.2.1 Mayor que 80 - hasta 100	5.146,02	4,43
Rango 10	4.2.2 Mayor que 100 - hasta 120	7.267,35	6,26
Rango 11	5.1.3 Mayor que 160 - hasta 180	10.352,24	8,92
Rango 12	5.2.2 Mayor que 200 - hasta 250	8.177,30	7,04
Rango 13	6.1.1 Mayor que 300 - hasta 400	2.910,47	2,51
Rango 14	6.1.3 Mayor que 500 - hasta 600	989,53	0,85
Rango 15	6.1.4 Mayor que 600 - hasta 700	5.577,16	4,80
Rango 16	6.1.6 Mayor que 800 - hasta 1.000	254,85	0,22
Rango 17	7.1.1 Mayor que 1.000	783,52	0,67
Total		116.093,28	100 %

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 1,24 % (1.443,46 ha) del área municipal; se ubica en la zona noroccidental de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como Santa Helena Alta, Quebrada Honda, Santa Teresa y San Cristóbal, predominantemente. Es una zona que se destaca por el afloramiento rocoso y está ubicada al margen del río Guataquí, limitados por ausencia de infraestructura vial, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Presenta pendientes mayores al 75 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 2 horas. Altura hasta 2.000 m s. n. m.

Descripción del rango 2: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 2,80 % (3.247,82 ha) del área municipal; en la zona noroccidental abarcando, de manera parcial, veredas como Quebrada Honda, Pipiral, San Cristóbal, La Libertad y Santa María Alta. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y presenta unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular, en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Presenta pendientes mayores al 50 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arenosas francas, con

profundidades categorizadas como profundas en un 52 % y el restante corresponde a suelos muy superficiales; lo que supone que son unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 % y una susceptibilidad a la pérdida de suelos moderada.

Descripción del rango 3: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde a 4 % (4.644,63 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como Pipiral, San Cristóbal, Quebrada Honda, La Libertad y Santa María Alta, predominantemente. Es una zona que presenta accesos vehiculares y caminos de herradura que permiten una mejor accesibilidad en comparación con zonas aledañas. Presenta pendientes de entre 50 y 75 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosas, con profundidades muy superficiales en un 79 % y el restante corresponde a suelos profundos; lo que supone que son unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 % y una susceptibilidad a la pérdida de suelos muy fuerte.

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

Este rango de precios corresponde al 0,97 % (1.129,93 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como Lourdes, Santa Teresa, Puente Abadía, Santa Helena Alta, San José Alto, San Cristóbal, Miralindo, Santa Cecilia. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y presenta unos accesos vehiculares, principalmente, sin pavimentar y tramos con placa huella, con mejores accesos a los predios. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular; en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango presenta algunas áreas destinadas a actividades agropecuarias de subsistencia (cultivos de pan coger, ganado de leche y algunas especies menores). Presenta pendientes de entre 25 y 50 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, con un porcentaje alto de profundidad (100 %); lo que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 % y una susceptibilidad a la pérdida de suelos fuerte.

Descripción del rango 5: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 17,51 % (20.324,79 ha) del área municipal. Se ubica en la zona occidental y sur oriental de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como Porvenir, Panderito, Pompeya, Cometal, San Juan de Ocoa, Buenavista, La Cumbre, Samaría, Servitá, La Vigía, Palmichal, Santa María Alta, Santa María Baja, La Unión, San José Alto, Puente Abadía, San José de las palomas, Pipiral, La Libertad, La Concepción,

Lourdes, El Carmen, Pachaquiario. Es una zona que presenta accesos vehiculares, principalmente, sin pavimentar y tramos con placa huella, cerca de vías pavimentadas y al casco urbano. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, con una profundidad moderada lo que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento. Este rango se caracteriza por presentar usos pecuarios colindando al sur con el río Guayuriba, lo que hace que esta zona sea susceptible a inundación, principalmente, para los predios que colindan directamente con este río.

Descripción del rango 6: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 23,18 % (26.914,82 ha) del área municipal. Este rango se presenta en dos zonas, una se ubica en la zona occidental de Villavicencio y otra en la zona oriental abarcando, de manera parcial, veredas como Indostan, Pachaquiario, Pompeya, Panderito, Peralonso, San Luis de Ocoa, La Unión, La Samaría, Santa Helena Baja, La Vigía, El Porvenir, Buenos Aires Altos, Mesetas, El Carmen, La Concepción, San José Bajo, Puente Amarillo, Vanguardia, Contadero, Buenos Aires bajo, La Cumbre, El Guamo. La zona occidental tiene mayor pendiente que la zona oriental y es más cerca al casco urbano, ambas zonas tienen acceso sobre vías nacionales vehiculares pavimentadas de importancia y en buen estado. En cuanto a los usos, la zona oriental es de uso agrícola, al sur, y pecuario, al norte. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franca, con un porcentaje moderado de profundidad; lo que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento.

Descripción del rango 7: mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 8,10 % (9.402,79 ha) del área municipal. Se ubica en tres zonas, la zona noroccidental de Villavicencio, que abarca, de manera parcial, veredas como La Argentina, La Bendición, Contadero, Buen Vista, Santa María Baja, El Guamo, Servitá, Palmichal; la zona de la vereda Vanguardia; y la zona oriental, que abarca, parcialmente, las veredas Peralonso, Pachaquiario, Pompeya, Altos de Pompeya. La zona occidental presenta más cercanía al casco urbano, con vías de acceso vehiculares pavimentadas y sin pavimentar; en el caso del sector de Vanguardia, la pendiente es menos inclinada (inferior al 3 %); la zona oriental se encuentra más alejada del casco urbano presenta pendiente baja (menor al 3 %) y tiene influencia de la vía nacional que comunica de Villavicencio a Puerto López. En este rango, se encuentran usos pecuarios destinados a ganadería extensiva en pastos mejorados con vías principales pavimentadas y vías secundarias sin pavimentar. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillosa, con una profundidad moderada; lo

que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 8: mayor que 70 - hasta 80 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 6,48 % (7.526,60 ha) del área municipal. Se ubica en la zona centro sur de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como La Vigía, El Cocuy, Santa Rosa, San José de las Palomas, Río Negrito, Santa Helena Baja. Es una zona que presenta unos accesos por vías pavimentadas vehiculares en estados bueno y regular con conexión a vías nacionales. Este rango colinda al sur con el río Guayuriba y los predios con colindancia presentan amenaza alta de ocurrencia de inundaciones por desbordamientos naturales. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, con una profundidad moderada, que los hace moderadamente drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento. El suelo presenta área de actividad agrícola y zonificación POMCA.

Descripción del rango 9: mayor que 80 - hasta 100 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 4,43 % (5.146,02 ha) del área municipal. Presenta dos zonas, una ubicada en el norte colindando con el río Guatiquía y otra al sur colindando con el río Guayuriba con zonas de amenaza por inundación alta y media abarcando, de manera parcial, veredas como El Guamo, La Concepción, Río Negrito, Las Mercedes, Peralonso, El Cocuy, Sardinata, San Juan Bosco, Brisas de Guayuriba. Ambas zonas presentan colindancia con vías vehiculares pavimentadas. En cuanto al uso del suelo, en la zona sur, es de uso agrícola y, en la zona norte, es de uso pecuario con presencia de ganadería en pastos mejorados y agrícolas. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, con una profundidad moderada, que los hace unos suelos moderadamente drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento.

Descripción del rango 10: mayor que 100 - hasta 120 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 6,26 % (7.267,35 ha) del área municipal. Se ubica en la zona norte de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como Caños Negros, San Juan Bosco, Brisas del Upin. El acceso es por vía vehicular pavimentada en buen estado. Este rango se caracteriza por presentar usos agropecuarios con actividad principal pecuaria en ganadería sobre pastos mejorados; se encuentran algunos polígonos industriales. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franca, con una profundidad moderada, que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento.

Descripción del rango 11: mayor que 160 - hasta 180 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 8,92 % (10.352,24 ha) del área municipal. Se ubica en la zona central de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como Santa Helena Baja, Santa Rosa, Peralonso, Caños Negros, Alto de Pompeya, Cairo Bajo, La Vigía, Pompeya, San Juan Bosco, La Poyata, La Llanerita, Brisas del Upin, Bella Suiza, El Guamo, Puente Amarillo y Cairo Alto. Presentan buenas vías de acceso vehiculares pavimentadas con influencia de la vía nacional y es colindante con suelo suburbano lejano del casco urbano. Este rango se caracteriza por presentar usos pecuarios utilizados para ganadería extensiva en pastos mejorados y presencia de algunos polígonos con suelo de uso industrial. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillosa, con una profundidad moderada, que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 12: mayor que 200 - hasta 250 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 7,04 % (8.177,30 ha) del área municipal. Se ubica en la zona central de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como La Llanerita, Apiay, El Cocuy, Zuria, Barcelona, La Vigía, Bella Suiza, El Amor, Caños Negros, Santa Helena Baja y Río Negrito. Presentan buenas vías de acceso vehiculares pavimentadas con influencia parcial de la vía nacional y colindante con suelo suburbano y de expansión urbana. Este rango se caracteriza por presentar usos pecuarios utilizados para ganadería extensiva en pastos mejorados. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcilloso, con una profundidad moderada, que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 13: mayor que 300 - hasta 400 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 2,51 % (2.910,47 ha) del área municipal. En este rango se presentan dos zonas una sobre la vía que conduce a Puerto López (a ambos lados de la vía) abarcando, de manera parcial, veredas como Santa Helena Baja, Alto de Pompeya, La Unión, San Luis de Ocoa, Santa Rosa, Río Negrito, Bella Suiza, y otra zona que comprende las veredas Las Mercedes y Zuria (con frente a vía que conduce de Villavicencio a Acacías). Ambas zonas tienen frente sobre vía nacional vehicular pavimentada. La zona que presenta frente a la vía nacional a Puerto López tiene uso suburbano (franja de servicio AAC1), La zona con frente a la vía a Acacías es un polígono donde se presenta tendencia a parcelaciones o predios de menor tamaño. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas

arcillosa, con profundidad alta que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 14: mayor que 500 - hasta 600 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 0,85 % (989,53 ha) del área municipal. Se ubica en la zona central de Villavicencio sobre la vía que conduce a Puerto López a ambos lados de la misma abarcando, de manera parcial, veredas como Bella Suiza, La Llanerita, Santa Rosa, La Vigía. Presenta vía de acceso vehicular nacional pavimentada y en buen estado. Este rango se caracteriza por presentar uso suburbano (franja de servicio AAC1). Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosa, con profundidad alta que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 15: mayor que 600 - hasta 700 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 4,80 % (5.577,16 ha) del área municipal. Se ubica en la zona cercana al casco urbano de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como Caños Negros, Barcelona, Cairo Alto, Zuria Vanguardia, El Amor, Cairo Bajo, La Poyata, Puente Amarillo, Apiay, La Cecilia, Brisas del Upin, San Luis de Ocoa. El acceso es por vías pavimentadas vehiculares de importancia. Este rango se caracteriza por presentar usos de expansión y suburbanos. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosa, con una profundidad moderada, lo que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 16: mayor que 800 - hasta 1.000 millones de pesos por hectárea

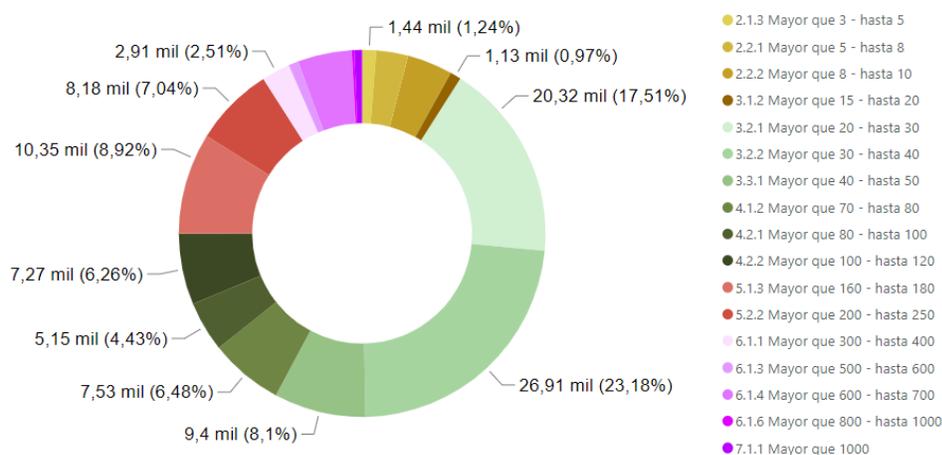
Este rango de precios corresponde al 0,22 % (254,85 ha) del área municipal. Se ubica en la zona norte de Villavicencio abarcando, de manera parcial, la vereda de Caños Negros; frente a vía principal vehicular pavimentada y vía veredal con cercanía al suelo de expansión. Este rango se caracteriza por presentar uso suburbano con ubicación cerca al casco urbano. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosa y franca, con una profundidad moderada, lo que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 17: mayor que 1.000 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 0,67 % (783,52 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental de Villavicencio abarcando, de manera parcial, veredas como, Apiay,

La Cecilia, Caños Negros, El Amor, Barcelona y La Llanerita. Es el valor más alto, dado que presenta características de relevancia como el frente sobre vía nacional de importancia que comunica a Villavicencio con Puerto López, cercanía al casco urbano, colindancia con suelo de expansión, el uso de suelo es suburbano (vivienda rural AAV1) y suelo suburbano de equipamientos donde se ubica la base aérea de Apiay. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosa, con un alto porcentaje de profundidad, lo que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 46. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Villavicencio



Fuente: UPRA (2022).

