

Caracterización del mercado de tierras: departamento de

Meta

escala 1:100.000



TOMO III

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

Tomo III

Autores

Jorge Humberto Delgadillo Sánchez
David Alberto Giraldo Zárate

Revisores

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

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 III

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 III*. 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
Óscar 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.....	9
Índice de ilustraciones	12
Índice de gráficos	14
Índice de tablas	17
3. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural	19
3.1 Etapa preparatoria	19
3.2 Generalidades de los municipios del departamento del Meta	19
3.2.21 Mapiripán	19
3.2.22 Puerto Concordia	29
3.2.23 Puerto Rico.....	39
3.2.24 Vistahermosa	50
3.2.25 San Juan de Arama.....	60
3.2.26 Lejanías	70
3.2.27 La Macarena.....	79
3.2.28 Mesetas.....	88
3.2.29 La Uribe	99
4. Caracterización del mercado de tierras	112
4.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal	112
4.1.21 Mercado de tierras en Mapiripán.....	112
4.1.22 Mercado de tierras en Puerto Concordia	115
4.1.23 Mercado de tierras en Puerto Rico.....	118
4.1.24 Mercado de tierras en Vistahermosa	121
4.1.25 Mercado de tierras en San Juan de Arama	124
4.1.26 Mercado de tierras en Lejanías.....	128
4.1.27 Mercado de tierras en La Macarena.....	131
4.1.28 Mercado de tierras en Mesetas.....	133
4.1.29 Mercado de tierras en La Uribe	137
4.2 Resumen departamental	140
4.2.1 Descripción del rango 1: hasta 10 millones de pesos por hectárea	142
4.2.2 Descripción del rango 2: mayor que 10 - hasta 20 millones de pesos por hectárea	143
4.2.3 Descripción del rango 3: mayor que 20 - hasta 70 millones de pesos por hectárea	143
4.2.4 Descripción del rango 4: mayor que 70 - hasta 120 millones de pesos por hectárea	143
4.2.5 Descripción del rango 5: mayor que 160 - hasta 250 millones de pesos por hectárea.....	144
4.2.6 Descripción del rango 6: mayor que 300 millones de pesos por hectárea.....	144
Conclusiones	147
Bibliografía.....	150

Índice de mapas

Mapa 133. Cartografía base de Mapiripán (Meta).....	20
Mapa 134. Avalúos catastrales de Mapiripán	21
Mapa 135. Tamaños prediales de Mapiripán.....	22
Mapa 136. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Mapiripán.....	24
Mapa 137. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Mapiripán.....	25
Mapa 138. Cartografía base del municipio de Puerto Concordia (Meta)	29
Mapa 139. Avalúos catastrales de Puerto Concordia.....	30
Mapa 140. Tamaños prediales de Puerto Concordia	31
Mapa 141. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Puerto Concordia	33
Mapa 142. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Puerto Concordia	34
Mapa 143. Cartografía base del municipio de Puerto Rico (Meta).....	40
Mapa 144. Avalúos catastrales de Puerto Rico	40
Mapa 145. Tamaños prediales de Puerto Rico.....	42
Mapa 146. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Puerto Rico.....	44
Mapa 147. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Puerto Rico.....	46
Mapa 148. Cartografía base del municipio de Vistahermosa (Meta)	51
Mapa 149. Avalúos catastrales de Vistahermosa	51
Mapa 150. Tamaños prediales de Vistahermosa	53
Mapa 151. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Vistahermosa	54
Mapa 152. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Vistahermosa ...	56
Mapa 153. Cartografía base del municipio de San Juan de Arama (Meta).....	61
Mapa 154. Avalúos catastrales de San Juan de Arama	61
Mapa 155. Tamaños prediales de San Juan de Arama.....	63
Mapa 156. Tiempos de desplazamiento; isócronas en San Juan de Arama.....	64

Mapa 157. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en San Juan de Arama	66
Mapa 158. Cartografía base del municipio de Lejanías (Meta)	70
Mapa 159. Avalúos catastrales de Lejanías	70
Mapa 160. Tamaños prediales de Lejanías	72
Mapa 161. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Lejanías	73
Mapa 162. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Lejanías	75
Mapa 163. Cartografía base del municipio de La Macarena (Meta)	80
Mapa 164. Avalúos catastrales de La Macarena	80
Mapa 165. Tamaños prediales de La Macarena	81
Mapa 166. Tiempos de desplazamiento; isócronas en La Macarena	82
Mapa 167. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras La Macarena	83
Mapa 168. Cartografía base de Mesetas (Meta)	89
Mapa 169. Avalúos catastrales de Mesetas	89
Mapa 170. Tamaños prediales de Mesetas.....	91
Mapa 171. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Mesetas.....	92
Mapa 172. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Mesetas.....	94
Mapa 173. Cartografía base del municipio de La Uribe (Meta).....	100
Mapa 174. Avalúos catastrales de La Uribe	101
Mapa 175. Tamaños prediales de La Macarena	102
Mapa 176. Tiempos de desplazamiento; isócronas en La Uribe.....	103
Mapa 177. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en La Uribe.....	105
Mapa 178. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Mapiripán	113
Mapa 179. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Puerto Concordia.....	116
Mapa 180. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Puerto Rico	119

Mapa 181. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Vistahermosa.....	122
Mapa 182. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en San Juan de Arama	126
Mapa 183. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Lejanías.....	129
Mapa 184. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en La Macarena.....	132
Mapa 185. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Mesetas	135
Mapa 186. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en La Uribe	139
Mapa 187. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en el departamento del Meta.....	141

Índice de ilustraciones

Ilustración 61. Entrevistas especializadas en Mapiripán	27
Ilustración 62. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Mapiripán	28
Ilustración 63. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Mapiripán.....	28
Ilustración 64. Entrevistas especializadas en Puerto Concordia.....	37
Ilustración 65. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Puerto Concordia.....	38
Ilustración 66. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Puerto Concordía	39
Ilustración 67. Entrevistas especializadas en Puerto Rico	49
Ilustración 68. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Puerto Rico	49
Ilustración 69. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Puerto Rico.....	50
Ilustración 70. Entrevistas especializadas en Vistahermosa.....	58
Ilustración 71. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Vistahermosa.....	59
Ilustración 72. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Vistahermosa	60
Ilustración 73. Entrevistas especializadas en San Juan de Arama	68
Ilustración 74. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en San Juan de Arama ...	69
Ilustración 75. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en San Juan de Arama.....	69
Ilustración 76. Entrevistas especializadas en Lejanías.....	78
Ilustración 77. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Lejanías.....	78
Ilustración 78. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Lejanías	79
Ilustración 79. Entrevistas especializadas en La Macarena.....	86
Ilustración 80. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en La Macarena (Meta)..	87

Ilustración 81. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en La Macarena	88
Ilustración 82. Entrevistas especializadas en Mesetas	97
Ilustración 83. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Mesetas	98
Ilustración 84. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Mesetas.....	99
Ilustración 85. Entrevistas especializadas en La Uribe	108
Ilustración 86. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en La Uribe	109
Ilustración 87. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en La Uribe.....	110

Índice de gráficos

Gráfico 106. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Mapiripán	22
Gráfico 107. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Mapiripán.	23
Gráfico 108. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Mapiripán..	25
Gráfico 109. Clases de tierra en Mapiripán	26
Gráfico 110. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Puerto Concordia.....	31
Gráfico 111. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Puerto Concordia.....	32
Gráfico 112. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Puerto Concordia.....	34
Gráfico 113. Clases de tierra en Puerto Concordia.....	35
Gráfico 114. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Puerto Rico	41
Gráfico 115. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Puerto Rico	43
Gráfico 116. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Puerto Rico	45
Gráfico 117. Clases de tierra en Puerto Rico	47
Gráfico 118. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Vistahermosa.....	52
Gráfico 119. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Vistahermosa	54
Gráfico 120. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Vistahermosa	55
Gráfico 121. Clases de tierra en Vistahermosa	57
Gráfico 122. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) San Juan de Arama	62
Gráfico 123. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en San Juan de Arama	64

Gráfico 124. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en San Juan de Arama	65
Gráfico 125. Clases de tierra en San Juan de Arama	67
Gráfico 126. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Lejanías..	71
Gráfico 127. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Lejanías	73
Gráfico 128. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Lejanías	74
Gráfico 129. Clases de tierra en Lejanías.....	76
Gráfico 130. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en La Macarena	83
Gráfico 131. Clases de tierra en La Macarena.....	84
Gráfico 132. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Mesetas..	90
Gráfico 133. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Mesetas....	92
Gráfico 134. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Mesetas.....	93
Gráfico 135. Clases de tierra en Mesetas	95
Gráfico 136. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en La Uribe...104	
Gráfico 137. Clases de tierra en La Uribe	106
Gráfico 138. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Mapiripán.....	115
Gráfico 139. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Puerto Concordia.....	118
Gráfico 140. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Puerto Rico.....	121
Gráfico 141. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Vistahermosa.....	124
Gráfico 142. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en San Juan de Arama.....	128
Gráfico 143. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Lejanías.....	131
Gráfico 144. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en La Macarena.....	133

Gráfico 145. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Mesetas	137
Gráfico 146. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en La Uribe	140
Gráfico 147. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el departamento del Meta	145

Índice de tablas

Tabla 25. Rangos de precios de la tierra en Mapiripán	113
Tabla 26. Rangos de precios de la tierra en Puerto Concordia	117
Tabla 27. Rangos de precios de la tierra en Puerto Rico	120
Tabla 28. Rangos de precios de la tierra en Vistahermosa	123
Tabla 29. Rangos de precios de la tierra en San Juan de Arama	126
Tabla 30. Rangos de precios de la tierra en Lejanías	130
Tabla 31. Rangos de precios de la tierra en La Macarena	132
Tabla 32. Rangos de precios de la tierra en Mesetas	136
Tabla 33. Rangos de precios de la tierra en La Uribe	139
Tabla 34. Rangos de precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en el Meta	142



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:

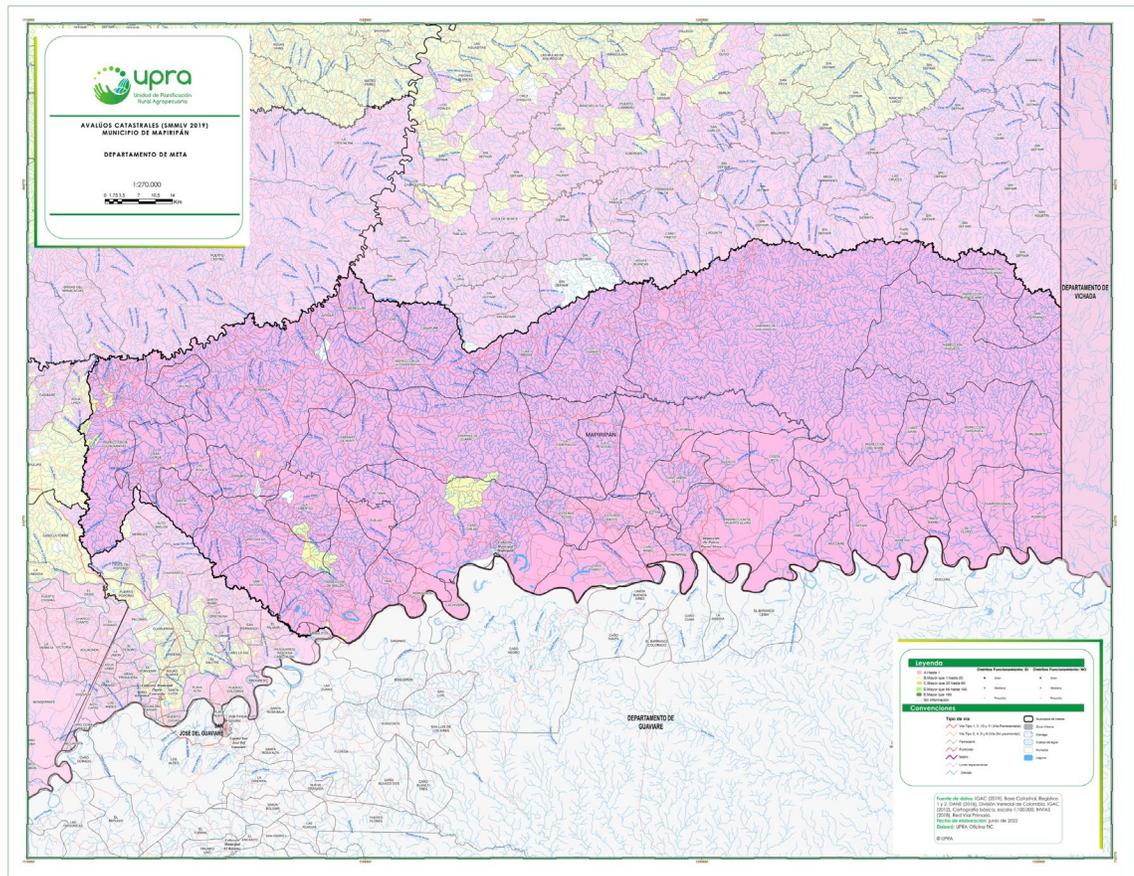
- Alistamiento de la información, insumos, cartografía, formatos de campo.
- Presentación con autoridades departamentales, entidades y actores territoriales.
- Programación de rutas de transeptos rurales para reconocimiento del territorio.

3.2 Generalidades de los municipios del departamento del Meta

3.2.21 Mapiripán

Mapiripán es un municipio ubicado en el extremo suroriental de las sábanas del departamento del Meta, en frontera con las selvas del Guaviare, a orillas del río que lleva el mismo nombre; al sur, con el departamento del Guaviare; al norte, con el río Iteviare y con Manacacías; al oriente, con el departamento del Vichada; al occidente con Puerto Concordia, Puerto Lleras y Puerto Rico. Tiene una extensión total de 11.400 km² y una altitud de 250 m s. n. m. La historia de Mapiripán, al igual que la de la mayor parte del territorio colombiano, está marcada por la ocupación y la lucha por la tierra, por la necesidad de familias campesinas e inmigrantes de las ciudades.

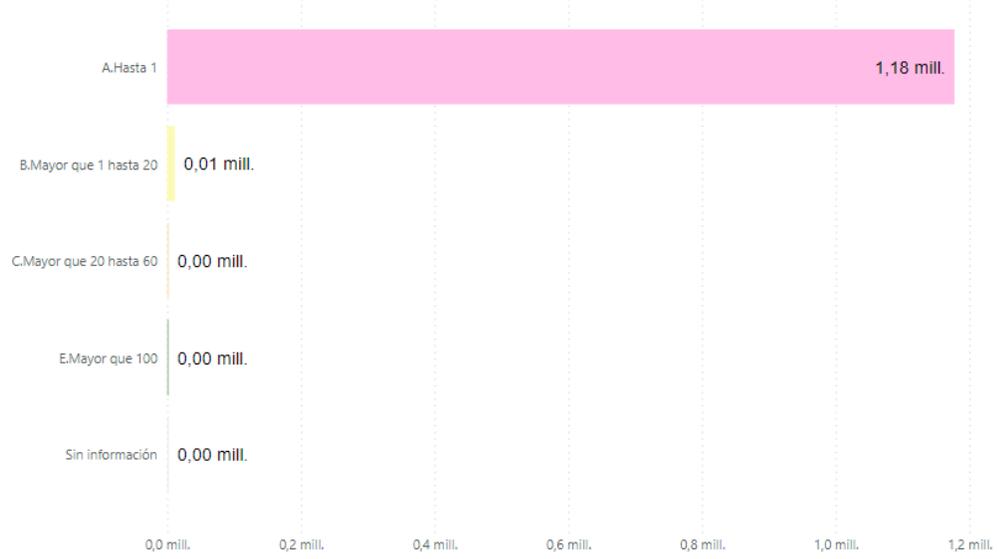
Mapa 134. Avalúos catastrales de Mapiripán



Fuente: UPRA (2022).

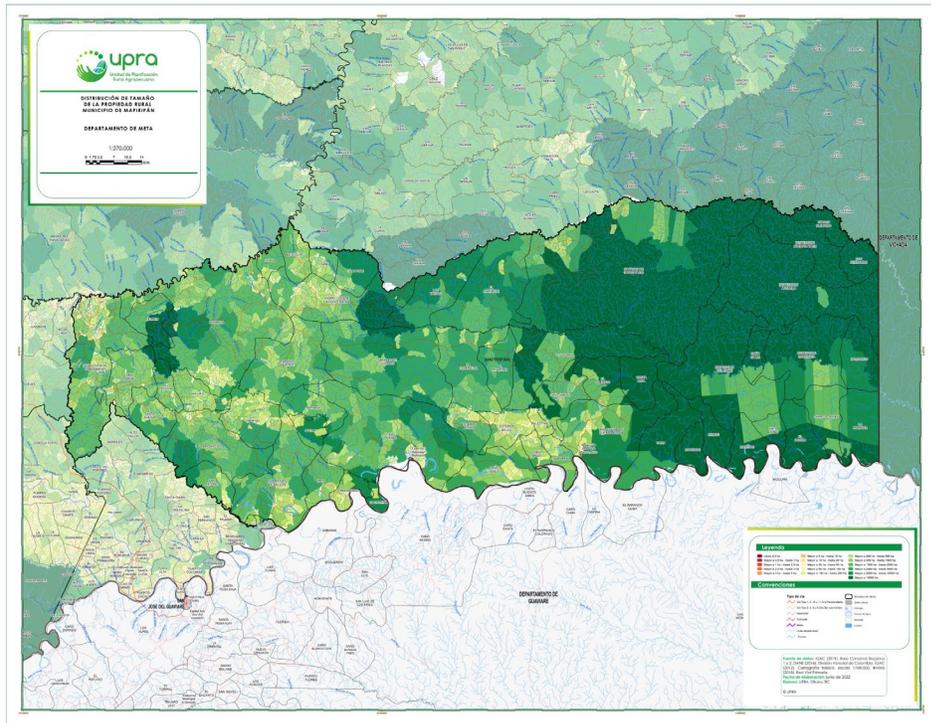
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Mapiripán, cerca de 1.180.000 ha, que abarcan el 98,88 % del área total del municipio, se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizados en casi todo el municipio. En orden descendente, cerca de 11.500 ha (0,97 %) se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, ubicadas en su mayoría en el costado sur occidental del municipio. En Mapiripán no se presenta ausencia de información de avalúos catastrales vigencia 2019.

Gráfico 106. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Mapiripán



Fuente: UPRA (2022).

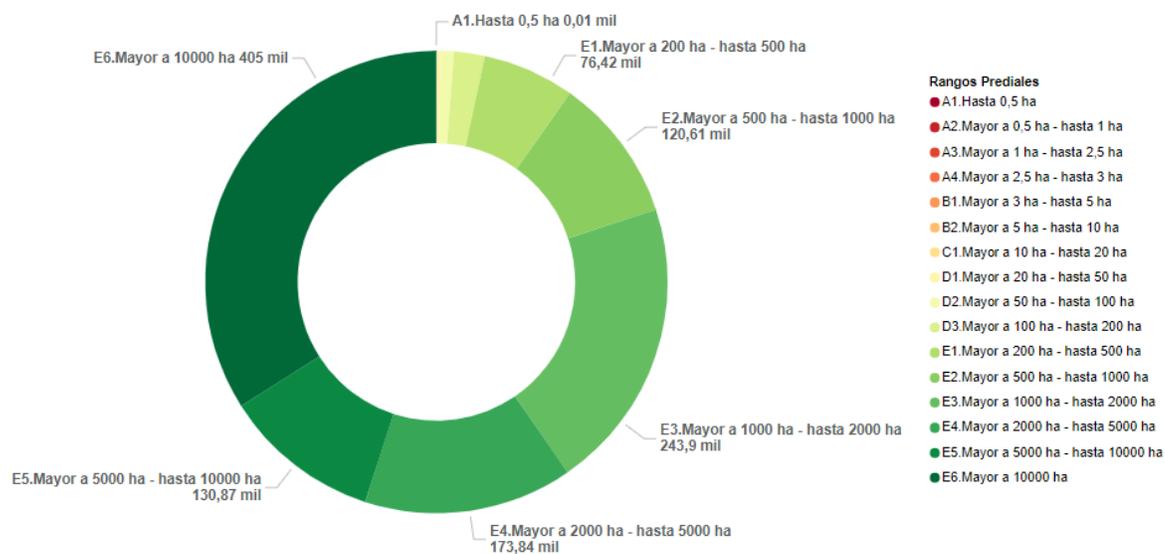
Mapa 135. Tamaños prediales de Mapiripán



Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en Mapiripán se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (34,01 %), mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha (20,48 %), mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha (14,60 %), mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha (10,99 %) y, mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (10,13 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 90,21 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural en Mapiripán tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 500 hectáreas.

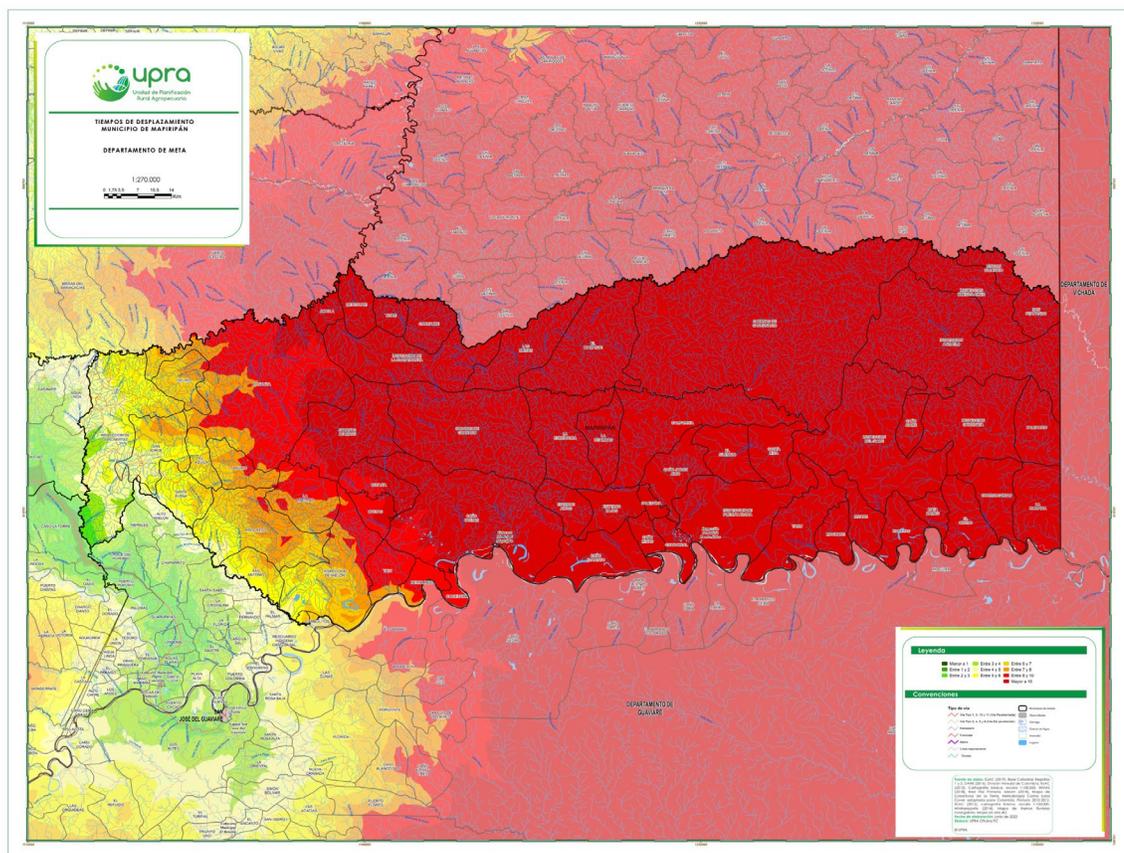
Gráfico 107. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Mapiripán



Fuente: UPRA (2022).



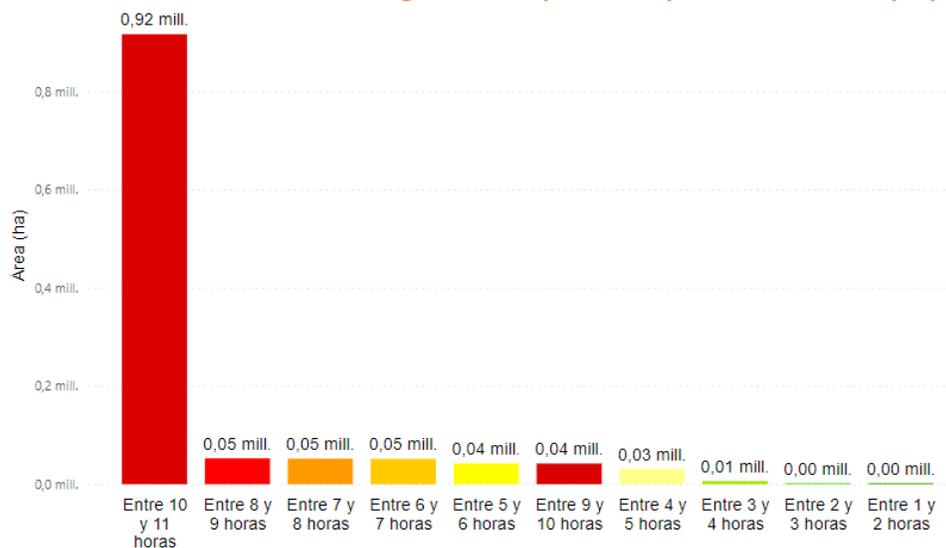
Mapa 136. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Mapiripán



Fuente: UPRA (2022).

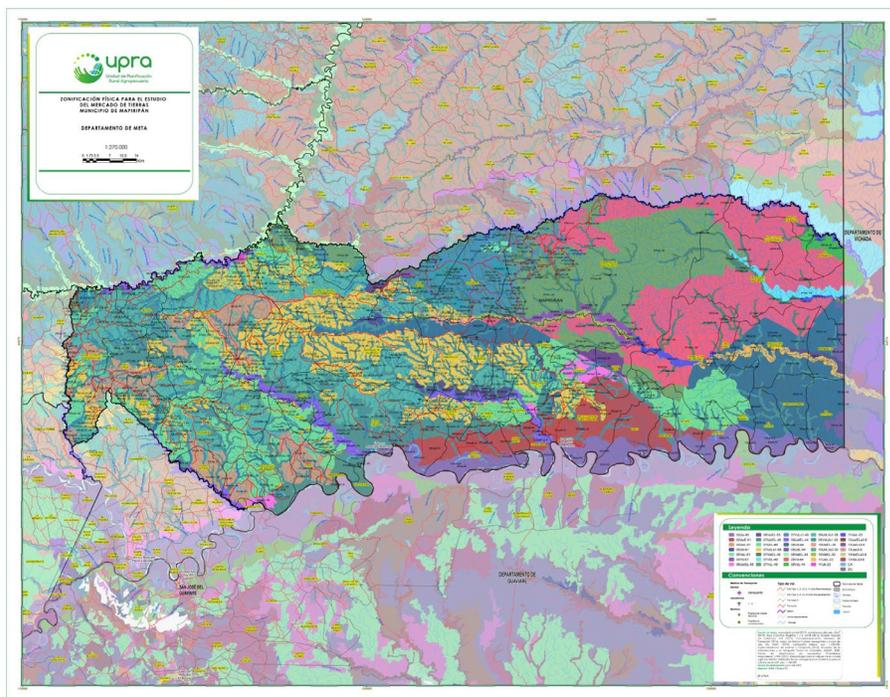
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre, principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, porque se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Mapiripán, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 10 y 11 horas; le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 4 y 10 horas, que abarcan cerca de 272.000 ha del municipio. Finalmente, en un poco más de 8.200 ha, se sitúan zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 1 y 4 horas.

Gráfico 108. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Mapiripán



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 137. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Mapiripán

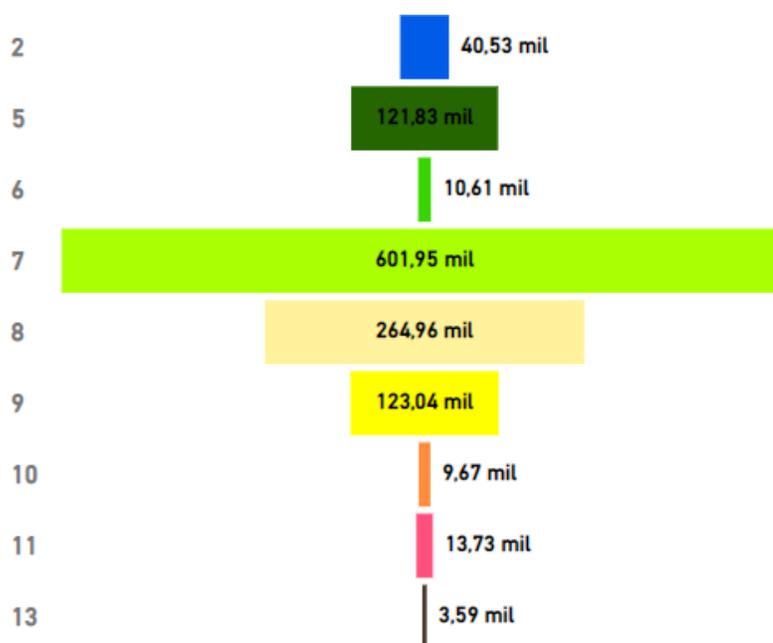


Fuente: UPRA (2022).

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 del 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 Mapiripán predominan las clases 7, 8 y 9, que, en suma, abarcan 989.943,84 ha del área municipal, es decir, el 83 %, aproximadamente.

Gráfico 109. Clases de tierra en Mapiripán



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, 14 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 determinar el rango de valor de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

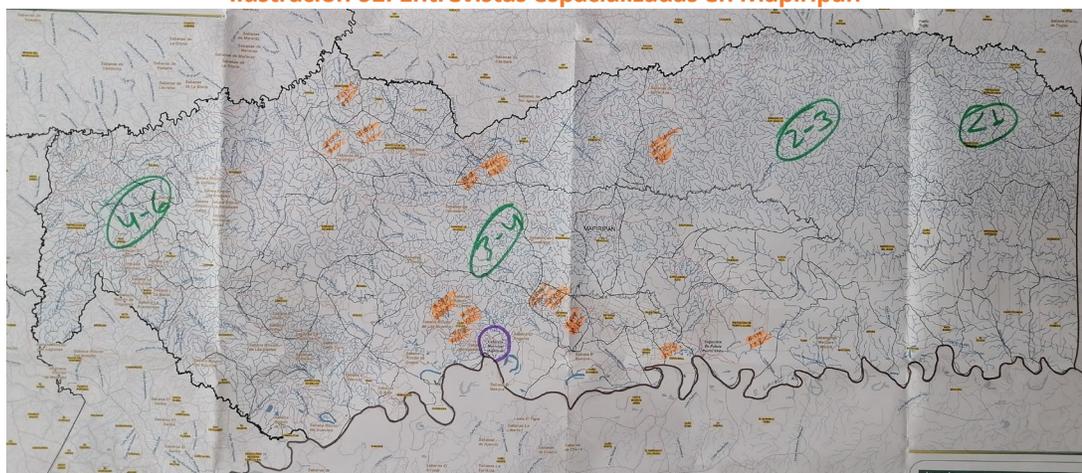
Se realizaron 4 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

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 61. Entrevistas espacializadas en Mapiripán



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 62.

Ilustración 62. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Mapiripán



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 63.

Ilustración 63. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Mapiripán

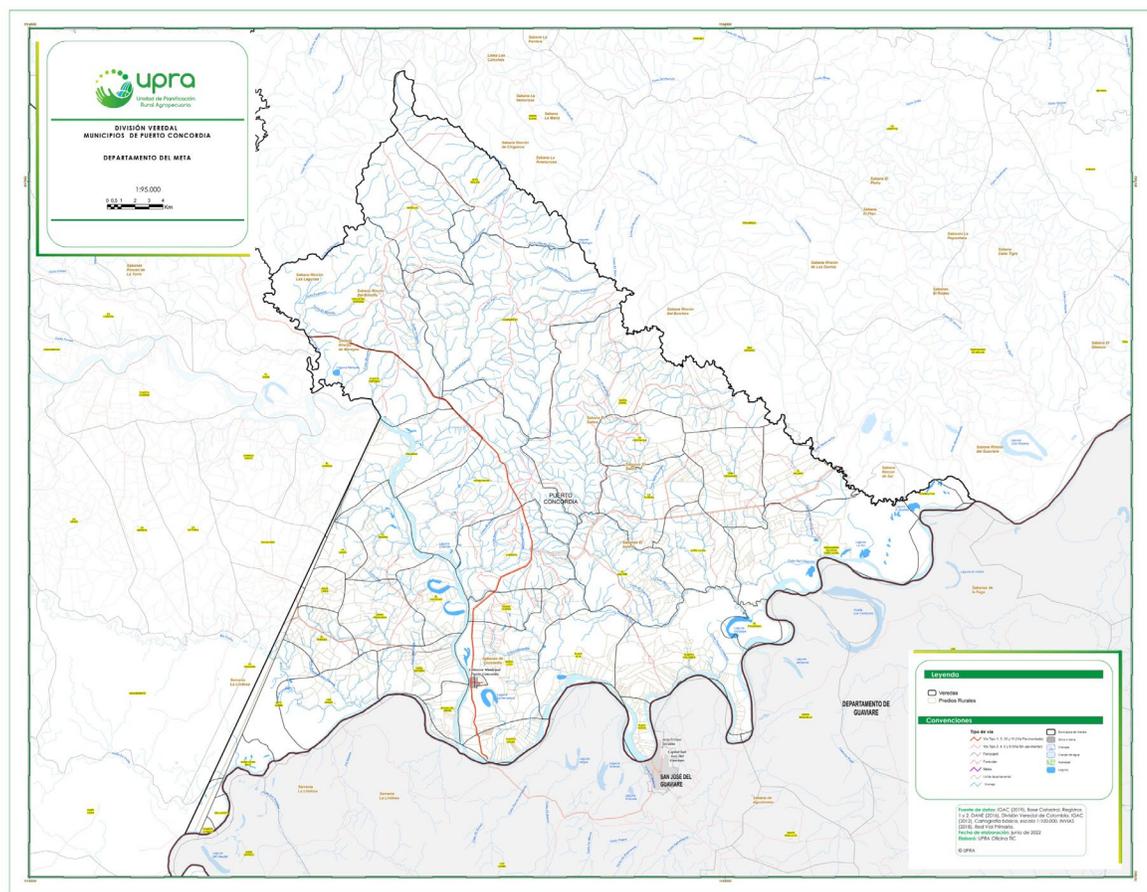


Fuente: UPRA (2022).

3.2.22 Puerto Concordia

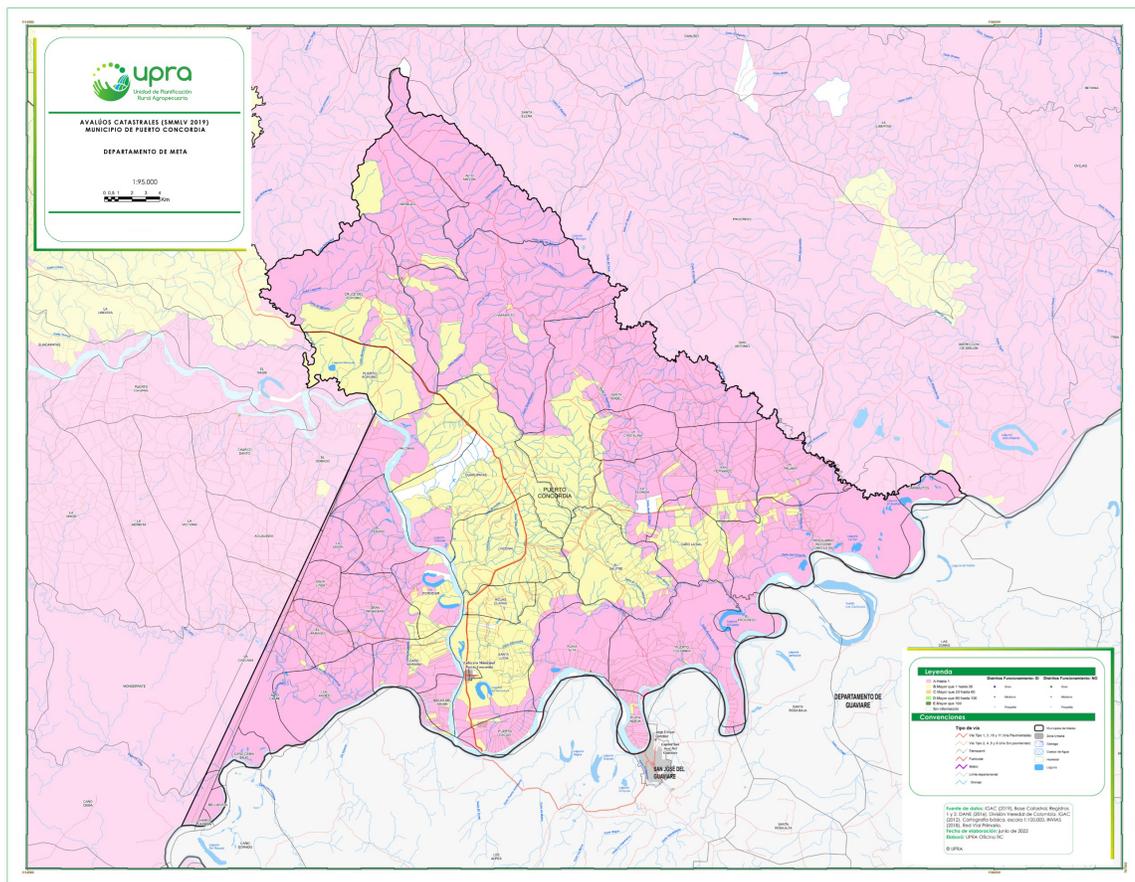
Puerto Concordia se ubica en la parte sur del departamento del Meta; su cabecera está localizada a 200 m s. n. m y a 276 km de Villavicencio, en la margen izquierda del río Ariari, a los 20° 41' 24" de latitud norte y 72° 45' 16" de longitud oeste. Su área municipal es de 1.304,8 km²; y su temperatura promedio oscila entre los 24 °C y los 27 °C. Presenta un régimen de lluvias bimodal, con una época de invierno entre los meses de abril y noviembre, siendo junio y julio los más lluviosos; y una época de verano que va desde diciembre hasta marzo. Tiene una humedad relativa que oscila entre el 76 %, y el 89 %, y presenta una precipitación promedio anual de 2.600 milímetros.