4.1.2 Mercado de tierras en Restrepo

En Restrepo, de las 20 veredas, tres (Vega Grande, San Jorge y parcialmente Los Medios) cuentan con acueducto veredal; todas cuentan con energía eléctrica y el 80 % tienen buen acceso vial. Se presenta dificultad de acceso, en las veredas Santa Lucía y Marayal por disponer únicamente de caminos de herradura.

El municipio presenta actividad pecuaria tipo ceiba, cría y levante de semovientes, y un menor porcentaje destinado a la actividad lechera. La mayor parte de extensión se encuentra en las veredas Caibe y Vega Grande, sobre las que se concentra el 80 % del ganado bovino del municipio; la comercialización se desarrolla en subastas a nivel local o regional (subastas en Villavicencio). Las áreas destinadas a la actividad bovina presentan capacidad de carga de hasta dos cabezas de ganado por hectárea en pastos mejorados.

De manera menos atomizada, se desarrolla actividad piscícola en las veredas Sardinata, Caney bajo y Los Medios. De igual manera, hay presencia de la actividad avícola

relacionada con pollo de engorde en las veredas Vega Grande, San Jorge y Caibe; en estas tres últimas veredas existe actividad porcícola desarrollada por pequeños productores.

En la zona norte y occidental del municipio (veredas Santa Lucía, San Joaquín Alto y Marayal) se presentan pendientes altas (mayores a 50 %) que son destinadas al establecimiento de algunos cultivos esporádicos de cacao y café. En zonas de laderas se siembra café y cacao como cultivo de pan coger.

Otras actividades de uso agrícola que se desarrollan en la zona son: sagú, cítricos, yuca, rambután, mangostino y plátano hartón. En las veredas Vega Grande y Caibe, se establecen cultivos de arroz y maíz en el primer semestre, y de soya en el segundo semestre. La mayor parte de los cultivos de ciclo largo se establecen en terrenos propios, mientras que los semestrales, como el arroz y soya, se encuentran en terrenos tanto propios como en arriendo (con valores de arriendo alrededor de \$430.000 por hectárea por semestre para arroz seco); no obstante, existe escasa oferta de arriendos para desarrollar actividades agropecuarias.

Entre las amenazas o debilidades del mercado de tierras, se encuentran parcelaciones presuntamente informales en suelos con aptitud agropecuaria localizados principalmente en la vereda Vega Grande. En términos generales, es un municipio con disponibilidad de agua por la presencia de ríos, quebradas y nacimientos.

Se presenta migración de usos agropecuarios preexistentes hacia usos turísticos en cercanías al casco urbano. En cuanto al orden público, se presenta como normal y controlado. El acceso a tierras se transa mediante compraventas, aunque se presentan adjudicaciones y sucesiones; estos tipos de actos registrales se hacen de manera formal lo que deriva en la baja tasa de informalidad a nivel municipal. El análisis de la información obtenida en 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 Restrepo, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

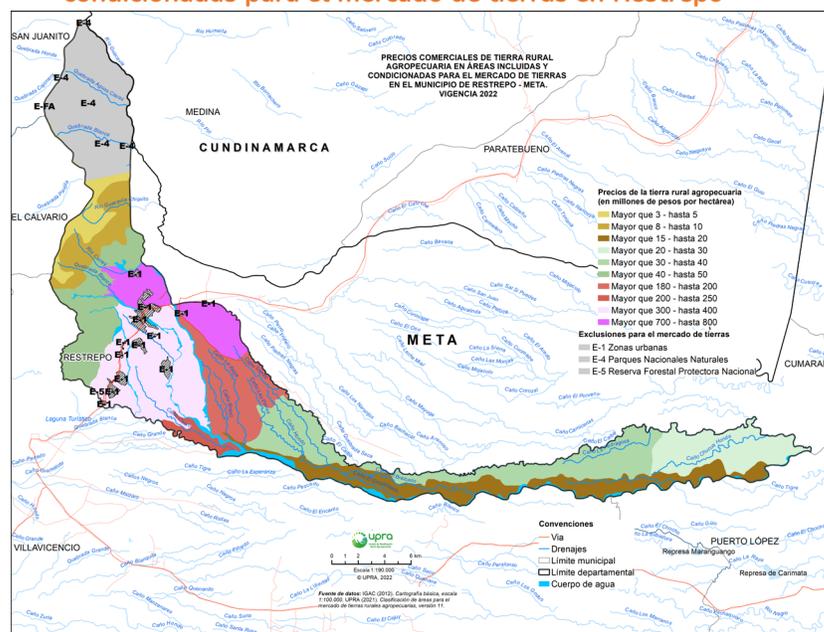
En este municipio se encuentran 10 rangos de valor; el más bajo (mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea) se localiza en la parte alta (costado noroccidental, las veredas Santa Lucía y Marayal); se caracteriza por pendientes altas (mayores a 75 %), acceso limitado y tiempo de desplazamiento entre 1 y 3 horas en promedio, con respecto al casco urbano. En términos generales, las tierras se valorizan en función de la distancia al caso urbano, dados los tiempos de desplazamiento y la facilidad de acceso. Los valores más altos se encuentran en las veredas cercanas al casco urbano, pues se desarrollan parcelaciones que limitan la estructura de costos y el desarrollo de actividades agropecuarias, y facilita usos asociados a la vivienda campestre.

Otras zonas que presentan rangos de precio alto (mayor que 700 - hasta 800 millones de pesos por hectárea) se localizan en las veredas Caney Alto, Caney Bajo y Salinas; en ellas, hay parcelaciones y usos turísticos. El acceso a estas veredas es óptimo; pues, cuenta con

vías pavimentadas. El costado centro oriental del municipio se enfoca en actividades agropecuarias con pendientes ligeramente planas y su valor desciende en la medida en que se aleja del casco urbano, con valores mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea en las zonas que sin acceso directo al río Guatiquía. Los predios colindantes con el río Guatiquía presentan valores más bajos (mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea) por ser susceptibles a inundaciones. No obstante, son zonas enfocadas al cultivo del arroz.

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 Restrepo, permitieron caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 64. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Restrepo



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 6. Rangos de precios de la tierra en Restrepo

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	1.134,69	3,68
Rango 2	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	1.815,45	5,88
Rango 3	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	4.499,83	14,58
Rango 4	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	3.050,96	9,89
Rango 5	3.2.2 Mayor que 30 - hasta 40	5.388,78	17,46
Rango 6	3.3.1 Mayor que 40 - hasta 50	3.258,29	10,56
Rango 7	5.2.1 Mayor que 180 - hasta 200	3.218,68	10,43
Rango 8	5.2.2 Mayor que 200 - hasta 250	637,62	2,07
Rango 9	6.1.1 Mayor que 300 - hasta 400	5.378,28	17,43
Rango 10	6.1.5 Mayor que 700 - hasta 800	2.476,75	8,03
Total		30.859,33	100%

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 3,68 % (1.134,69 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental Restrepo abarcando, de manera parcial, veredas como Santa Lucía y Marayal. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y afloramiento rocosos, presenta unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular, en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Presenta pendientes superiores a 75 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25 mil habitantes entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, es nulo o no aplican texturas, profundidad, drenaje y limitantes.

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

Este rango de precios corresponde al 5,88 % (1.815,45 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental de Restrepo abarcando, de manera parcial, veredas como Santa Lucía, Marayal y San Joaquín Bajo. Presenta unos accesos limitados vehiculares. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular. Presenta pendientes entre 50 y 75 % y unos tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillosa, donde el porcentaje de profundidad son muy superficiales y es bueno el drenaje para eso suelos. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 % y la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada.

Descripción del rango 3: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 14,58 % (4.499,83 ha) del área municipal. Se ubica en la zona sur de Restrepo abarcando, de manera parcial, veredas como Vega Grande, Caibe, El Guamo, Patagonia, San Jorge, San Juan Bosco, Indostán, El Palmar y Brisas del Upín. Se destaca por ser una zona de amenaza alta por inundación por el Río Guatiquía, con vías de acceso sin pavimentar, con actividad agropecuaria en donde se destaca principalmente el cultivo de arroz. Presenta pendientes entre 1 y el 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arenosa franca, donde el porcentaje de profundidad es moderado, el drenaje para eso suelos es imperfecto y no tiene limitantes.

Descripción del rango 4: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 9,89 % (3.050,96 ha) del área municipal. Se ubica en la zona oriental de Restrepo abarcando, de manera parcial, la vereda El Caibe. Su acceso es por vía sin pavimentar vehicular en buen estado, se observa predominancia de la actividad ganadera. Presenta pendientes entre 1 y el 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arenosa franca, donde el porcentaje de profundidad es moderado y por consiguiente el drenaje para eso suelos es bueno. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento.

Descripción del rango 5: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 17,46 % (5.388,78 ha) del área municipal. Se ubica en la zona nororiental de Restrepo abarcando, de manera parcial, la vereda Vega Grande. Su acceso es por vía sin pavimentar vehicular en buen estado, se observa actividad ganadera en pastos mejorados. Es la zona oriental más alejada del municipio. Presenta pendientes entre 1 y el 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franca, donde el porcentaje de profundidad es moderado y por consiguiente el drenaje para eso suelos es bueno. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento.

Descripción del rango 6: mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 10,56 % (3.258,29 ha) del área municipal. Se ubica en la zona occidental y norte del casco urbano de Restrepo abarcando, de manera parcial, las veredas Miralindo, Marayal, Santa Cecilia, Salinas, Choapal, Caney Alto, Puente Amarillo, Los Medios y San Isidro. Su acceso es por vía pavimentada y sin pavimentar vehicular en buen estado, se observa actividad pecuaria, la tendencia es de parcelaciones y se concentran principalmente en las veredas Choapal, Caney Alto, Salinas y Miralindo en cercanías al casco urbano. Presenta pendientes entre 25 y 50 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características

físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, donde el porcentaje de profundidad es muy alto y por consiguiente el drenaje para esos suelos es bueno. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 % y la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada.

Descripción del rango 7: mayor que 180 - hasta 200 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 10,43 % (3.218,68 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroriental del casco urbano de Restrepo abarcando, de manera parcial, la vereda El Caibe. Se destaca por ser pecuario enfocado en ganadería extensiva en pastos mejorados, con actividad piscícola en menor escala, se observan parcelaciones para viviendas campestres con accesos vehiculares pavimentados en buen estado. Presenta pendientes entre 1 y el 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillo arenosa, y aunque el porcentaje de profundidad de los suelos es superficial presenta buen drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial y una acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 8: mayor que 200 - hasta 250 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 2,07 % (637,62 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroccidental del casco urbano de Restrepo abarcando, de manera parcial, la vereda El Caibe. Se destaca por ser una zona agrícola enfocada en cultivos de arroz, el acceso es vehicular pavimentado y sin pavimentar en buen estado. Presenta pendientes de entre 1 y 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, donde el porcentaje de profundidad es moderado al igual que su drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento.

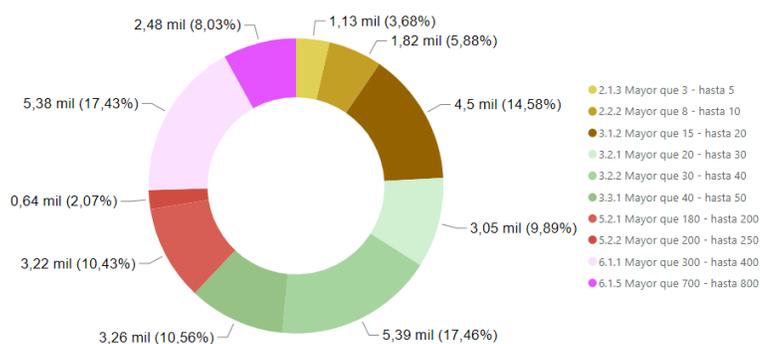
Descripción del rango 9: mayor que 300 - hasta 400 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 17,43 % (5.378,28 ha) del área municipal. Se ubica en la zona sur del casco urbano de Restrepo abarcando, de manera parcial, la vereda El Caibe. Se destaca principalmente por actividad pecuaria y de ganadería extensiva en pastos mejorados, en el costado sur colindando con el río Guatiquia la actividad es agrícola específicamente en cultivos de arroz. Vía de acceso vehicular pavimentada, presenta influencia de la vía nacional que conduce de Restrepo a Villavicencio, algunos sectores presentan parcelaciones donde se desarrolla vivienda campestre. Presenta pendientes de entre 1 y 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillo arenosa, donde el porcentaje de profundidad es superficial y por consiguiente el drenaje para esos suelos es bueno. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial y una acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 10: mayor que 700 - 800 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 8,03 % (2.476,75 ha) del área municipal. Se ubica en la zona norte y oriente del casco urbano de Restrepo abarcando, de manera parcial, la vereda El Caibe. Se caracteriza por presentar parcelaciones campestres principalmente presenta influencia sobre la vía nacional que de Villavicencio conduce a Cumaral. Vía de acceso vehicular pavimentada, en buen estado. Presenta pendientes de entre 1 y 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillo arenosa, donde el porcentaje de profundidad son muy superficiales y por consiguiente el drenaje para esos suelos es bueno. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial y una acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 47. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Restrepo



Fuente: UPRA (2022).

4.1.3 Mercado de tierras en Cumaral

Cumaral cuenta con doce veredas y tres centros poblados: Veracruz, San Nicolás, y Guacavía. El orden público es controlado y se considera normal. Se accede al agua por ríos, quebradas o nacimientos; en las veredas Guacavía, Caney y Veracruz hay acueducto local. Todas las veredas, excepto de la San Joaquín en su parte alta, tienen acceso vial vehicular. Las vías de San Nicolás, Caney, Guacavía se encuentran con carpeta asfáltica en óptimas condiciones y, en contraste, la superficie de rodadura de la vía Veracruz se encuentra en regular estado; por su parte, las vías a Varsovia, Caibe y Rancherías no están pavimentadas y apenas permiten el tránsito. La malla vial sin pavimentar en el área industrial se encuentra en regular estado dado el tráfico de camiones de carga pesada.

El acceso a la tierra es mediante compraventa y adjudicación principalmente; en Veracruz, existe programa para titulación de predios baldíos. Se observa industria palmera, porcícola, lácteos y avícola en las veredas San Nicolás y Presentado.

Los principales productos agrícolas son palma de aceite, en un 65 % de representatividad, el arroz, con un 27 %, y maíz, con 8 % del total de la producción. Se observan cultivos anuales como yuca, con rendimientos de 11 t/ha.

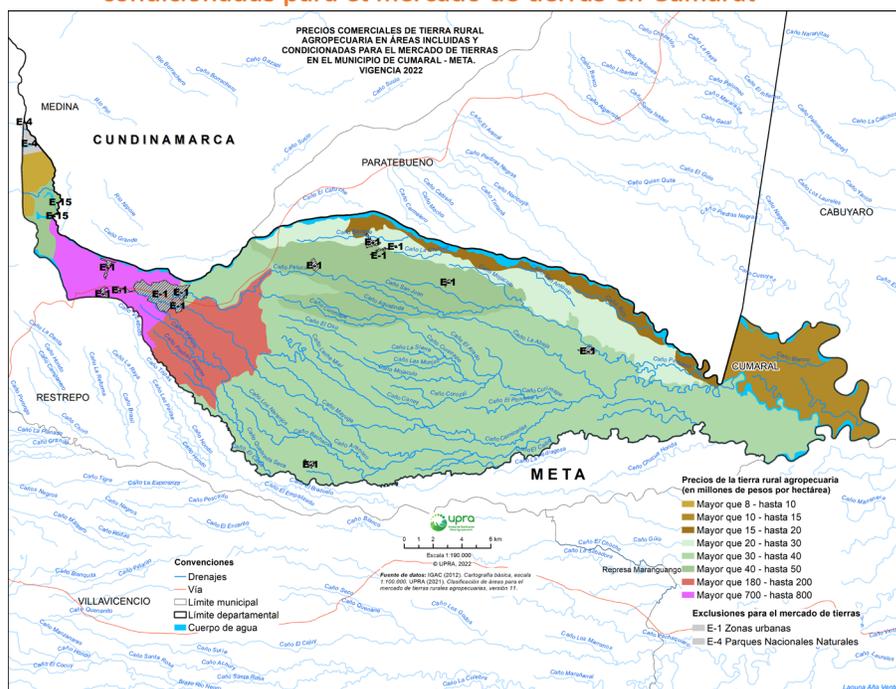
En cuanto a otros cultivos, se encuentran cítricos (2 t/ha), piña (40 t/ha), mangostino (5 t/ha), cacao (0,9 t/ha), café (1,5 t/ha), plátano (16 t/ha) y palma de aceite (30 t/ha). Los cultivos semestrales son arroz secano mecanizado (5 t/ha), arroz riego (6,5 t/ha), maíz tradicional (2 t/ha) y maíz tecnificado (5,5 t/ha).

Cumaral brinda todas las condiciones edafoclimáticas para el desarrollo de la ganadería bovina y su localización estratégica permite articular con la Orinoquia y el centro del país. Indiscutiblemente, la industria láctea cumaraleña está muy posicionada a nivel regional y nacional; predominan algunas asociaciones, como La Catira, que cumple con estándares de calidad. De igual manera, se vienen desarrollando importantes apuestas en el municipio para implementar modelos altamente eficientes y respetuosos del entorno natural.

En cuanto a los valores de la tierra rural se encuentran ocho rangos en los cuales, en los valores más bajos, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, se ubican algunas parcelas dedicadas a la actividad pecuaria (ganadería de subsistencia); en el rango mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, se ubica en la parte oriental más alejada del municipio en la vereda Rancherías, con acceso por vía vehicular sin pavimentar, zona de cultivos de arroz y ganadería. La zona mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea se encuentra al nororiente del municipio y cercanas a polígonos que se inundan parcialmente en la vereda Veracruz y Presentado. La mayor área de terreno tiene valores en el rango mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea: veredas Laguna Brava, Varsovia, Venturosa y San Nicolás, con enfoque ganadero y vías pavimentadas principales y sin pavimentar las denominadas vías terciarias. Colindante a esta zona, al norte, en la vereda Venturosa, Chepero y Presentado, se desarrolla una zona palmera con acceso por vía principal pavimentada y vías secundarias sin pavimentar. Los rangos de valores más altos se encuentran en cercanía al casco urbano en donde la dinámica inmobiliaria se centra en parcelaciones (en muchos casos presuntamente informales), con vías de acceso pavimentadas en óptimas condiciones y con influencia sobre el corredor nacional; estos rangos oscilan entre el rango mayor que 180 - hasta 200 millones de pesos por hectárea, y mayor que 700 - hasta 800 millones de pesos por hectárea. En cuanto a la actividad productiva agropecuaria, se encuentra principalmente la ganadería, empezando a ser desplazada por las parcelaciones.

El análisis de la información es 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 Cumaral, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 65. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Cumaral



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 7. Rangos de precios de la tierra en Cumaral

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	646,47	1,05
Rango 2	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	4.670,21	7,62
Rango 3	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	2.631,37	4,29
Rango 4	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	4.951,35	8,07
Rango 5	3.2.2 Mayor que 30 - hasta 40	34.332,43	55,99
Rango 6	3.3.1 Mayor que 40 - hasta 50	7.470,96	12,18
Rango 7	5.2.1 Mayor que 180 - hasta 200	4.217,56	6,88
Rango 8	6.1.5 Mayor que 700 - hasta 800	2.403,84	3,92
Total		61.324,19	100 %

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 1,05 % (646,47 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental de Cumaral abarcando, de manera parcial, veredas como Santa Lucía, Marayal. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y presenta unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular, en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone

desplazamientos a pie, pero con acceso más cercano a la vía pública. Presenta pendientes de entre 50 y 75 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillosa, con profundidades muy superficiales, y unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 % y susceptibilidad a la pérdida de suelo fuerte.

Descripción del rango 2: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 7,62 % (4.670,21 ha) del área municipal. Se ubica en la zona oriente de Cumaral abarcando, de manera parcial, veredas como El Caibe y Rancherías. Es una zona que se desarrolla ganadería y cultivos de arroz, las vías de acceso son vehiculares sin pavimentar con susceptibilidad a inundaciones por los ríos Gautiquía, Humea y Guacavía. Se observa a menor escala desarrollo avícola y porcícola. Es el sector más alejado del casco urbano. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, con un alto porcentaje de profundidad, lo que supone son unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 3: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 4,29 % (2.631,37 ha) del área municipal. Se ubica en la zona nororiental de Cumaral abarcando, de manera parcial, veredas como Inspección Veracruz e Inspección Presentado. Es una zona que se destaca por ser agropecuaria en donde se desarrollan cultivos de palma de aceite y ganadería extensiva, es parcialmente inundable y las vías de acceso son pavimentadas y sin pavimentar. Se observa a menor escala desarrollo avícola y porcícola. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franca, con un porcentaje moderado de profundidades, sin embargo, su sistema de drenaje es imperfecto. No tiene limitantes.

Descripción del rango 4: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 8,07 % (4.951,35 ha) del área municipal. Se ubica en la zona nororiental de Cumaral abarcando, de manera parcial, veredas como Inspección Veracruz, Inspección Presentado, Chepero e Inspección el Caibe. Es una zona que se destaca por ser agropecuaria en donde se desarrolla principalmente ganadería extensiva y cultivos de palma, las vías de acceso son pavimentadas y sin pavimentar. Es colindante hacia el norte con zona inundable, sin llegar a serlo. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franca, con un porcentaje moderado

de profundidades, lo que supone son unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento.

Descripción del rango 5: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 55,99 % (34.332,43 ha) del área municipal. Se ubica al centro oriente del casco urbano de Cumaral abarcando, de manera parcial, veredas como Laguna Brava, San Nicolás, Veracruz, El Caibe, El Palmar, Chepero, Varsovia, Cuarteles, Venturosa y Presentado. Es una zona que se destaca por ser agropecuaria en donde la ganadería extensiva en pastos mejorados sobresale y en un porcentaje menor pero significativo hay presencia de cultivos como palma de aceite. Las vías de acceso principales son pavimentadas vehiculares en buen estado, vías terciarias sin pavimentar en buen estado general. Este rango de valor presenta, en gran parte, frente sobre la vía rural. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillosa, con un porcentaje moderado de profundidades, lo que supone son unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 6: mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 12,18 % (7.470,96 ha) del área municipal. Esta zona presenta dos ubicaciones, una al costado Noroccidental del municipio y la segunda al costado centro norte de Cumaral abarcando, de manera parcial, veredas como Venturosa, Presentado, Chepero, San Joaquín Bajo, Juan Pablo II, San Joaquín Alto, Caney Medio y Laguna brava. La primera zona, Noroccidental, se caracteriza por presentar parcelaciones de vivienda campestre muy cercanas al casco urbano y baja actividad agropecuaria y las vías de acceso son pavimentadas principalmente. La segunda zona, centro norte, se caracteriza por concentración de cultivos de palma de aceite y actividad ganadera extensiva, con vías de acceso principales pavimentadas y vías terciarias sin pavimentar. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillosa, con un porcentaje moderado de profundidades, lo que supone son unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 7: mayor que 180 - hasta 200 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 6,88 % (4.217,56 ha) del área municipal. Se ubica en el costado sur del casco urbano de Cumaral abarcando, de manera parcial, veredas como Chepero, El Palmar, El Yari, San Antonio, Sardinata y San Nicolás. Es una zona con vías de acceso principales pavimentadas, se caracteriza por su cercanía al casco urbano, parcelaciones cercanas al casco urbano y actividad pecuaria tipo ganadería. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana

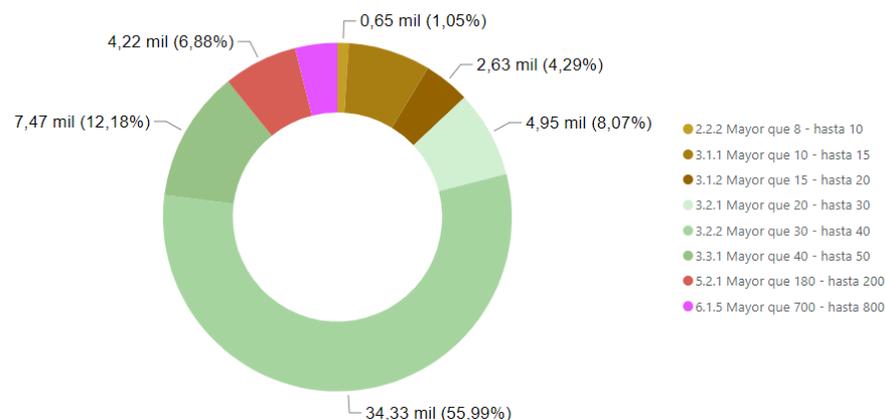
inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillo arenosa y, aunque presenta una profundidad superficial, sus suelos son bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial y acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 8: mayor que 700 - hasta 800 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 3,92 % (2.403.84 ha) del área municipal, en la zona noroccidental abarcando, de manera parcial, veredas como Guacavia, Caney Medio, San Antonio, Yari, Sardinata, Juan Pablo II, Chepero y San Joaquín Bajo. Esta zona es la más cercana al casco urbano, con enfoque de parcelaciones, tiene influencia de la vía nacional; sus vías de acceso son pavimentadas y las vías terciarias sin pavimentar. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillo arenosa, con profundidades superficiales; pero, aun así, unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial y acidez intercambiable superior al 60 %.