Mapa 138. Cartografía base del municipio de Puerto Concordia (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 139. Avalúos catastrales de Puerto Concordia



Fuente: UPRa (2022).

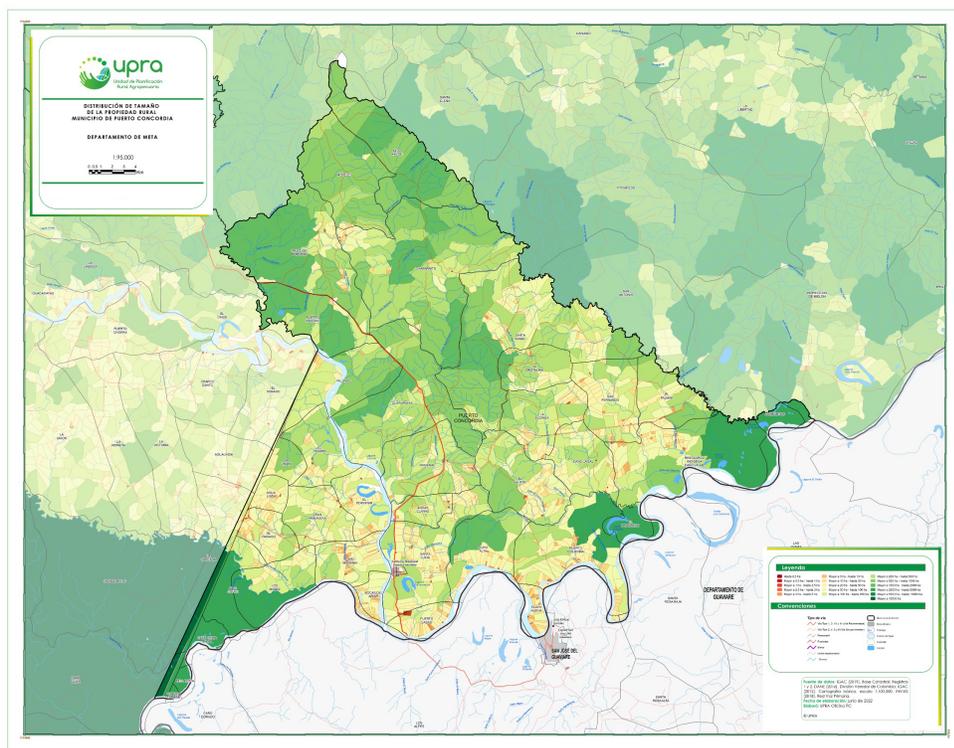
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Puerto Concordia, cerca de 84.280 hectáreas, que abarcan el 70,34 % del área total del municipio, se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizados predominante en la periferia más alejada del casco urbano. De manera consecutiva descendente, cerca de 34.170 ha (28,52 %) se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV ubicándose, en su mayoría, en la zona centro occidental del municipio. A los anteriores les siguen el rango mayor que 20 - hasta 60 SMMLV y el rango mayor que 100 SMMLV, los cuales se localizan en la periferia de la zona urbana; y, con menor área abarcada, están los predios de la zona norte del municipio, en el rango mayor que 60 - hasta 100 SMMLV. Solo para el 1,12 % (1.340,69 ha) del área de Puerto Concordia, la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

Gráfico 110. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Puerto Concordia



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 140. Tamaños prediales de Puerto Concordia

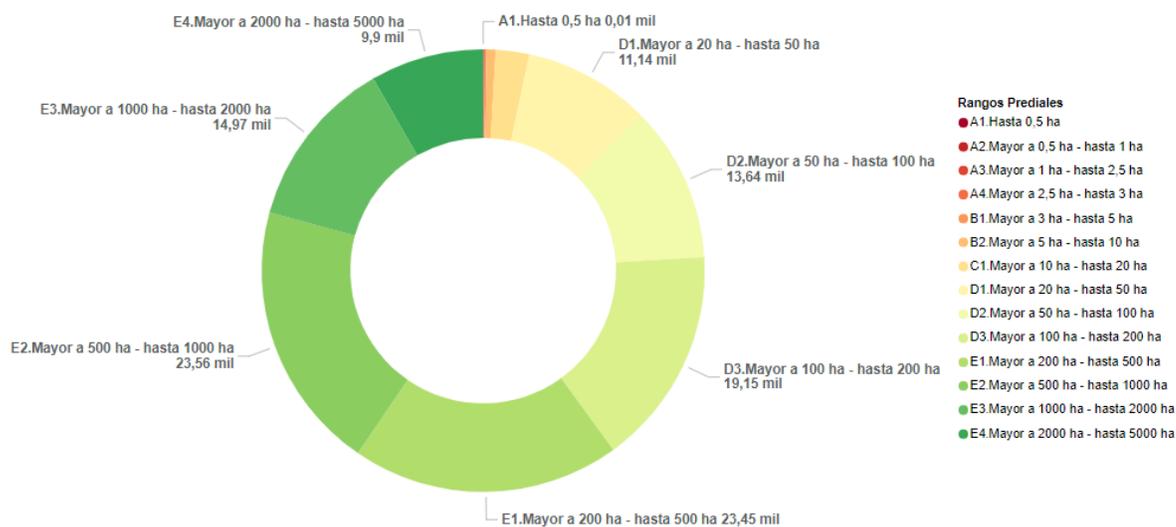


Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en Puerto Concordia se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (19,66 %), mayor a 200 - hasta 500 ha (19,57 %), mayor a

100 ha - hasta 200 ha (15,98 %), mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha (12,49 %) y, mayor a 50 ha - hasta 100 ha (11,38 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 79,08 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural en Puerto Concordia tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 50 hectáreas.

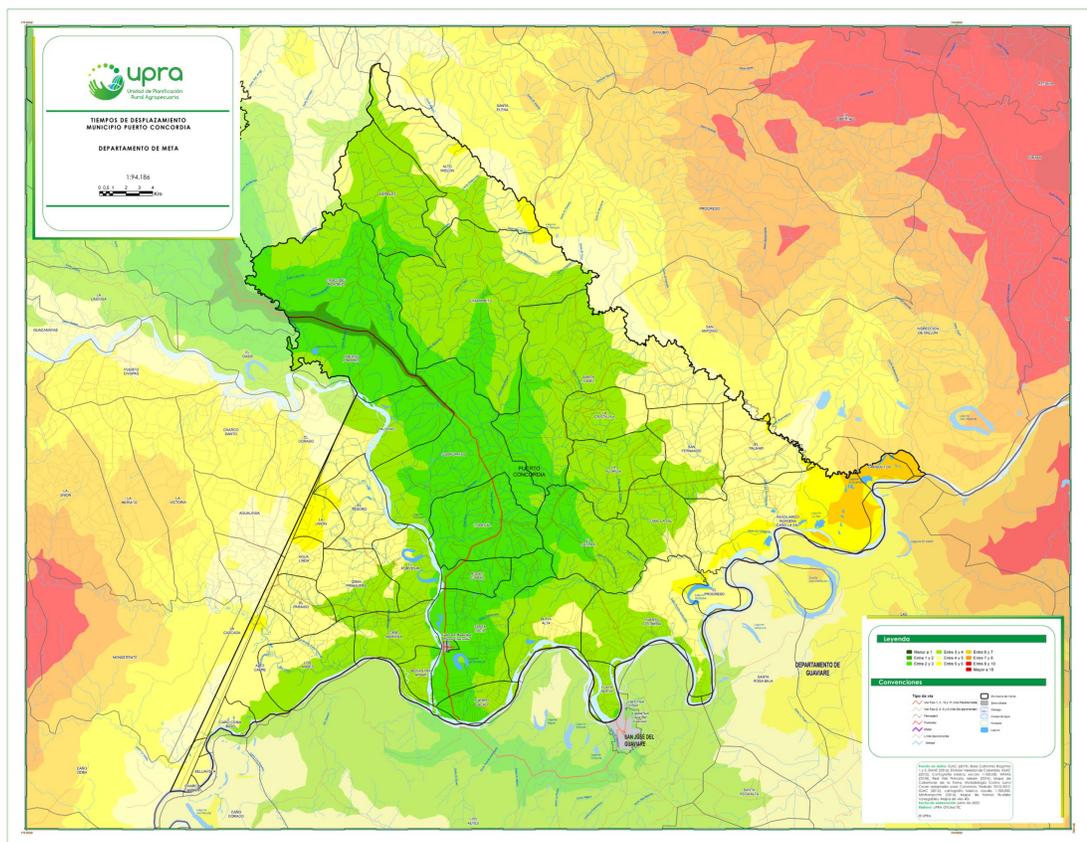
Gráfico 111. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Puerto Concordia



Fuente: UPRA (2022).



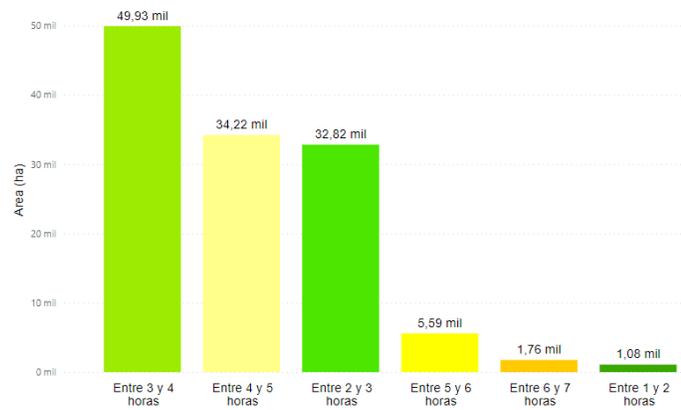
Mapa 141. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Puerto Concordia



Fuente: UPRA (2022).

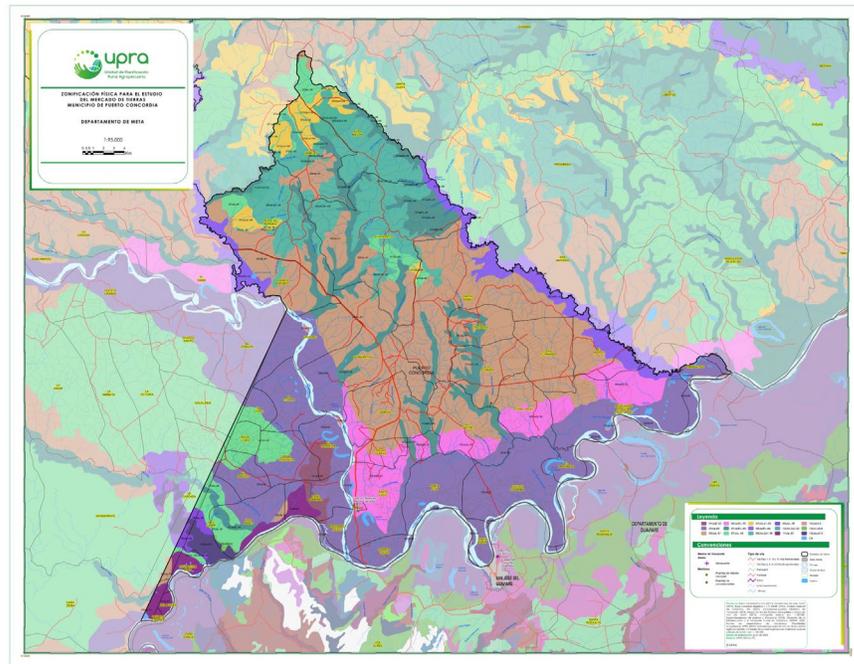
Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Puerto Concordia, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 3 y 4 horas; le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 4 y 5 horas y entre 2 y 3 horas, que abarcan cerca de 67.000 ha del municipio. Finalmente, en un poco más de 25.000 ha, se sitúan zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 1 y 2 horas.

Gráfico 112. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Puerto Concordia



Fuente: UPRA (2022).

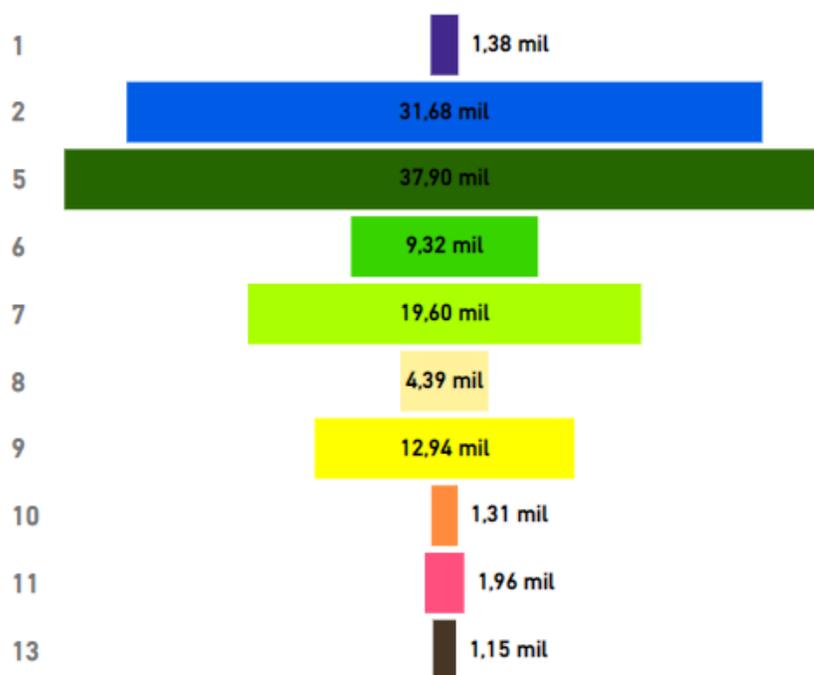
Mapa 242. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Puerto Concordia



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 la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio del 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 Puerto Concordia predominan las clases 5, 2 y 7, que, en suma, abarcan 89.173,93 ha del área municipal, es decir, el 71 %, aproximadamente.

Gráfico 113. Clases de tierra en Puerto Concordia



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, 11 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 determinar el rango de valor de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

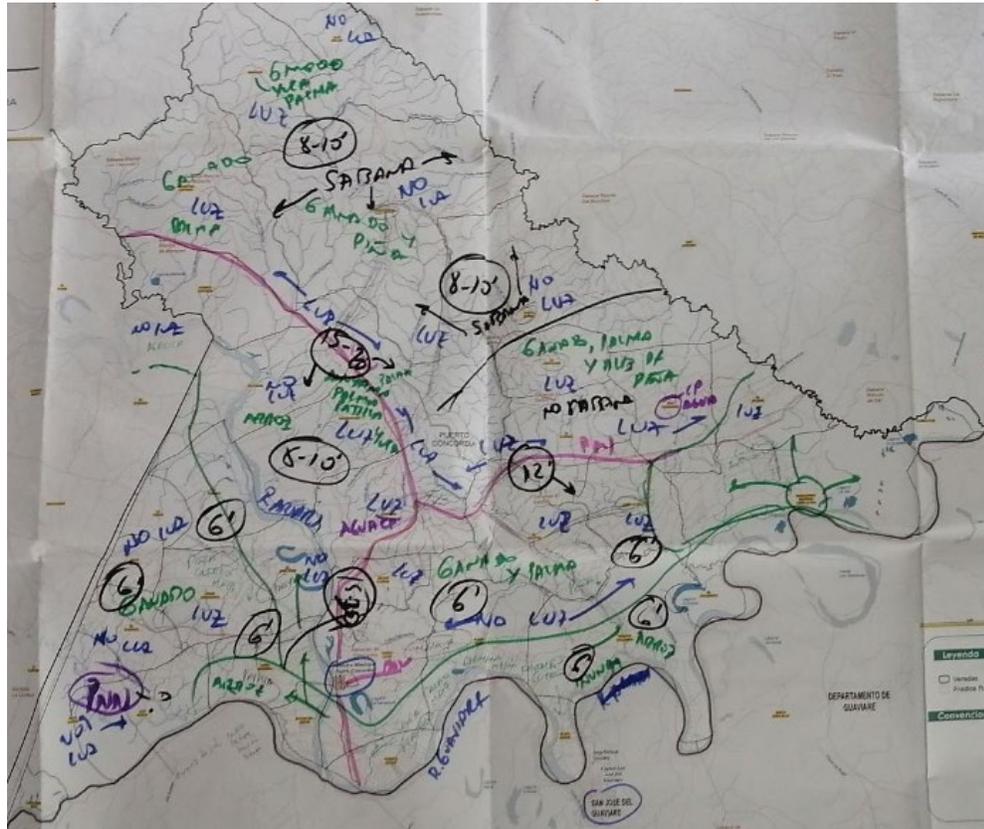
Se realizaron 6 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

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 especializados de las entrevistas y el formato usado para recolectar la información.

Ilustración 65. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Puerto Concordia

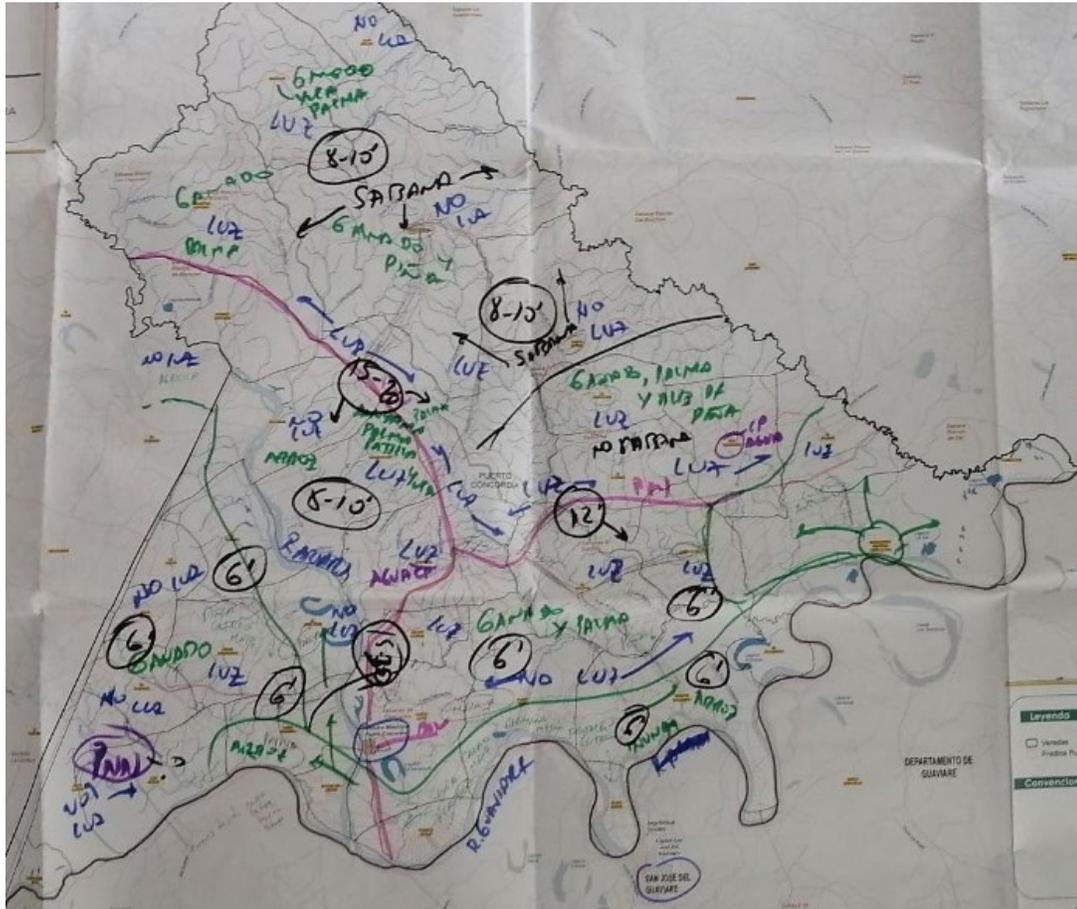


Fuente: UPR (2022).

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 66.

Ilustración 66. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Puerto Concordia

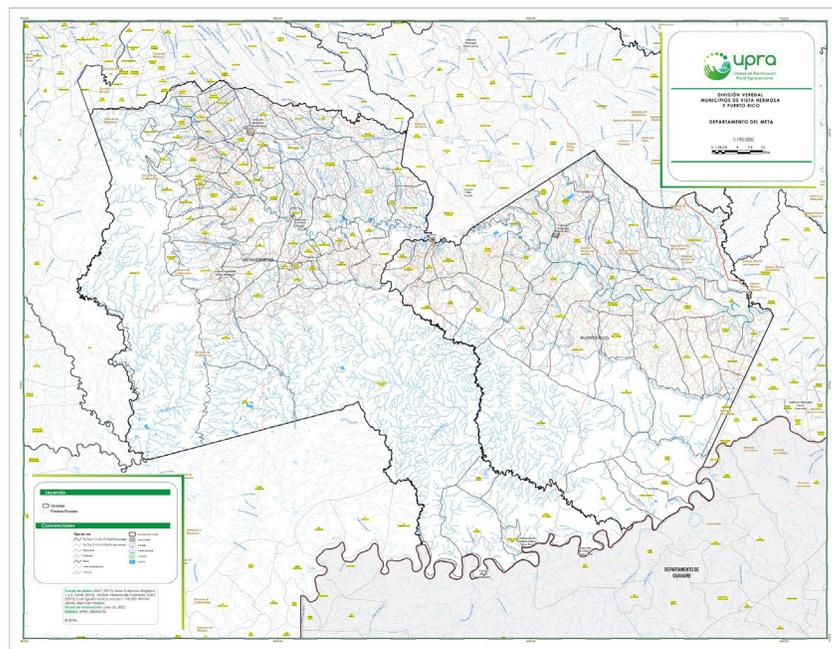


Fuente: UPRA (2022).

3.2.23 Puerto Rico

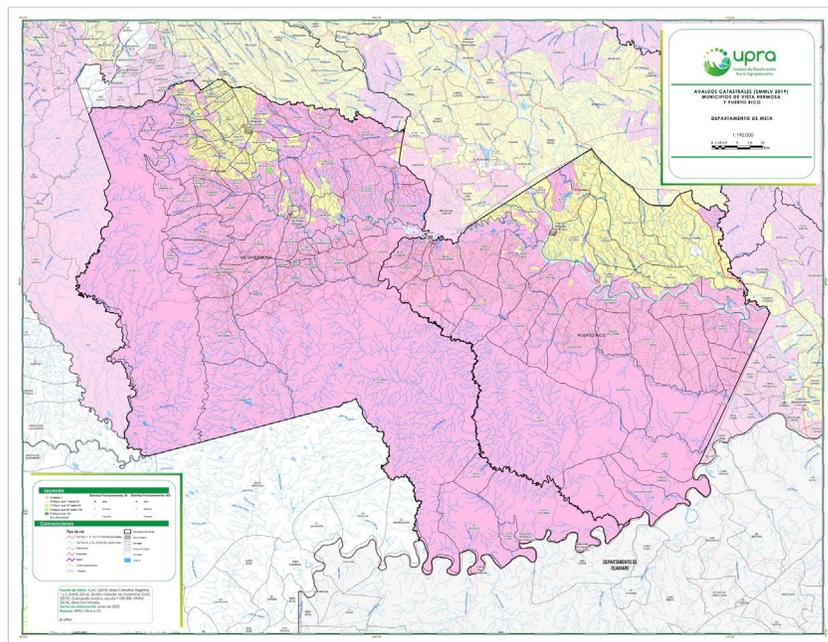
Puerto Rico cuenta con una extensión total: 3431 Km². La altitud de su cabecera municipal es de 210 m s. n. m., su temperatura media de 35 °C; Se encuentra a 227 km de Villavicencio. Limita, al norte, con Puerto Lleras; al occidente, con Vista Hermosa; al oriente, con Puerto Concordia y Mapiripán; y al sur con el departamento del Guaviare.

Mapa 343. Cartografía base del municipio de Puerto Rico (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 444. Avalúos catastrales de Puerto Rico

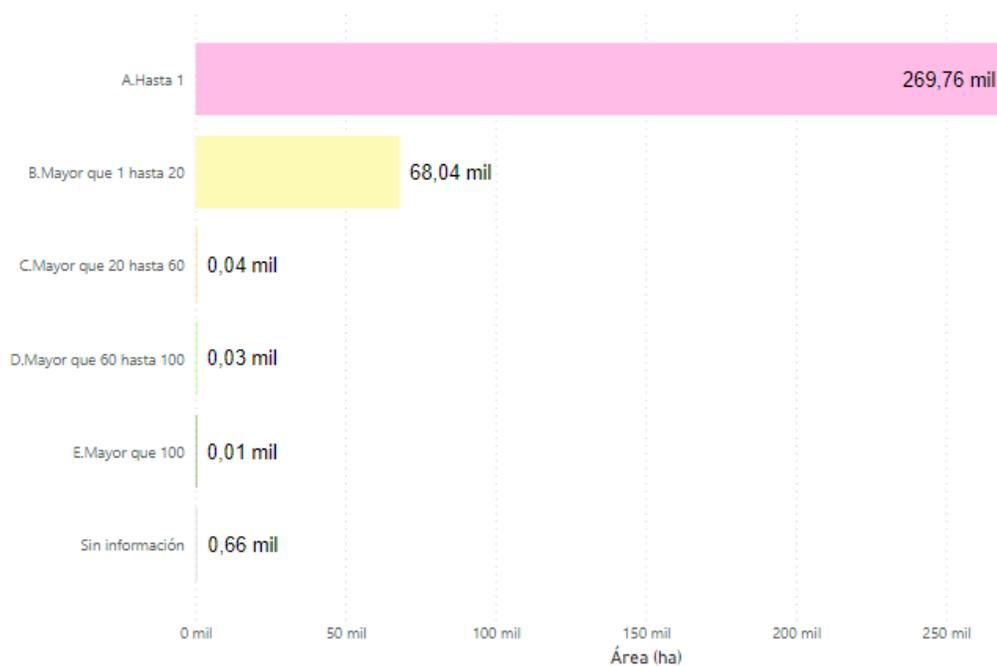


Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Puerto Rico, cerca de 269.700 hectáreas, que abarcan el 79,68 % del área total del municipio, se encuentran en el rango

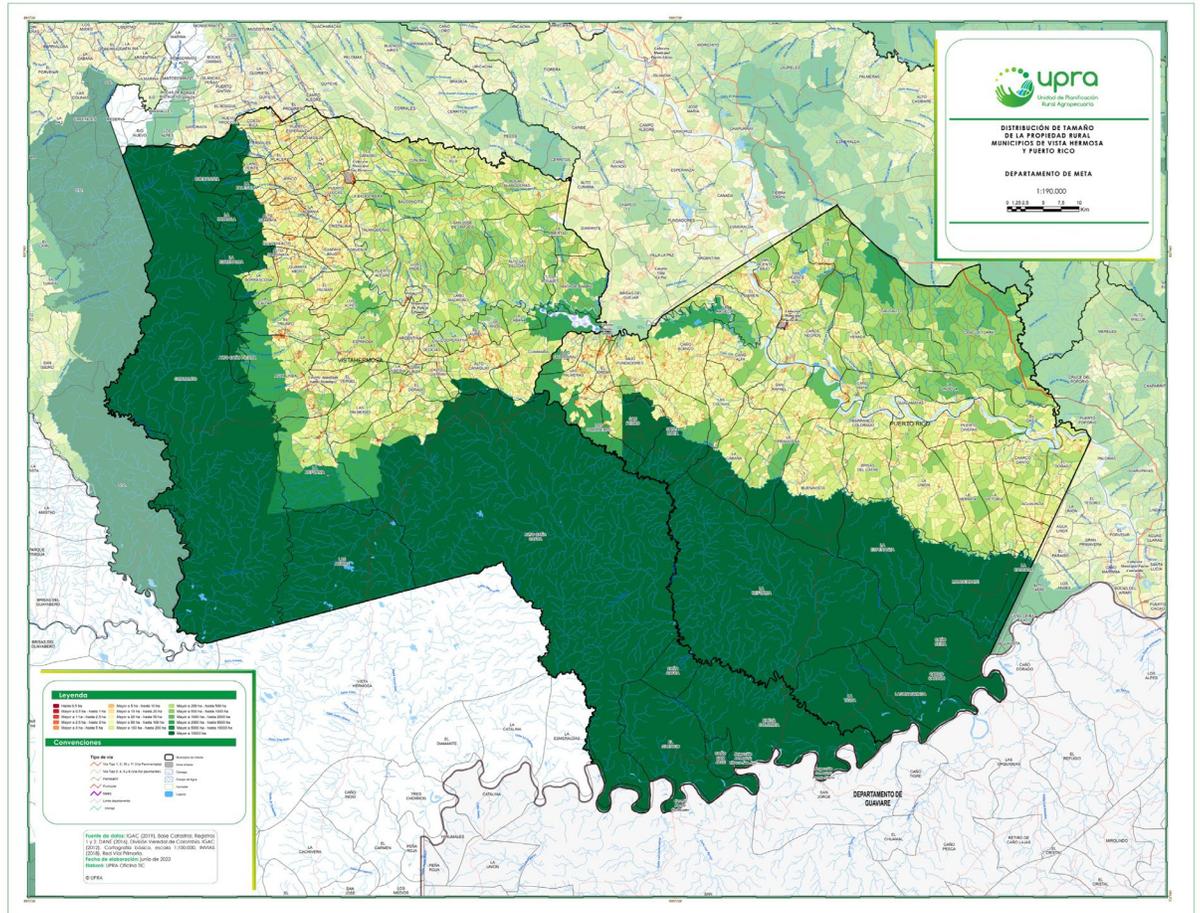
hasta 1 SMMLV, localizados predominante en la parte sur occidental del municipio. De manera consecutiva descendente, cerca de 68.000 ha (20,10 %) se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV ubicándose, en especial, en la zona norte; a los anteriores, les siguen el rango mayor que 20 - hasta 60 SMMLV, con cerca de 35 ha (0,01 %), el rango mayor que 60 - hasta 100 SMMLV, con cerca de 28 ha; y, con menor área abarcada, aquellos predios en un rango mayor que 100 SMMLV, localizados en la periferia de la zona urbana. Solo para el 0,2 % (662,82 ha) del área de Puerto Concordia, la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

Gráfico 114. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Puerto Rico



Fuente: UPRA (2022).

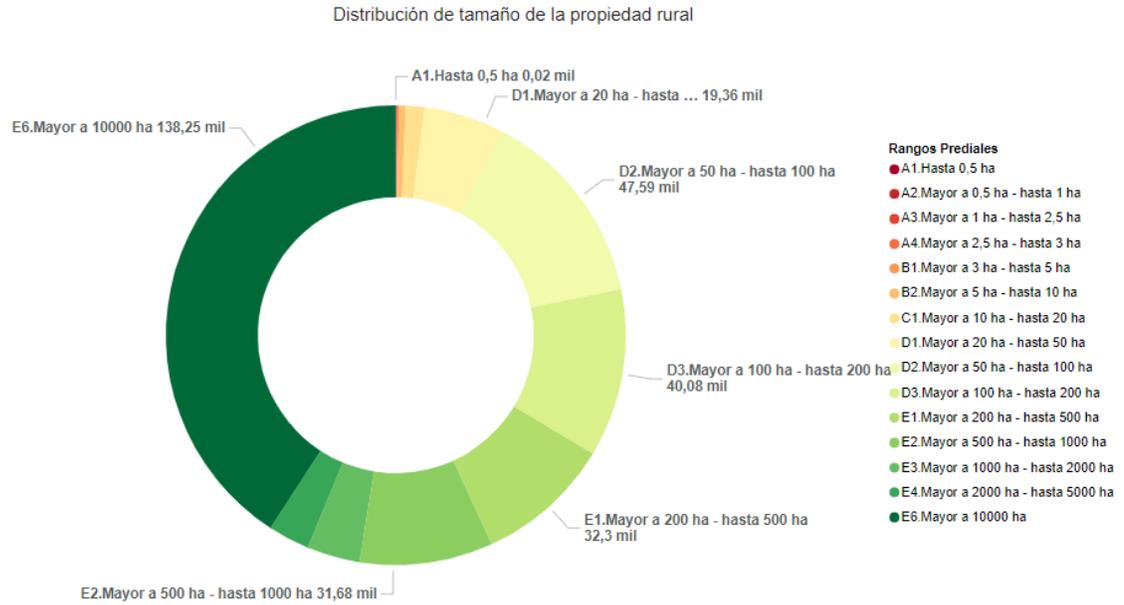
Mapa 545. Tamaños prediales de Puerto Rico



Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en Puerto Rico se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (40,84 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (14,06 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (11,84 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (9,54 %) y mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (9,36 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 85,64 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural en Puerto Rico tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 50 hectáreas.

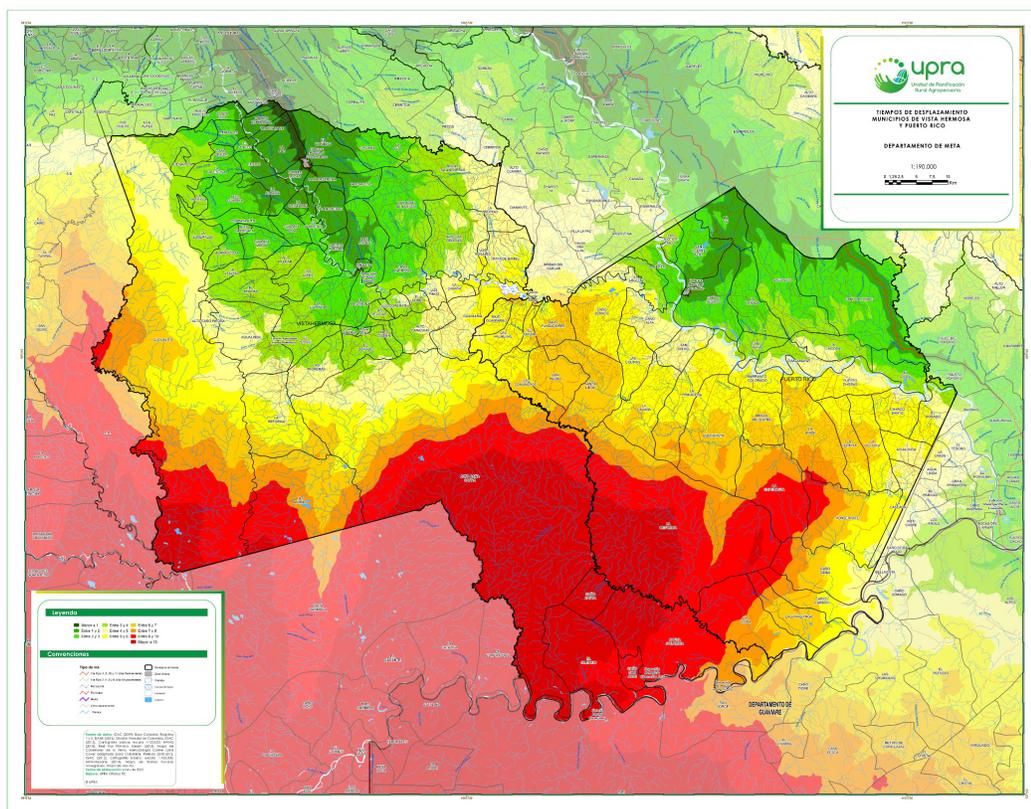
Gráfico 115. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Puerto Rico



Fuente: UPRA (2022).