Gráfico 48. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Cumaral



Fuente: UPRA (2022).

4.1.4 Mercado de tierras en El Calvario

El Calvario cuenta con 25 veredas y dos inspecciones (San Francisco y Monfort). Es una región con abundantes fuentes hídricas en todas las veredas; las que cuentan con acueducto son El Centro y San Francisco. Presenta vías terciarias sin pavimentar, con acceso limitado y por camino de herradura en Monfort, San Rafael, San Miguel, Corrales, San Agustín, Cristalina, Monserrate, San Isidro bajo y La Meseta. El servicio público de energía eléctrica presenta buena cobertura y sus prestadores son enel - codensa y Emsa. El orden público actualmente se encuentra controlado y en condiciones favorables para los habitantes. El acceso a tierras principalmente se realiza mediante compraventas lo que hace que, presuntamente, existan bajos índices de informalidad.

La producción agropecuaria está representada por ganadería de leche y carne en Monfort; donde se establecen razas como el gyr, normando y brahman. El pasto es *Brachiaria*, en la parte baja; y kikuyo, en parte alta. En menor escala, porcinos y aves. Los principales productos son el frijol cargamanto, rojo y blanco, con un 49 % de cobertura municipal (veredas San Pedro, San Francisco, La Palma y El Carmen Lourdes, predominantemente), lulo en el 29 % del área municipal y Mora con presencia en San Antonio Alto abarcando cerca del 22 %. En menor escala, se desarrollan cultivos de sagú localizados principalmente en las veredas El Carmen, Meseta y San Rafael. El limón es otro cultivo en la zona y se ubica, en especial, en la vereda El Carmen. La caña, los cítricos, el tomate y el maíz tienen presencia en la vereda San Antonio bajo (sector el Layón). Los cultivos se encuentran concentrados en la parte central del municipio, mientras que la ganadería se focaliza en las periferias del mismo. La comercialización de productos agropecuarios es local y se acopia en el casco urbano de El Calvario, San Francisco, Villavicencio y Puente Quetame.

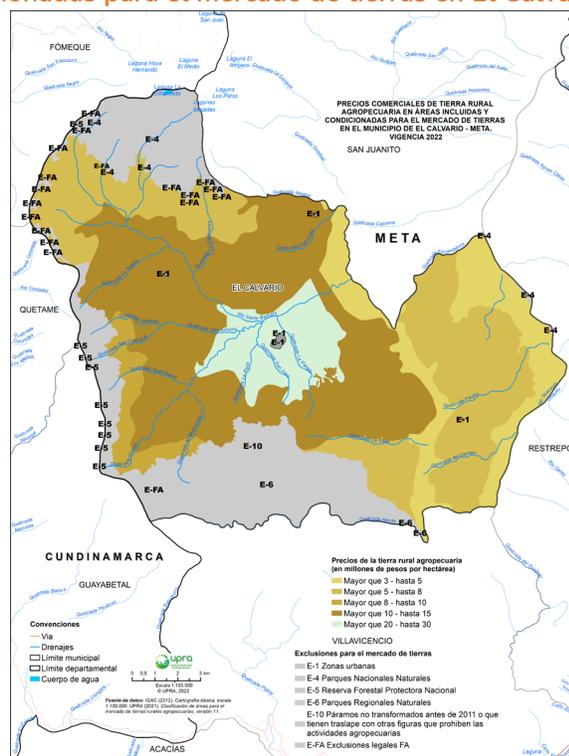
En cuanto a precios de tierras, se encuentran 5 rangos que oscilan entre 3 y 30 millones de pesos por hectárea. Los valores más bajos son de tierras con afloraciones rocosas en la parte norte y oriente del municipio abarcando algunas áreas de las veredas San Isidro y, parcialmente, las veredas San Roque y San Rafael; también en inmediaciones del río Guatiquia, en donde se presenta acceso limitado por pendientes altas (inclinaciones superiores a los 50 grados). En contraste, el rango mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea se encuentra en la periferia del casco urbano, son tierras destinadas a la actividad agropecuaria y su incremento de valor está dado en función de la proximidad a la zona urbana y los tiempos de desplazamiento que, en todo caso, se realiza por vías principales sin pavimentar. En general el estado de las vías es regular, susceptibles a deslizamientos por presencia de fuentes hídricas que se traslapan en algunos tramos con el corredor vial.

En muchos casos, los precios de oferta no son acordes con las tendencias del mercado inmobiliario; depende de cada vendedor. En consecuencia, se genera especulación de mercado. En los últimos años, los precios se han incrementado porque han mejorado las condiciones de seguridad y la rentabilidad de cultivos como el fríjol, lo cual hace que se incentive esta actividad agrícola.

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 Calvario caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.



Mapa 66. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en El Calvario



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 8. Rangos de precios de la tierra en El Calvario

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	2.851,86	13,45
Rango 2	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	6.492,97	30,62
Rango 3	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	811,71	3,83
Rango 4	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	9.085,74	42,85
Rango 5	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	1.961,10	9,25
Total		21.203,38	100 %

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 13,45 % (2.851,86 ha) del área municipal; se ubica en la zona oriental y costado noroccidental de El Calvario abarcando, de manera parcial, veredas como San Isidro, Corrales, San Rafael, San Luis, Lourdes, San Agustín, Palmar, El Carmen y Santa Lucía. Es una zona de alta pedregosidad y también paralelas al río Guatiquía, donde el uso agropecuario es limitado por sus condiciones físicas; la zona suroccidental corresponde a una zona de páramo. Para acceder al sector, hay cierto grado de dificultad; se accede a él a

través de camino de herradura. Presenta pendientes superiores al 75 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 3 y 4 horas. En cuanto a las características físicas, en el mayor porcentaje de suelos (89 %) no aplica el tipo de textura; sin embargo, en el resto, la textura es franca, el porcentaje de profundidad es nulo en el mayor porcentaje y, en los otros, muy superficiales; el drenaje para esos suelos es nulo o no aplica. Su mayor limitante corresponde a suelos con una susceptibilidad fuerte a la pérdida de suelo.

Descripción del rango 2: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 30,62 % (6.492,97 ha) del área municipal. Se ubica en la zona norte, sur, oriente y occidente de El Calvario abarcando, de manera parcial, veredas como San Isidro, Corrales, San Rafael, San Luis, San Agustín Palmar, El Carmen, Cuqueta, San Bernardo y Centro. Es una zona con dificultad de acceso, se accede por camino de herradura y algunas vías sin pavimentar. Son suelos con presencia esporádica de ganadería en pastos mejorados. Parte de la zona sur es abastecedora de agua. Presenta pendientes de entre 50 y 75 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, donde el porcentaje de profundidad es mínimo y es bueno el drenaje. Su mayor limitante corresponde a suelos con una susceptibilidad a la pérdida de suelo fuerte.

Descripción del rango 3: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 3,83 % (811,71 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroccidental de El Calvario abarcando, de manera parcial, veredas como San Bernardo, El Carmen y Centro. Es una zona con influencia de vía sin pavimentar que comunica al casco urbano; y sus actividades productivas se basan en la ganadería. Presenta pendientes superiores al 75 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a una hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franca, donde el porcentaje de profundidad es mínimo, y es bueno el drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 % y la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada.

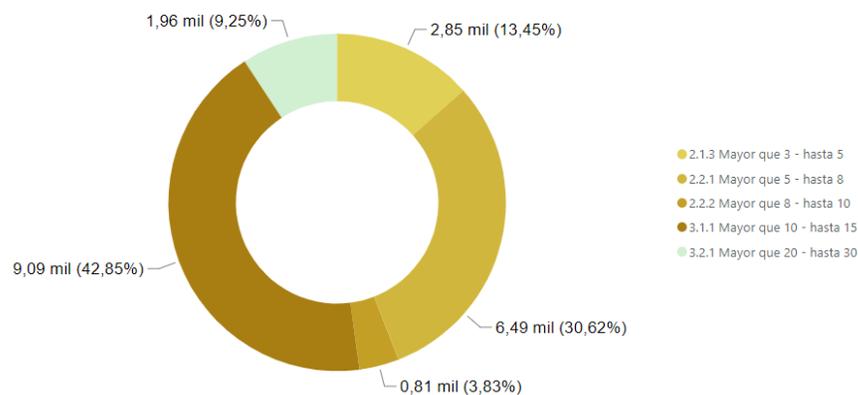
Descripción del rango 4: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 12,85 % (9.085,74 ha) del área municipal. Se ubica en la zona nororiental del casco urbano de El Calvario abarcando, de manera parcial, veredas como Lourdes y San Luis. Es una zona con vía de acceso vehicular sin pavimentar, cercana al casco urbano, con actividades agropecuarias predominantemente ganadería en pastos mejorados y cultivos de frijol. Presenta pendientes de entre 50 y 75 % y unos tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, donde el porcentaje de profundidad notable y bien drenado. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 % y susceptibilidad moderada a pérdida de suelo.

Descripción del rango 5: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 9,25 % (1.961,10 ha) del área municipal. Se ubica alrededor del casco urbano de El Calvario abarcando, de manera parcial, veredas como Lourdes, El Carmen, San Bernardo, Centro y San Luis. Es una zona que presenta vías de acceso vehiculares principales sin pavimentar y vías terciarias sin pavimentar; se desarrollan actividades agropecuarias de ganadería y cultivos semestrales. Presenta pendientes de entre 25 y 50 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura arenosa franca, donde el porcentaje de profundidad es muy alto y, por consiguiente, el drenaje es bueno.

Gráfico 49. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en El Calvario



Fuente: UPRA (2022).

4.1.5 Mercado de tierras en San Juanito

San Juanito comprende ocho veredas y dos centros poblados (Candelaria y San José). Su cobertura de energía eléctrica se aproxima al 90 % (el sector de Lajitas entre las veredas El Tablón y San Roque no accede a energía eléctrica); el servicio de acueducto, que alcanza a todas las veredas, presenta una cobertura similar. Las vías de acceso se encuentran sin pavimentar; todas las veredas tienen acceso, excepto los sectores Lajitas y San Roque; el acceso al municipio es por El Calvario (al sur) y también por el Parque Natural Nacional Chingaza (al noroccidente). El orden público se considera favorable.

El 54 % del municipio hace parte el PNN Chingaza, lo que hace que la frontera agrícola sea reducida a menos de la mitad del área territorial. La mayoría de acceso a la tierra se realiza por compraventa con áreas promedio de entre 3 y 5 hectáreas.

Del total del área, el 24 % presenta actividad ganadera con enfoque doble propósito con establecimiento de razas como normando, gyrolando y, en menor proporción, brahman blanco y sus cruces. El 27 % de área municipal tiene presencia de bosque y el restante

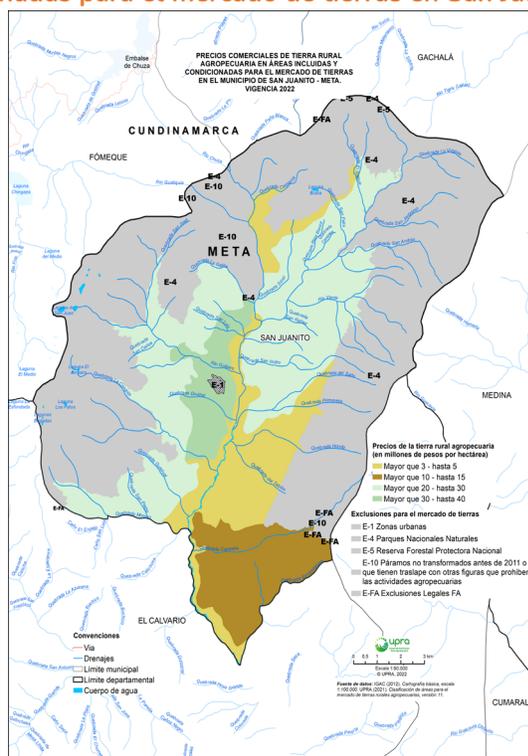
49 % del área municipal se enfoca a desarrollar actividades agrícolas, principalmente, con establecimiento y desarrollo de fríjol distribuido en todas las veredas; y, en menor escala, caña panelera, plátano, café, mora, lulo, tomate de guiso, habichuela, sagú y maíz.