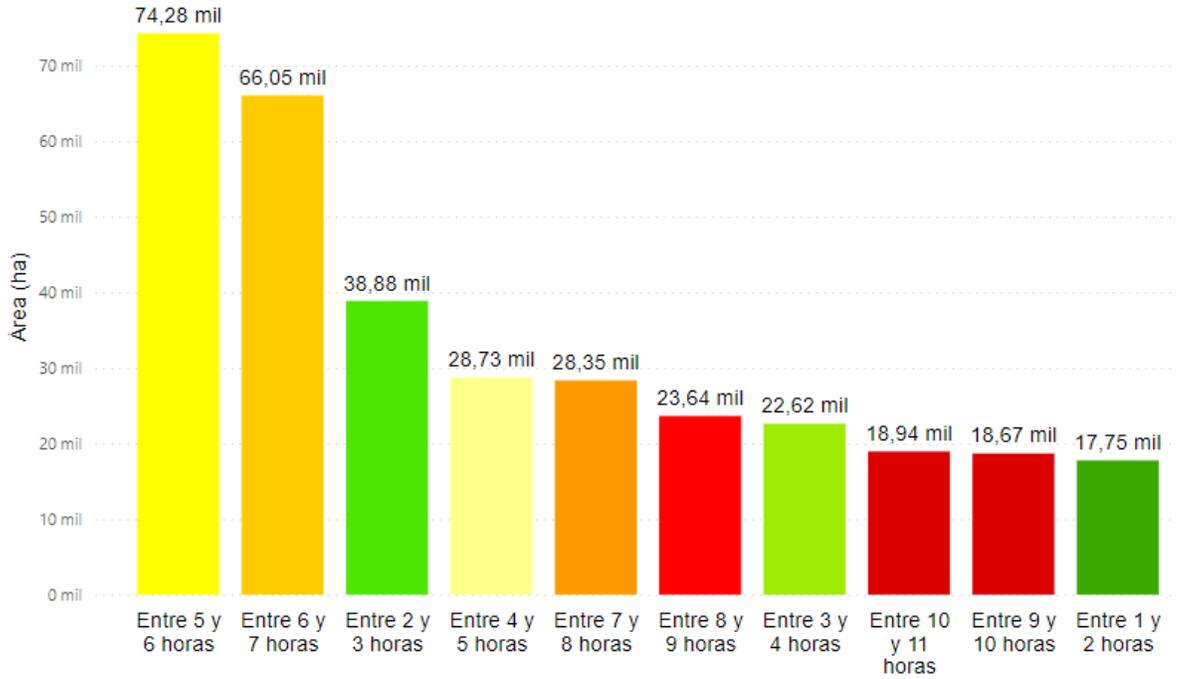
Mapa 66. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Puerto Rico



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 Puerto Rico, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 5 y 7 horas; le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 10 y 11 horas, que abarcan cerca de 73.600 ha del municipio; y las que presentan tiempos de desplazamiento de entre 2 y 5 horas, las cuales abarcan cerca de 90.200 ha del municipio. Finalmente, en un poco más de 37.600 ha, se sitúan zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 9 y 11 horas.

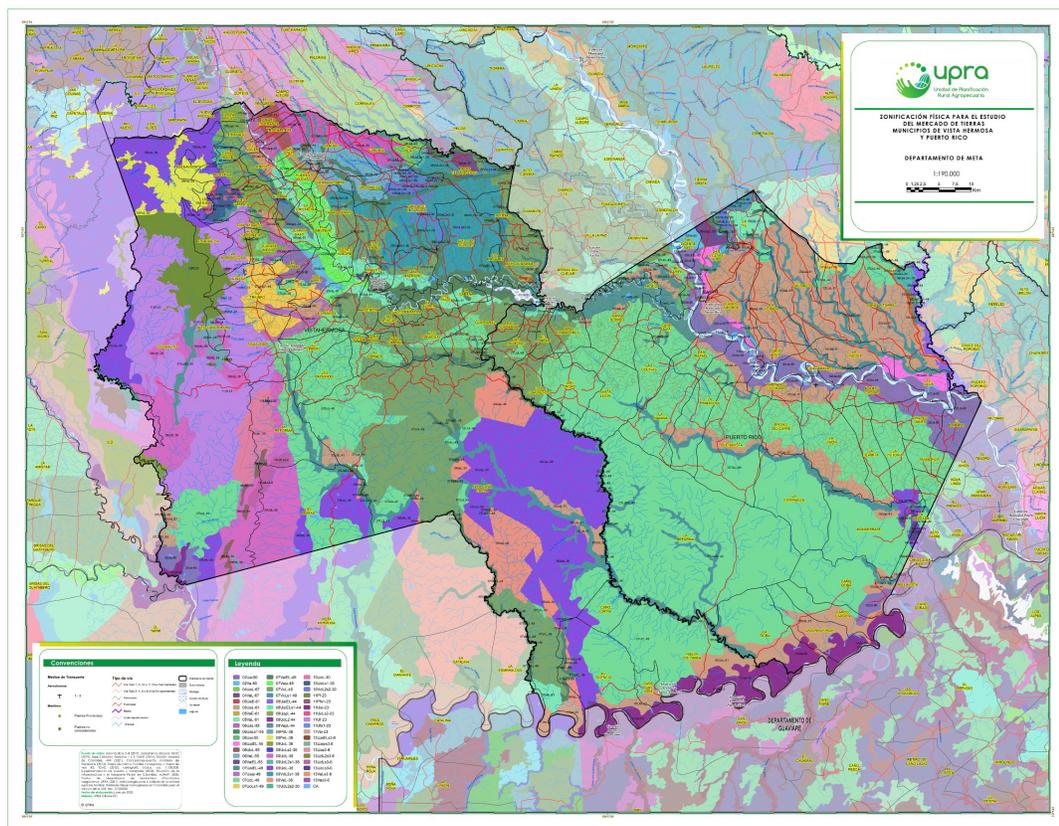
Gráfico 116. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Puerto Rico



Fuente: UPRA (2022).



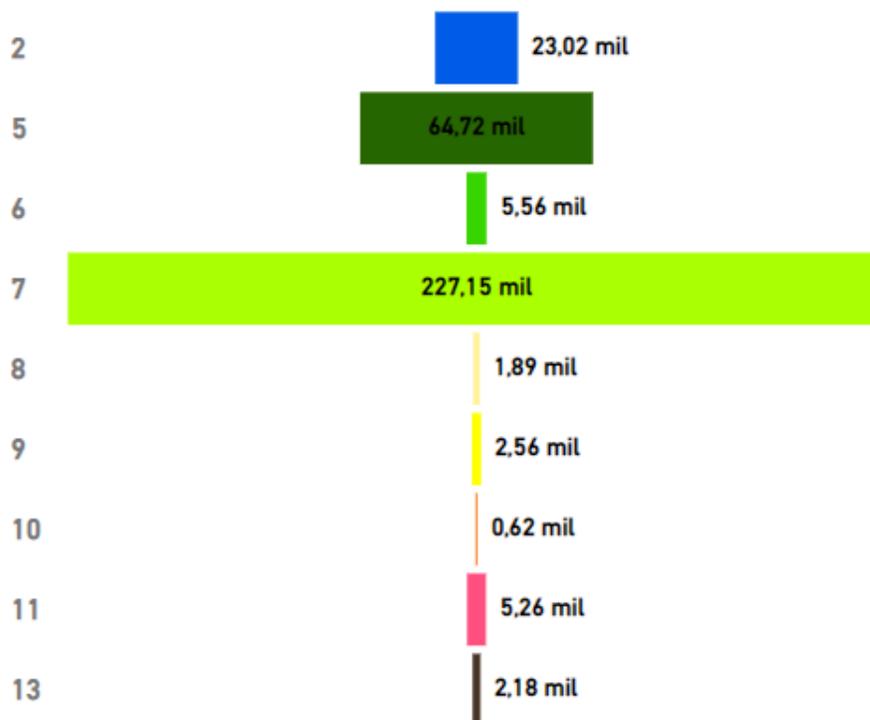
Mapa 747. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Puerto Rico



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 la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio del 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 Puerto Rico predominan las clases 7, 6 y 2, que, en suma, abarcan 314.896,58 ha del área municipal, es decir, el 93 %, aproximadamente.

Gráfico 117. Clases de tierra en Puerto Rico



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, 18 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 determinar el rango de valor 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 67. Entrevistas espacializadas en Puerto Rico

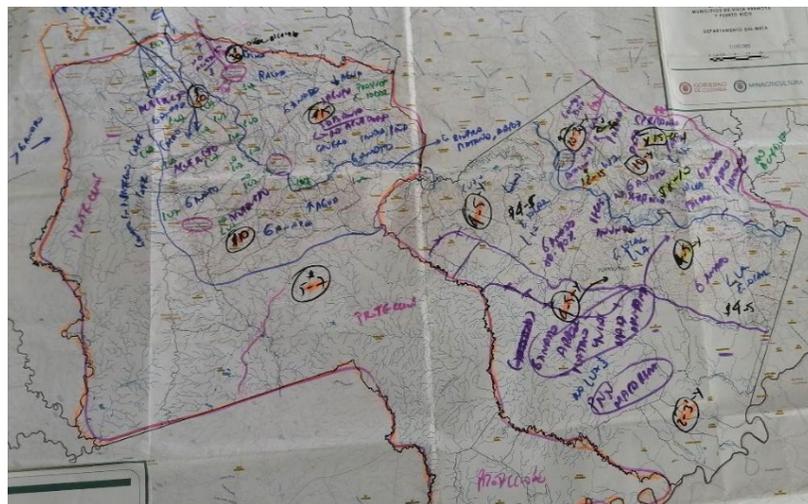


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 68.

Ilustración 68. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Puerto Rico

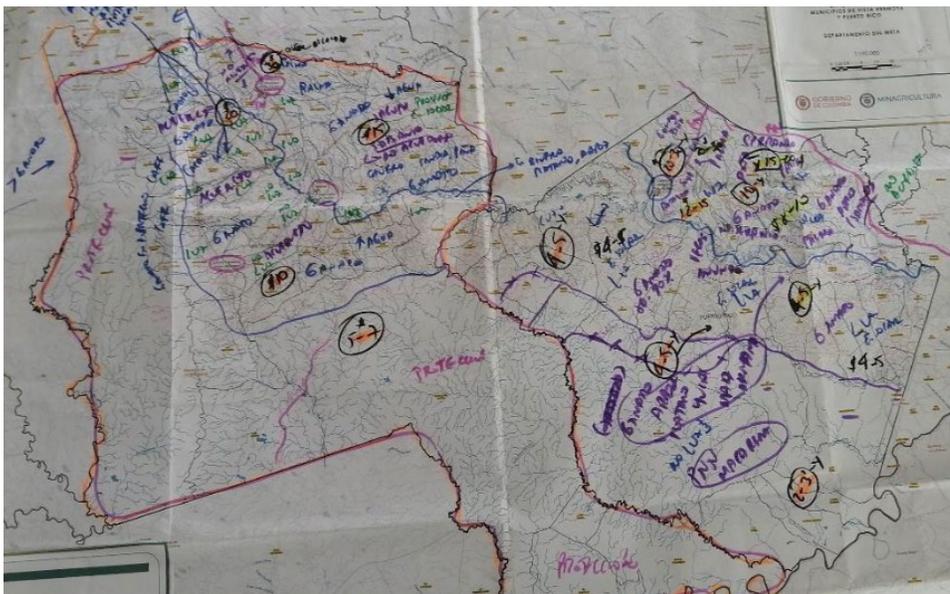


Fuente: UPRA (2022).

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 69.

Ilustración 69. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Puerto Rico

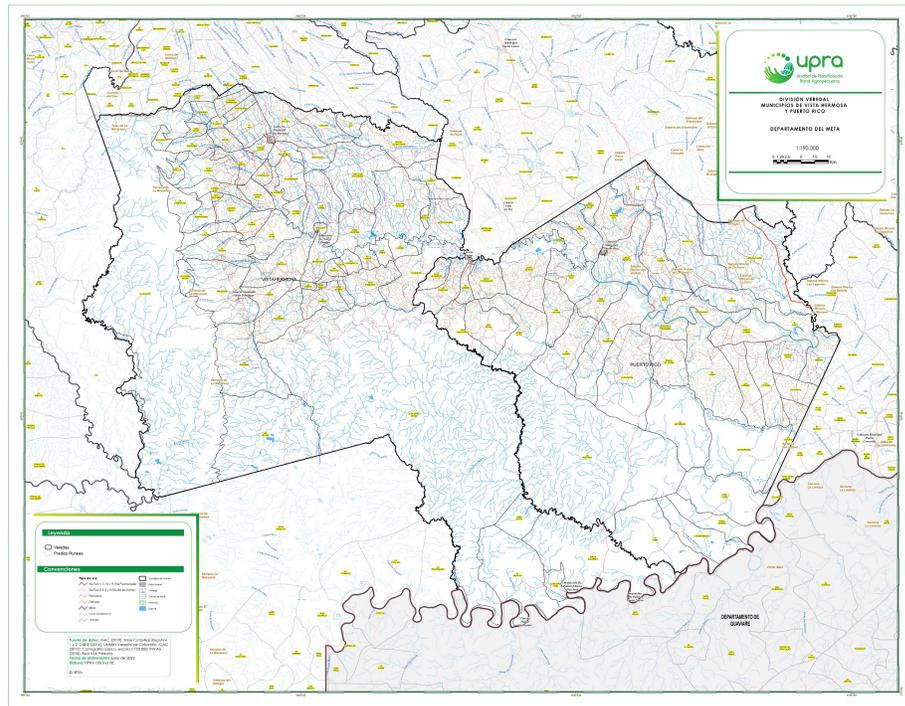


Fuente: UPRA (2022).

3.2.24 Vistahermosa

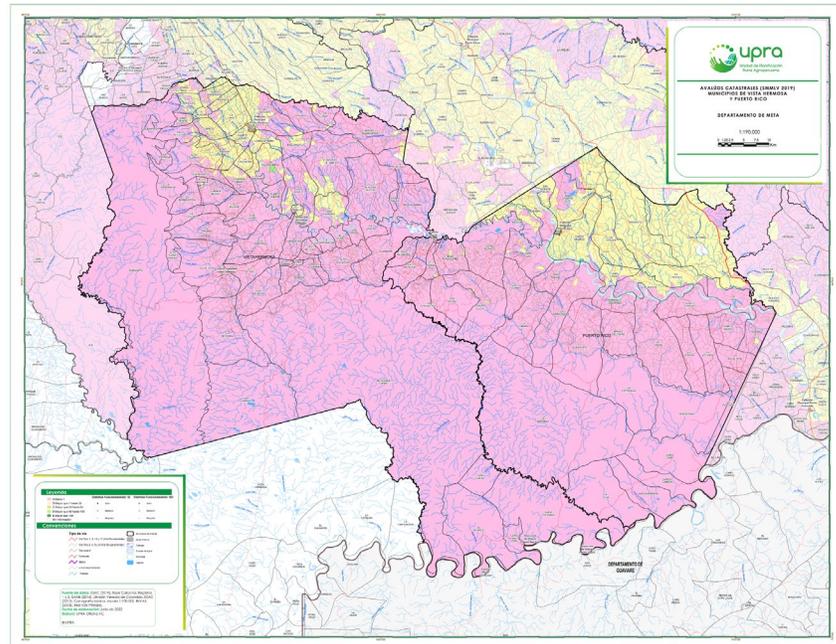
Vista Hermosa se sitúa en la sección sur-oeste del Meta. Tiene 4.084 km², se encuentra a 145 km de Villavicencio. La cabecera municipal se localiza sobre los 3° 07' 01" de latitud norte y 73° 44' 40" de longitud oeste, a 390 m s. n. m; a 130 km de Villavicencio. Su área municipal es de 4.749 km². Limita al norte con San Juan de Arama; al este, con Puerto Lleras y Puerto Rico; al sur, con La Macarena (Meta) y con San José del Guaviare (Guaviare); y, al Oeste, con Uribe y Mesetas.

Mapa 848. Cartografía base del municipio de Vistahermosa (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 949. Avalúos catastrales de Vistahermosa



Fuente: UPRA (2022).

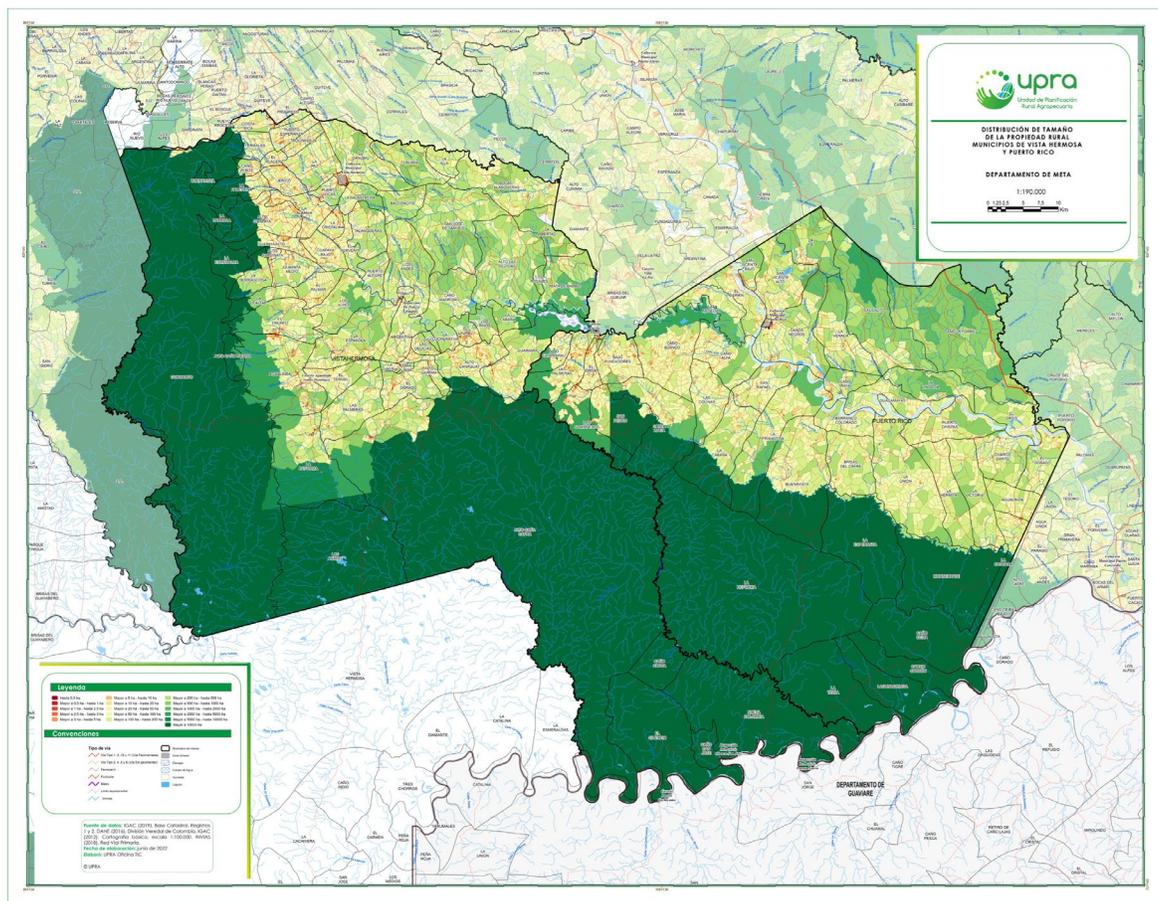
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Vistahermosa, cerca de 449.600 hectáreas, que abarcan el 93,60 % del área total del municipio, se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizadas predominante en las zonas centro y sur. En orden descendente, cerca de 30.500 ha (6,35 %) se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, ubicadas especialmente sobre el extremo norte; y, con representaciones casi nulas, se encuentran: el rango mayor que 20 - hasta 60 SMMLV y el rango mayor que 60 - hasta 100 SMMLV; y, con la menor área abarcada, los predios del rango mayor que 100 SMMLV localizados en la periferia de la zona urbana. Solo para 20,98 hectáreas de Vistahermosa la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

Gráfico 118. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Vistahermosa



Fuente: UPRA (2022).

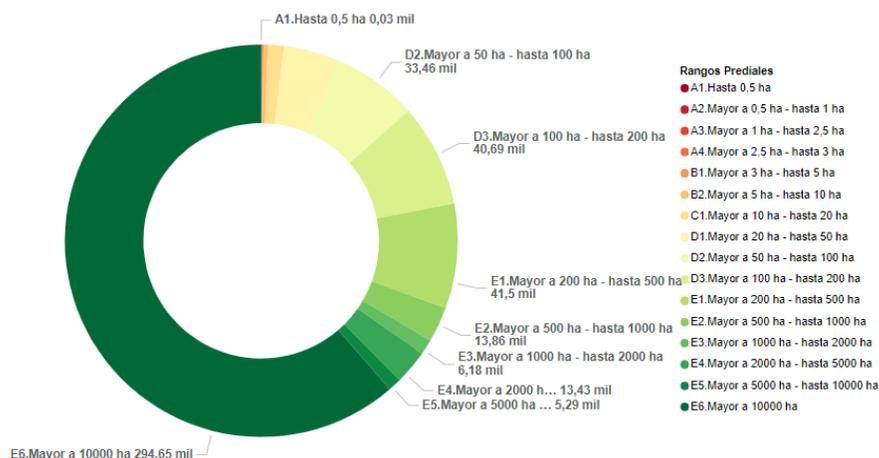
Mapa 1050. Tamaños prediales de Vistahermosa



Fuente: UPRA (2022).

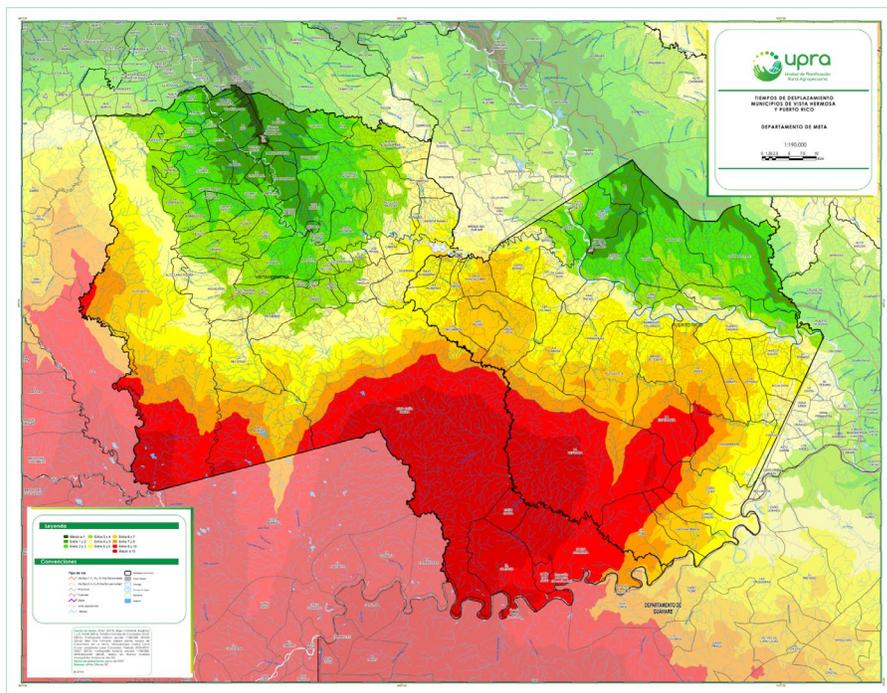
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Vistahermosa se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, a excepción del primer rango, en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (61,33 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (8,64 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (8,47 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (6,96 %) y mayor a 20 ha - hasta 50 ha (4,68 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 90,08 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural en Vistahermosa tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 50 hectáreas.

Gráfico 119. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Vistahermosa



Fuente: UPRA (2022).

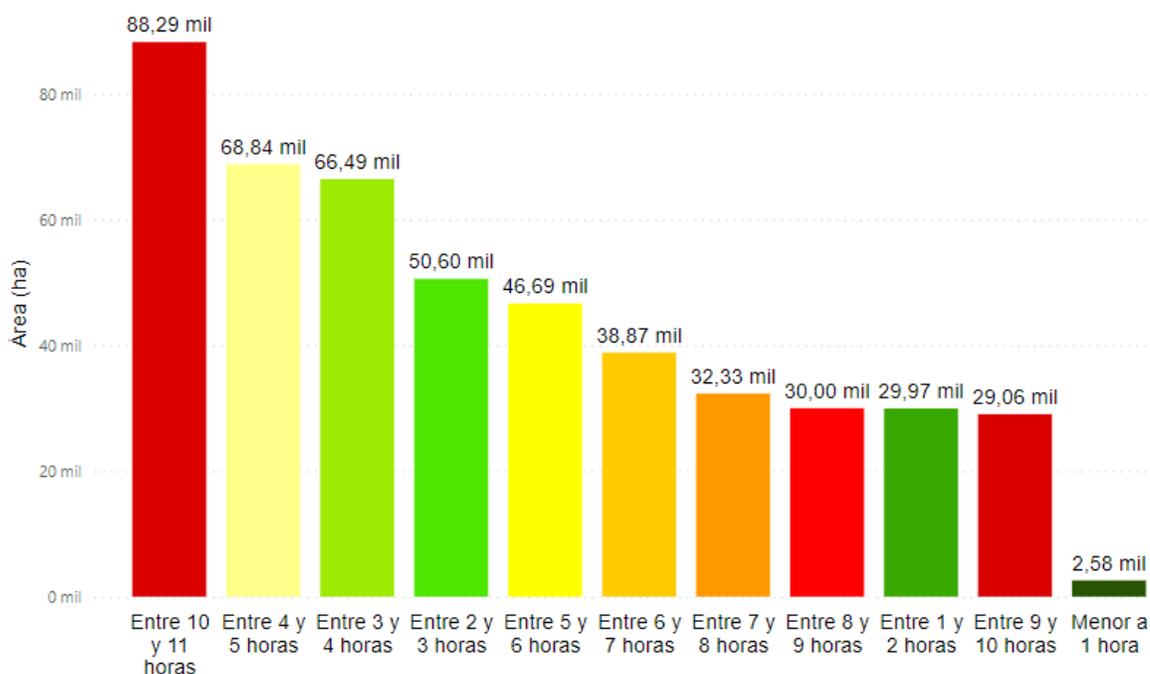
Mapa 1151. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Vistahermosa



Fuente: UPRA (2022).

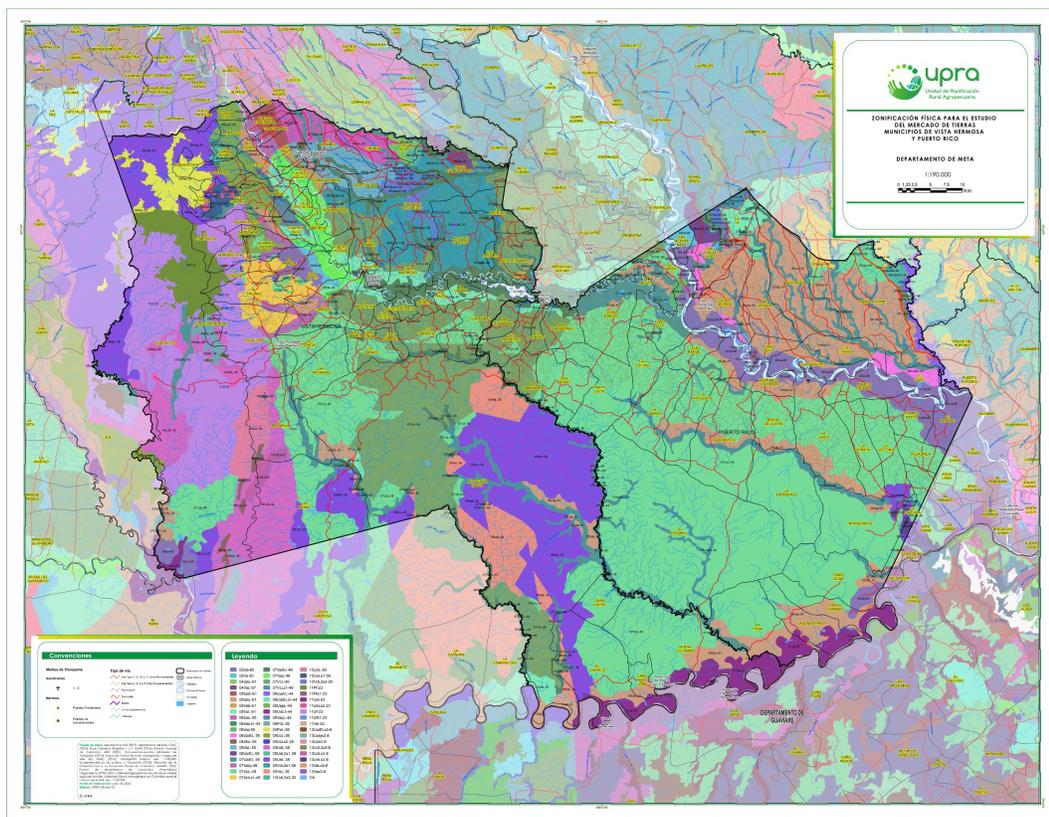
Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Vistahermosa, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 10 y 11 horas, que abarcan cerca de 88.300 ha del municipio; le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 2 y 9 horas las cuales abarcan cerca de 333.800 ha del municipio. Finalmente, en un poco más de 2.580 ha, se sitúan zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma menos de 1 hora.

Gráfico 120. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Vistahermosa



Fuente: UPRA (2022).

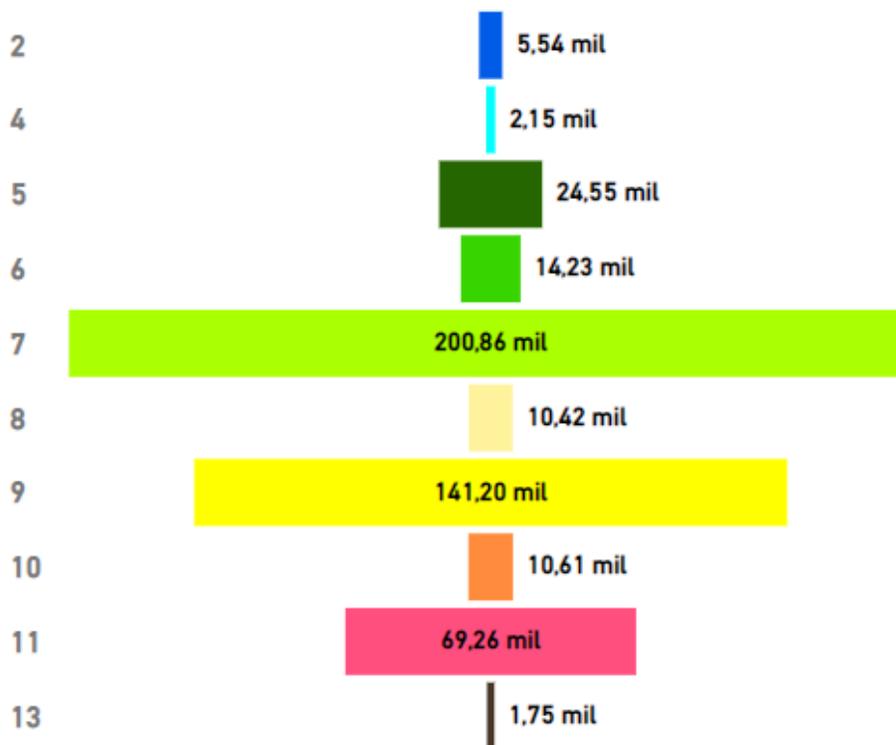
Mapa 152. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Vistahermosa



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 la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio del 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 Vistahermosa, predominan las clases 7, 9 y 11, que, en suma, abarcan 411.319,62 ha del área municipal, es decir, el 85 %, aproximadamente.

Gráfico 121. Clases de tierra en Vistahermosa



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, 15 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 determinar el rango de valor de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

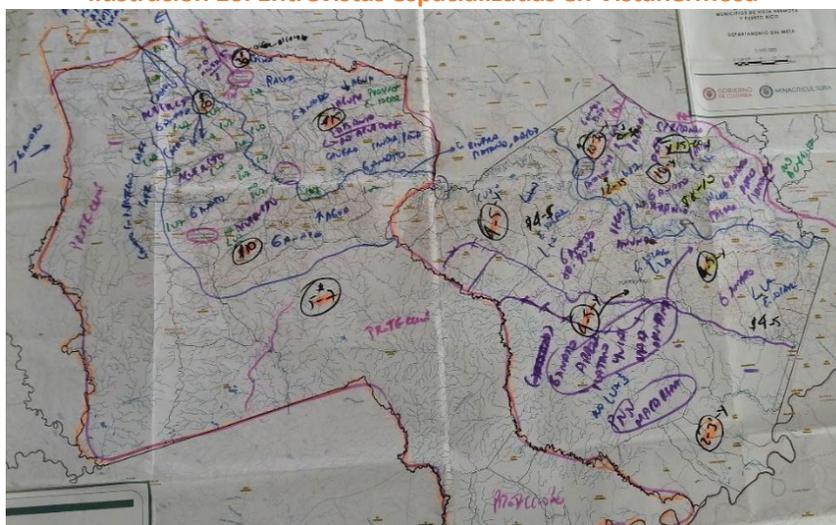
Se realizaron 6 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

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 Vistahermosa



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 71.

Ilustración 11. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Vistahermosa



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 72.



Ilustración 12. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Vistahermosa

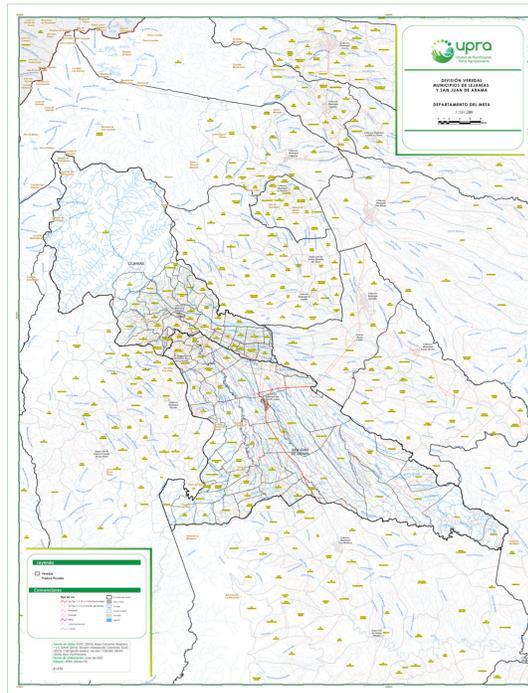


Fuente: UPRA (2022).

3.2.25 San Juan de Arama

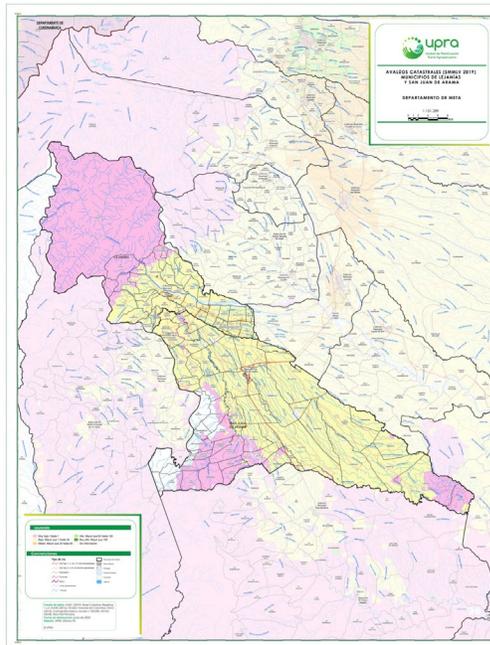
San Juan de Arama es también conocido como la "Puerta de entrada a la Sierra de la Macarena"; es uno de los municipios más antiguos del Meta. Se encuentra a 119 km de Villavicencio; colinda, en el oriente, con Fuente de Oro y Puerto Lleras; al occidente, con Mesetas; al norte, con Granada y Lejanías; y al sur con Vista Hermosa.

Mapa 153. Cartografía base del municipio de San Juan de Arama (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa154. Avalúos catastrales de San Juan de Arama

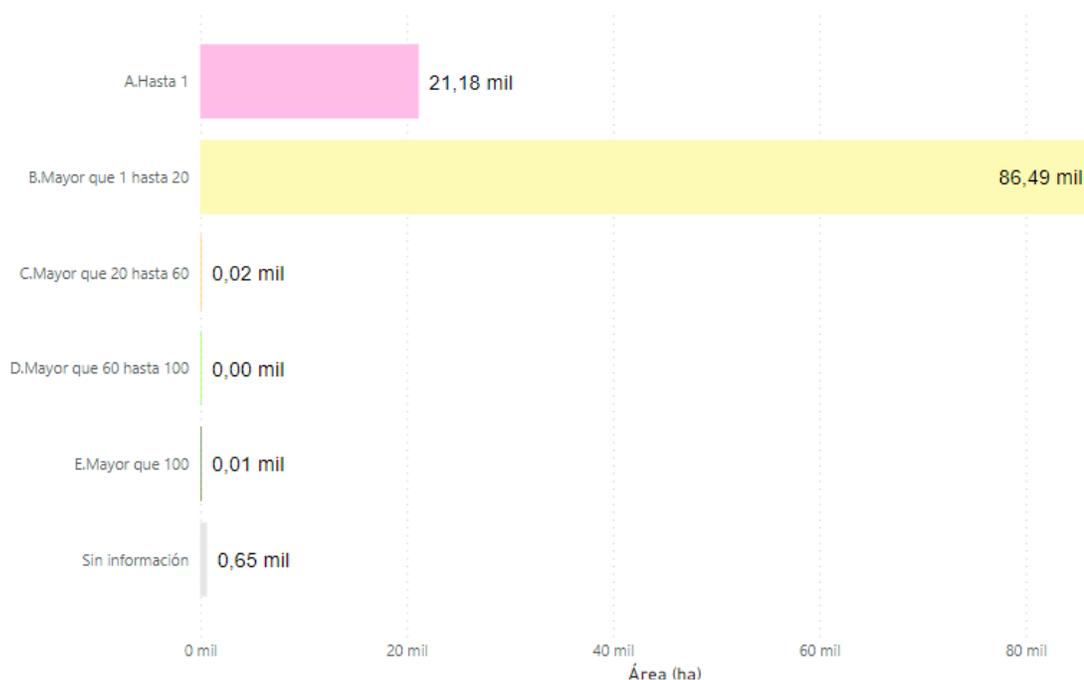


Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en San Juan de Arama, cerca de 21.180 hectáreas, que abarcan el 19,55 % del área total del municipio, se encuentran en el

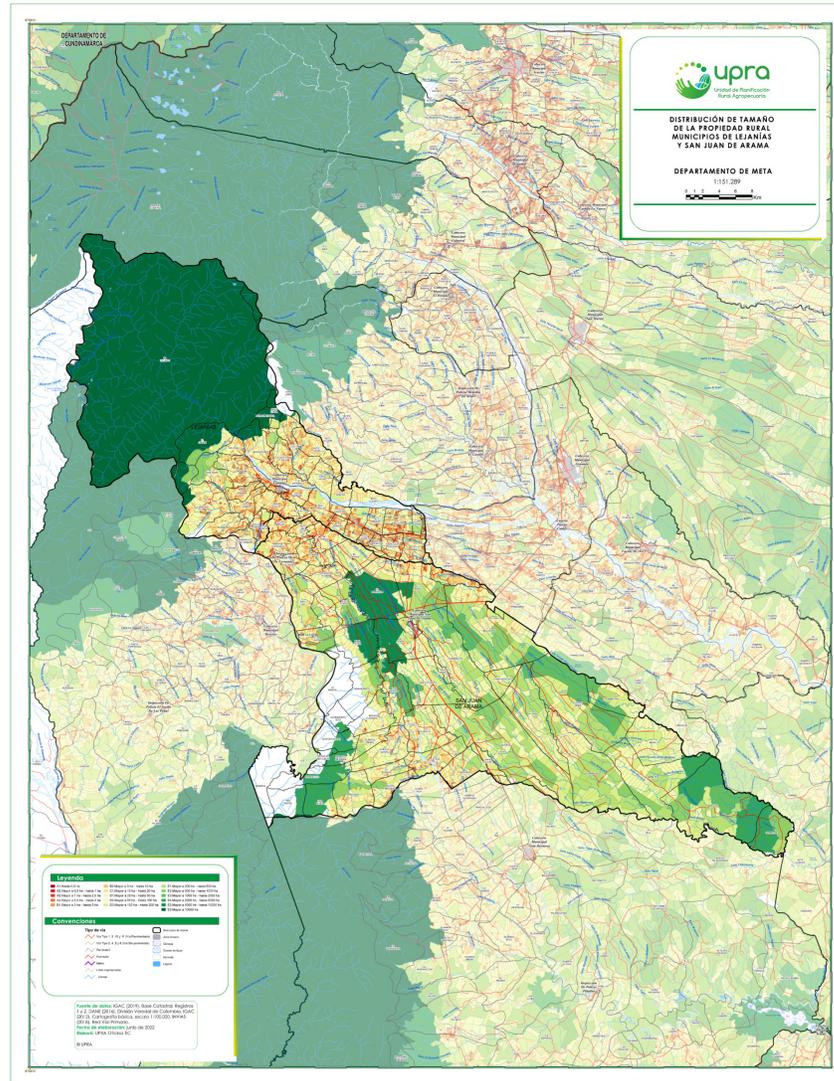
rango hasta 1 SMMLV, localizados en los extremos sur y occidental. En orden descendente, cerca de 86.500 ha (79,83 %) se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV ubicándose, en especial, en la zona centro del municipio; y, con representaciones casi nulas, el rango mayor que 20 - hasta 60 SMMLV y el rango mayor que 100 SMMLV; y localizado en la periferia de la zona urbana, el rango mayor que 60 - hasta 100 SMMLV. Solo para el 0,6 % (647,55 ha) del área de San Juan de Arama, la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

Gráfico 122. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) San Juan de Arama



Fuente: UPRA (2022).

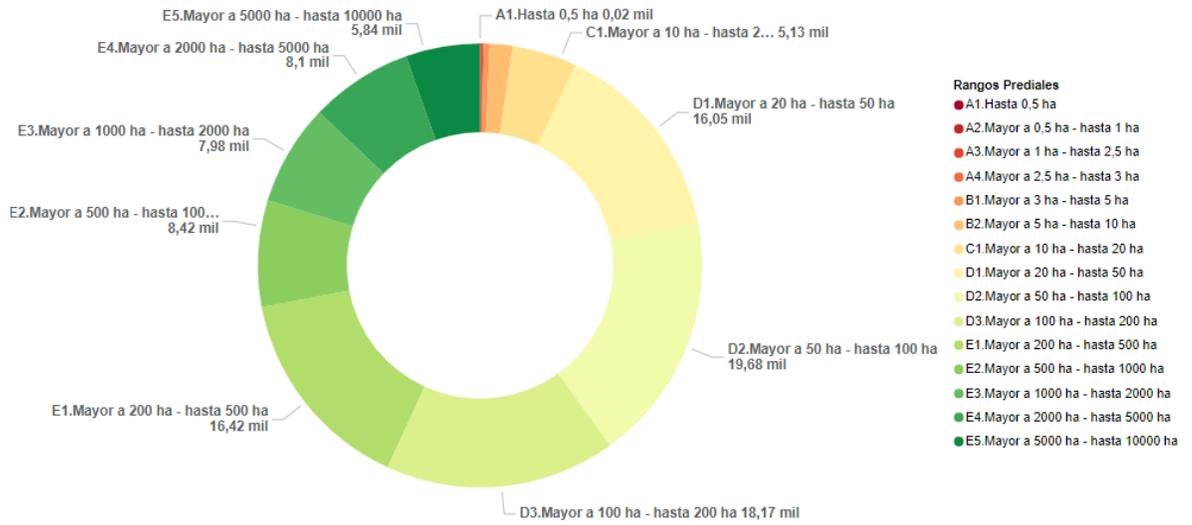
Mapa 155. Tamaños prediales de San Juan de Arama



Fuente: UPRA (2022).

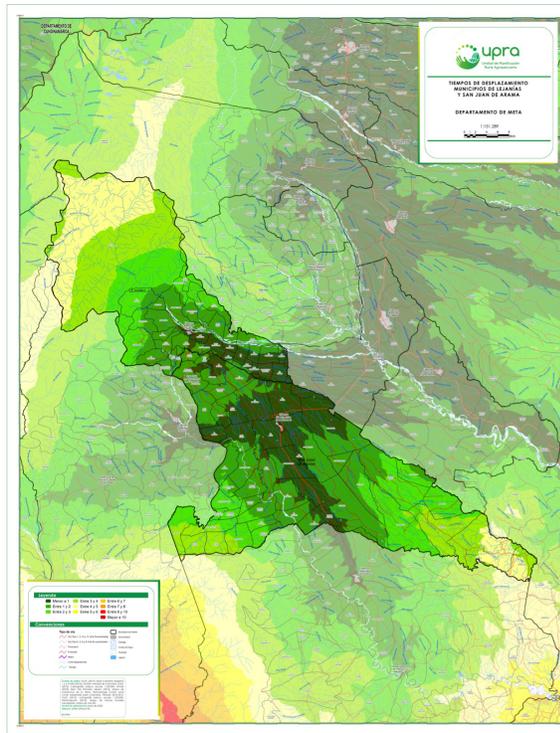
La distribución de tamaño de la propiedad rural en San Juan de Arama se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 50 ha - hasta 100 ha (18,16 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (16,77 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (15,15 %), mayor a 20 ha - hasta 50 ha (14,81 %) y mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (7,77 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 72,66 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural en San Juan de Arana tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 50 hectáreas.

Gráfico 123. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en San Juan de Arama



Fuente: UPRA (2022).

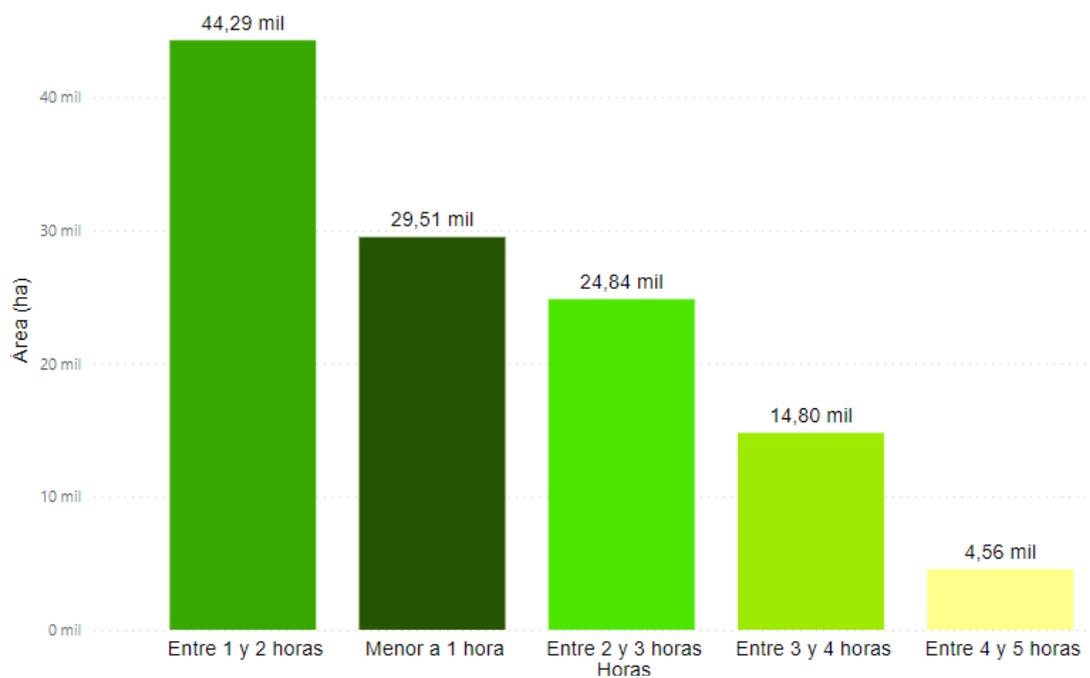
Mapa 156. Tiempos de desplazamiento; isócronas en San Juan de Arama



Fuente: UPRA (2022).

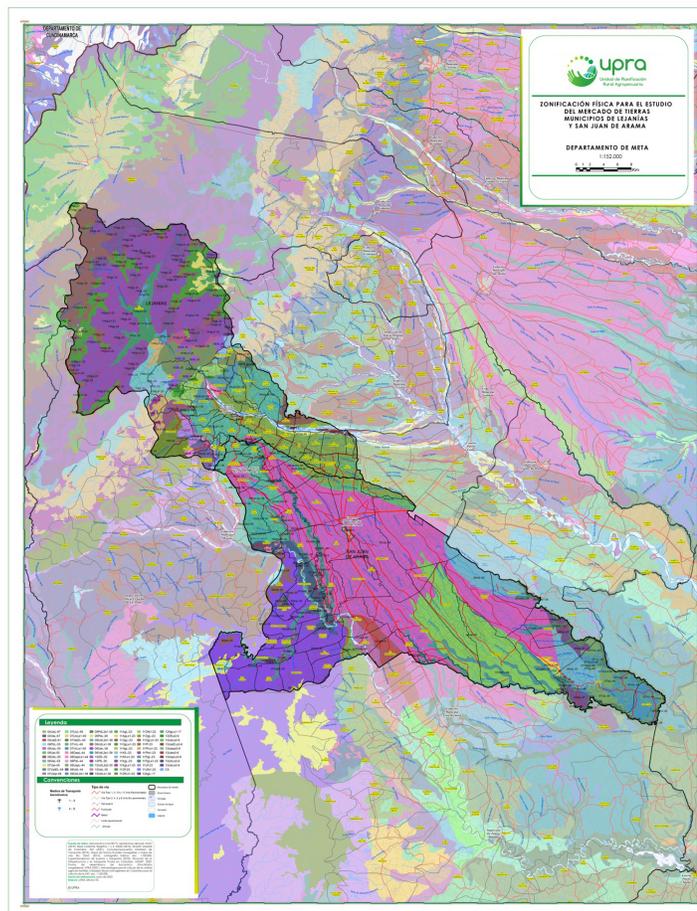
Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En San Juan de Arama, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 1 y 2 horas, que abarcan cerca de 44.290 ha del municipio; le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, las cuales abarcan cerca de 29.500 ha del municipio. Finalmente, en cerca de 44.000 ha, se sitúan zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 2 y 5 horas.

Gráfico 124. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en San Juan de Arama



Fuente: UPRA (2022).

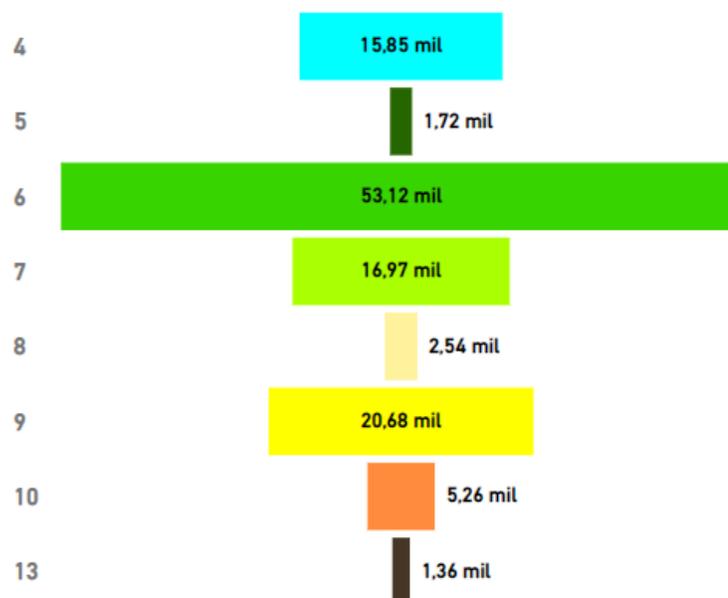
Mapa 157. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en San Juan de Arama



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 la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio del 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 Juan de Arama predominan las clases 6, 9 y 7, que, en suma, abarcan 90.764,40 ha del área municipal, es decir, el 77 % aproximadamente.

Gráfico 125. Clases de tierra en San Juan de Arama



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.

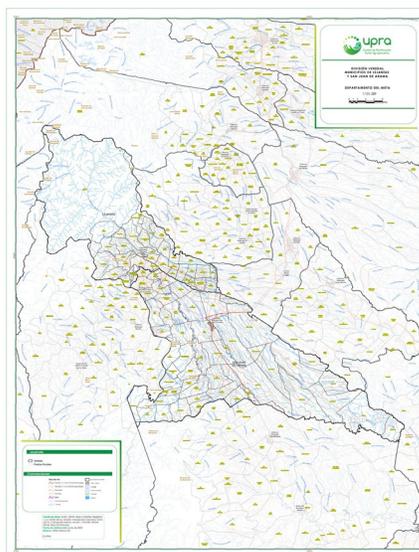
Instrumentos captura de información

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

3.2.26 Lejanías

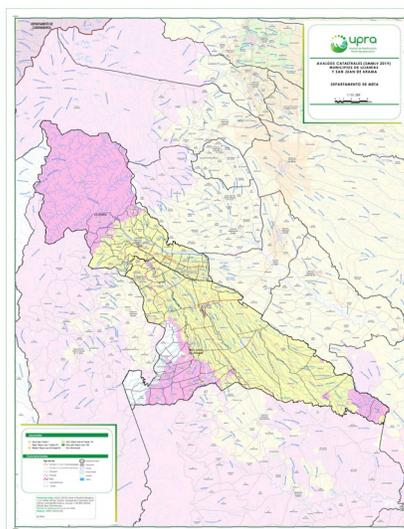
Lejanías cuenta con una gran diversidad climática, variedad de fauna y paisajes; y una inmensa hidrografía: río Guape, río Yuapé, caño Aricare, río Guejar, quebrada la Cristalina; limita, al norte, con Cubarral y con Castillo; al sur, con San Juan de Arama y Mesetas; al oriente, con El Castillo y Granada; y al occidente con Mesetas. La cabecera municipal se sitúa entre 670 y 750 m s. n. m., a 128 km de Villavicencio.

Mapa 158. Cartografía base del municipio de Lejanías (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 159. Avalúos catastrales de Lejanías

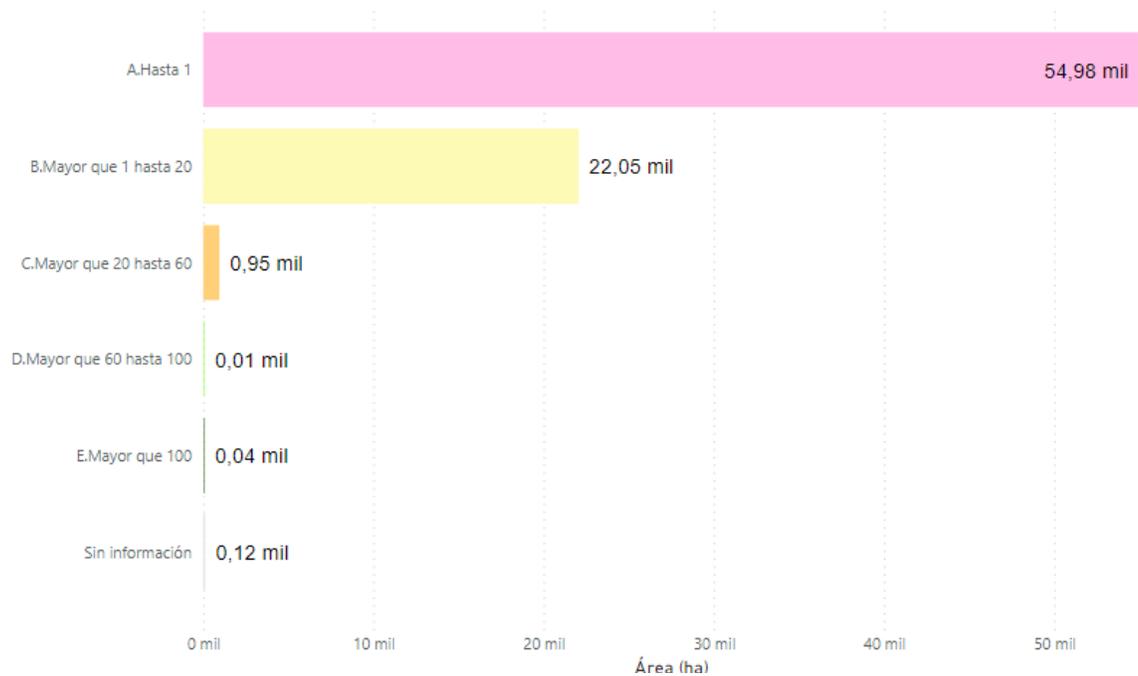


Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Lejanías, cerca de 54.980 hectáreas, que abarcan el 70,35 % del área total del municipio, se encuentran en el rango hasta 1

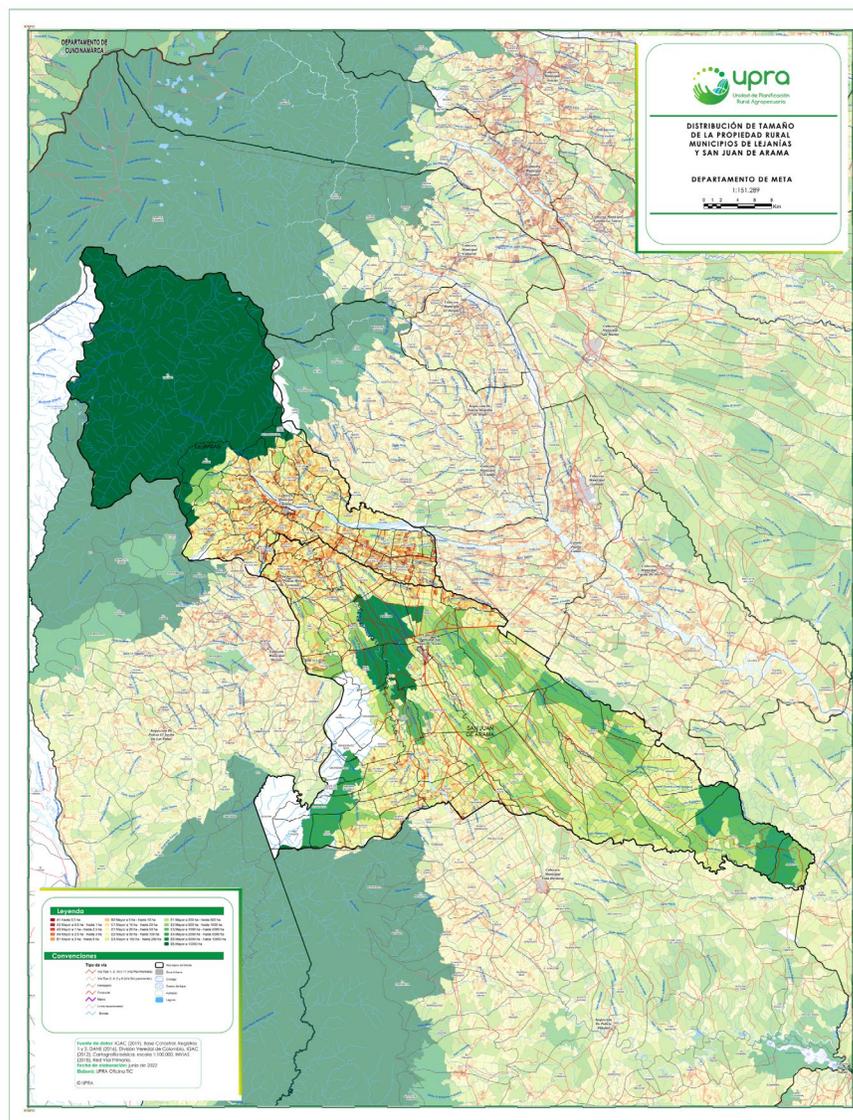
SMMLV, localizadas predominante en zona norte. En orden descendente, cerca de 22.000 ha (28,22 %), ubicadas predominantemente en la zona sur, se encuentran en el rango de mayor que 1 - hasta 20 SMMLV; en el rango mayor que 20 - hasta 60 SMMLV, hay cerca de 940 ha (1,21 %) localizadas en el costado sur oriental; y, con menor área abarcada, en el rango mayor que 100 SMMLV y el rango mayor que 60 - hasta 100, están los predios de la periferia de la cabecera urbana. Solo para el 0,15 % (115,31 ha) del área de Lejanías, la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

Gráfico 126. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Lejanías



Fuente: UPRA (2022).

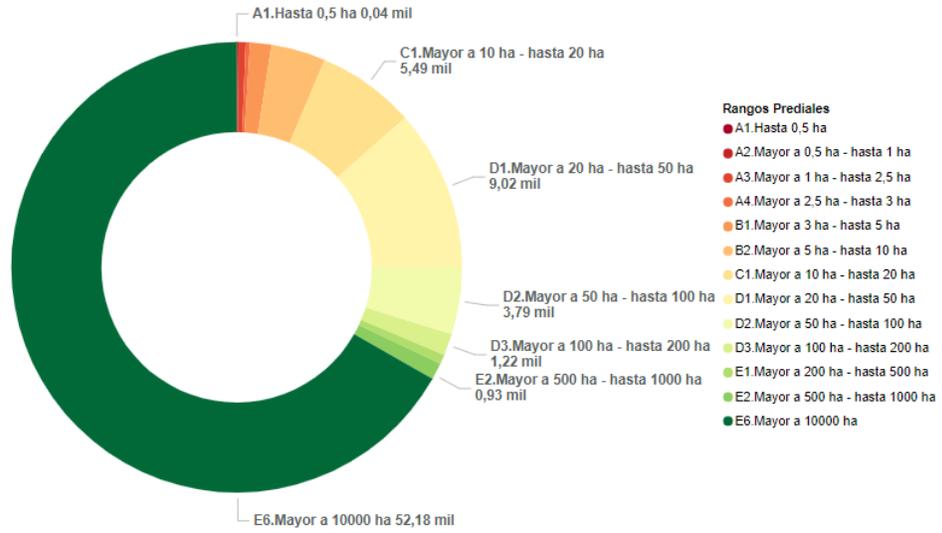
Mapa 160. Tamaños prediales de Lejanías



Fuente: UPRA (2022).

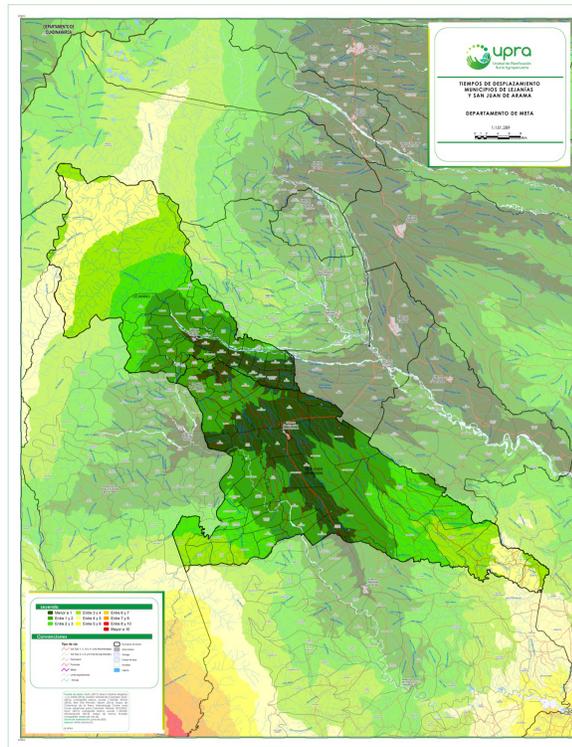
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Lejanías se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, a excepción del primer rango, en orden descendente, los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (66,77 %), mayor a 20 ha - hasta 50 ha (11,54 %), mayor a 10 ha - hasta 20 ha (7,03 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (4,85 %) y, mayor a 5 ha - hasta 10 ha (3,91 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 94,10 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural en Lejanías tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 5 hectáreas.

Gráfico 127. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Lejanías



Fuente: UPRA (2022).

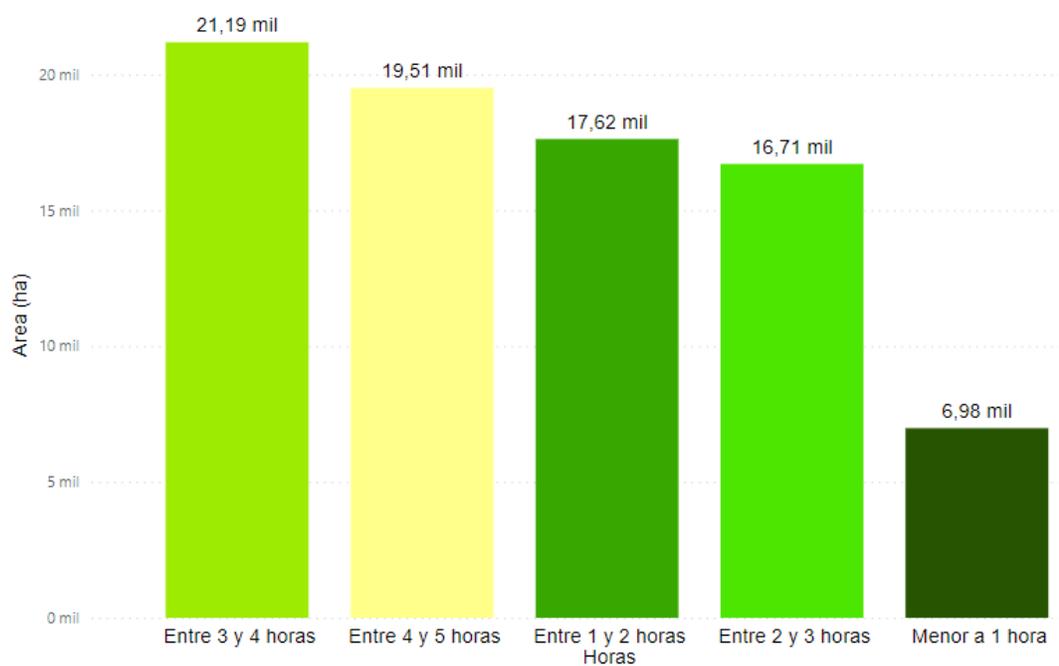
Mapa 161. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Lejanías



Fuente: UPRA (2022).

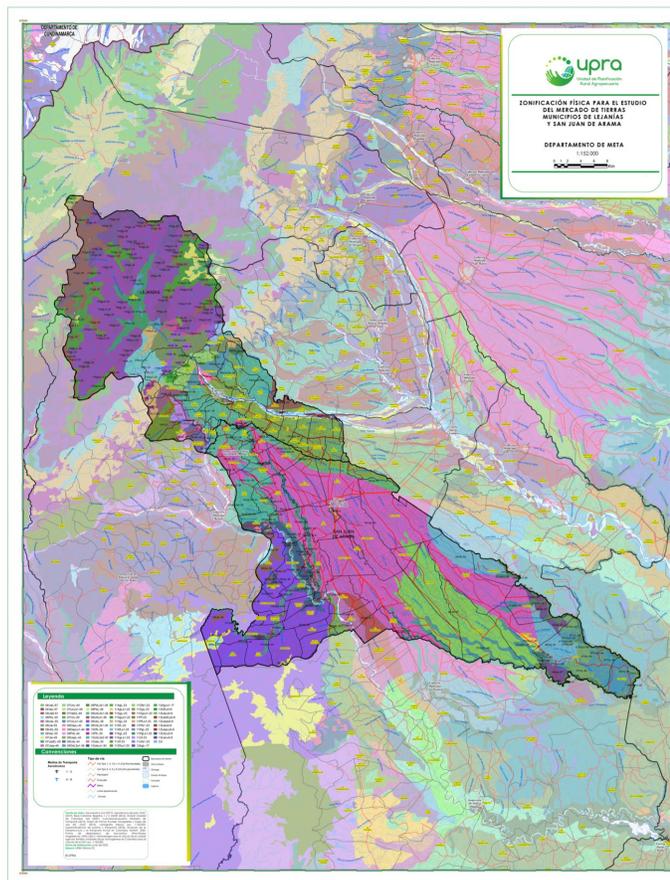
Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Lejanías, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 3 y 5 horas, que abarcan cerca de 40.700 ha del municipio; le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 1 y 3 horas, las cuales abarcan cerca de 34.300 ha del municipio. Finalmente, en cerca de 6.900 ha, se sitúan zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma menos de 1 hora.

Gráfico 128. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Lejanías



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 162. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Lejanías



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 la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio del 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 Lejanías predominan las clases 11, 8 y 9, que, en suma, abarcan 76.658,07 ha del área municipal, es decir, el 93 % aproximadamente.

Gráfico 129. Clases de tierra en Lejanías



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, 33 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 determinar el rango de valor de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

Se realizaron 13 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.

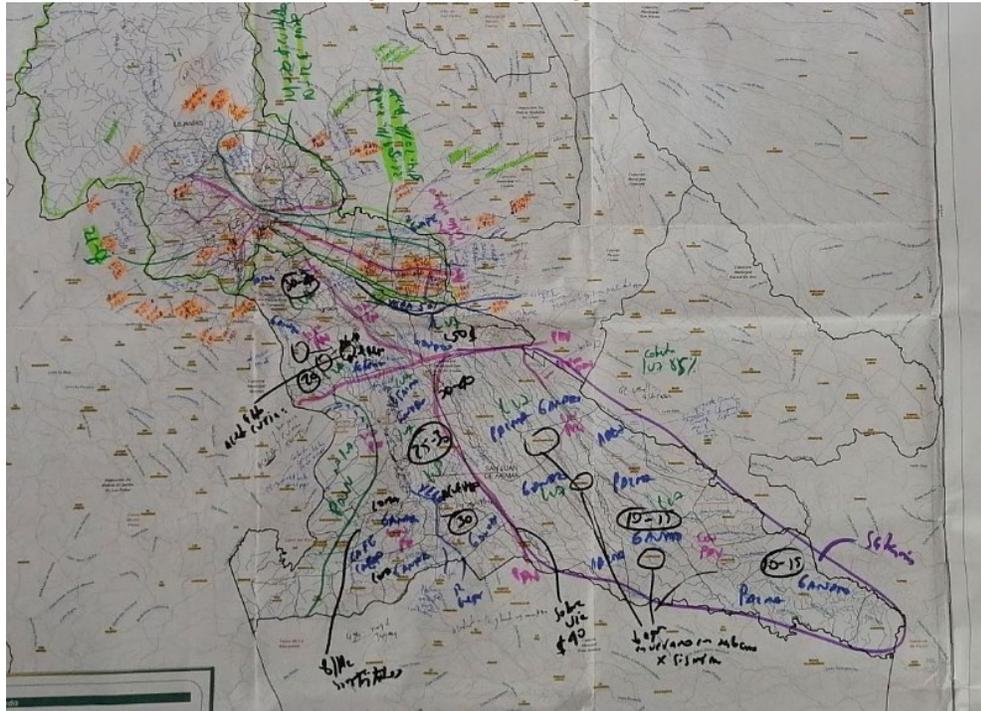
Recolección de información

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 18. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Lejanías



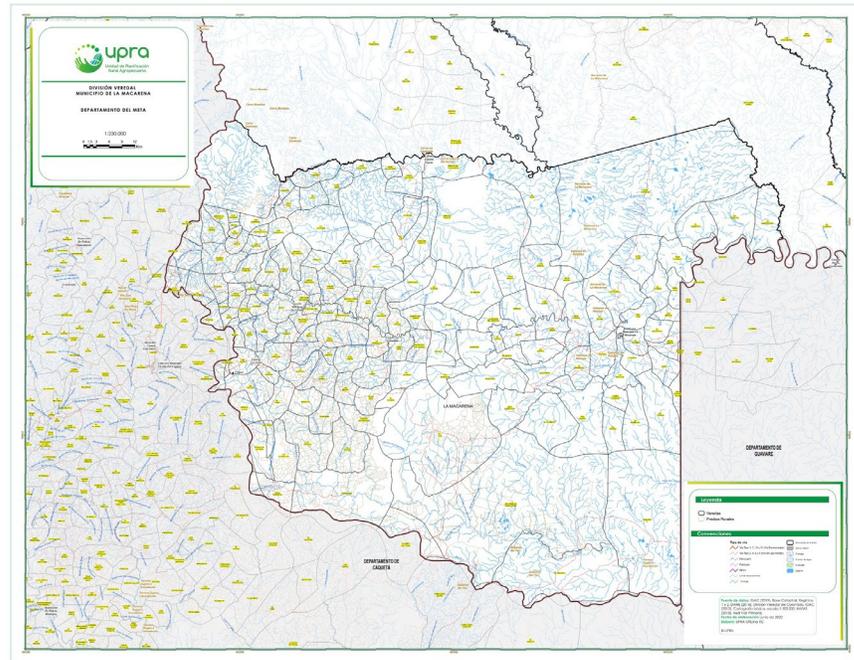
Fuente: UPRA (2022).

3.2.27 La Macarena

La Macarena se localiza a 225 km de Villavicencio; hace parte de la Sierra de la Macarena e integra el Área de Manejo Especial de la Macarena (AMEM), la cual integra varias reservas naturales. El municipio se caracteriza por estar muy cerca de Caño Cristales, considerado el río más bello del mundo; el cual, durante su temporada de apertura, se convierte en un polo de atracción turística.