La comercialización de los productos como los lácteos se hacen en el mercado local. Productos como la carne bovina se comercializa en municipios aledaños, principalmente Bogotá y Fomeque. Por su predominancia, la producción del fríjol se hace a intermediarios quienes lo comercializan en Bogotá, Medellín y Villavicencio. A menor escala se han establecido actividades porcícola y piscícola de trucha arco iris, localizadas predominantemente en las veredas San Luis del Plan y San Juanito centro; se comercializa directamente en Bogotá y algunos lotes se clasifican para exportación.

En cuanto al precio de tierra, se considera que en los últimos ocho años se ha venido incrementando de manera significativa, dados los mejores índices de seguridad y rentabilidad de sistemas productivos. En el municipio, se encuentran cuatro rangos de precio, el más bajo es mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, y se encuentra en la zona más alejada del casco urbano y periferia veredal, presenta pendientes altas que superan los 25 grados de inclinación y se localizan en la jurisdicción del PNN Chingaza lo que dificulta aún más su acceso. El segundo rango es mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, se ubica predominantemente en la vereda San Roque y presenta suelos más favorables para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos pues sus valores potenciales superan al del rango inmediatamente anterior. El tercer rango es mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea y presenta destinación principalmente agrícola, representa la mayor área del municipio y se ubica en la parte central de San Juanito; el mayor rango de valor se encuentra en cercanía al casco urbano, está influenciado por la vía intermunicipal y abarca, principalmente, parte de las veredas San Juanito, San Luis y El Carmen.

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 San Juanito permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 67. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en San Juanito



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 9. Rangos de precios de la tierra en San Juanito

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	2.537,00	23,65
Rango 2	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	1.695,12	15,80
Rango 3	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	5.545,61	51,70
Rango 4	3.2.2 Mayor que 30 - hasta 40	949,52	8,85
Total		10.727,25	100 %

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 23,65 % (2.537,00 ha) del área municipal. Se ubica en el perímetro veredal de San Juanito abarcando, de manera parcial, veredas como San Fernando, El tablón, San Roque, Quebrada Honda, San Juanito y Candelaria. Es una zona de difícil acceso; por paso peatonal o por camino de herradura. No hay una actividad económica predominante. Presenta pendientes superiores al 75 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, donde el porcentaje de profundidad es superficial, y suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden

a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 % y la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada.

Descripción del rango 2: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios y corresponde al 15,80 % (1.695,12 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroriente de San Juanito abarcando, de manera parcial, veredas como San Roque. Es una zona con actividad ganadera, sin acceso vehicular; solo a través de caminos de herradura. Presenta pendientes de entre 50 y 75 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, donde el porcentaje de profundidad son muy superficiales con suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con susceptibilidad a la pérdida de suelo fuerte.

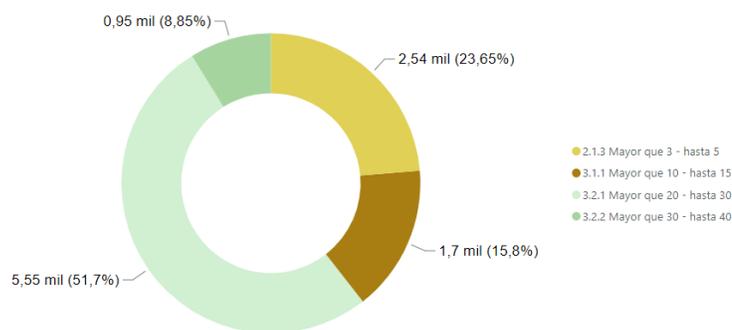
Descripción del rango 3: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 51,70 % (5.545,61 ha) del área municipal. Se ubica en la zona oriental y occidental del casco urbano de San Juanito abarcando, de manera parcial, veredas como San Fernando, Candelaria, El tablón, San Juanito, Quebrada honda. Es una zona con actividad agropecuaria donde predomina el cultivo de frijol además de ser el más representativo. Es una zona con minifundios, con ganadería con doble propósito. Su acceso vehicular es limitado por vía sin pavimentar. Presenta pendientes de entre 25 y 50 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arenosa franca, donde el porcentaje de profundidad es alto; lo que hace que el drenaje sea bueno. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 % y la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada.

Descripción del rango 4: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 8,85 % (949,52 ha) del área municipal. Se ubica en la zona occidental y sur del casco urbano de San Juanito abarcando, de manera parcial, veredas como San Fernando, Quebrada Honda, San Juanito y Candelaria. Es una zona que se caracteriza por minifundios, con presencia de actividades agrícolas con cultivos semestrales como frijol y en menor escala ganadería doble propósito. Esta zona es la de mayor valor dada la cercanía al casco urbano y la influencia de la vía intermunicipal. Presenta pendientes de entre 25 y 50 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, donde el porcentaje de profundidad muy leve y el drenaje es bueno. Su mayor limitante es su susceptibilidad moderada a pérdida de suelo.

Gráfico 50. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en San Juanito



Fuente: UPRA (2022).

4.1.6 Mercado de tierras en Cabuyaro

Cabuyaro cuenta con nueve veredas y cuatro centros poblados (Los Mangos, San Miguel de Guarupay, Viso del Upía y Guayabal de Upía). Las vías principales permiten el tránsito vehicular y cuentan con pavimento en buen estado y comunican al casco urbano con las veredas El Yarico y San Isidro al occidente, con Barranca de Upía al norte y con la vereda El Viso al Oriente; las demás vías se encuentran sin pavimentar, pero en estado óptimo para transitar. El suministro de agua potable se establece mediante acueducto veredal de El viso, Guayabal, Guarupay y Los Mangos; las veredas restantes se abastecen mediante pozos profundos y corrientes hídricas, como caños y quebradas. Por su parte, la cobertura de energía eléctrica abarca aproximadamente el 80 % de la zona urbana municipal.

El acceso a la tierra es predominantemente a través de la compraventa, aunque se han realizado adjudicaciones, sucesiones y posesiones. En Cabuyaro, los predios de menor tamaño se encuentran en la ribera de los ríos, cerca del casco urbano y centros poblados con áreas inferiores a una hectárea.

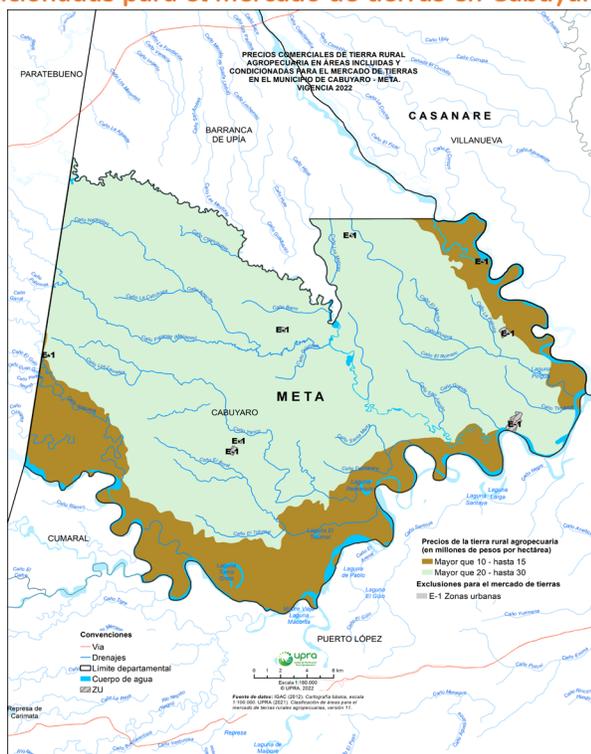
La actividad económica rural está enfocada al cultivo de palma de aceite, que presenta rendimientos de 30 t/ha y el cultivo de arroz; no obstante, en menor escala, se encuentran cultivos anuales como yuca, con rendimientos de 14 t/ha, cítricos, con rendimientos de 25 t/ha, piña, con rendimientos de 40 t/ha, plátano, con rendimientos de 9 t/ha, maíz, con rendimientos de 1,8 a 2 t/ha, y soya, con rendimientos de 2,5 t/ha. La actividad pecuaria está representada por ganadería bovina extensiva enfocada al doble propósito, establecida en tierras con pastos mejorados que permiten una capacidad de carga de entre 0,8 y 1 cabezas de animal por hectárea. Las razas bovinas predominantes en la zona son cebú comercial y criollo. Los productos agrícolas como el arroz se comercializan a molinos en Villavicencio, Granada y San Martín, principalmente. El fruto de palma se vende en plantas extractoras de la región. Por su parte, la comercialización del ganado bovino se realiza mediante subastas ganaderas de Puerto López, Villavicencio, Granada, y un pequeño porcentaje en Cabuyaro.

En cuanto a los precios comerciales de la tierra, se presentan dos rangos: uno mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea que abarca, parcialmente, las veredas San Isidro, Remanzón, El Viso, Mararay, Vegas del Upía y Guayabal; en términos generales se encuentra en el límite veredal al sur (vegas del río Humea) y al oriente (vegas del río Upía), zona que presenta una susceptibilidad a la inundación en la que se desarrollan actividades agrícolas de arroz al sur y cultivos de plátano, yuca, maíz, soya, papaya, cacao y cítricos, como maracuyá, en menor escala localizados al oriente del municipio.

El rango mayor se encuentra en el resto del territorio, con precios mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, son zonas donde se desarrolla actividad agropecuaria con actividad ganadera extensiva establecida sobre pastos mejorados tipo *Brachiaria* y cultivo de palma de aceite, no obstante, existe presencia arroz, en menor escala; los precios más altos del rango se encuentran cerca del casco urbano y vías principales pavimentadas.

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 Cabuyaro, permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 68. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Cabuyaro



Fuente: UPR (2022).

Tabla 10. Rangos de precios de la tierra en Cabuyaro

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	22.486,93	24,69
Rango 2	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	68.575,06	75,31
Total		91.061,99	100 %

Fuente: UPRA (2022),

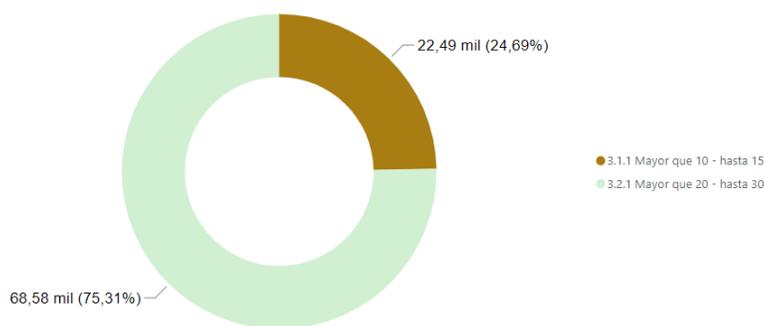
Descripción del rango 1: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 24,69 % (22.486,93 ha) del área municipal. Se ubica los costados sur y oriental de los límites de Cabuyaro, colinda con ríos principales abarcando, de manera parcial, veredas como San Isidro, Naguaya, Remanzón, Guayabal, El Viso, El Vergel, Vegas del Upía y Mararay. Esta zona se caracteriza por ser inundable, en donde se desarrolla actividad agrícola principalmente con cultivos de arroz, plátano, pan coger, entre otros. Las vías de acceso principalmente son vehiculares sin pavimentar. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franca, donde el porcentaje de profundidad es moderado y el drenaje para estos suelos es imperfecto. Su mayor limitante son sus suelos con encharcamiento.

Descripción del rango 2: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 75,31 % (68.575,06 ha) del área municipal. Se ubica en la mayor parte de Cabuyaro complementaria a la zona del rango anterior abarcando, de manera parcial, veredas como San Miguel, El Vergel, Delicias, Cabuyarcito, Guayabal, San Isidro, Mararay, Remanzon, El Viso y Naguaya. Es una zona que se caracteriza por ser agropecuaria, principalmente con ganadería extensiva doble propósito en pastos mejorados; el uso agrícola se enmarca principalmente en el cultivo de palma de aceite, en las veredas San Miguel y Delicias. Las vías de acceso principales son pavimentadas en buen estado y se encuentran desde la cabecera municipal hacia la vereda el Viso, otra hacia la vereda San Isidro y otra hacia Barranca de Upía; las vías terciarias se encuentran sin pavimentar en aceptable estado de conservación. Hacia la parte norte del municipio, hay actividad petrolera. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillosa, donde el porcentaje de profundidad es moderado y con buen drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 51. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Cabuyaro



Fuente: UPRA (2022).