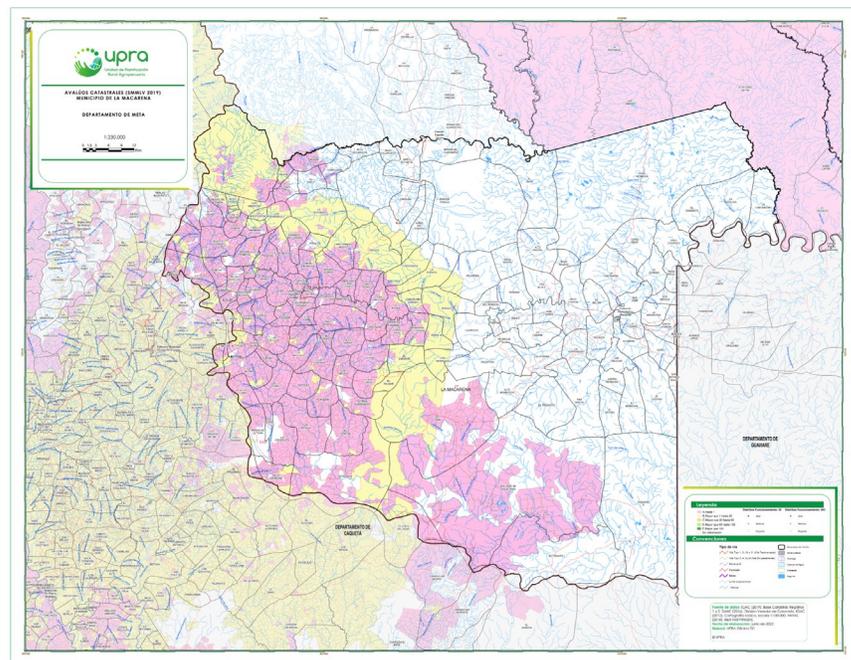


Mapa 163. Cartografía base del municipio de La Macarena (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 164. Avalúos catastrales de La Macarena

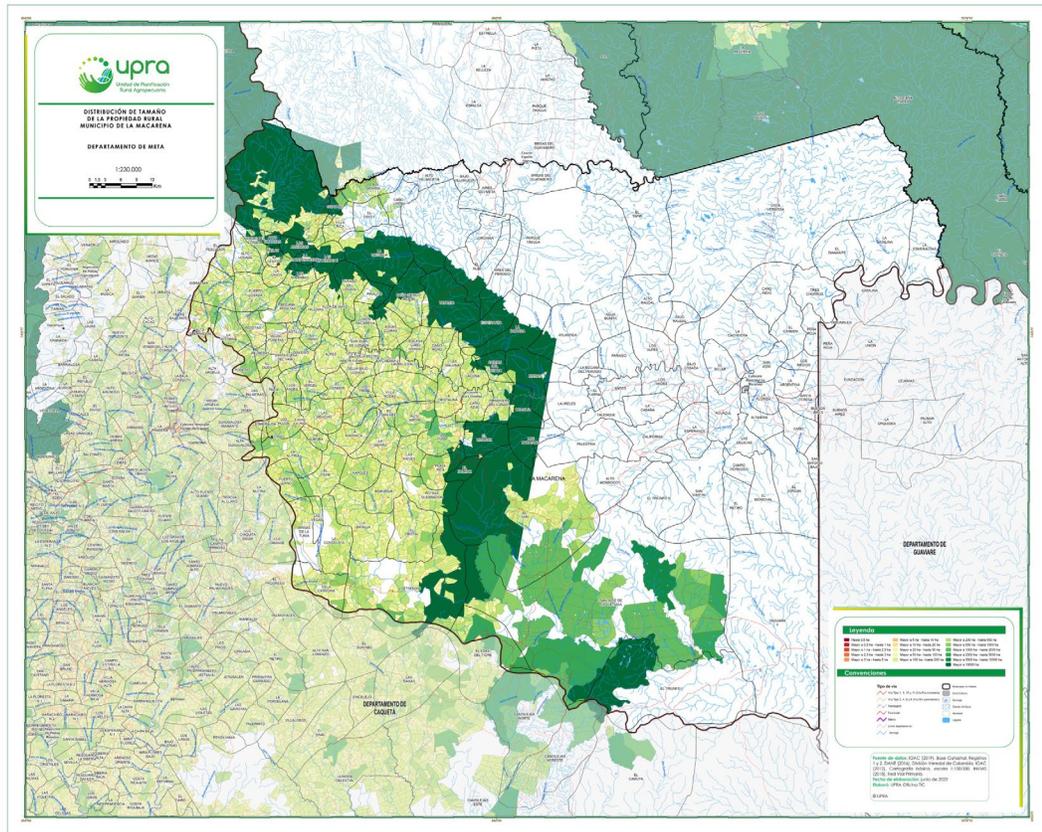


Fuente: UPRA (2022).

El departamento del Meta cuenta con información catastral para 27 de los 29 municipios que conforman el territorio. Particularmente, La Macarena, no cuenta con formación catastral, la cual consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información de los terrenos y

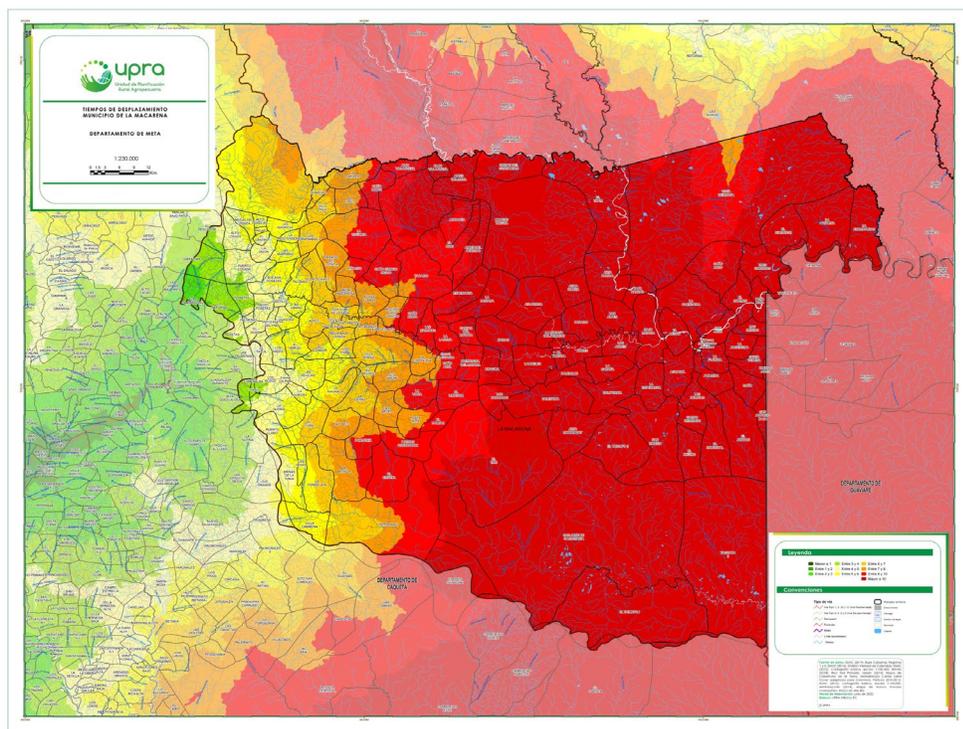
edificaciones, en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio. La información obtenida se registrará en la ficha predial y en los documentos gráficos, listados y formatos de control estadístico que diseñen las autoridades catastrales (Presidencia de la República de Colombia, D 3496/1983 y D 148/2020 e IGAC, Res 1149/2021). Con base en las precisiones anteriores, no se pueden realizar los análisis correspondientes de tendencia de valor de avalúos catastrales para la vigencia 2019 y tampoco la distribución de tamaño predial.

Mapa 165. Tamaños prediales de La Macarena



Fuente: UPRA (2022).

Mapa 166. Tiempos de desplazamiento; isócronas en La Macarena

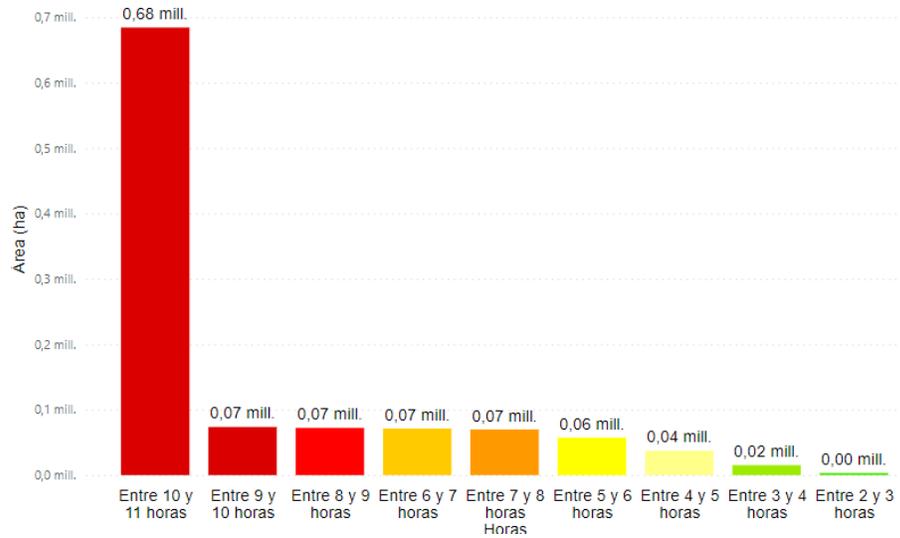


Fuente: UPRA (2022).

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 La Macarena, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 10 y 11 horas, que abarcan cerca de 684.000 ha del municipio; le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 5 y 10 horas, las cuales abarcan cerca de 344.000 ha del municipio. Finalmente, en cerca de 55.700 ha, se sitúan zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 2 y 5 horas.

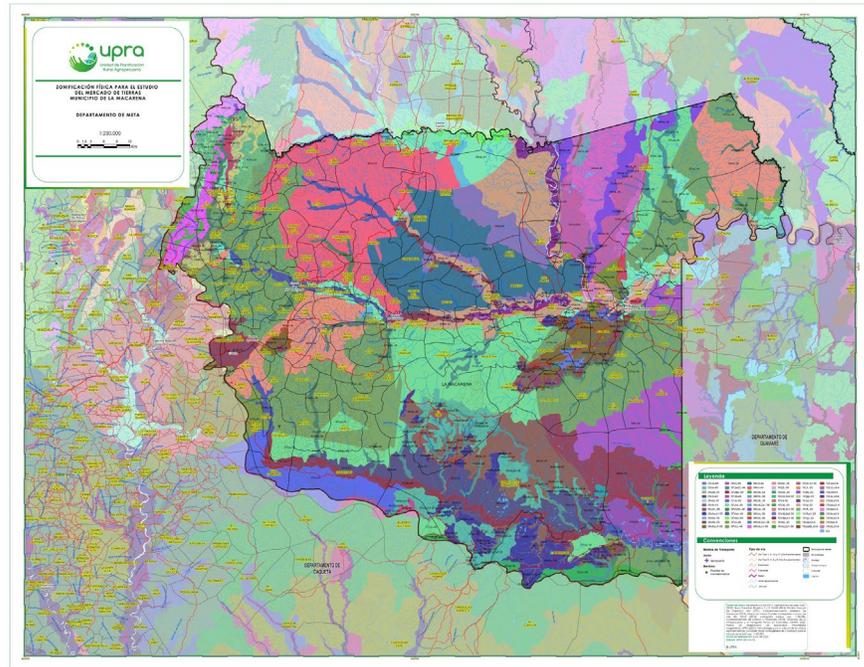


Gráfico 130. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en La Macarena



Fuente: UPRA (2022).

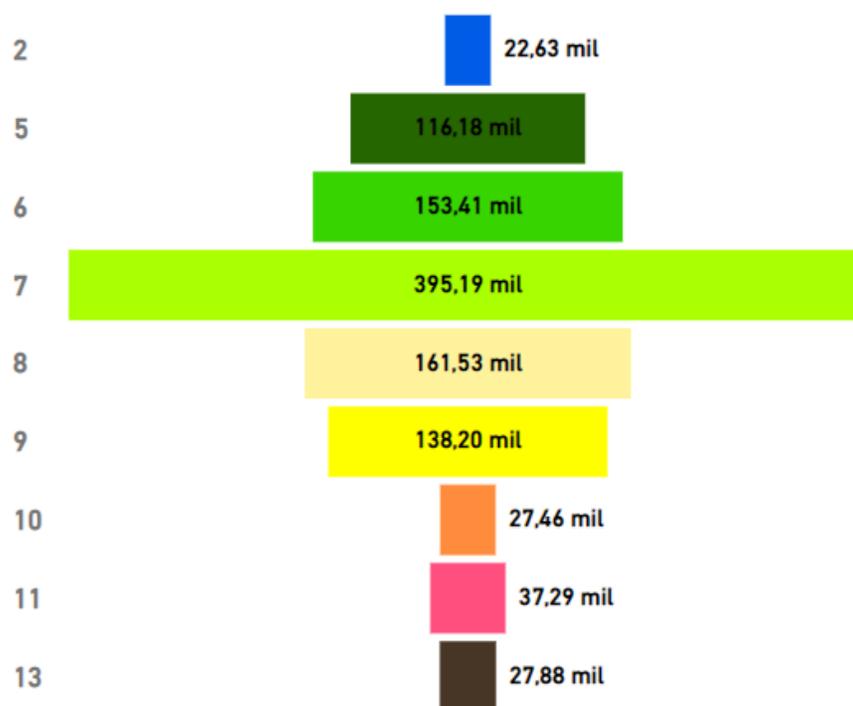
Mapa 167. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras La Macarena



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 la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio del 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 La Macarena predominan las clases 7, 8 y 6, que, en suma, abarcan 710.125,26 ha del área municipal, es decir, el 66 %, aproximadamente.

Gráfico 131. Clases de tierra en La Macarena



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, 15 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada.

– Encuestas semiestructuradas

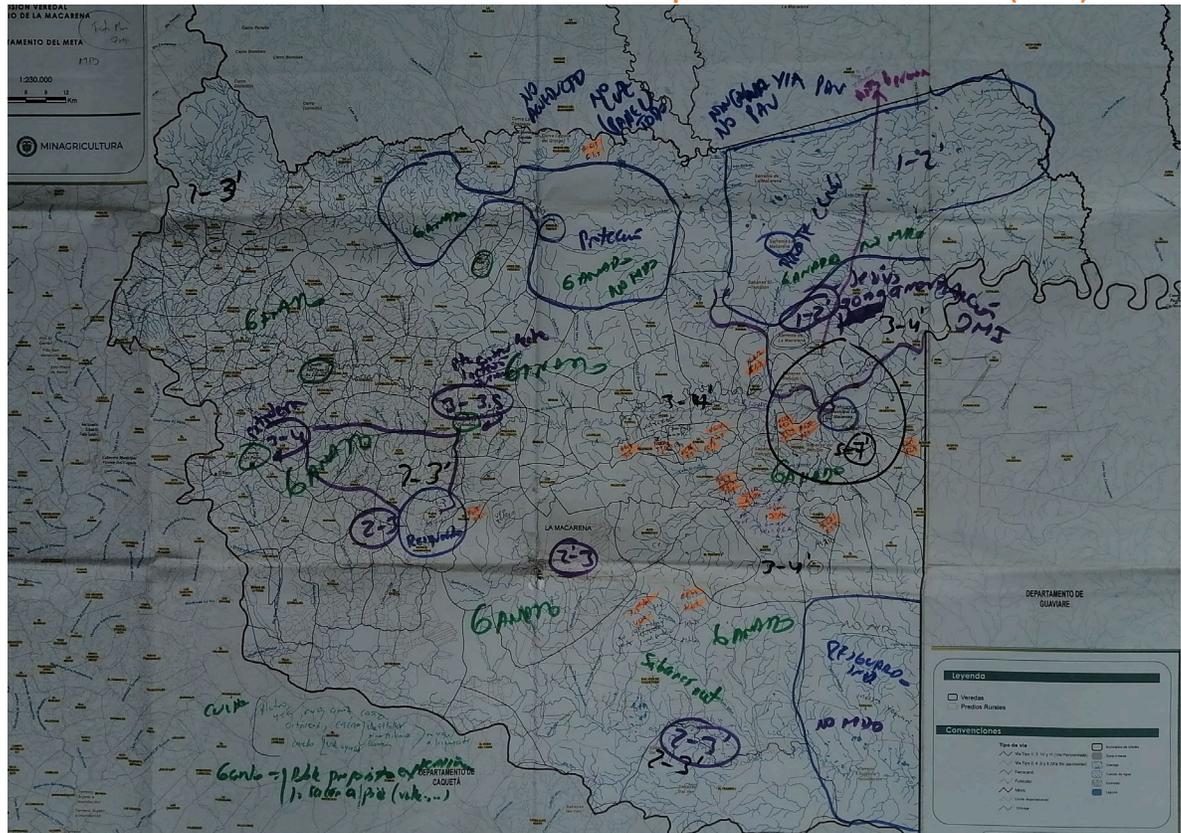
Se realizaron 14 encuestas a concededores de precios de tierra rural del municipio para cada zona; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales.

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 20. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en La Macarena (Meta)

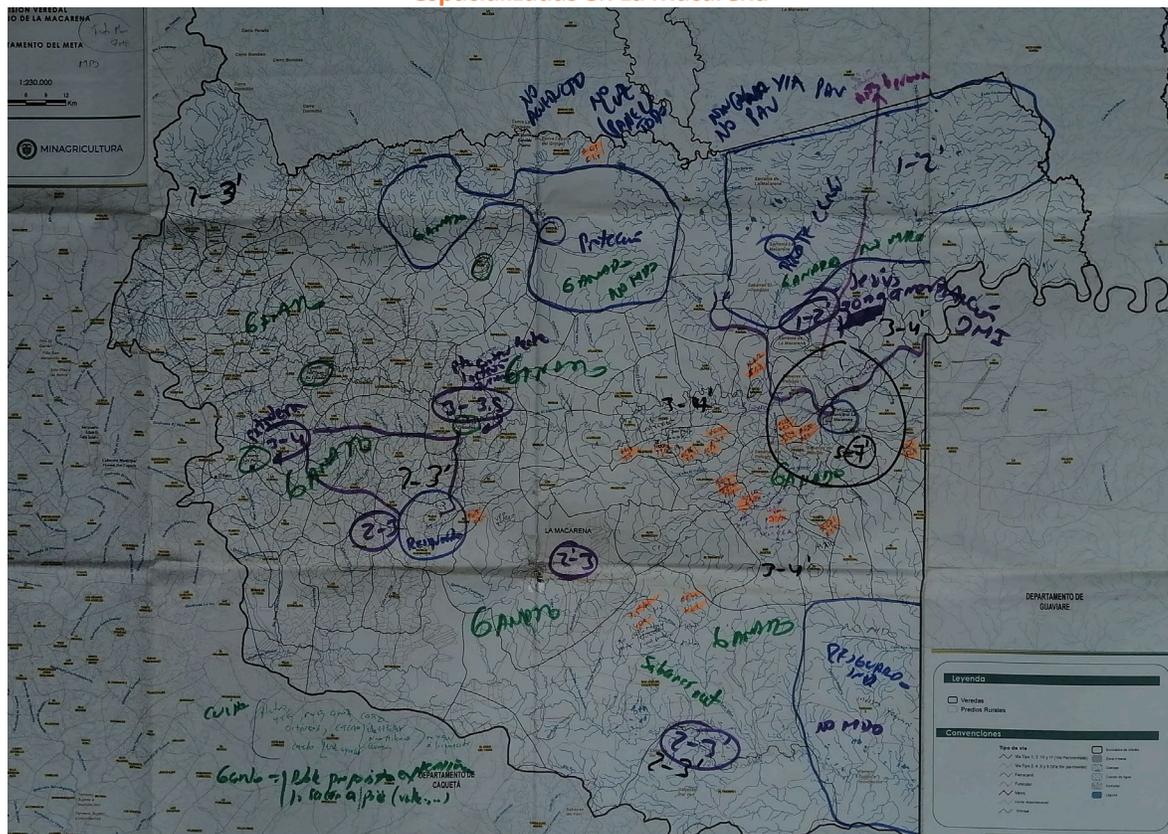


Fuente: UPRA (2022).

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 81.

Ilustración 21. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en La Macarena

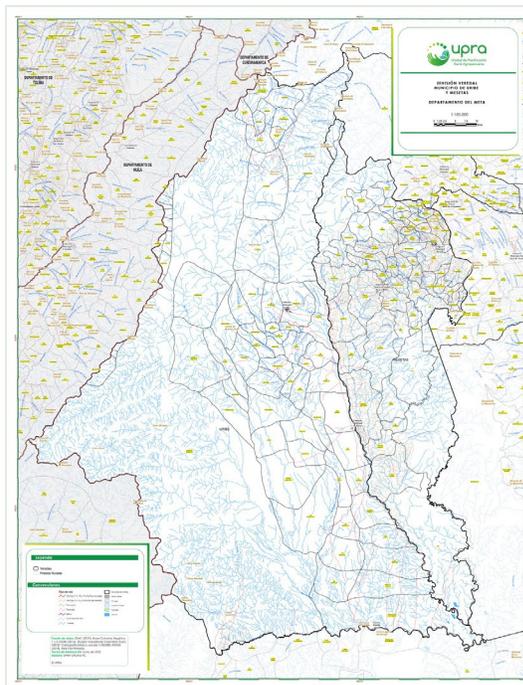


Fuente: UPRA (2022).

3.2.28 Mesetas

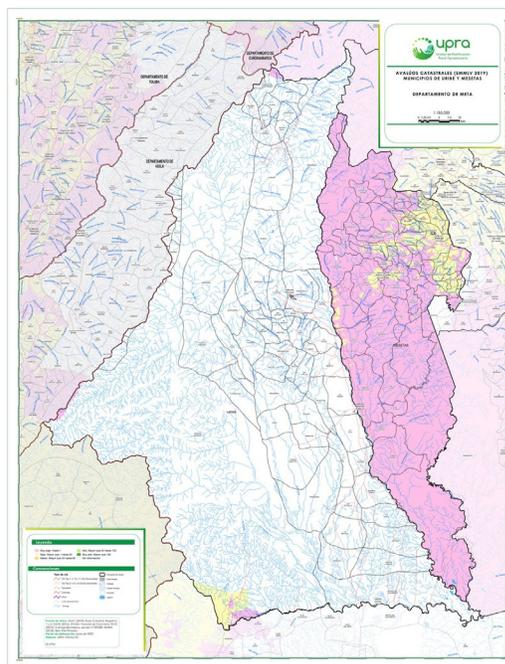
Mesetas tiene un área superficial de 1.980 km² y limita al norte con Lejanías; al este, con San Juan de Arama y Vistahermosa; y al sur y al oeste, con Uribe. Cuenta con tres inspecciones de policía: Brisas del Duda, Jardín de Las Peñas y Mirador; además de seis caseríos y un centro poblado. En el territorio, se registran dos características físicas predominantes: una plana, cercana al centro del municipio, que pertenece al piedemonte y hace parte del valle del río Duda; y otra montañosa, al noroeste, que corresponde a la cordillera Oriental y, al oriente, a las estribaciones de la serranía de La Macarena, en donde se destacan los cerros Ramírez, Purgatorio, el Triunfo, Buenavista y Peralta.

Mapa 168. Cartografía base de Mesetas (Meta)



Fuente: UPRa (2022).

Mapa 169. Avalúos catastrales de Mesetas

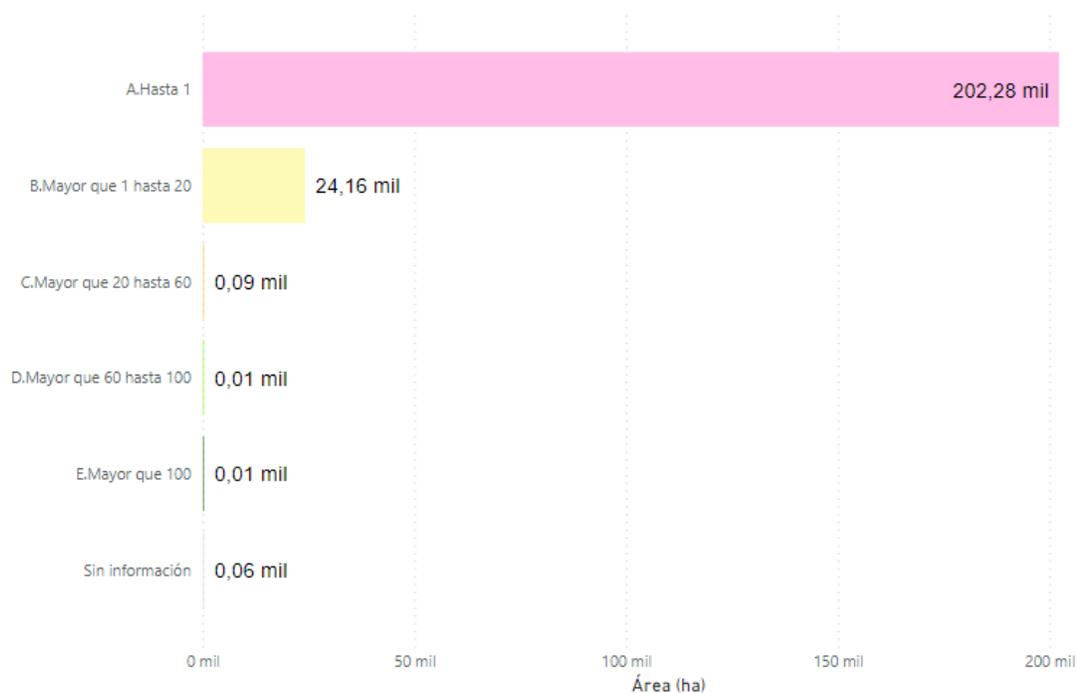


Fuente: UPRa (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Mesetas, cerca de 202.000 hectáreas, que abarcan el 89,26 % del área total del municipio, se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizadas en casi la totalidad del área municipal. En orden descendente, con

representatividades notoriamente inferiores, cerca de 24.000 ha (10,66 %) se encuentran en el rango mayor que 1- hasta 20 SMMLV, ubicadas en su mayoría en el nororiente del municipio; el rango mayor que 20 - hasta 60 SMMLV, con cerca de 90 ha (0,04 %), el rango mayor que 100 SMMLV y mayor que 60 - hasta 100 SMMLV los cuales se localizan en la periferia de la zona urbana. Solo para el 61,53 ha del área de Lejanías, la información de avalúos catastrales vigencia 2019 está ausente.

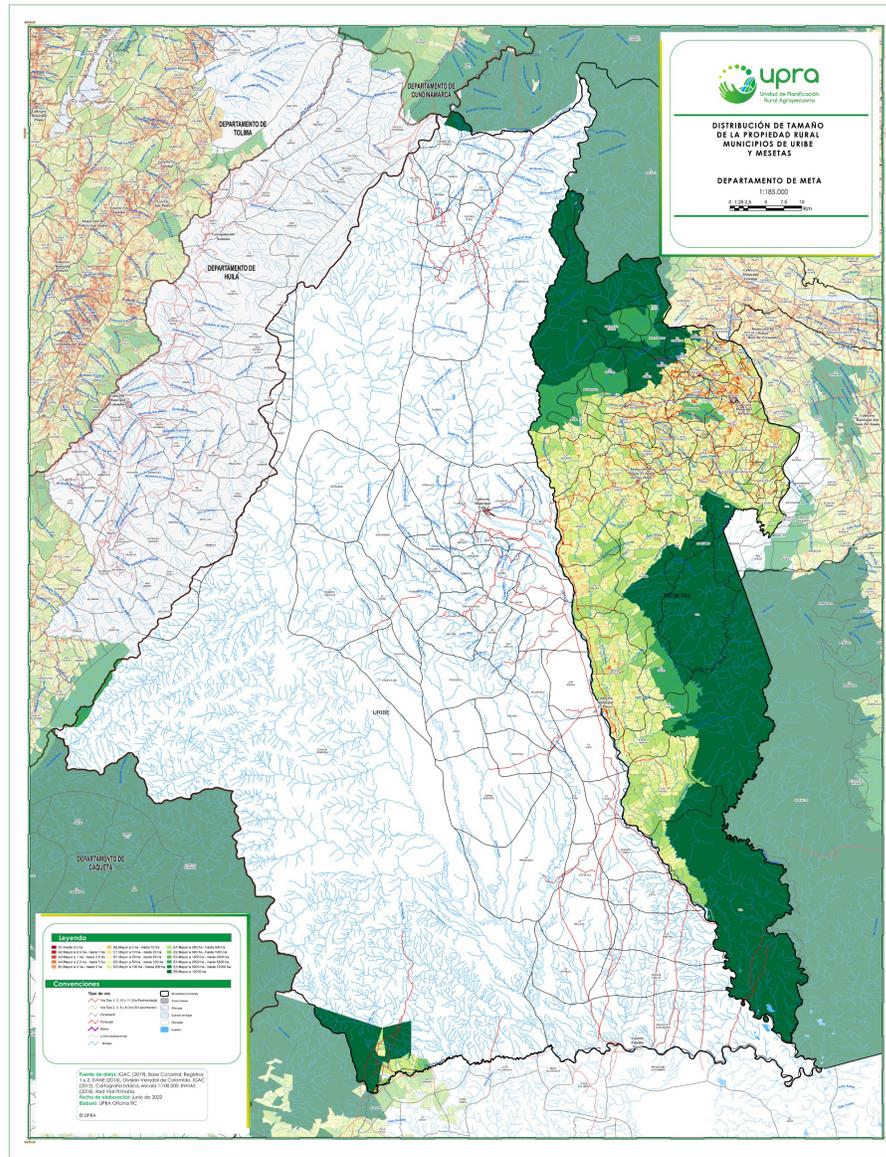
Gráfico 132. Distribución del área según rango de avalúo catastral (2019) en Mesetas



Fuente: UPRA (2022).



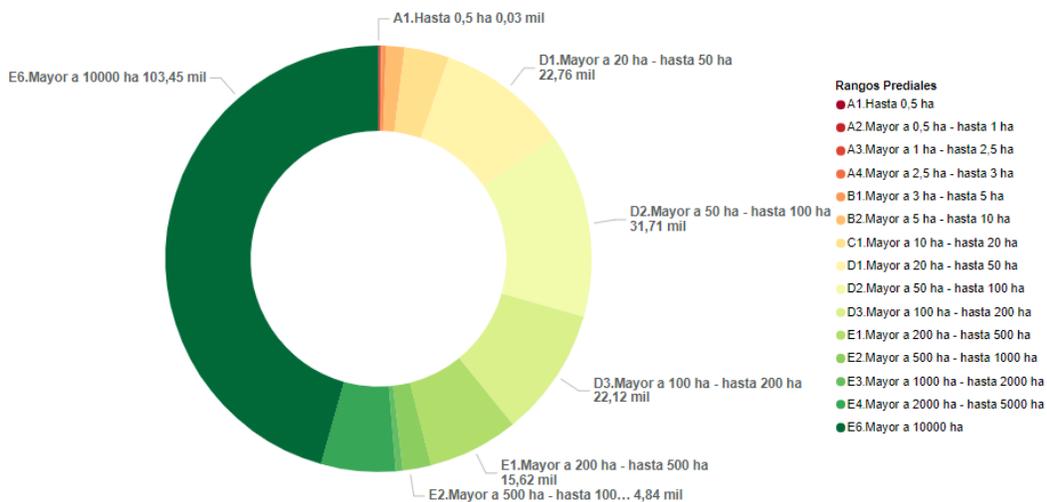
Mapa 170. Tamaños prediales de Mesetas



Fuente: UPRÁ (2022).

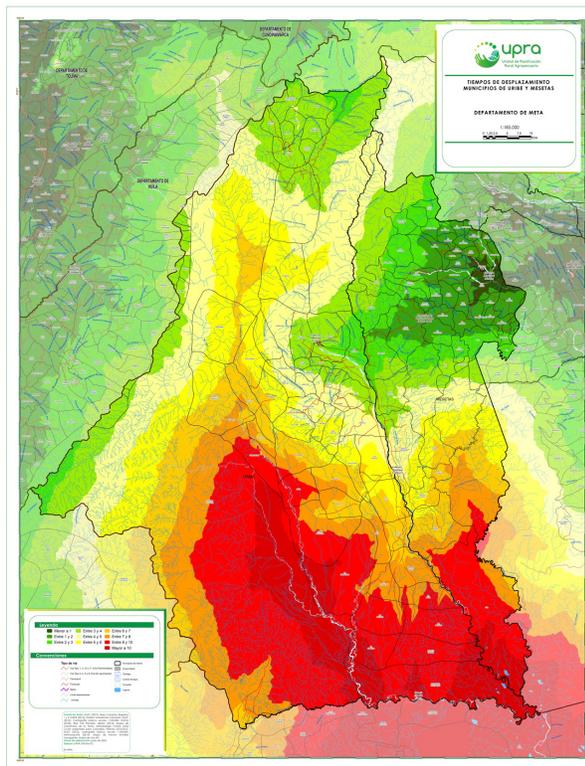
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Mesetas se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, a excepción del primer rango, en orden descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (45,65 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (14,0 %), mayor a 20 ha - hasta 50 ha (10,04 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (9,76 %) y, mayor a 200 ha - hasta 500 ha (6,89 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 86,34 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural en Mesetas tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 20 hectáreas.

Gráfico 133. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Mesetas



Fuente: UPRA (2022).

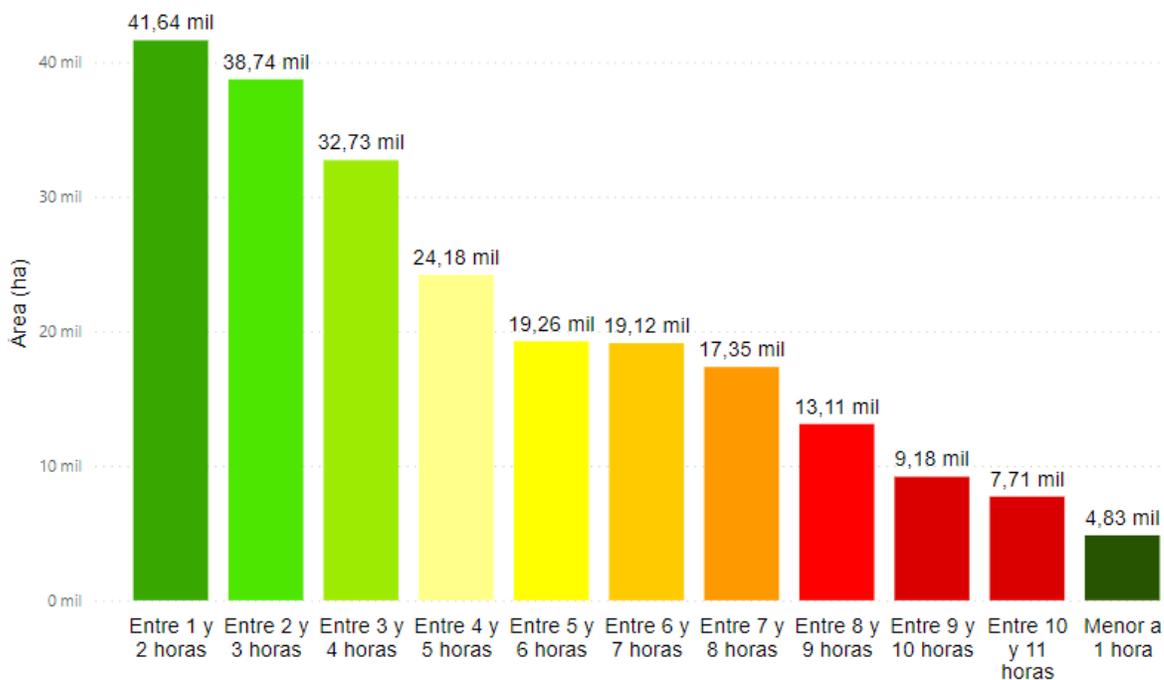
Mapa 171. Tiempos de desplazamiento; isócronas en Mesetas



Fuente: UPRA (2022).

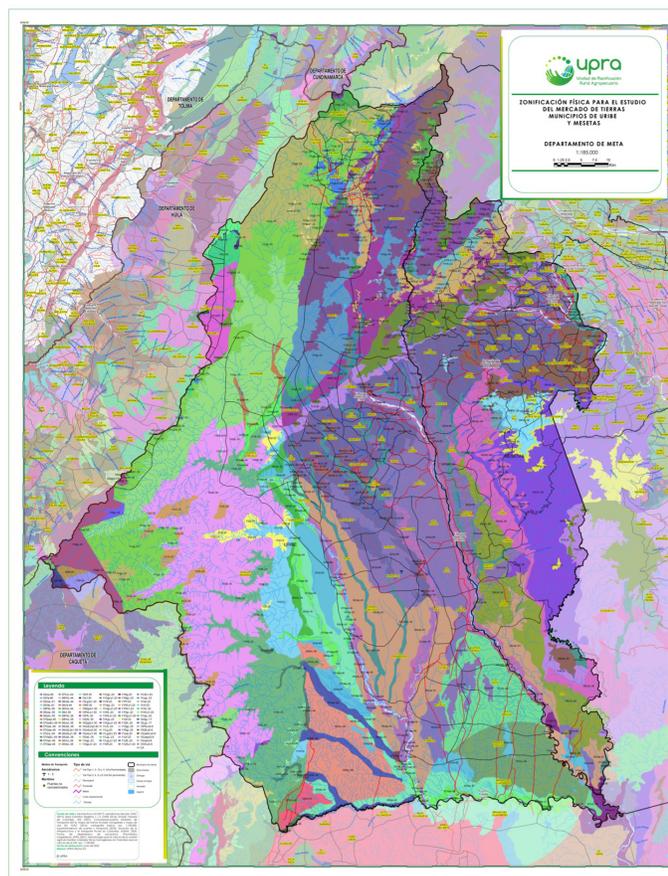
Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Mesetas, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 1 y 4 horas; le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 4 y 8 horas, las cuales abarcan cerca de 79.900 ha del municipio. Finalmente, en cerca de 4.800 ha, se sitúan zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma menos de 1 hora.

Gráfico 134. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Mesetas



Fuente: UPRA (2022).

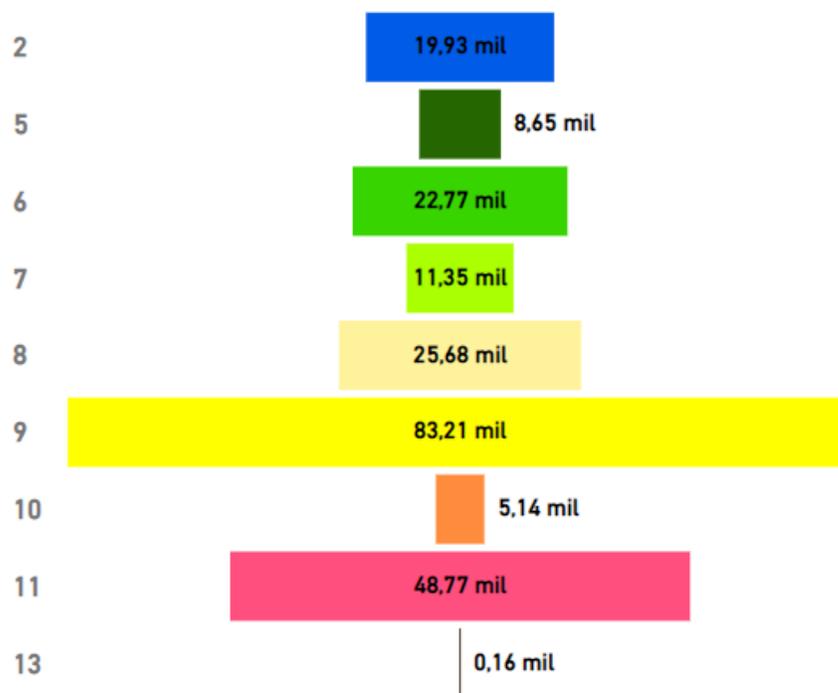
Mapa 172. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Mesetas



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 la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio del 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 Mesetas predominan las clases 9, 11 y 8, que, en suma, abarcan 157.652,30 ha del área municipal, es decir, el 69 %, aproximadamente.

Gráfico 135. Clases de tierra en Mesetas



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, 10 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 determinar el rango de valor de cada polígono.

– Encuestas semiestructuradas

Se realizaron 5 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.

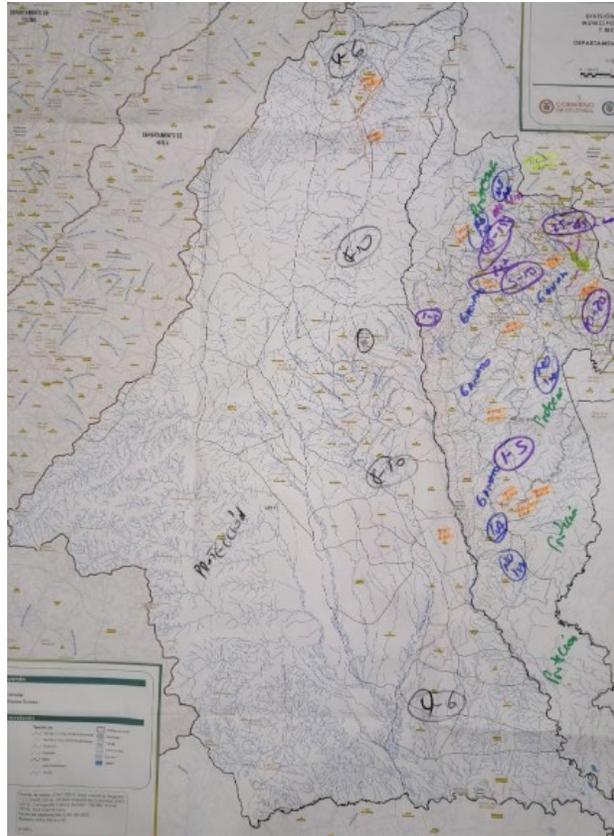
Recolección de información

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 22. Entrevistas especializadas en Mesetas

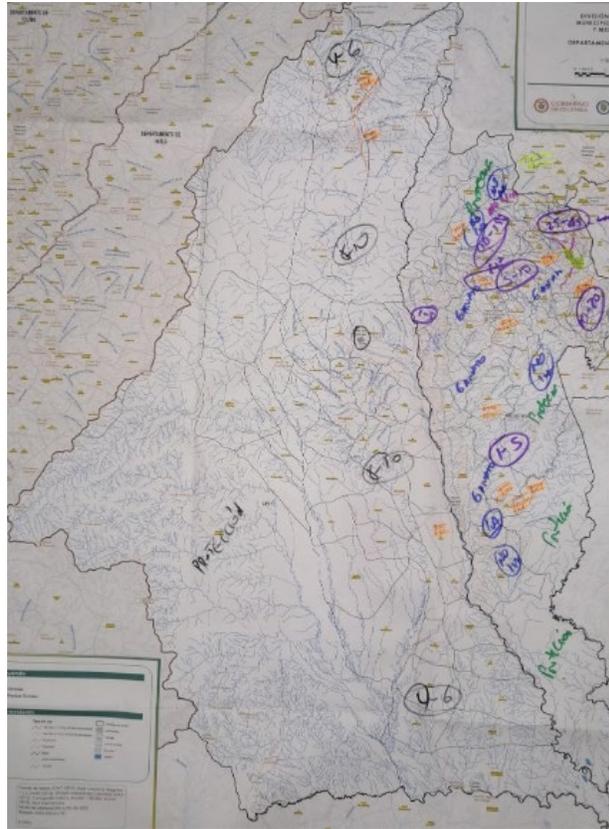


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 83.

Ilustración 23. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Mesetas

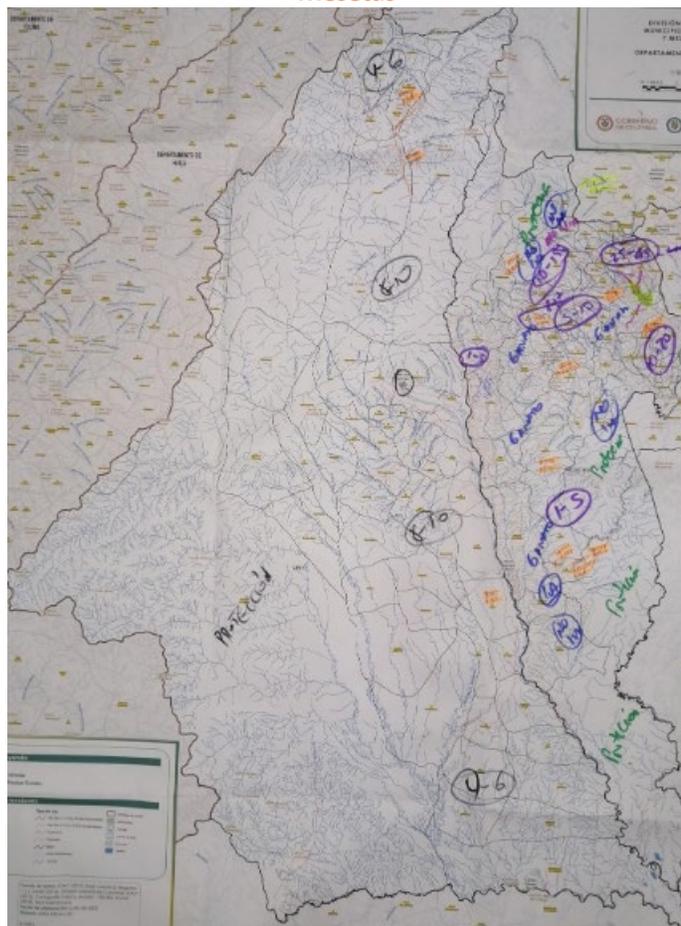


Fuente: UPRA (2022).

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 84.

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

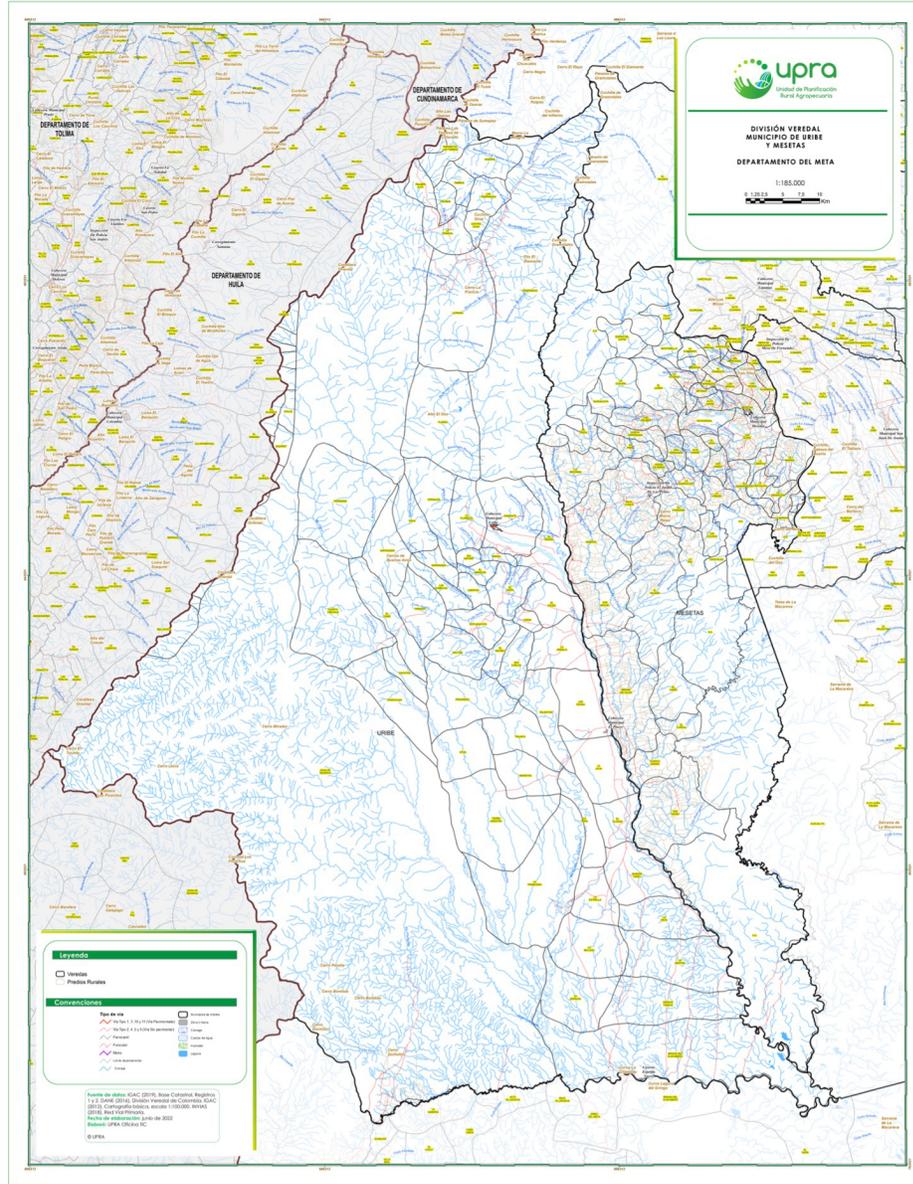


Fuente: UPRA (2022).

3.2.29 La Uribe

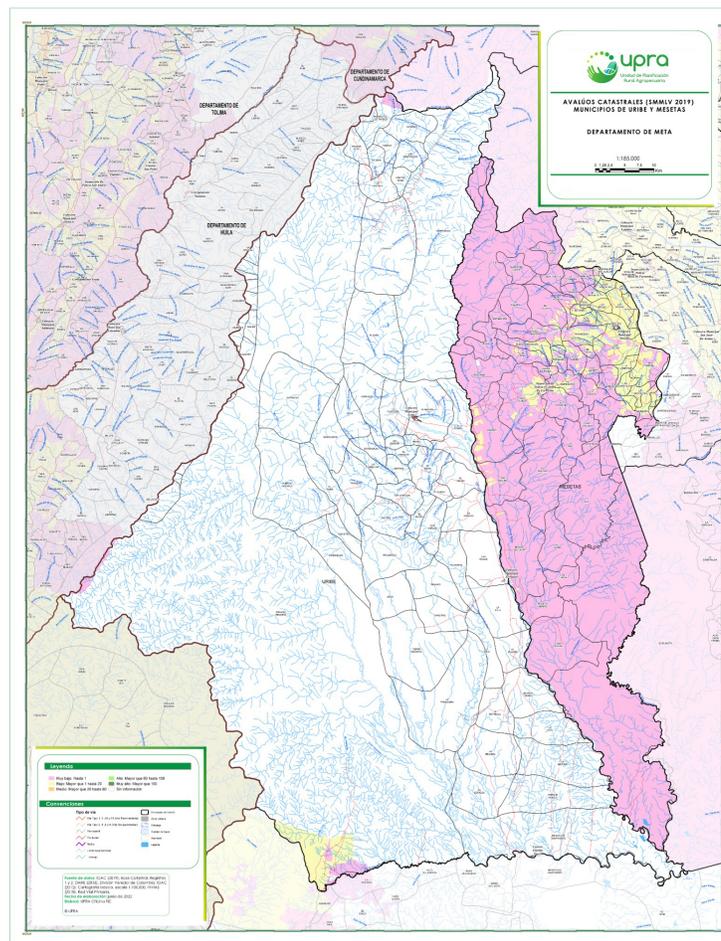
La Uribe presenta zonas físicamente diferentes. Existen zonas montañosas en las estribaciones de la cordillera Oriental que surca al municipio en sus partes norte y occidental. El sistema periférico se encuentra en la parte media del municipio y está formado por dos alturas: la sierra de la Chamuza y el alto de la Ahuyama; se caracteriza por ser abundante en agua, por sus valles y llanuras. En la parte plana del municipio, ubicada entre la sierra de La Chamuza y el río Duda, la topografía del terreno le permite a la región contar con casi todos los pisos térmicos; por lo tanto hay diversidad de climas que repercuten en variedad de cultivos. El municipio limita al norte con Cubarral y Lejanías; al noroccidente, con Cabrera (Cundinamarca); al oriente, con Lejanías, Mesetas y Vista hermosa; y, al occidente, con los departamentos de Caquetá y Huila. Cuenta con una extensión total de 7.640 km² y una temperatura media de 22 °C; y se ubicado a 191 km de Villavicencio.

Mapa 173. Cartografía base del municipio de La Uribe (Meta)



Fuente: UPRA (2022).

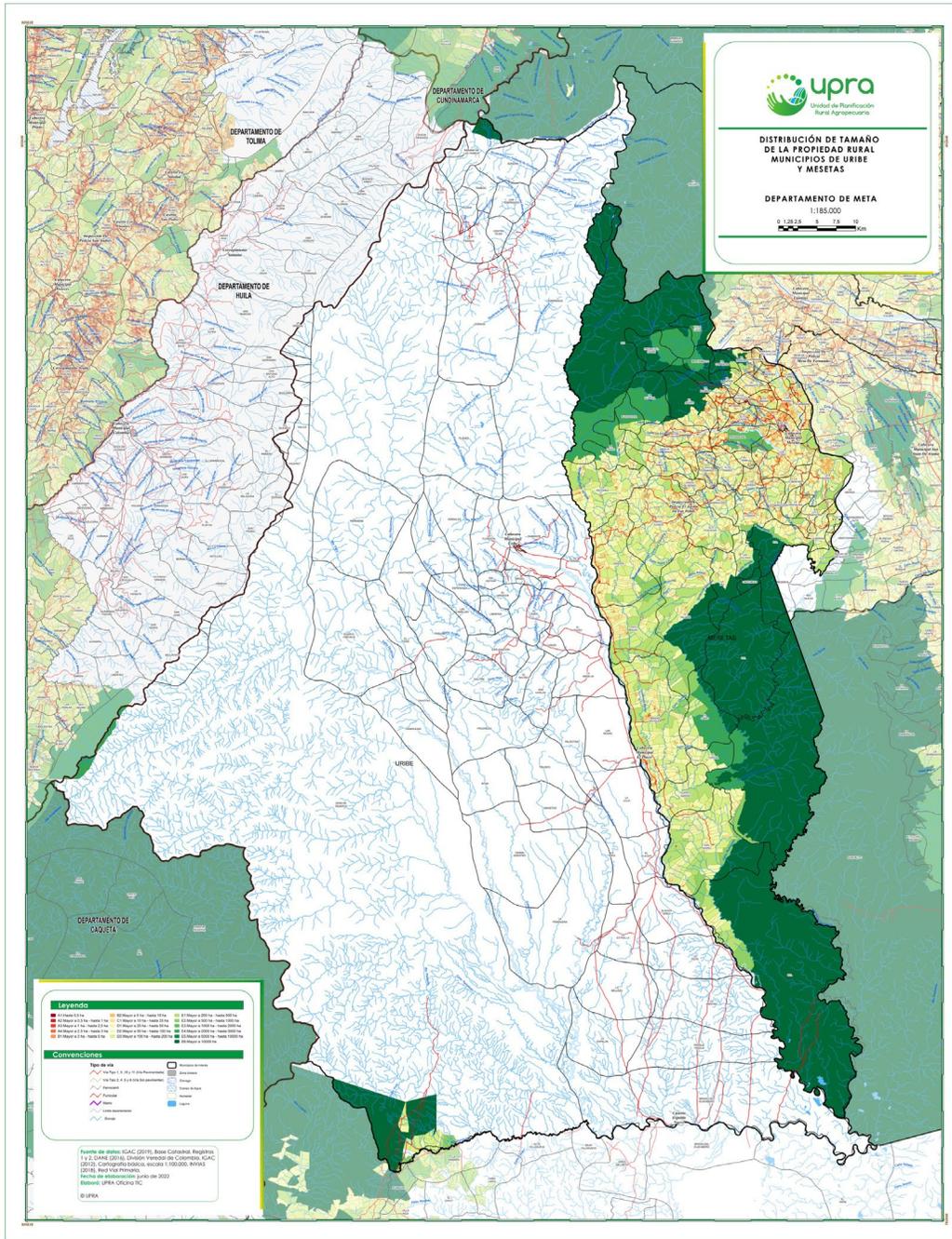
Mapa 174. Avalúos catastrales de La Uribe



Fuente: UPRA (2022).

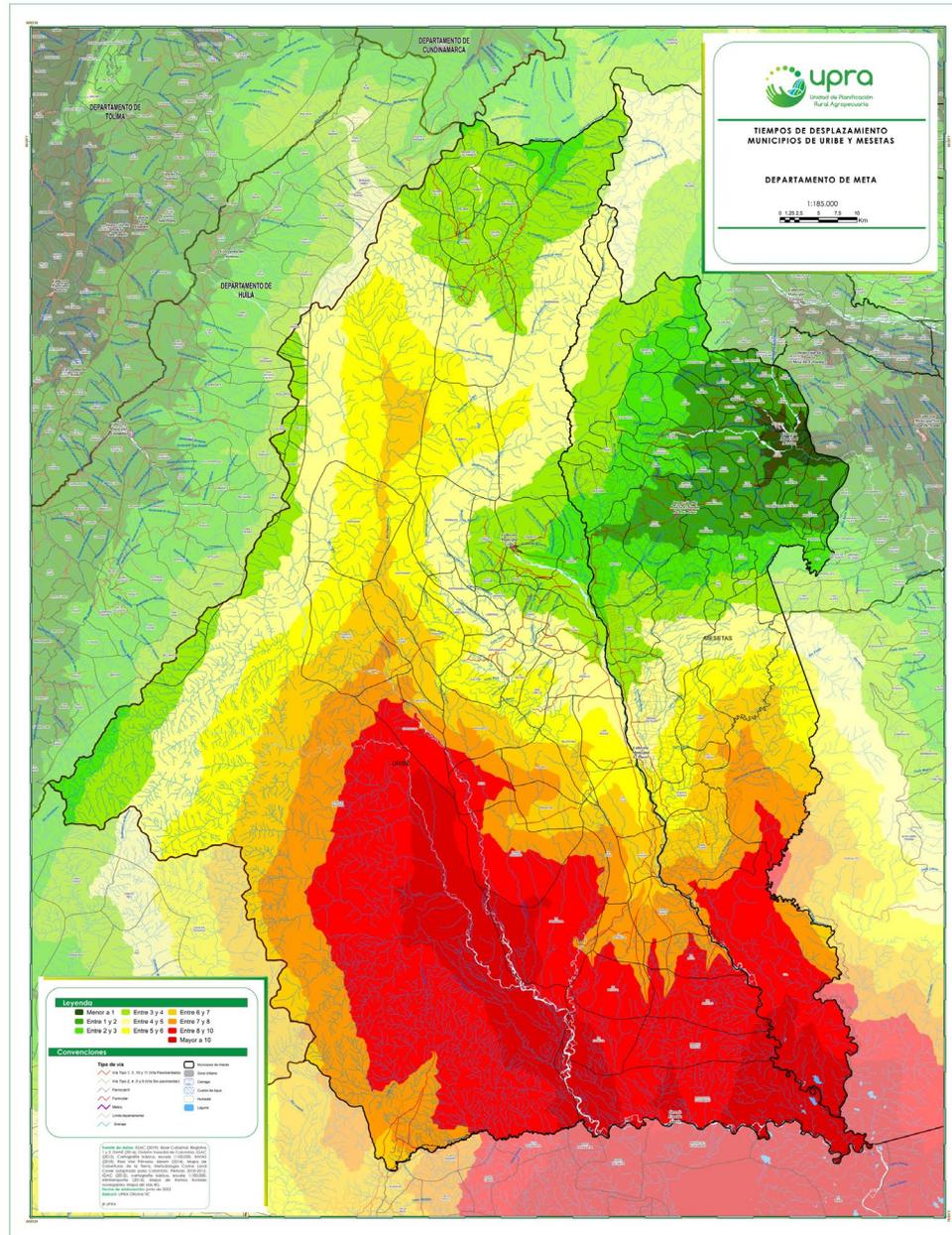
El departamento del Meta cuenta con información catastral para 27 de los 29 municipios que conforman el territorio. Particularmente, La Uribe, no cuenta con formación catastral; la cual consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información de los terrenos y edificaciones, en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio. La información obtenida se registrará en la ficha predial y en los documentos gráficos, listados y formatos de control estadístico que diseñen las autoridades catastrales (Presidencia de la República de Colombia, D 3496/1983 y D 148/2020 e IGAC, Res 1149/2021). Con base en las precisiones anteriores, no se pueden realizar los análisis correspondientes de tendencia de valor de avalúos catastrales para la vigencia 2019 así como de la distribución de tamaño predial.

Mapa 175. Tamaños prediales de La Macarena



Fuente: UPRA (2022).

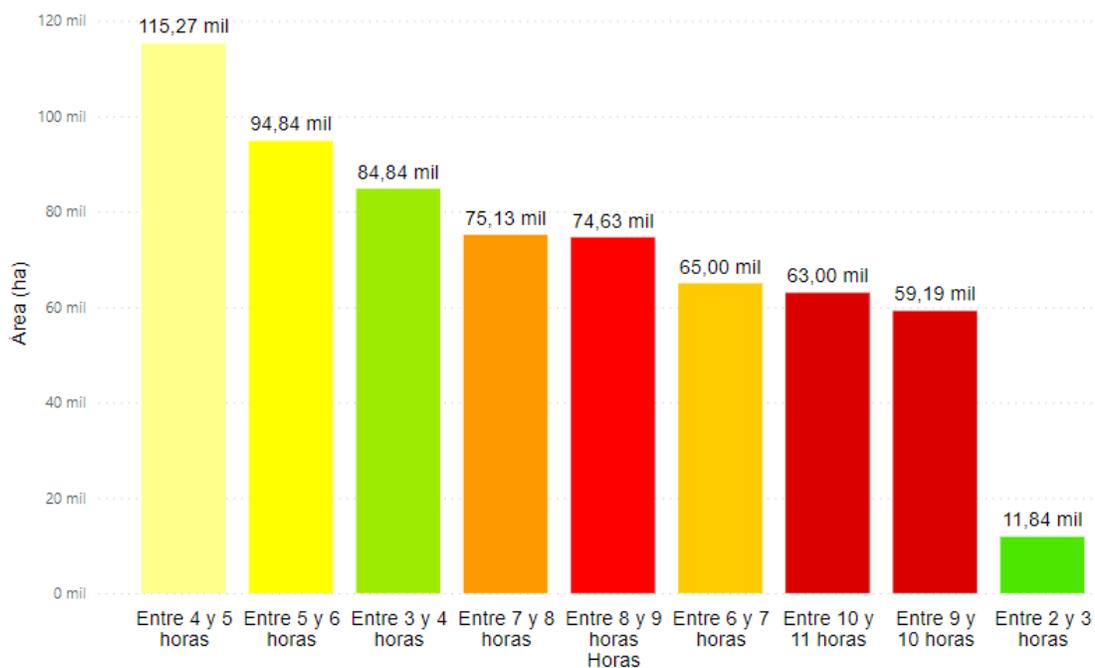
Mapa 176. Tiempos de desplazamiento; isócronas en La Uribe



Fuente: UPRA (2022).

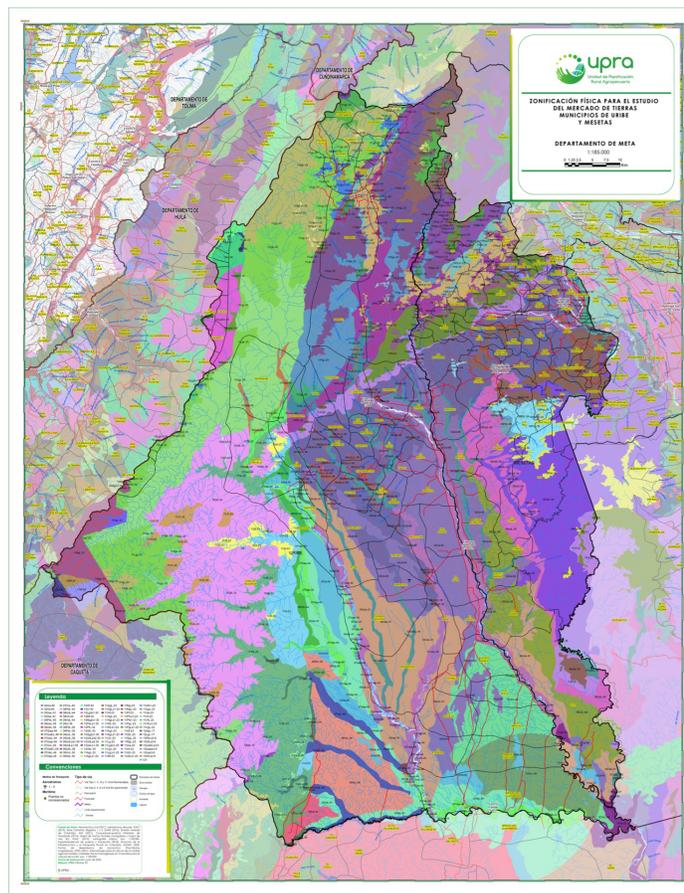
Las isócronas aportan información sobre el tiempo que toma viajar, en diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente), a las cabeceras con más de 25.000 habitantes, de las cuales se presume que cuentan con mayores posibilidades de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En La Uribe, predominan las zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 3 y 6 horas; le siguen las que conllevan tiempos de desplazamiento de entre 6 y 11 horas, las cuales abarcan cerca de 336.900 ha del municipio; a estas se agregan zonas con tiempos de desplazamiento inferiores a 2 horas. Finalmente, en cerca de 11.800 ha, se sitúan zonas desde las cuales desplazarse hasta la cabecera urbana toma entre 2 y 3 horas.

Gráfico 136. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en La Uribe



Fuente: UPRA (2022).

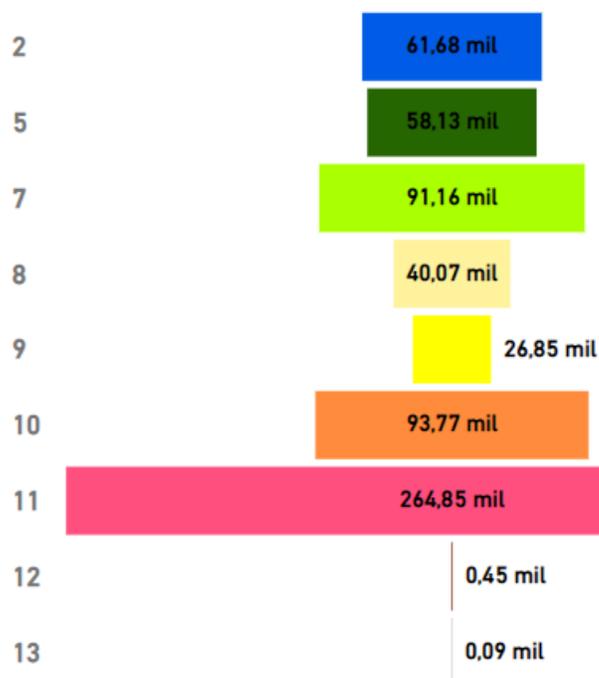
Mapa 177. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en La Uribe



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 la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional, se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio del 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 La Uribe predominan las clases 11, 10 y 7, que, en suma, abarcan 449.772,15 ha del área municipal, es decir, el 70 %, aproximadamente.

Gráfico 137. Clases de tierra en La Uribe



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 estos datos se contribuye a determinar el rango de valor 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.

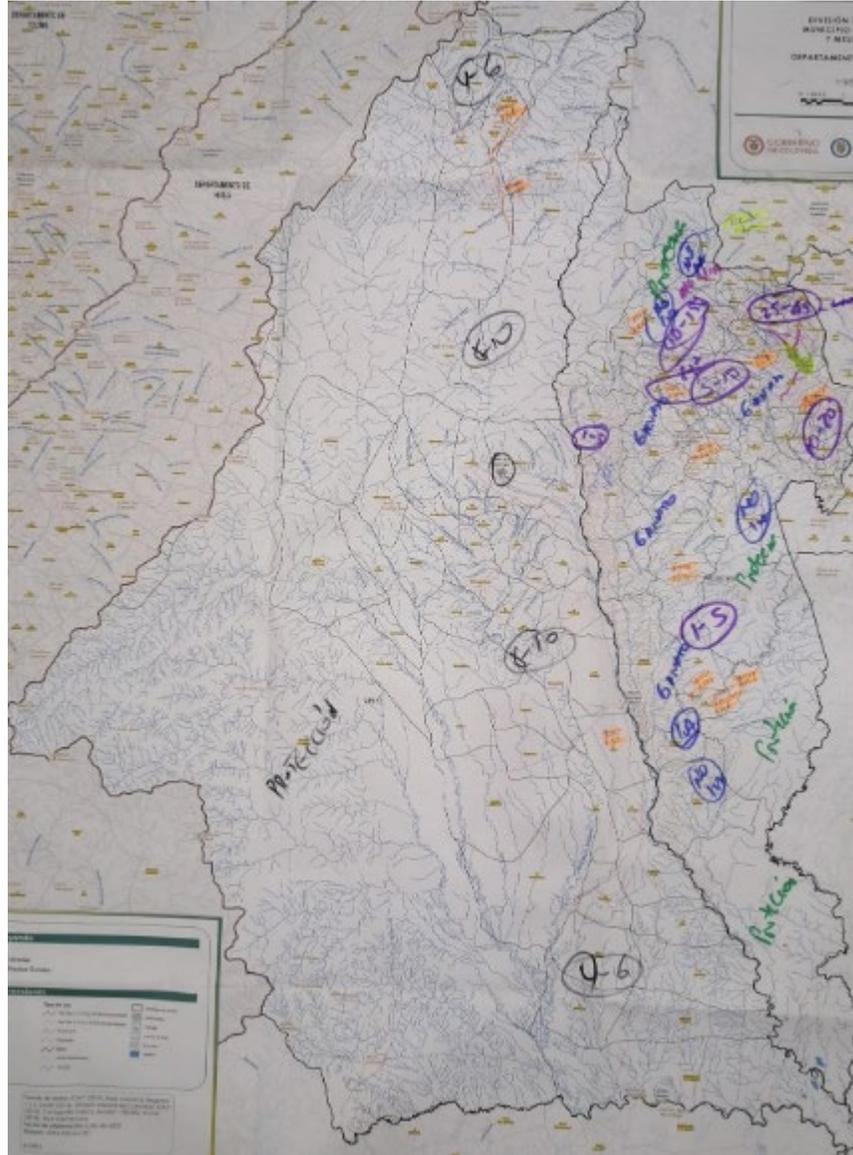
Recolección de información

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 especializados de las entrevistas y el formato usado para recolectar la información.



Ilustración 25. Entrevistas especializadas en La Uribe

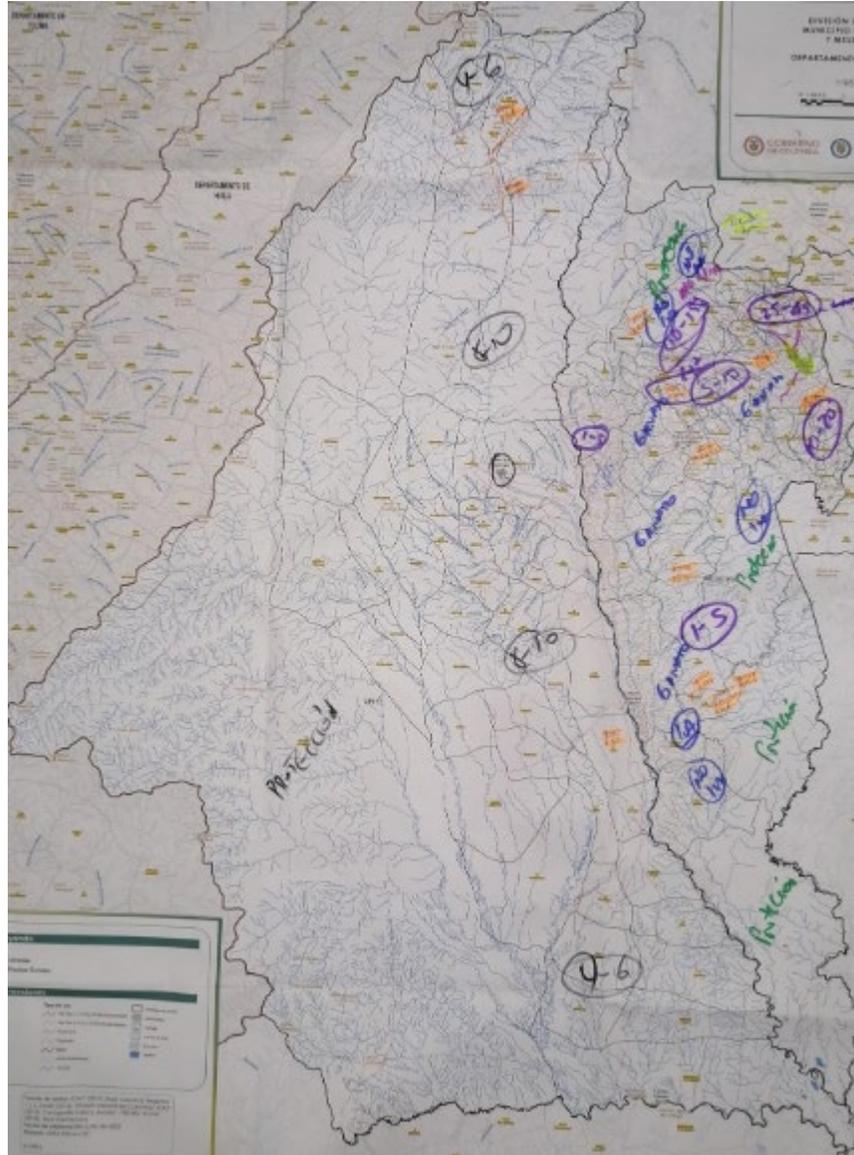


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se investigó el mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; los datos obtenidos se espacializaron en la ilustración 86.

Ilustración 27. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en La Uribe



Fuente: UPRA (2022).



4. Caracterización del mercado de tierras

4.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal

4.1.21 Mercado de tierras en Mapiripán

Mapiripán cuenta con 48 veredas y 8 inspecciones (Puerto Alvira, El Mielón, Guacamayas, la Cooperativa, Sardinata, el Anzuelo, Buenos Aires y Siare). A nivel general, el municipio dispone de agua por ríos y caños del sector; no hay acueducto veredal. Hacia el sur, se encuentra el río Guaviare, cuyas vegas son inundables lo que hace que los suelos de este sector tengan mayor valor potencial (80 puntos). El municipio no cuenta con energía eléctrica (ni en la parte rural, ni en la urbana), se trabaja con planta; actualmente existe un proyecto en fase 1 para construir paneles solares. Las vías de acceso son sin pavimentar, en regular estado y con limitaciones en época de lluvias. Al costado oriental del municipio, el acceso es limitado y, en muchos casos, no hay vía; como es el caso de las veredas San Fernando, Palmarito, Charco Caimán, La Rompida y La Bodega.