4.1.7 Mercado de tierras en Barranca de Upía

Barranca de Upía cuenta con ocho veredas y un centro poblado declarado (San Ignacio). La cobertura de servicios públicos como el de acueducto se presenta en las veredas San Ignacio y Pavitos, principalmente; el resto de veredas se abastecen mediante corrientes hídricas y pozos profundos. La vereda Alianza es la que presenta menos cobertura, debido a su ubicación geográfica. Un 80 % de las veredas cuenta con disponibilidad y acceso a energía eléctrica; caso contrario, cuenta con gas domiciliario; pues, tan solo se encuentra presente en algunas zonas de las veredas Carutal, San Ignacio y Pavitos.

Para acceder a la tierra en Barranca de Upía, se emplea el acto jurídico registral de compraventa. Sin embargo, de manera menos frecuente, se han presentado actos jurídicos de adjudicación, sucesión, posesión y ocupación. En términos generales, el municipio cuenta con baja presunción de informalidad; tan solo algunas zonas, como las riveras de los ríos, son ocupadas sin presentar titularidad; y, en otros casos, no hay formalidad en aquellos predios rurales con parcelaciones cerca del casco urbano.

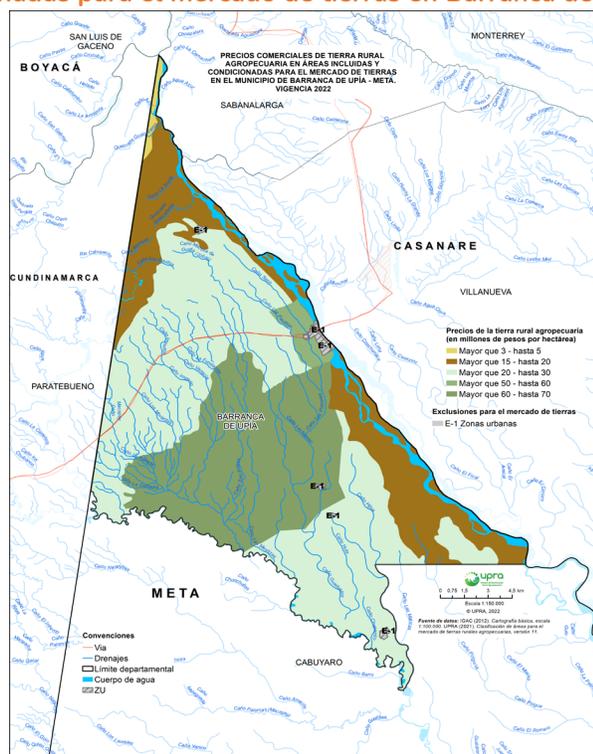
En este municipio, se encuentran cinco rangos de precios de tierras, entre los cuales, el menor o se localiza al norte, con pendientes altas, dificultad de acceso y lejos del casco urbano (vereda El Encanto y parte de Carutal); la segunda zona con este mismo rango se localiza al costado oriental, en colindancia con el río Upía, que favorece la susceptibilidad a las inundaciones (parcialmente en la vereda Las Moras). La zona que abarca el rango de precios mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea es colindante con el rango de menor valor, no obstante, hay presencia de actividad agropecuaria, en especial, con ganadería extensiva (parcialmente, en las veredas Alianza, Carutal, Pavitos y las Moras); en la vereda Las Moras, se desarrollan cultivos de plátano, yuca, maracuyá, melón y sandía a pequeña escala. La mayor área es abarcada por el rango de precio mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, con actividad agropecuaria en ganadería extensiva, cultivos permanentes como eucalipto y palma de aceite en las veredas San Ignacio, Pavitos, Algarrobos, Hijoja y parte de la vereda Las Moras. La zona que abarca el rango mayor que 50

- hasta 60 millones de pesos por hectárea se encuentra cerca al casco urbano y se caracteriza por la presencia de actividad ganadera. La zona que comprende el mayor rango de precio destina la mayor parte del área al uso agropecuario, enfocado, principalmente, al cultivo de palma y ganadería, y, en menor proporción de área, existe explotación de hidrocarburos. En veredas como Algarrobos, Las Moras e Hijo los precios se incrementan por la influencia que tienen las vías de primer orden sobre áreas puntales de las veredas mencionadas.

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 Barranca de Upía, permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.



Mapa 69. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Barranca de Upía



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 11. Rangos de precios de la tierra en Barranca de Upía

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	287,51	0,71
Rango 2	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	8.765,44	21,63
Rango 3	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	19.414,01	47,91
Rango 4	3.3.2 Mayor que 50 - hasta 60	697,10	1,72
Rango 5	4.1.1 Mayor que 60 - hasta 70	11.358,53	28,03
Total		116.093,28	100 %

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 0,71 % (287,51 ha) del área municipal; se ubica en la zona norte y al costado oriental colindante con el río Upía, del municipio Barranca de Upía, abarcando, de manera parcial, veredas como El Encanto, Guaicaramo y Pavitos. Es una zona del norte con acceso carretable y camino de herradura. La zona oriental presenta susceptibilidad a inundación, en ella se desarrollan cultivos como yuca, plátano, maíz, maracuyá, caña panelera, papaya, cacao, entre otros; cuenta con pendiente de entre 25 y 50 %, la vía de acceso es vehicular pavimentada, en buen estado. Presenta tiempos de

desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura arenosa franca, donde el porcentaje de profundidad es moderado y, por tanto, son bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con erosión moderada y susceptibilidad a la pérdida de suelos moderada.

Descripción del rango 2: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 21,63 % (8.765,84 ha) del área municipal. Se ubica en los costados norte, noroccidental y oriental cercano a la periferia de Barranca de Upía abarcando, de manera parcial, veredas como Hijoja, Alianza, Las Moras, San Ignacio y Pavitos. El costado norte presenta pendientes de entre 12 y 75 %, vía de acceso vehicular sin pavimentar en aceptable estado y camino de herradura, se observa actividad ganadera en pastos mejorados. El costado oriental presenta actividad agropecuaria con vía de acceso principal vehicular pavimentada y vías terciarias sin pavimentar. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franca, con un porcentaje moderado de profundidad lo que los hace unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamiento.

Descripción del rango 3: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 47,91 % (19.414,01 ha) del área municipal. Se ubica en los costados norte y sur de Barranca de Upía abarcando, de manera parcial, veredas como Hijoja, Algarrobos, San Ignacio, Pavitos, Las Moras y Alianza. Esta zona presenta influencias, al norte, con la vía nacional que, de Barranca de Upía, conduce a Paratebueno; y, al sur, con la vía que, de Barranca de Upía, conduce a Cabuyaro. La actividad predominante es ganadería con pastos mejorados, las vías principales son pavimentadas y las terciarias sin pavimentar en buen estado de conservación. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillo arenosa, con profundidades superficiales, lo que supone son unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a que hay suelos con pedregosidad superficial y una acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 4: mayor que 50 - hasta 60 millones de pesos por hectárea

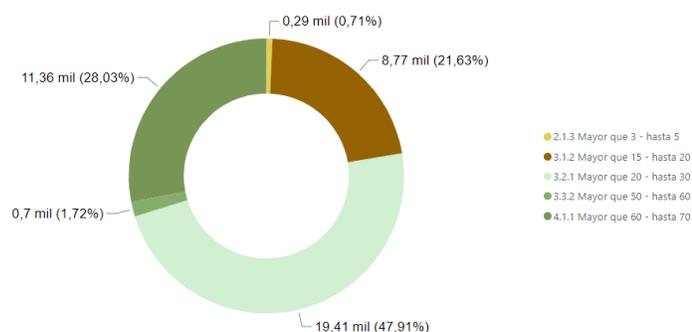
Este rango de precios corresponde al 1,72 % (697,10 ha) del área municipal. Se ubica colindante con el casco urbano, al norte y sur de Barranca de Upía, abarcando, de manera parcial, veredas como Las Moras y Pavitos. Es una zona con acceso de vías vehiculares pavimentadas en buen estado y presencia de actividad agropecuaria, en especial, ganadería. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillo arenosa, con profundidades superficiales, lo que supone

son unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial y una acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 5: mayor que 60 - hasta 70 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 28,03 % (11.358,53 ha) del área municipal. Se ubica en el costado sur de la vía nacional que conduce de Barranca de Upía a Paratebueno, con influencia de la vía pavimentada que comunica a Barranca de Upía con Cabuyaro abarcando, de manera parcial, veredas como Algarrobas, Las Moras e Hijoá. Es una zona con actividad agropecuaria en donde se concentra actividad agrícola destinada a cultivo de palma de aceite con planta extractora y actividad petrolera; ganadería extensiva en pastos mejorados. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arcillosa, con porcentaje de profundidad moderado, lo que los convierte en unos suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 52. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Barranca de Upía



Fuente: UPRA (2022).

4.1.8 Mercado de tierras en Acacías

Acacías cuenta con 48 veredas, cinco centros poblados (Quebraditas, Dinamarca, Santa Rosa, San Isidro de Chichimene y La Cecilia), con orden público normal. Presenta acceso al recurso hídrico por ríos y caños en todas las veredas; cuenta con un 60 % de cobertura de acueducto veredal, especialmente en el costado oriental. Presenta distritos de riego Asojuanía, Aqua7, Las Blancas (acueducto de montaña) y Arvudea. Hay energía eléctrica en todas las veredas, excepto en un sector de la vereda Patagonia.

Hacia el costado oriente del casco urbano y vía nacional, las vías principales son vehiculares pavimentadas en estado óptimo y las vías terciarias sin pavimentar. Hacia el costado occidental las vías son limitadas, parcialmente pavimentadas, en su mayoría sin pavimentar y con placa huella en algunos tramos, en la medida que se aleja del casco urbano el acceso es más limitado llegando, inclusive, a tener presencia de caminos de herradura. El acceso

a tierras es principalmente por compraventa; se presenta situación de loteo presuntamente ilegal generalmente en cercanía al casco urbano y en el costado occidental, en muchos casos ventas en proindiviso.

Las actividades rurales agropecuarias están representadas en su mayoría por ganadería extensiva doble propósito en pastos mejorados cuya comercialización se realiza en Acacías, Guamal, Bogotá y Villavicencio; las razas son cruces de brahman, gyr y normando, con promedio de venta de carne en pie a \$7.000/kg.

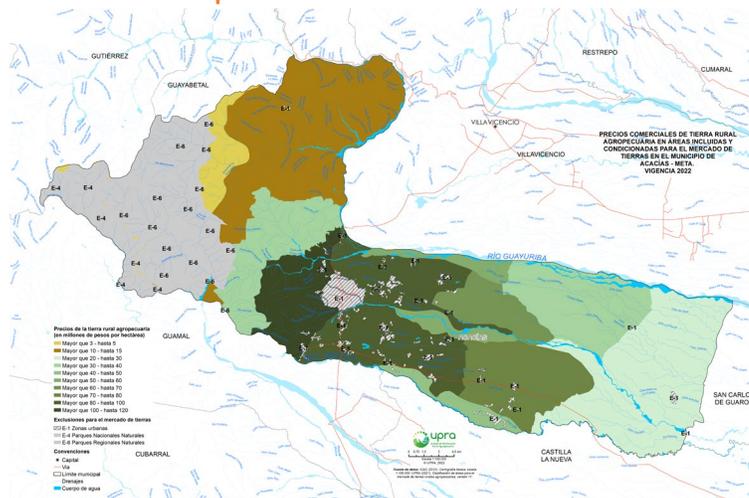
El cultivo principal es la palma de aceite (32 t/ha, tecnificado, la mayoría sembrado en híbrido), se comercializa en las extractoras como Santana, La Loma, Manuelita, San Marcos, Entrepalmas, La Mejorana, entre otras; el costo de arrendamiento es de \$1.500.000/ha/mes, la mayoría de plantaciones se realizan en terreno propio; le sigue el arroz (con rendimientos de 5 t/ha y secano mecanizado 5,6 t/ha, es vendido en molinos de Acacías y Villavicencio; el arriendo por semestre está entre \$400.000 a \$500.000 por hectárea), cítricos (20 t/ha), cacao (0,5 t/ha, se comercializa en la zona y se vende a asociaciones), café (1,5 t/ha, se siembra variedad caturra y arábigo, se vende en la zona a asociaciones), caucho (2 t/ha), caña panelera (2 t/ha), maracuyá (16 t/ha), plátano (9 t/ha), piña (40 t/ha). El municipio recibe la influencia de la actividad de Ecopetrol.

Se encuentran diez rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor rango se ubica en la parte noroccidental de la cordillera. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (costado oriental), 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 connotación y actividades constructivas.

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



Mapa 70. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Acacías



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 12. Rangos de precios de la tierra en Acacías

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	2.679,98	2,95
Rango 2	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	19.360,34	21,31
Rango 3	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	17.258,69	18,99
Rango 4	3.2.2 Mayor que 30 - hasta 40	16.106,12	17,72
Rango 5	3.3.1 Mayor que 40 - hasta 50	1.758,60	1,94
Rango 6	3.3.2 Mayor que 50 - hasta 60	3.042,51	3,35
Rango 7	4.1.1 Mayor que 60 - hasta 70	3.841,48	4,23
Rango 8	4.1.2 Mayor que 70 - hasta 80	7.718,01	8,49
Rango 9	4.2.1 Mayor que 80 - hasta 100	13.029,78	14,34
Rango 10	4.2.2 Mayor que 100 - hasta 120	6.073,73	6,68
	Total	90.869,24	100 %

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 2,95 % (2.679,98 ha) del área municipal. Se ubica por el costado noroccidental del municipio; en esta zona, se encuentran parcialmente las veredas Sumapaz y Venecia; sin vías de acceso y con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector. No hay acueducto veredal, pero sí, energía eléctrica. Presenta pendientes superiores al 75 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 4 y 5 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franca, donde el porcentaje de profundidad es muy superficial y los suelos son bien drenados. Sus limitantes son que se trata de suelos con acidez intercambiable superior al 60 % y la susceptibilidad moderada a pérdida de suelo.

Descripción del rango 2: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 21,31 % (19.360,34 ha) del área municipal. Se ubica en el costado occidental del municipio, colindando al oriente con el rango anterior; en esta zona se encuentran parcialmente las veredas San Cristóbal, Vista Hermosa, Loma de San Juan, Manzanares, Portachuelo, Los Pinos, Líbano, Laberinto y también hace parte La Colonia Penal de Oriente. Las vías de acceso vehicular son sin pavimentar y caminos de herradura, y se alcanzan a evidenciar cultivos, como café, y actividades como agroturismo; además, cuenta con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector. Sin embargo, no hay acueducto veredal, pero sí hay cobertura parcial de energía eléctrica. Presenta pendientes de entre 50 y 75 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, donde el porcentaje de profundidad corresponde a suelos profundos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 % y la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada.

Descripción del rango 3: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 18,99 % (17.258,69 ha) del área municipal. Se ubica por el costado oriental del municipio; en esta zona, se encuentran, parcialmente, las veredas San José de Palomas, Dinamarca, La Primavera y Patio Bonito, con vías de acceso vehicular sin pavimentar y en aceptable estado de conservación. Su uso es Área de actividad de desarrollo agropecuario sostenible (ÁADAS); la actividad es agropecuaria, con ganadería extensiva en pastos mejorados, cultivos de palma de aceite y maíz (este último se encuentra concentrado en las veredas Patio Bonito y Dinamarca). Disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, y cobertura de servicio de energía eléctrica. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franca, donde el porcentaje de profundidad corresponde a moderadamente profundo con suelos bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 4: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 17,72 % (16.106,12 ha) del área municipal. Se ubica por el costado occidental del municipio colindando, al oriente, con las veredas en el rango de mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea; también se genera este rango en el costado oriental del sector de rango mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, entre los ríos Guayuriba y Acacías; en esta zona se encuentran, parcialmente, las veredas San Cristóbal, El Recreo, San Pablo, Lomas del Pañuelo, Alto Acaciitas, Brisas del Guayuriba y, también, hace parte La Colonia Penal de Oriente. Al costado oriente, abarca parcialmente las veredas San José de Palomas, Quebraditas, San Cayetano, Caño Hondo y Dinamarca. La vía de acceso es vehicular sin pavimentar y se evidencian cultivos como café

o cacao, y algunas actividades de agroturismo. Al costado oriental, el uso se enfoca en ÁADAS, ÁAPAR; y, al costado norte, colindando con río Guayuriba, es Área de actividad minera (ÁAM), (extracción de material de río), con actividades de ganadería extensiva y cultivo de palma de aceite. Cuenta con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector; tiene sistema de acueducto rural al nororiente (acueducto de la montaña); al oriente hay acueducto veredal y cobertura parcial de energía eléctrica. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, con suelos profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 % y la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada.

Descripción del rango 5: mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 1,94 % (1.758,60 ha) del área municipal. Ubicada en el límite sur del municipio colindante con el río Orotoy; en esta zona se encuentran parcialmente las veredas Santa Rosa, El Triunfo, La Primavera, San Isidro de Chichimene y Montebello. Las vías de acceso son vehiculares sin pavimentar y su actividad económica es área de desarrollo agropecuario sostenible AADAS; la actividad es agropecuaria, con ganadería extensiva en pastos mejorados, y cultivos a pequeña escala. Cuenta con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, y cobertura tanto de energía eléctrica como de acueducto veredal. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franca, con suelos moderadamente profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamientos.

Descripción del rango 6: mayor que 50 - hasta 60 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 3,35 % (3.042,51 ha) del área municipal. Ubicada en el límite norte del municipio colindante con el río Guayuriba (son vegas del Río Guayuriba); en esta zona se encuentran, parcialmente, las veredas Sardinata, El Rosario, Las Margaritas y San Cayetano; las vías de acceso son vehiculares pavimentadas en buenas condiciones. El uso económico es de actividad minera AAM (extracción de material de río); se presentan cultivos como maracuyá, arroz, papaya, yuca y plátano. Con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector; cobertura tanto de energía eléctrica como de acueducto veredal. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franca, moderadamente profundos y drenaje imperfecto. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 % e inundaciones.

Descripción del rango 7: mayor que 60 - hasta 70 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 4,23 % (3.841,48 ha) del área municipal. Ubicada entre el río Acacías y Guayuriba, colindante al oriente con zona suburbana; en esta zona se

encuentran parcialmente las veredas Montelíbano, Caño Hondo y San Cayetano. Presenta influencia de la vía que del casco urbano de Acacías conduce a Dinamarca, es para acceso vehicular y se encuentra pavimentada en buen estado. En estas zonas se encuentran los siguientes usos normativos: ÁADAS, ÁAPAR; se presenta actividad ganadera y cultivo de palma de aceite, y cacao a menor escala. Hacen presencia plantas extractoras y cultivos representativos de palma (Palmeras del llano, entre otras). Disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, y cobertura tanto de energía eléctrica como de acueducto veredal. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura arcillosa, profundos y bien drenados.

Descripción del rango 8: mayor que 70 - hasta 80 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 8,49 % (7.718,01 ha) del área municipal; se ubica al sur del río Acacías. En esta zona se encuentran, parcialmente, las veredas Santa Rosa, El Triunfo, Caño Hondo y La Primavera, con vías de acceso principal vehicular pavimentada en buenas condiciones que permite desplazamientos más rápidos que el rango anterior y que comunica a San Isidro de Chichimene con Santa Rosa; vías terciarias sin pavimentar. El uso es agropecuario, con ganadería extensiva en pastos mejorados y cultivo de palma de aceite; además, existe influencia de actividad de Ecopetrol. Disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, así como cobertura de energía eléctrica y acueducto veredal. Presenta pendientes superiores de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura arcillosa, porcentajes altos de profundidad y buen drenaje. Su mayor limitante corresponde a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 %.

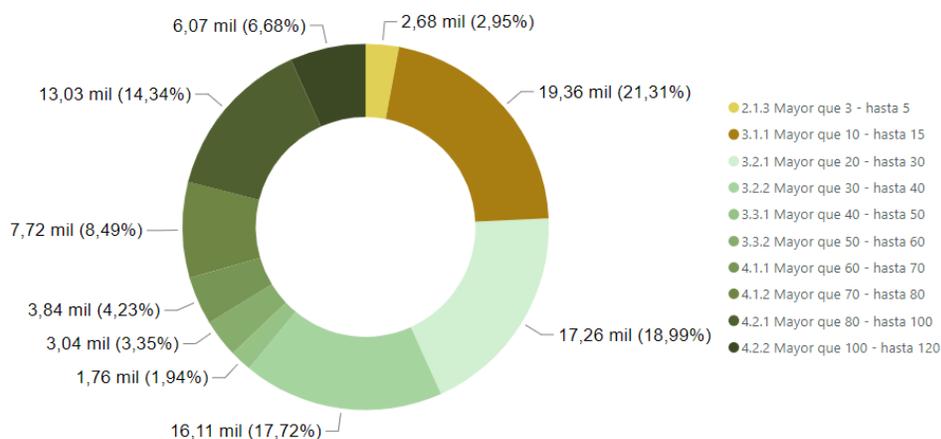
Descripción del rango 9: mayor que 80 - hasta 100 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 14,34 % (13.029,78 ha) del área municipal. Se ubica a los costados norte y sur del casco urbano; en estas zonas se encuentran, parcialmente, las veredas Sardinata, El Rosario, Las Margaritas, La Cecilita y Cruce de San José. La vía de acceso principal es vehicular pavimentada en buenas condiciones. En estas zonas se encuentran tres usos normativos: ÁADAS, Área de actividad vivienda campestre (AAVC) y ÁAPAR; se presenta actividad ganadera, parcelaciones para vivienda campestre e influencia de actividad de Ecopetrol. Con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, y cobertura de energía eléctrica y acueducto veredal. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura arcillosa, porcentajes altos de profundidad y buen drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 10: mayor que 100 - hasta 120 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 6,68 % (6.073,73 ha) del área municipal. Se ubica al costado occidental del casco urbano; en esta zona se encuentran, parcialmente, las veredas San Juanito, Alto Acacitas, Fresno Valle, La Palma, El Playón, Las Palmas y el Diamante. Con vía de acceso principal vehicular sin pavimentar y algunos tramos en placa huella. En estas zonas se encuentran dos usos normativos: ÁADAS y ÁAVC. Se presentan parcelaciones campestres y enfoque turístico. Disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, así como cobertura de energía eléctrica y acueducto veredal. Presenta pendientes de entre 25 y 50 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con textura franco arenosa, porcentajes altos de profundidad y buen drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a susceptibilidad a la pérdida moderada de suelos.

Gráfico 53. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Acacías



Fuente: UPRA (2022).

4.1.9 Mercado de tierras en Castilla La Nueva

Castilla La Nueva tiene en total 503 km² y está conformado por cinco centros poblados: San Lorenzo, El Toro, Arenales, Casa Blanca y Violetas, y nueve veredas: Las violetas, San José del Turuy, Alto Betania, Caño Grande, Sabanas del Rosario, El Triunfo, La Represa, El Progreso y El Toro. Se accede al agua por ríos y caños del sector, en todas las veredas; para consumo humano, mediante pozo profundo y acueductos veredales. El municipio cuenta con buena cobertura de energía eléctrica.

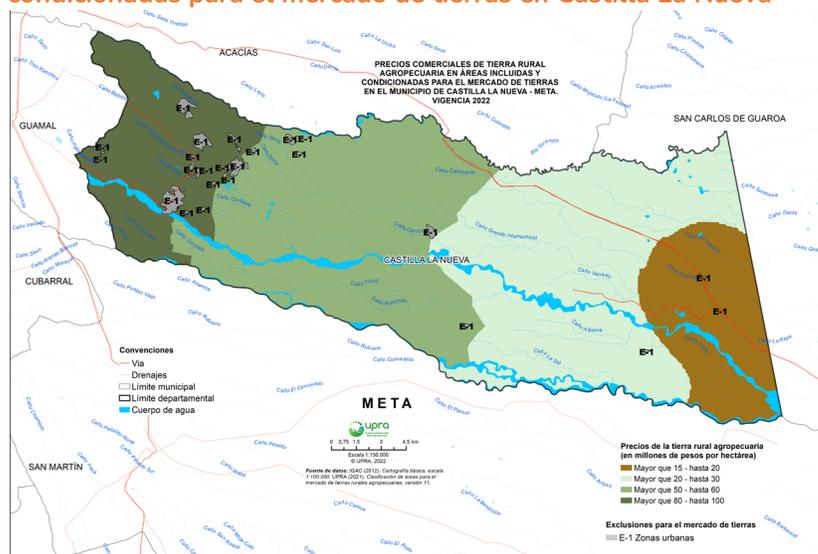
La infraestructura vial a nivel general es óptima, con vías principales y secundarias vehiculares pavimentadas; vías terciarias sin pavimentar y pavimentadas en buen estado general. El acceso a tierras es por compraventa, adjudicación, sucesión principalmente. Hay poca informalidad en la tenencia de tierras.

Las actividades rurales agropecuarias están representadas en su mayoría por ganadería extensiva en pastos mejorados cuya comercialización se realiza mediante subastas ganaderas en la zona y es vendido en otros municipios; en menor escala, se encuentran porcinos y aves. El principal cultivo en la zona es palma de aceite (rendimiento de 40 t/ha) cuyo producto es vendido a plantas extractoras de la misma zona; entre otros cultivos se encuentran maíz, arroz riego (6,5 t/ha), cacao (1,2 t/ha), cítricos (25 t/ha) y plátano (15 t/ha).

Como aspectos positivos del mercado de tierras, se encuentran la formalidad en la tenencia de tierras, el acceso a las mismas en su mayoría por vías pavimentadas y disponibilidad hídrica; y, como debilidades del mercado de tierras, está la intervención de las tierras con servidumbres petroleras, en donde, en varios casos, se interrumpe la actividad agropecuaria; lo que conlleva a especulaciones de precios y escasez de mano de obra.