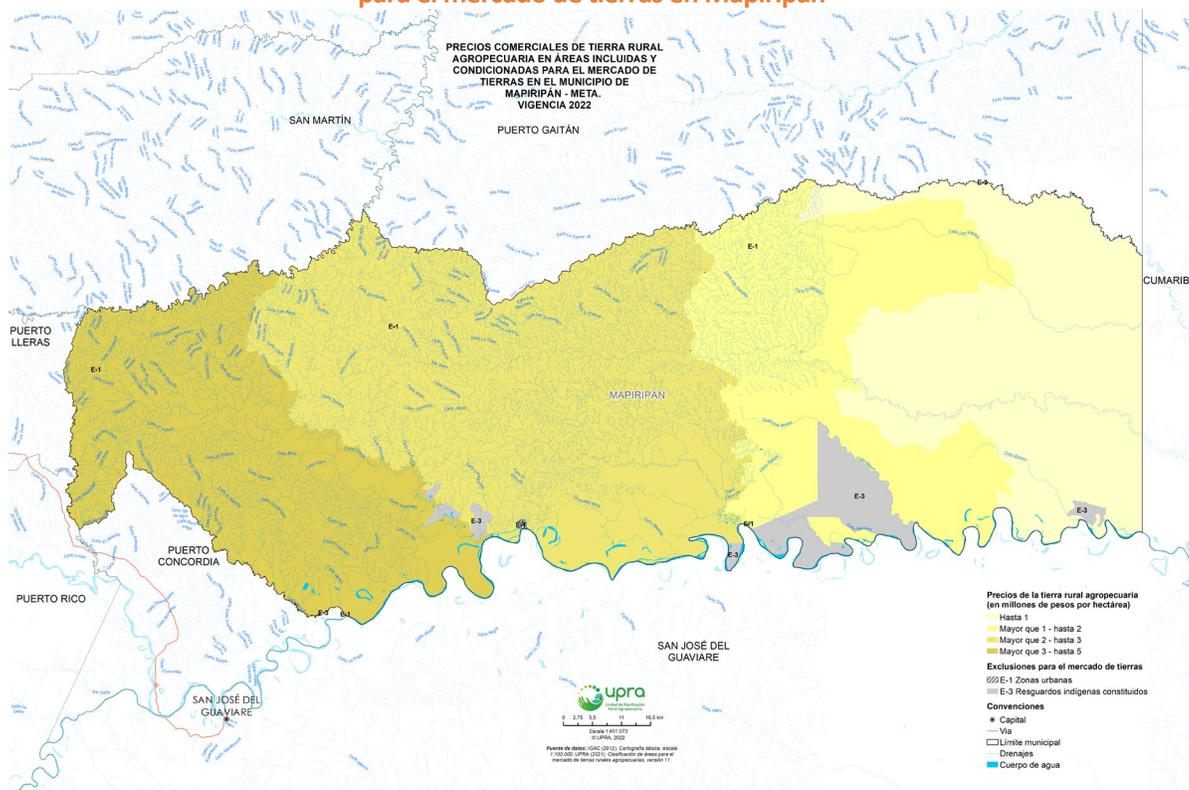
La actividad económica es agropecuaria, con ganadería no tecnificada, extensiva en pastos naturales, con razas cebú comercial y san martinero con enfoque cría y ceba. El arriendo de pasto por hectárea por cabeza de ganado mensual es a \$26.000. La comercialización del ganado se realiza en Bogotá, San Martín y Guamal. Los cultivos son principalmente para autoconsumo o pancoger; se siembra, en la ribera del río Guaviare, maíz (tradicional 1,5 t/ha, tecnificado 5,5 t/ha), plátano (15 t/ha), yuca (14 t/ha), cacao (1 t/ha), y maracuyá; y, cerca de la cabecera municipal, se siembra palma de aceite (30 t/ha). Los cultivos se comercializan por intermediarios.

La tenencia de la tierra se da, principalmente, por compraventa y carta venta, hay poca titulación (especialmente al oriente). El orden público se presume estable en los últimos años; esta es una fortaleza del municipio. En cuanto a debilidades y amenazas, está la deforestación (al oriente del municipio); solo el 10 % del municipio está interconectado por vías en buen estado; se presenta una informalidad significativa en la tenencia de la tierra; y no hay claridad con los límites de los resguardos indígenas.

Se encuentran cuatro rangos de precios de tierra rural en el municipio; el de menor valor es el que está más alejado del casco urbano y el de mayor valor es el que se está cerca a la vía intermunicipal.

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

Mapa 178. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Mapiripán



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 25. Rangos de precios de la tierra en Mapiripán

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	1.1.1 Hasta 1	249.840,20	21,56
Rango 2	2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2	235.231,73	20,30
Rango 3	2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	412.537,08	35,60
Rango 4	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	261.297,35	22,55
Total		1.158.906,36	100 %

Fuente: UPRA (2022).

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

Este rango de precios corresponde al 21,56 % (249.840,20 ha) del área municipal; se ubica al costado oriental con linderos del municipio, abarcando, de manera parcial, las veredas El Olvido, Charco Caimán, La Rompida, Palmarito, Caño Siare, San Fernando, Rincón del Indio y Caribe. Es una zona con acceso vehicular limitado por ausencia de infraestructura vial. En este rango, muchos terrenos son presuntamente baldíos. Por su parte, en Charco Caimán hay un resguardo indígena. Cuenta con disponibilidad de recursos hídricos por ríos y caños del sector, y no hay cobertura del servicio público de energía. La actividad económica es de ganadería extensiva en pastos naturales. Presenta pendientes entre el 12 y el 75 %, y tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana mayores a 10

horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosas, profundos y bien drenados. No presenta limitantes.

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

Este rango de precios corresponde al 20,3 % (235.231,73 ha) del área municipal; se ubica al costado occidental del rango anterior, más cerca al casco urbano, abarcando, de manera, parcial las veredas Maretas, Mitare, Mocuare, Caño jabón, Costa Rica, El Silencio, Sabanas de San Ignacio y California. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y presenta acceso vehicular sin pavimentar, el cual se encuentra en regular estado de conservación. Este rango se caracteriza por presentar resguardos indígenas. La actividad económica predominante es la ganadería extensiva en pastos naturales. Presenta pendientes entre el 7 y el 12 %, y tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana mayores a 10 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franco arcillo arenosas, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior a 60 %.

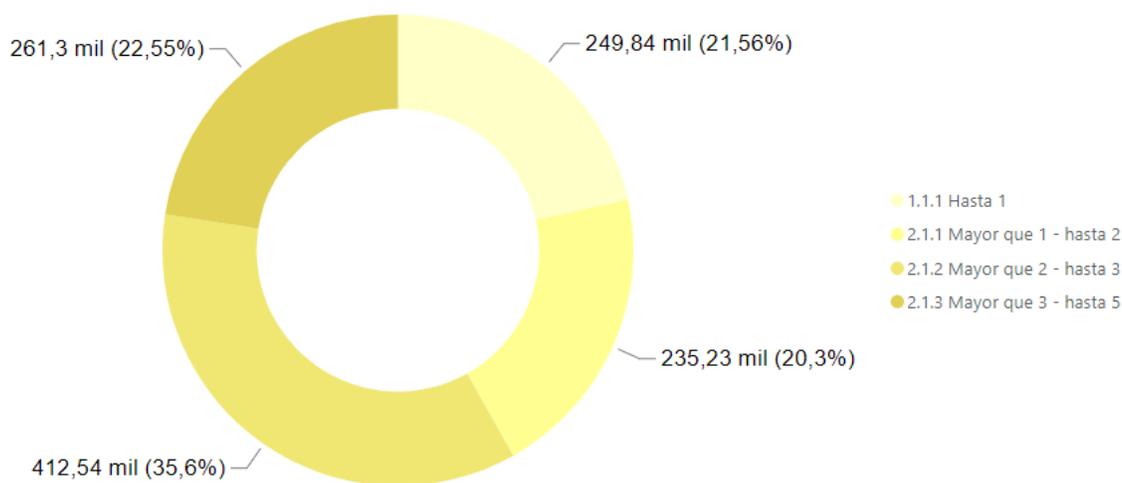
Descripción del rango 3: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde a 35,60 % (412.537,08 ha) del área municipal; se ubica en la zona central del municipio abarcando, de manera parcial, las veredas Jungla, Merecure, Las Brisas, El Diamante, La Esmeralda, La Realidad, Sabanas de Mirití, Caño Ovejas, Caño Evaristo, Esteros Bajos, Caño Jabón Alto, Caño Minas, Chaparral, Betania, Sabanas de Guarucu, Remolinos, Tigre y Canapure. Es una zona que presenta acceso vehicular sin pavimentar en regular estado de conservación y no hay cobertura del servicio de energía eléctrica. Presenta ganadería extensiva en pastos naturales, tiene proximidad al casco urbano de Mapiripán, al sur, y cuenta con la vía que conduce a San José del Guaviare. Presenta pendientes entre el 7 y el 12 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 3 y 5 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franco arcillo arenosas, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con susceptibilidad a la pérdida de suelos moderada.

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

Este rango de precios corresponde al 22,55 % (261.297,35 ha) del área municipal; se ubica en la zona occidental del municipio, abarcando, de manera parcial, las veredas Delirio, Águila, Danubio, La Libertad, Progreso, Ovejas, Cachivera, San Antonio, Santa Helena y San Jorge. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y presenta acceso vehicular sin pavimentar en regular estado de conservación. No cuenta con cobertura del servicio de energía y su actividad económica predominante es por ganadería extensiva. Al costado sur de esta zona se ubica la vía que conduce a San José del Guaviare. Presenta pendientes entre el 1 y el 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 4 y 6 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franco arcillo arenosas, profundo y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 138. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Mapiripán



Fuente: UPRA (2022).

4.1.22 Mercado de tierras en Puerto Concordia

Puerto Concordia cuenta con 34 veredas y los centros poblados San Fernando (El Trincho), Pororio, Tienda Nueva, La Ye, Arenales y El Viso. Accede al agua por los ríos y caños del sector. En todas las veredas, las vías de acceso son pavimentadas; y se vinculan con la vía nacional que comunica a Puerto Lleras con San José del Guaviare. Las vías secundarias, también pavimentadas, parten de dicha vía nacional y llegan a las veredas La Florida y San Fernando; Hay, además, vías terciarias sin pavimentar, en aceptable estado de conservación.

El municipio presenta actividad agropecuaria, con ganadería extensiva en pastos naturales bajo enfoque doble propósito; predominan razas con cruce entre gyrolando, pardo suizo, brahmán rojo y blanco, y con capacidad de carga de 1,5 UGG (Unidades de Gran Ganado) en pasto mejorado. El arriendo de pasto por cabeza de ganado al mes oscila entre \$20.000 y \$25.000, principalmente en pequeños productores. En promedio, una vaca produce al día 5,5 litros de leche.

De manera menos atomizada, se desarrolla actividad agrícola con cultivos enfocados en palma de aceite (18 t/ha) y arroz (secano mecanizado 5 t/ha) con grandes productores. Se siembra, también, piña (20 t/ha), ahuyama, patilla, yuca, cacao, plátano (19 t/ha), maíz (3,6 t/ha), papaya (35 t/ha), melón y algunos cítricos. La comercialización de cultivos es por intermediarios; el cacao se vende en San José del Guaviare. El ganado se comercializa en Bogotá y en Guamal, aunque la leche se procesa y se transforma en el municipio.

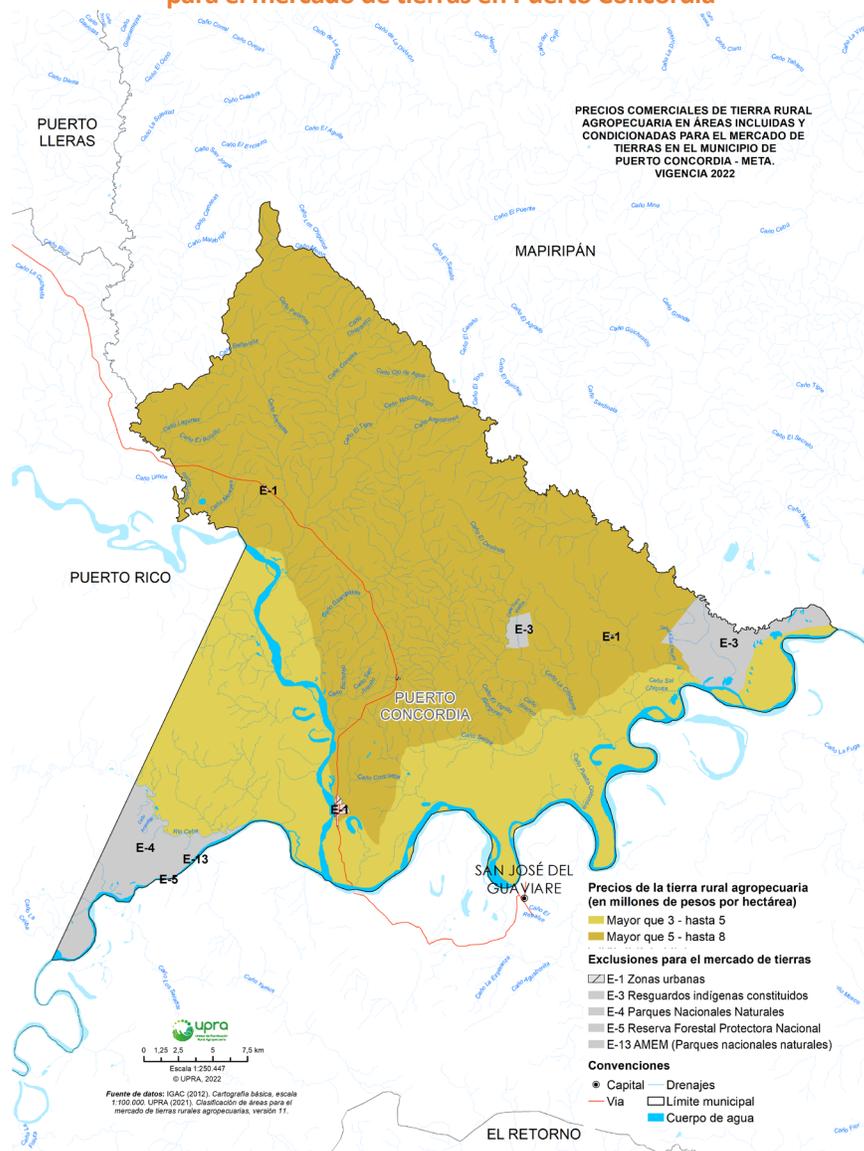
Entre las amenazas y las debilidades se tiene que, en época de lluvia, el acceso vial terrestre se limita y son frecuentes las inundaciones en suelos colindantes a ríos principales, donde se desarrollan algunas actividades agrícolas. Se presenta un alto costo de insumos para producción agrícola, lo que se suma a la dificultad para conseguir mano de obra para actividades agropecuarias. El acceso a

tierras es principalmente por compraventa, mediante carta venta; en efecto existe poca titulación y formalización de la propiedad.

En este municipio se encuentran dos rangos de precio de tierra rural agropecuaria: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, con áreas cultivables e inundables; y, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, para terrenos bajo influencia de vías nacionales o del casco urbano.

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 las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Puerto Concordia permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 179. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Puerto Concordia



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 16. Rangos de precios de la tierra en Puerto Concordia

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	31.626,01	29,01
Rango 2	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	77.391,56	70,99
Total		109.017,57	100 %

Fuente: UPRA (2022).

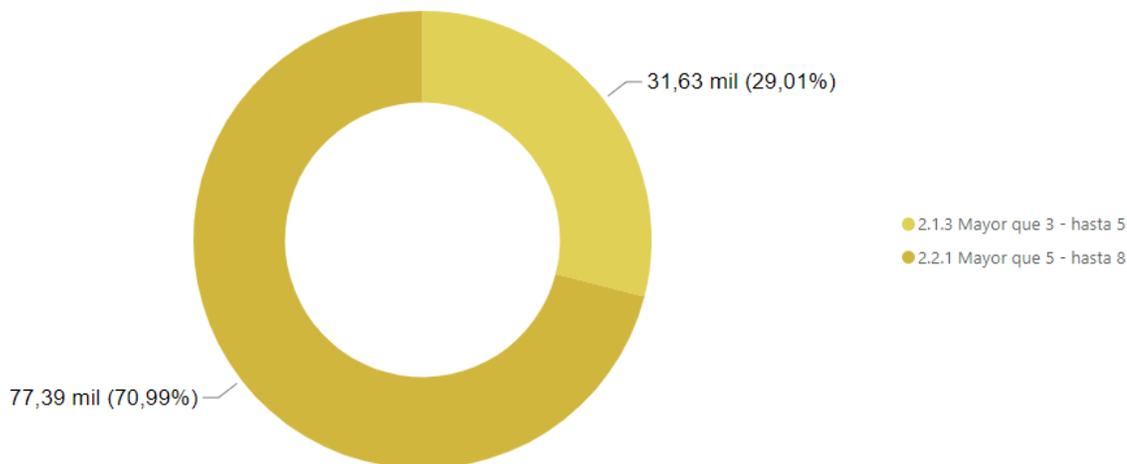
Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 29,01 % (31.626,01 ha) del área municipal; se ubica en el costado sur (oriental y occidental) con linderos del municipio abarcando, de manera parcial, las veredas La Unión, El Tesoro, Palomas, El Porvenir, Gran Primavera, El Paraíso, Los Andes, Caño Marimba, Bocas del Ariari, Puerto Cacao, Playa Alta, Playa Nueva, Puerto Colombia, El Progreso y el Resguardo indígena Caño Sal. Presenta acceso vehicular por vía sin pavimentar, no cuenta con cobertura de acueducto y hay cobertura parcial del servicio de energía eléctrica particularmente en el sector de la vereda la Gran Primavera. Este rango se caracteriza por presentar uso agropecuario con enfoque agrícola, especialmente en las vegas de los ríos Ariari y Guaviare son inundables y en ellas se cultiva yuca, cacao, plátano, maíz, ahuyama, melón, cítricos, maracuyá, piña, papaya, entre otros. Presenta pendientes entre el 1 y el 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 texturas francas, profundidades moderadas e imperfectamente drenados. No presenta limitantes.

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

Este rango de precios corresponde al 70,99 % (77.391,56 ha) del área municipal. Es el rango que ocupa mayor área del municipio, tiene influencia del casco urbano y la vía nacional que conduce de Puerto Lleras a San José del Guaviare abarcando, de manera parcial, las veredas Puerto Pororio, Mereles, Alto Melón, Chaparrito, Guarupayas, Santa Isabel, La Cristalina, La Florida, San Fernando, El Palmar, Caño la Sal, El Salitre, Aguas Claras, Lindenal, Santa Lucía y el resguardo indígena Caño la Sal. Estas zonas cuentan con la vía pavimentada nacional que comunica a Puerto Lleras con San José del Guaviare, la vía pavimentada secundaria que parte de la vía nacional antes mencionada y conduce a las veredas La Florida y San Fernando; en contraste, las vías terciarias sin pavimentar se encuentran en aceptable estado de conservación. Este rango se caracteriza por presentar uso agropecuario con ganadería extensiva en pastos naturales y mejorados, además de algunos cultivos de ahuyama, patilla, arroz, piña, palma de aceite, yuca y papaya. Presenta pendientes entre el 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 franco arcillosas, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 139. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Puerto Concordia



Fuente: UPRA (2022).

4.1.23 Mercado de tierras en Puerto Rico

Puerto Rico cuenta con 49 veredas y cuatro centros poblados (Puerto Toledo, Barranco Colorado, Puerto Chispas, Lindoza); es abastecido, en su recurso hídrico, por ríos y caños del sector en todas las veredas, ya que no hay acueducto veredal. El acceso al municipio se da por el costado norte; por ahí cruza, de oriente a occidente, la vía nacional que comunica a Puerto Lleras con Puerto Concordia, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación. Al casco urbano de Puerto Rico se accede por esta vía que es pavimentada y vehicular; el acceso a las veredas es por vías terciarias sin pavimentar y, en algunos sectores, por caminos de herradura. Tiene buena cobertura de energía eléctrica rural, aunque también hay energía por paneles solares.

El acceso a tierras es por compraventa, adjudicación y sucesión; existe alta informalidad en la tenencia de la tierra rural, en especial, al sur del río Ariari, debido a la baja titularidad. Se desarrolla actividad agropecuaria; predomina la ganadería que, en todo caso, es extensiva, con enfoque cría y doble propósito, especialmente en la serranía. Allí, predominan razas de cruces criollo, cebú, brahmán (leche) y gyr no puro, que alcanzan capacidad de carga de 1,5 cabezas por hectárea; y el arriendo de pastos es de \$25.000 por cabeza por hectárea por mes.

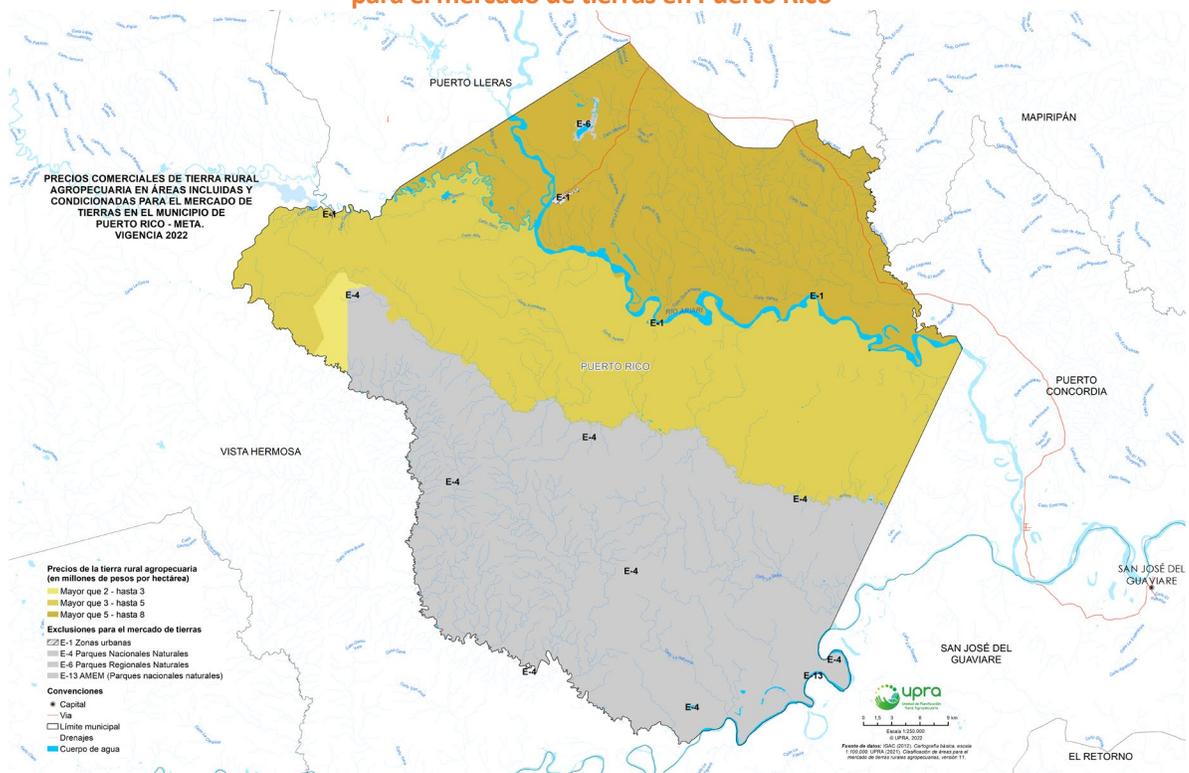
La actividad agrícola se enfoca en el cultivo de arroz, palma de aceite (24 t/ha), piña (45 t/ha) y soya, especialmente, al norte del río Ariari; en el margen de este río, se encuentran cultivos de subsistencia, principalmente, entre los cuales están el plátano (20 t/ha), la yuca (18 t/ha), el maíz, la ahuyama, el cacao (0,9 t/ha), el chontaduro y la patilla (35 t/ha). La comercialización de productos agrícolas, a nivel general, se realiza a través de intermediarios que venden en Villavicencio y Bogotá; el fruto de palma de aceite se vende en la extractora de la zona (agropecuaria Santa María y Cimarrón) y también en Granada. El arroz, anteriormente, se sembraba en menor escala; ahora, es

más tecnificado y en mayor extensión, y su comercialización se hace directamente en molinos ubicados en Villavicencio y Acacías. Como fortaleza, el municipio tiene buena interconexión veredal para el acceso; sin embargo, sigue siendo una debilidad el hecho de que no hay puente sobre el río Ariari para cruzar hacia los predios del costado sur.

El municipio presenta tres rangos de precio de tierra rural: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea (para acceder a estos terrenos, se cruza el río mediante planchón) y mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea (ubicado en zonas que tienen incidencia del casco urbano o de la vía nacional que de Puerto Lleras conduce a Puerto Concordia).

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 las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Puerto Rico permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 180. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Puerto Rico



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 27. Rangos de precios de la tierra en Puerto Rico

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	2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	1.344,60	0,85
Rango 2	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	70.792,11	44,94
Rango 3	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	85.403,03	54,21
Total		157.539,75	100 %

Fuente: UPRA (2022).

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

Este rango de precios corresponde al 0,85 % (1.344,60 ha) del área municipal; se ubica al costado sur con límites del municipio, abarcando, de manera parcial, las veredas La Reforma, La Esperanza, Monserrate, Caño Ceiba, Charco Carbón, Laguna Gringa, La Tigra, Santa Lucía y San Pedro. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico, aunque no cuenta con servicios públicos y presenta accesos limitados por vías que se encuentran sin pavimentar y en regular estado de conservación, incluso, en algunos sectores se llega por camino de herradura, es decir, a pie. Presenta pendientes entre el 7 y el 12 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 5 y 6 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franco arcillo arenosas, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con encharcamientos.

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

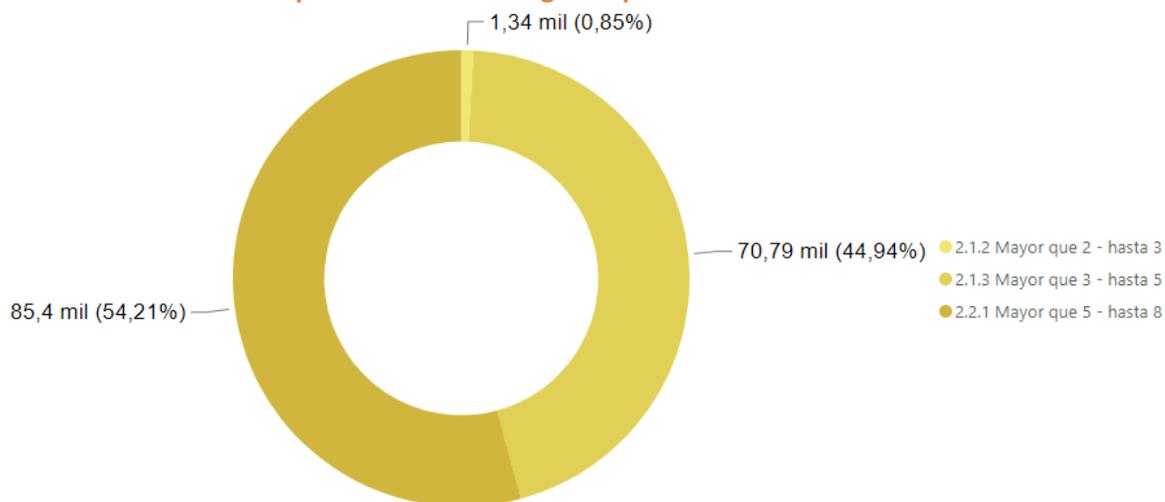
Este rango de precios corresponde al 44,94 % (70.792,11 ha) del área municipal; se ubica al costado sur del río Ariari, abarcando, de manera parcial, las veredas Las Palmeras, El Jordán, Bajo Fundadores, Caño Alfa, Las Colinas, San Rafael, La Cabaña, La Primavera Buena Vista, Barranco Colorado, Brisas del Cafre, Puerto Chispas, La Unión, La Hermita, La Victoria, Charco Danto, Agualinda y El Dorado. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico, cuenta con cobertura del servicio público de energía eléctrica y por panel solar. Su acceso se da por vías vehiculares sin pavimentar. Este rango se caracteriza por presentar uso de ganadería en el 80 % del área y el restante presenta cultivos de plátano, yuca, maíz, arroz, cacao y chontaduro localizados predominantemente en las vegas del río Ariari. Presenta pendientes entre el 7 y el 12 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 4 y 6 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franco arcillosas, profundidades moderadas, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

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

Este rango de precios corresponde al 54,21 % (85.403,03 ha) del área municipal; se ubica al costado norte del río Ariari, donde se ubica el casco urbano y vía nacional que de Puerto Lleras conduce a Puerto Concordia, abarcando, de manera parcial, las veredas El Darién, San Vicente, Caños Negros, La Venada, Sausalito, Caño Raya, Guacamayas, La Lindosa y El Oasis. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico, con cobertura de energía eléctrica del 80 % y acceso al casco urbano por vía pavimentada vehicular, y a las veredas por vías terciarias sin pavimentar en aceptable estado de conservación. Presenta pendientes entre el 1 y el 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 1 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos

con texturas francas, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable.

Gráfico 140. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Puerto Rico



Fuente: UPRA (2022).

4.1.24 Mercado de tierras en Vistahermosa

Vistahermosa cuenta con 64 veredas y 9 centros poblados (Piñalito, Santo Domingo, Cooperativa, Caño amarillo, Palestina, Costa Rica, Maracaibo, Puerto Lucas y Campo Alegre), con disponibilidad de recurso hídrico por ríos y caños; aunque, al costado norte y al oriental de Piñalito, se presenta baja oferta hídrica, a diferencia de las otras zonas. Hay acueducto en las veredas al margen occidental del río Guejar. El servicio de energía eléctrica tiene un cubrimiento que se aproxima al 70 %, y está en curso un proyecto de energía mediante paneles solares hacia la vereda Talanqueras.

En cuanto al acceso a la zona, las vías terciarias son vehiculares y sin pavimentar. La vía que conduce de Vistahermosa a San Juan de Arama es vehicular y se encuentra pavimentada, y en condiciones óptimas para su tránsito; al igual que un tramo de vía que va a la vereda Puerto Lucas.

El principal acceso a tierras es por sana posesión; pocos predios cuentan con escritura, lo cual genera dificultad al acceso de créditos bancarios y el índice de informalidad presenta un porcentaje alto.

La actividad que predomina es la agropecuaria. La ganadería es extensiva con enfoque doble propósito, en pastos naturales y mejorados con presencia de razas brahmán, Angus y Holstein. La producción de leche es entre 5 a 8 litros por animal. El ganado es comercializado en subastas ganaderas de Granada, San Martín, Guamal y Bogotá; también, en centros poblados para sacrificio.

En la actividad agrícola, se encuentran principalmente cultivos de palma de aceite (24 t/ha), maíz (1,8 t/ha tradicional y 6 t/ha tecnificado), cacao (0,9 t/ha) y arroz secano (6,5 t/ha); también se encuentran, a menor escala, aguacate, papaya, maracuyá, plátano, guayaba, yuca, entre otros. La comercialización de estos productos, a nivel general, se realiza a través de intermediarios. Para el

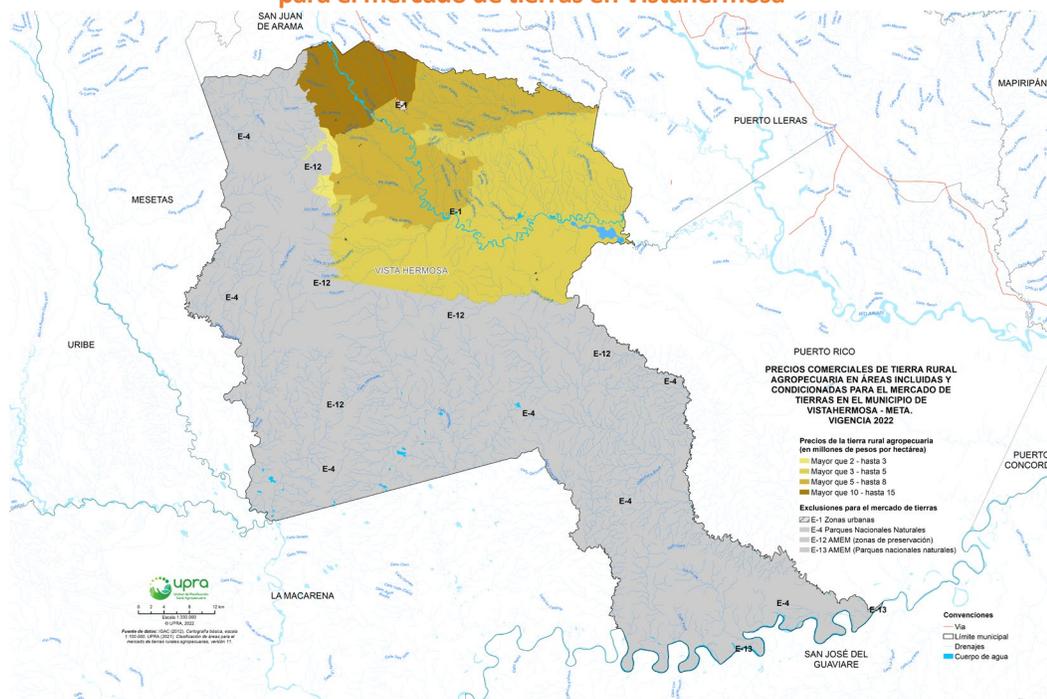
caso del cacao hay tres asociaciones las cuales comercializan el fruto (Asoagropuapaya, Agrocos y Agroavis). El fruto de palma de aceite se vende en extractora ubicada en Granada.

Como fortalezas, en el municipio se tiene el acceso a tierras, la disponibilidad de aguas y una oferta de predios alta; sin embargo, se convierte en una debilidad, pues son tierras que se negocian de manera informal y no se garantiza la transferencia efectiva del dominio.

Se presentan cuatro rangos de precio de tierra rural agropecuaria; el primero, mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, se ubica en el costado más alejado al casco urbano; el siguiente, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, se ubica al norte del rango anterior y se caracteriza por sus tierras agropecuarias. El rango mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea lo conforman zonas al costado sur del casco urbano, que colindan con el rango mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, donde existe gran influencia de vía intermunicipal.

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 las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Vistahermosa permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 181. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Vistahermosa



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 28. Rangos de precios de la tierra en Vistahermosa

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	2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	1.696,36	1,25
Rango 2	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	72.642,50	53,50
Rango 3	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	44.364,72	32,67
Rango 4	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	17.083,13	12,58
Total		135.786,70	100 %

Fuente: UPRA (2022).

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

Este rango de precios corresponde al 1,25 % (1.696,36 ha) del área municipal; se ubica en el costado occidente y sur del municipio, abarcando, de manera parcial, las veredas Las Animas, La Reforma, Guadualito, Alto Caño Cafra, Caño Cafra, El Silencio, Caño San José y Nueva Colombia. Es una zona con disponibilidad de recurso hídrico, no cuenta con cobertura de servicios públicos y el acceso vehicular es limitado ya que las vías no se encuentran pavimentadas y, en algunos casos, son caminos de herradura. Presenta pendientes entre el 50 y el 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 texturas franco arenosas, profundidades superficiales, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con susceptibilidad a la pérdida de suelos moderada.

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

Este rango de precios corresponde al 53,50 % (72.642,50 ha) del área municipal; se ubica en los costados norte y sur oriental del casco urbano, abarcando, de manera parcial, las veredas Mata de Bambú, Guaimaral, La Cabaña, Los Pinos, El Laurel, La Cooperativa, Caño Madroño, Alto Las Delicias, Los Rosales, La Libertad y San José de Jamuco. Es una zona que cuentan con disponibilidad en recursos hídricos y cobertura parcial del servicio público de energía eléctrica, además de vías de acceso vehicular sin pavimentar. Son suelos de actividad agropecuaria representada por ganadería extensiva, cultivos forestales de caucho y algunos de sandía y piña. Presenta pendientes entre el 7 y el 12 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 1 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas francas, profundidades moderadas y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

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

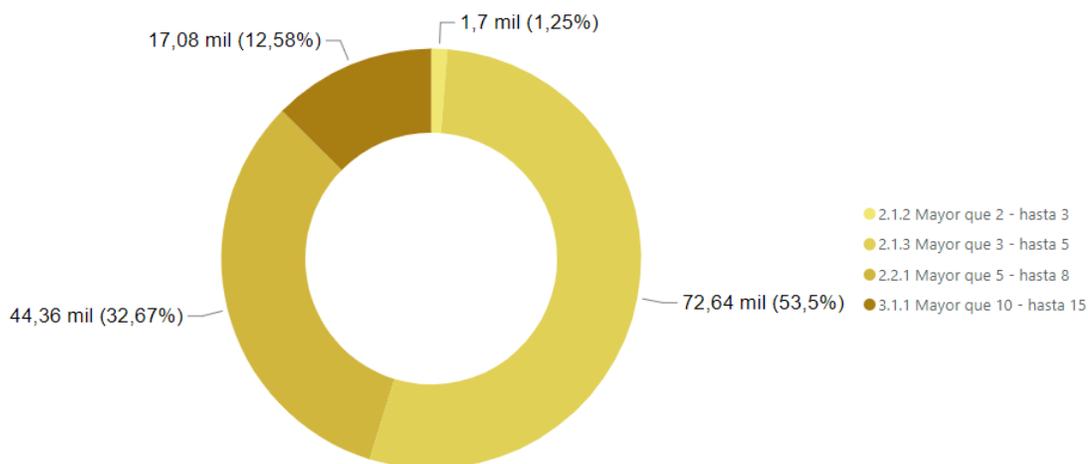
Este rango de precios corresponde al 32,67 % (44.364,72 ha) del área municipal; se ubica en el costado sur del casco urbano, colindante con el mismo, abarcando, de manera parcial, las veredas Puerto Lucas, La Balastrea, La Cristalina, Guapaya (bajo y medio), El Palmar, Los Alpes, Puerto Alegre, Los Andes, Balconcito, Cunumia, La Isla, San José de Jamuco y Bocas de Talanqueras. Es una zona con disponibilidad de recursos hídricos por ríos y caños del sector, con cobertura del servicio público de energía eléctrica y acceso vehicular por vías sin pavimentar, particularmente un tramo de la vía que conduce a Puerto Lucas. Es una zona de uso agropecuario, con ganadería extensiva y cultivos localizados predominantemente al margen derecho del río Guejar, donde se establecen palma de aceite y cultivos de arroz, cacao, aguacate, papaya, maracuyá, plátano, yuca y maíz. Presenta pendientes entre el 1 y el 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 texturas arcillosas, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

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

Este rango de precios corresponde al 12,58 % (17.083,13 ha) del área municipal; se ubica en el costado norte del casco urbano, colindante con el mismo, abarcando, de manera parcial, las veredas El Danubio, Campo Alegre, El Progreso, Puerto Esperanza, Trocha La 26, La Paz, Jericó, La Palestina, El Placer, Caño Veinte, Termales y Costa Rica; dispone de recursos hídricos por ríos y caños del sector, cobertura del servicio público de energía eléctrica y acueducto, de manera parcial. Es una zona con vía de acceso vehicular terciaria sin pavimentar, sin embargo, la vía que conduce a San Juan de Arama se encuentra pavimentada. Se destaca su actividad agropecuaria representada por ganadería extensiva, cultivos de palma de aceite, arroz, cacao, aguacate, papaya, maracuyá, plátano, yuca y maíz. Presenta pendientes entre el 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 arcillosas, profundidades superficiales, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial.