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 de Castilla La Nueva, permitió realizar caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 71. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Castilla La Nueva



Fuente: UPRO (2022).

Tabla 13. Rangos de precios de la tierra en Castilla La Nueva

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	7.066,81	13,94
Rango 2	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	18.254,07	36,02
Rango 3	3.3.2 Mayor que 50 - hasta 60	17.371,56	34,28
Rango 4	4.2.1 Mayor que 80 - hasta 100	7.986,19	15,76
Total		50.687,64	100 %

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 13,94 % (7.066,81 ha) del área municipal. Se ubica sobre el costado oriental; es la parte más alejada del municipio. Abarca parcialmente las veredas El Toro y Arenales. Se accede por vías sin pavimentar, en regular estado. La actividad económica se concentra en el uso agrícola: se presenta actividad en uso pecuario, con ganadería extensiva en pastos mejorados y naturales; y cultivo de arroz y maíz. Cuenta con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, además de cobertura parcial de energía eléctrica. Presenta amenaza por inundación alta y media por los ríos Humadea y Guamal. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosas, porcentajes altos de profundidad y buen drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 2: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 36,02 % (18.254,07 ha) del área municipal; se sitúa por el costado oriental, colindando con el rango anterior, al occidente. Presenta más cercanía al casco urbano que el rango anterior; abarca, parcialmente, las veredas El Toro, Alto Corozal, Barro Blanco y Arenales. Se accede, principalmente, por vías sin pavimentar y en regular estado. La actividad económica principal es la agrícola: cultivos de arroz, maíz y palma de aceite; y, en menor escala, el uso pecuario de ganadería extensiva en pastos mejorados y naturales. Cuenta con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, además de cobertura parcial de energía eléctrica. Presenta amenaza por inundación alta y media por los ríos Humadea y Guamal. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosas, porcentajes moderados de profundidad y buen drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 %.

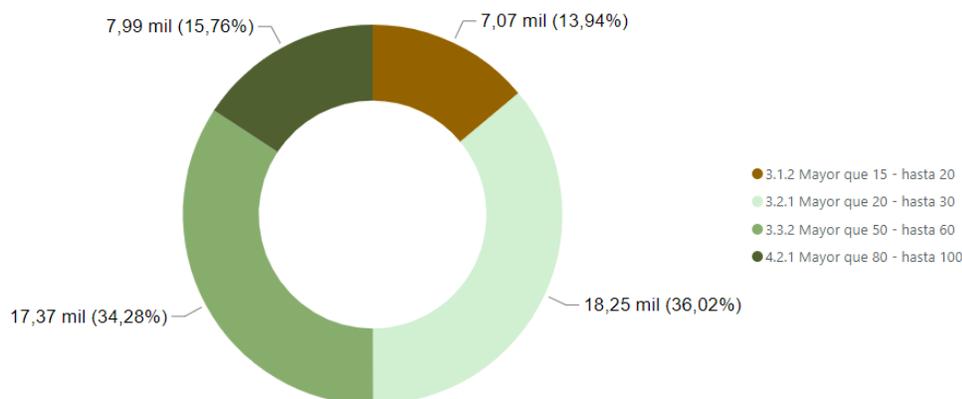
Descripción del rango 3: mayor que 50 - hasta 60 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 34,28 % (17.371,56 ha) del área municipal, en la parte central colindando con el rango anterior, al occidente. Presenta más cercanía al casco urbano que el rango anterior, abarcando parcialmente las veredas Sabanas del Rosario, San Lorenzo, El Turuy, Caño Grande y Cacayal. Se accede por vías principalmente pavimentadas y vías terciarias sin pavimentar, en regular estado. La actividad económica es de usos agropecuarios; se presenta uso de ganadería extensiva en pastos mejorados y naturales, y cultivo de palma de aceite, y otros de subsistencia, como papaya, cacao, maíz y plátano. Hay, además, uso industrial por actividad de Ecopetrol. Cuenta con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, y buena cobertura de energía eléctrica. Presenta amenaza por inundación alta y media, por los ríos Humadea y Guamal. En esta zona se encuentran suelos suburbanos e industriales, además de los agropecuarios. Cerca de los caseríos San Lorenzo y en Sabanas del Rosario, se encuentran parcelaciones; lo que permite inferir mayor dinámica de valor a la tierra. Presenta pendiente superior de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosas, porcentajes moderados de profundidad y buen drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamientos.

Descripción del rango 4: mayor que 80 - hasta 100 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 15,76 % (7.986,19 ha) del área municipal, al costado occidental, circundante con el casco urbano, en las veredas Cacayal, Violetas, San Agustín, Centro y San Antonio; su acceso es por vías principalmente pavimentadas. La actividad económica es de usos agropecuarios, se presenta uso de ganadería extensiva en pastos mejorados, y cultivo de palma de aceite; a menor escala y a manera de subsistencia, se encuentran cultivos como cacao, maíz, plátano, entre otros. Fuerte influencia de actividad petrolera por parte de Ecopetrol, con infraestructura representativa. Cuenta con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, y mayor cobertura de energía eléctrica que el rango anterior. Presenta amenaza por inundación alta y media por los ríos Humadea y Guamal. En esta zona se encuentran suelos suburbanos, expansión e industriales, además de los agropecuarios; lo que permite inferir mayor dinámica de valor de la tierra. Presenta pendiente de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas francas, porcentajes moderados de profundidad al igual que su drenaje. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamientos.

Gráfico 54. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Castilla La Nueva



Fuente: UPRA (2022).

4.1.10 Mercado de tierras en San Carlos de Guaroa

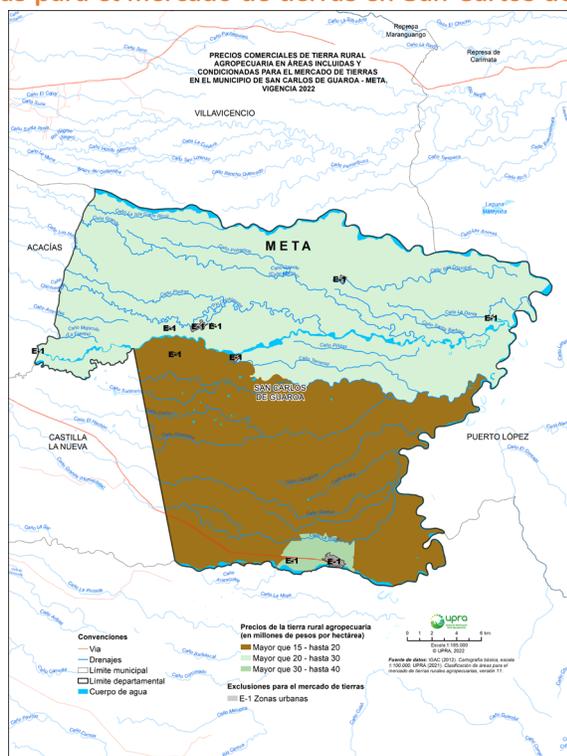
San Carlos de Guaroa tiene en total 811 km², lo conforman 11 veredas y tres centros poblados (Surimena, Pajure y Palmeras), con orden público normal. Se accede al agua por ríos y caños del sector en todas las veredas; sin acueducto veredal, el acceso al agua de consumo humano es mediante pozo profundo. Hay energía eléctrica en todas las veredas, excepto en un sector en la vereda Patagonia. Sus vías principales son pavimentadas (hacia Acacías, Villavicencio y Pajure) y, en términos generales, se encuentran en estado óptimo. El acceso a tierras es por compraventa en su mayoría. En la vereda Palmeras (sector Mi Viejo San Juan) se presentan parcelaciones informales e invasiones.

Las actividades rurales agropecuarias están representadas en su mayoría por ganadería extensiva doble propósito, en pastos mejorados cuya comercialización se realiza en Acacías, Guamal y Villavicencio; las razas son cruces de brahmán, criollo, simmental y angus, con promedio de venta de carne en pie a \$7.000/kg. El cultivo principal es la palma de aceite (36 t/ha, tecnificado, la mayoría sembrado en híbrido, se comercializa en las extractoras de la zona como La Paz, San Marcos y Manuelita), seguido por arroz (5 t/ha, es vendido en molinos de Acacías y Villavicencio, el arriendo por semestre está entre \$400.000 y \$500.000/ha), cítricos (22 t/ha), caucho (2 t/ha), cacao (1 t/ha), papaya (32 t/ha), maíz, plátano. A menor escala se encuentran porcinos y actividad piscícola (venta a intermediarios de Bogotá y Villavicencio).

Como fortalezas en el mercado de tierras, se destaca la cercanía de veredas con acceso vehicular a máximo 3 horas de desplazamiento, buena disponibilidad de aguas de corrientes hídricas, orden público estable y aptitud de la tierra para diferentes actividades agropecuarias. Como debilidades, se presenta el precio de la tierra, pues, se ha venido incrementando exponencialmente en los últimos años; hay presencia de informalidad en algunas zonas (invasiones o en la rivera de ríos); y hay baja oferta de tierras para venta.

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 de San Carlos de Guaroa, permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 72. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 14. Rangos de precios de la tierra en San Carlos de Guaroa

N.º de rango	Rango de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	34.806,54	43,27
Rango 2	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	44.262,96	55,03
Rango 3	3.2.2 Mayor que 30 - hasta 40	1.365,00	1,70
Total		80.434,50	100 %

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 80 - hasta 100 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 43,27 % (34.806,54 ha) del área municipal, por el costado sur; en esta zona, se encuentran, parcialmente, las veredas Surimena, El Barro y La Raya. Las vías de acceso son principalmente pavimentadas y terciarias sin pavimentar,

en estado aceptable. La actividad económica es uso agropecuario con ganadería extensiva en pastos mejorados, cultivos de palma de aceite, maíz, yuca, cítricos, arroz, guanábana y algunos forestales, como caucho. La disponibilidad de recursos hídricos se da por ríos (tiene influencia el río Guamal, Metica y Acacías), y caños del sector, no hay acueducto veredal; pero hay cobertura de energía eléctrica. La zona presenta suelo suburbano en el entorno de la vía que conduce a Acacías, también cuenta con un polígono de menor tamaño clasificado como área de actividad industrial de mediano impacto. Los predios frente a vías pavimentadas presentan los mayores valores. Presenta pendiente de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosas, porcentajes moderados de profundidad y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con una acidez intercambiable superior al 60 %.

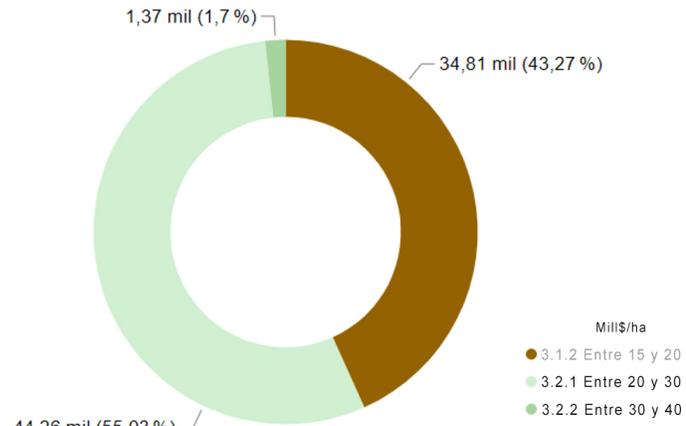
Descripción del rango 2: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 55,03 % (44.262,96 ha) del área municipal, en el costado norte; en esta zona. se encuentran parcialmente las veredas Pesqueros, Palomas, Patagonia, Surimena, Pajure y Giramena. Sus vías de acceso principales son pavimentadas (los predios frente a vías pavimentadas presentan los mayores valores) y terciarias sin pavimentar en aceptable estado. La actividad económica es de uso agropecuario con ganadería extensiva en pastos mejorados, cultivos de palma de aceite, maíz, yuca, cítricos, arroz, plátano y papaya. No hay cobertura de acueducto veredal, pero sí de energía eléctrica. En esta zona se ubican los centros poblados Surimena, Pajure y Palmeras, hay actividad industrial palmera por parte de Manuelita; esta zona colinda con Villavicencio, tiene influencia de los ríos Guayuriba, Acacías, Pajure y Metica. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas francas, porcentajes moderados de profundidad y bien drenados.

Descripción del rango 3: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 1,70 % (1.365,00 ha) del área municipal, en el entorno del casco urbano; es la zona con mayor valor, dada su cercanía al casco urbano. Abarca parcialmente las veredas Isla de Capri, La Raya y El Barro; principalmente, cuenta con vías de acceso vehicular pavimentadas. La actividad económica es de uso agropecuario donde predomina la ganadería. Presenta pendientes de entre 1 y 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana menores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosas, profundos y bien drenados.

Gráfico 55. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en San Carlos de Guaroa



Fuente: UPRA (2022).