Gráfico 141. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Vistahermosa



Fuente: UPRA (2022).

4.1.25 Mercado de tierras en San Juan de Arama

San Juan de Arama comprende 47 veredas y los centros poblados (Mesa de Fernández, Alto Curia, Miraflores, Peñas blancas, Cerritos). Dispone de recurso hídrico por ríos y caños del sector en todas las veredas; hay acueducto veredal solo en San José, Alto Curia, Tacuya, sector Glorieta y Miraflores; el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura que se aproxima el 80 %.

Al municipio se llega por la vía principal pavimentada que le comunica con Vistahermosa, y por la vía nacional que conduce de Granada a Mesetas. La vía terciaria que conduce a la vereda Bellavista se encuentra parcialmente pavimentada; en las demás veredas, las vías son sin pavimentar.

En San Juan de Arama se desarrolla actividad agropecuaria; predominan la ganadería con enfoque doble propósito y algunas zonas dedicadas a la ceba. Allí, sobresalen razas como cebú, pardo y gyr, que se comercializa en Bogotá y, algo mínimo, a nivel local. La producción de leche diaria por vaca es en promedio de 4 litros que se consumen localmente. En términos generales, el valor del arriendo de pasto por hectárea por animal es de \$30.0000 mensuales.

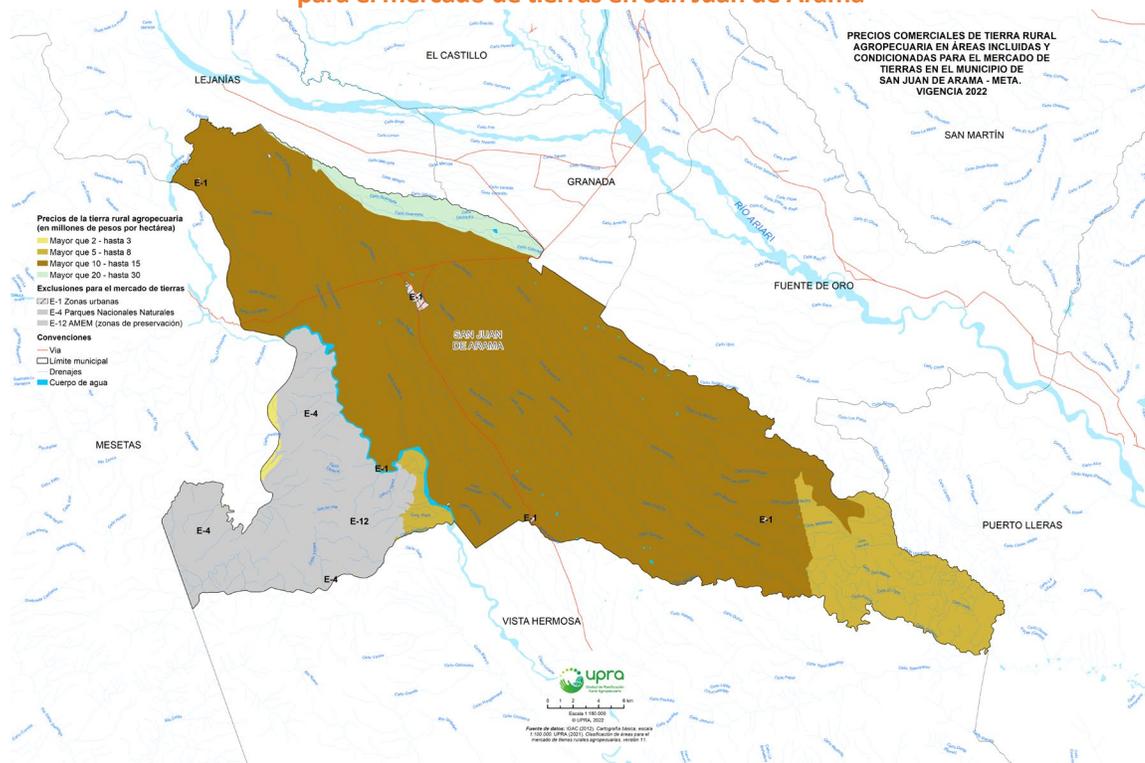
Los cultivos más importantes son palma de aceite (23 t/ha), arroz (riego 6,5 t/ha y seco 6,5 t/ha), maíz (tradicional 1,8 t/ha, tecnificado 6 t/ha) y café (1,2 t/ha); seguido de plátano, aguacate, maracuyá, cacao (0,9 t/ha), caña, piña y algunos cítricos. La producción de cultivos se vende a intermediarios que llegan a la zona; sin embargo, el fruto de palma se vende en la planta extractora de Granada y el cacao, en Granada. Se presenta informalidad en la tenencia de la tierra especialmente en las zonas cercanas al río Guejar sobre el costado oriental.

El municipio presenta cuatro rangos de precio de tierra rural: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea (en zonas ubicados al sur oriente y sur occidente del municipio); mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea (el que ocupa la mayor área y se ubica en la zona centro del municipio); y, finalmente, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea (en el entorno de la vía nacional que comunica a Lejanías con Granada).

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 las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en San Juan de Arama permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.



Mapa 12. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en San Juan de Arama



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 29. Rangos de precios de la tierra en San Juan de Arama

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	2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	177,05	0,18
Rango 2	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	11.476,51	11,89
Rango 3	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	81.849,42	84,77
Rango 4	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	3.050,82	3,16
Total		96.553,8	100 %

Fuente: UPRA (2022).

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

Este rango de precios corresponde al 0,18 % (177,05 ha) del área municipal; se ubica en el costado suroccidental con linderos del municipio, abarcando, de manera parcial, las veredas la Marina, Rio Nuevo, Brisas de Rio Nuevo, Miravalles, Santo Domingo y Monserrate. Es una zona con dificultad de acceso, se llega mediante acceso peatonal o por camino de herradura, hasta cierto sector por vía vehicular sin pavimentar. No presenta actividad económica agropecuaria. Presenta pendientes entre el 3 y el 7 %, 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 francas, profundidades moderadas, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

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

Este rango de precios corresponde al 11,89 % (11.476,51 ha) del área municipal; se ubica en los costados suroccidental y suroriental del municipio, abarcando, de manera parcial, las veredas Pecos Cerritos, Puerto Gaitán, El Bosque, Blancas Peñas, Sardinata, Jardines de Zanza, Santo Domingo, Monserrate Bajo, Bocas zambas, La Glorieta y El Quiteve. Dispone de recursos hídricos por ríos y caños del sector; y cuenta con cobertura parcial de servicios públicos de energía eléctrica y acueducto. Es una zona con actividad agropecuaria donde se desarrollan cultivos de café, palma de aceite, cacao, maíz y arroz, y, en las zonas de vega del río Guejar, se encuentran cultivos de plátano, aguacate y algunos cítricos. Presenta pendientes entre el 7 y el 12 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 2 y 4 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franco arcillo arenosos, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

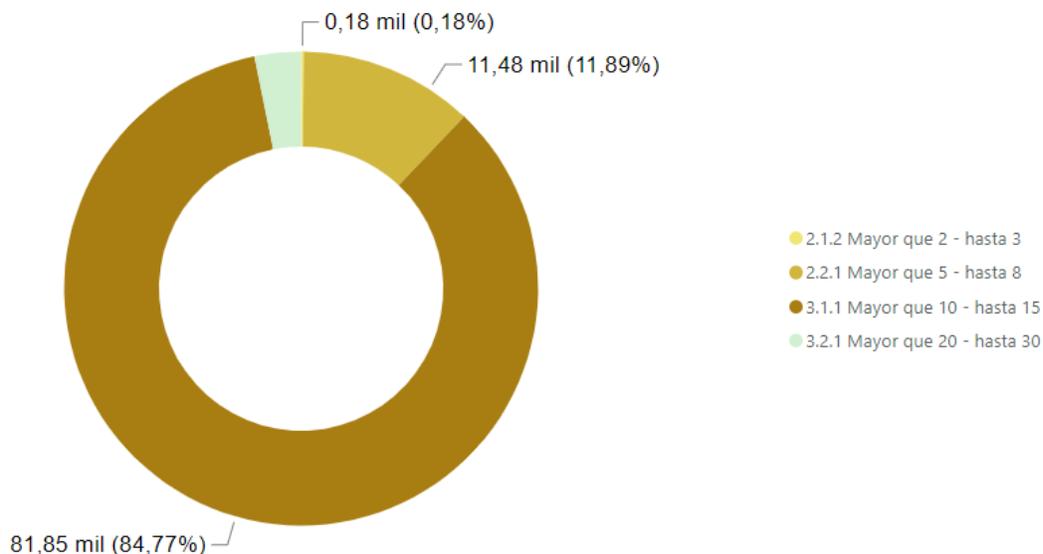
Descripción del rango 3: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 84,77 % (81.849,42 ha) del área municipal. Corresponde a la mayor parte del municipio, desde la parte central hacia el norte y sur, abarcando, de manera parcial, las veredas Agua Bonita, Alto del Tigre, El Vergel, El Guayabal, Quebrada Honda, San José, Alto Curia, El Rosal, El Jobo, Bellavista, Cumaralito, El Cambio, Angosturas, Los Micos, La Glorieta, Palomas, Buenos Aires, Campo Alegre, Quiteve, Corrales, Cerritos, Primavera y Brasilia. Dispone de recurso hídrico y cobertura parcial de servicios públicos de energía eléctrica y acueducto. Es una zona con vías de acceso principalmente pavimentadas, puntualmente la que comunica a San Juan de Arama con Vistahermosa y la vía nacional que de Granada conduce a Mesetas; sin embargo, las vías terciarias son vehiculares sin pavimentar en aceptable estado de conservación. En este rango, predomina la actividad agropecuaria, con cultivos de café, cacao, maíz y arroz, y, en zonas de vega del río Guejar, se encuentran cultivos de plátano, aguacate y algunos cítricos. Presenta pendientes entre el 1 y el 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a las 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillosas, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

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

Este rango de precios corresponde al 3,16 % (3.050,82 ha) del área municipal. Se encuentra al costado nororiental del municipio. Es una zona que tiene influencia de la vía intermunicipal que comunica de Lejanías a Granada, pavimentada y en buen estado de conservación. La comunicación terrestre hacia las veredas se da por medio de vías sin pavimentar. Este rango cuenta con cobertura de energía eléctrica y se caracteriza por su actividad agrícola con cultivos de cítricos, aguacate, guayaba, cacao, café, plátano, yuca y algunas zonas con arroz. También se observa ganadería extensiva en menor escala. Presenta pendientes entre el 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 arcillosas, profundidades superficiales, pero bien a imperfectamente drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial y acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 142. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en San Juan de Arama



Fuente: UPRA (2022).

4.1.26 Mercado de tierras en Lejanías

Lejanías cuenta con 37 veredas y dos centros poblados (Cacayal y Angosturas), con disponibilidad de agua por ríos y caños del sector en todas las veredas y cobertura de acueducto veredal en Tres Estrellas, El Convenio, El Topacio, Cacayal y Caño Rojo. El servicio de energía eléctrica alcanza una cobertura de alrededor del 80 % de la zona rural.

La vía principal al casco urbano se encuentra pavimentada y en óptimo estado para transitar, mientras que las vías terciarias son sin pavimentar y en aceptable estado de conservación. En particular, la vereda El Triunfo no tiene vías de acceso y cuenta con camino de herradura como acceso predominante. La adquisición de tierras es principalmente por compraventa y, en la vereda El Triunfo, se presentan figuras como la posesión.

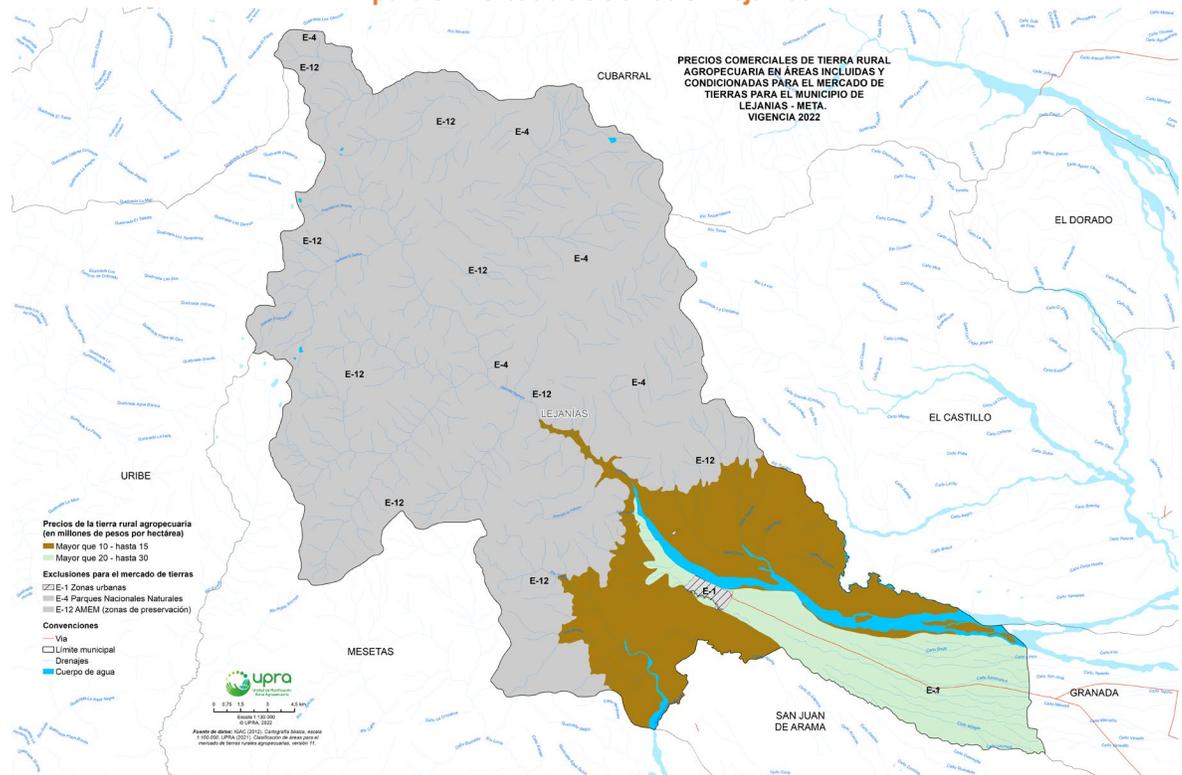
En el municipio se desarrolla actividad agropecuaria; predomina el cultivo de aguacate, antecedido por la papaya, cuyo precio de comercialización es de \$5.000 por kilogramo. En la zona, se encuentran otros cultivos, como cítricos, guayaba, plátano, yuca, cacao, café y mora. La oferta de arriendo de tierras para cultivos es escasa, sin embargo, se encuentran precios de arriendo para cultivos transitorios que oscilan entre los \$600.000 a \$800.000 por hectárea al año. Los cultivos se comercializan a través de intermediarios, quienes venden en Corabastos (Bogotá), Villavicencio y municipios de la periferia.

La ganadería presenta un enfoque doble propósito con razas cebú y criollo, cuya capacidad de carga es de hasta dos cabezas por hectárea y se comercializa, principalmente, en Villavicencio y Bogotá.

El municipio presenta dos rangos de precio: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea (que comprende tierras de usos agropecuarios) y mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea (ubicado en el entorno de la vía nacional que comunica a Lejanías con Granada).

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 las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Lejanías permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 183. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Lejanías



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 30. Rangos de precios de la tierra en Lejanías

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	14.311,45	65,15
Rango 2	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	7.654,80	34,85
Total		21.966,25	100 %

Fuente: UPRA (2022).

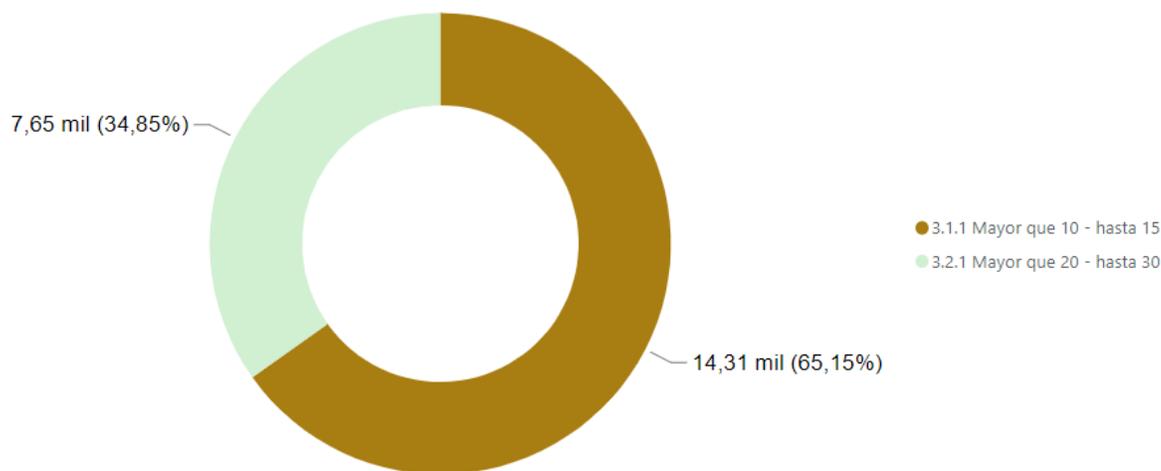
Descripción del rango 1: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 65,15 % (14.311,45 ha) del área municipal; se ubica en el costado oriental y occidental del casco urbano, abarcando, de manera parcial, las veredas Lucitania, Alto Yucapé, Delicias, El Jardín, Cafetales, Naranjal, La Cabaña, Guarumal, La Floresta, Alto Lejanías, San Ignacio, Bellavista, Agua Bonita, Miravalles del Guejar, Cristalina baja, Caño Rojo, Albania, Bajo Yucapé, Angosturas y La Española. Es una zona con acceso por vía vehicular sin pavimentar y con cobertura de energía eléctrica. Se caracteriza por su actividad agrícola con cultivos de cítricos, aguacate, guayaba, cacao, café, plátano, lulo y mora y, en menor escala, de ganadería extensiva. Presenta pendientes entre el 12 y el 25 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillo arenosas, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con erosión moderada al igual que su susceptibilidad a la pérdida de suelos.

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

Este rango de precios corresponde al 34,85 % (7.654,80 ha) del área municipal; se localiza en el costado sur oriental del municipio abarcando, de manera parcial, las veredas Las Camelias, Tres Estrellas, El Convenio, El Topacio, La 24, Los Laureles, El Paraíso, El Brillante, Las Margaritas, La Aurora, El Roble y Cacayal. Es una zona que tiene influencia de la vía intermunicipal que comunica a Lejanías con Granada, pavimentada y en buen estado de conservación, mientras que sus vías terciarias se encuentran sin pavimentar. Al igual que el rango anterior, presenta cobertura de energía eléctrica y se caracteriza por su actividad agrícola con cultivos de cítricos, aguacate, guayaba, cacao, café, plátano, yuca y arroz. También se observa ganadería extensiva. Presenta pendientes entre el 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 arcillosas, profundidades superficiales, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial y acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 143. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Lejanías



Fuente: UPRA (2022).

4.1.27 Mercado de tierras en La Macarena

La Macarena cuenta con 165 veredas; los centros poblados Catalina, el Rubí, Vergel, San Juan de Lozada, Laureles, Le Ye y la Cristalina; y seis resguardos indígenas, pero, solo uno constituido (Nasa Çxhâçxha). El acceso al agua es por ríos y caños del sector en todas las veredas. Se accede al municipio por vías vehiculares sin pavimentar en regular estado de mantenimiento.

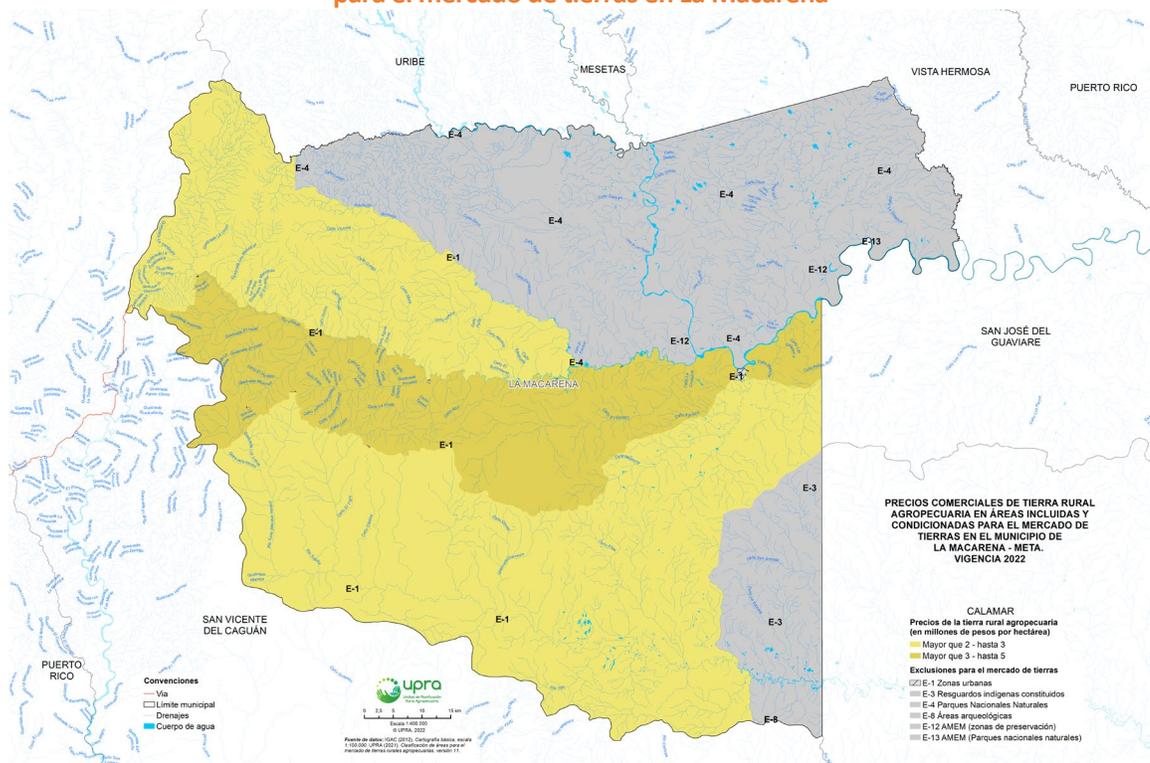
La actividad económica principal es la ganadería extensiva en pastos naturales, con enfoque doble propósito con presencia de razas siete colores y criollas, cuya capacidad de carga es de hasta 1 cabeza de ganado por hectárea en pastos naturales, de hasta 2 a 3 cabezas de ganado por hectárea en pastos mejorados, en los cuales los arriendos oscilan entre los \$15.000 a \$20.000 por animal al mes. Su comercialización se hace en Caquetá, en Valle del Cauca y, poco, en Vistahermosa. La producción de leche diaria por cabeza de ganado es en promedio de 7 litros.

Los cultivos son sembrados principalmente para autoconsumo, en modo minifundista; predomina el cultivo de maíz (1,8 t/ha), no obstante, no es común el arriendo para cultivos. Como debilidad, en épocas de lluvias, el acceso vial al municipio es difícil y se presenta una alta susceptibilidad a inundaciones en zonas aledañas a los ríos Guayabero y Lozada.

En cuanto a los precios de tierra se presentan dos rangos: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea (que corresponde a zonas alejadas del casco urbano de La Macarena) y mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea (que se ubica en la parte central de oriente a occidente y presenta influencia de la vía intermunicipal y casco urbano).

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 las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en La Macarena permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Mapa 184. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en La Macarena



Fuente: UPR (2022).

Tabla 31. Rangos de precios de la tierra en La Macarena

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	1 2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	445.873,80	71,45%
Rango 2	2 2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	178.203,34	28,55%
Total		624.077,15	100 %

Fuente: UPR (2022).

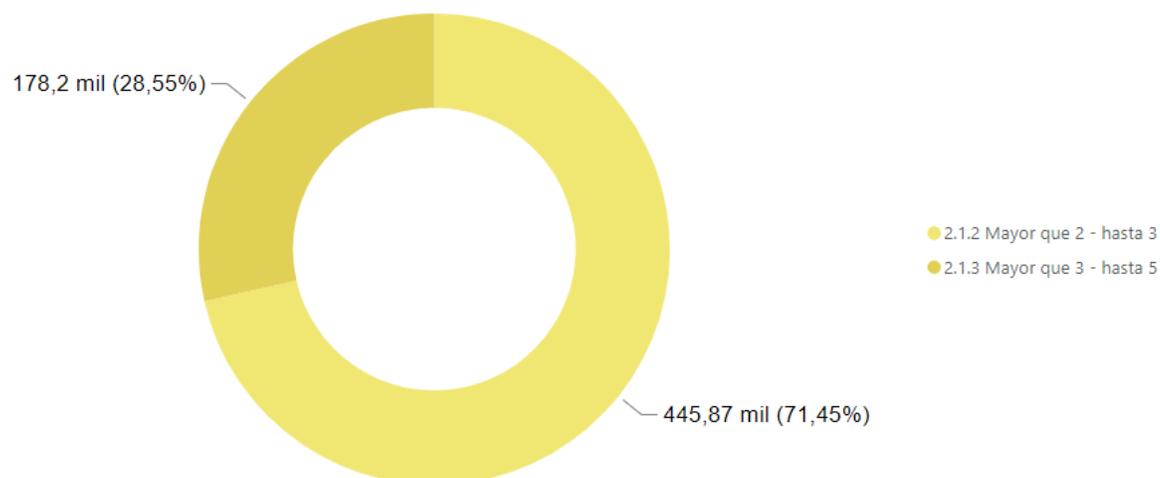
Descripción del rango 1: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 71,45 % (445.873,80 ha) del área municipal; se ubica a los costados noroccidental y sur del municipio abarcando, de manera parcial, las veredas Guaduas, Brisa del Losada, Altos de Losada, Puerto Losada, Pocetas, Palomas, La Independencia, Marimbas, La Victoria, Piñalito, El Topacio, El Rubí, Aires del Perdido, La Robada, Flor de Mayo, Unión, La Macarena, Caño Mono, Las Malvinas, La Laguna, El Caimán de Losada, San José de Caquetania, El Triunfo, El Edén del Tigre, Getsemaní, La Batalla, El Cristal, San Antonio Bajo, El Jordán, Morichal, El Retiro, Nápoles, Playa Rica y El Tigre. Dispone de recursos hídricos de ríos y caños del sector; pero, no cuenta con cobertura de servicios públicos y el acceso a la zona es vehicular por vía sin pavimentar. Presenta pendientes entre el 7 y el 12 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana superiores a 8 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franco arcillosas, profundos y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

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

Este rango de precios corresponde al 28,55 % (178.203,34 ha) del área municipal; se ubica en la parte central del municipio de oriente a occidente, tiene influencia de la vía que comunica a La Macarena con San Vicente del Caguán, y el casco urbano de La Macarena; abarca de manera parcial las veredas El Oasis, El Palmar, Fundación, Buenos Aires, Los Medios, La Argentina, La Florida, Altamira, Alto Morrocoy, El Yari, El Recreo, Playa Rica, Las Nieves, La Sombra, La Sierra, La Machaca, Las Delicias, Los Pozos, La Esmeralda y El Paujil. Dispone de recursos hídricos de ríos y caños del sector, pero no cuenta cobertura de servicios públicos. Presenta pendientes entre el 1 y el 12 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 3 y 10 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franco arcillosas, profundidades moderadas y bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 144. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en La Macarena



Fuente: UPRA (2022).

4.1.28 Mercado de tierras en Mesetas

Mesetas cuenta con 64 veredas, los centros poblados Jardín de Peñas, La Argentina, La Guajira, Oriente, Duda, San Isidro y Puerto Nariño; además, de dos resguardos indígenas (en las veredas Ondas del Cafre y Villa Lucía). Más del 80 % del municipio cuenta con agua proveniente de recursos naturales (excepto las veredas Marina y San Antonio); la cobertura de acueducto veredal es del 25 % al 30 %. La energía eléctrica presenta cobertura parcial, pues, en veredas como San Isidro, Porvenir, Ondas del Cafre, Villa Lucía, Montebello y Cominera no hay presencia del mismo.

Las vías de acceso al municipio son, en su mayoría, sin pavimentar; y, en contraste, las vías pavimentadas se encuentran en cercanía al casco urbano, en veredas hacia San Juan de Arama, Los Alpes, Las Rosas y Las Brisas. La formalidad de las tierras es de aproximadamente el 30 %, en especial, cerca al casco urbano. Su adquisición es a través de compraventa.

La mayor actividad es la ganadería con enfoque doble propósito. El valor de arriendo de pasto por hectárea oscila entre \$20.000 a \$40.000 por cabeza de ganado al mes. La comercialización de la leche se hace en el centro de acopio del municipio y la transformadora de productos lácteos avalada por el INVIMA; aunque, también se vende en Cundinamarca. La carne se vende en un 60 % en Bogotá, 20 % en Villavicencio y el resto en Mesetas y Guamal (complejo ganadero).

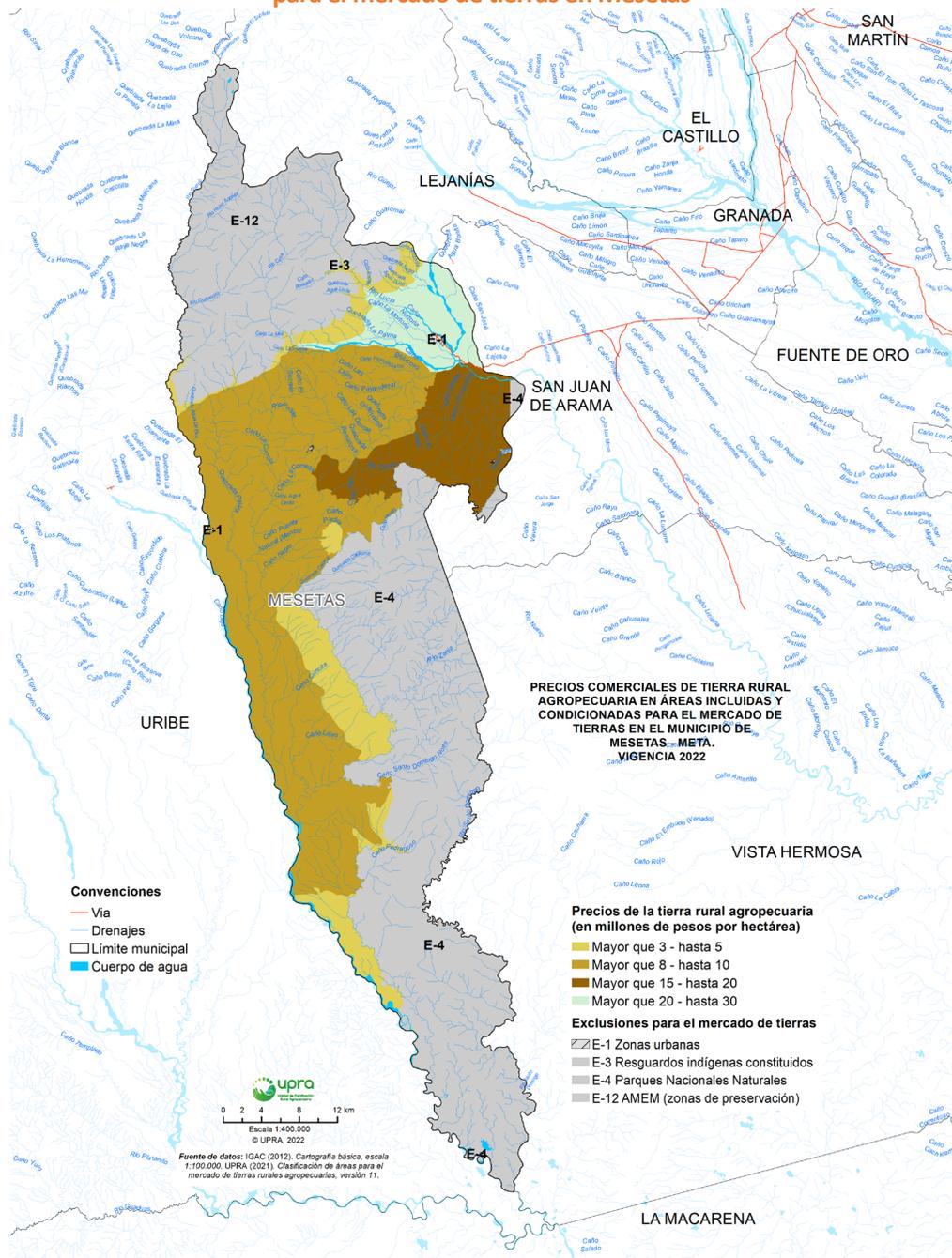
A nivel agrícola, se siembra café, en la zona montañosa, la cual comprende veredas como Jardín de Peñas, Buenavista, La Guajira, Esperanza, La Unión, La Florida, Cominera, Mirador, Horizontes, Argentina y San Fernando; el cultivo de cacao está aumentando el área sembrada mientras que el aguacate se siembra en la zona norte que comprende veredas como Las Rosas, Las Mercedes, y en la zona sur, en las veredas Oriente, San Isidro, San Miguel y sobre el margen del río Duda.

El municipio presenta cuatro rangos de precio de tierra: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea (que corresponde a tierras agropecuarias ubicadas al norte del municipio); mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea (que son tierras colindantes al sur del casco urbano); mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea (terrenos ubicados al sur oriente del casco urbano); y mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea (que corresponde a la zona del entorno del casco urbano).

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



Mapa 185. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en Mesetas



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 32. Rangos de precios de la tierra en Mesetas

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	6.126,81	7,83
Rango 2	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	50.632,74	64,67
Rango 3	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	11.910,50	15,21
	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	9.627,56	12,3
	Total	78.297,62	100 %

Fuente: UPRA (2022).

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

Este rango de precios corresponde al 7,83 % (6.126,81 ha) del área municipal; se ubica en el costado norte con linderos del municipio, en esta zona se encuentran parcialmente las veredas La Guajira, Buenavista, La Unión, El Jazmín, La Florida, Mirador, Montebello, Villa Lucía, Ondas del Cafre, La Cominera y El Paraíso. En este rango se encuentran dos resguardos indígenas. Las vías de acceso vehicular son limitadas presentando caminos de herradura en ciertas zonas del norte. Predomina el uso agropecuario de baja escala y hay cobertura parcial de energía eléctrica. Presenta pendientes entre el 50 y el 75 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 1 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas franco arenosas, profundidades superficiales, pero bien drenados. No presenta limitaciones.

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

Este rango de precios corresponde al 64,67 % (50.632,74 ha) del área municipal; se ubica en el costado suroccidental del casco urbano; en esta zona, se encuentran parcialmente las veredas El Sinaí, San Fernando, Jardín de Peñas, Oriente, San Miguel, El Palmar, Brisas del Duda, Puerto Nariño, San Isidro, entre otras. Con vías de acceso vehicular sin pavimentar. Predomina el uso agropecuario con cultivos de algunos cítricos. Presenta cobertura de agua por medio del distrito de riego ubicado en la vereda Oriente y cobertura parcial de energía eléctrica. Presenta pendientes entre el 12 y el 25 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana inferiores a 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas arcillo arenosas, profundidades moderadas, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

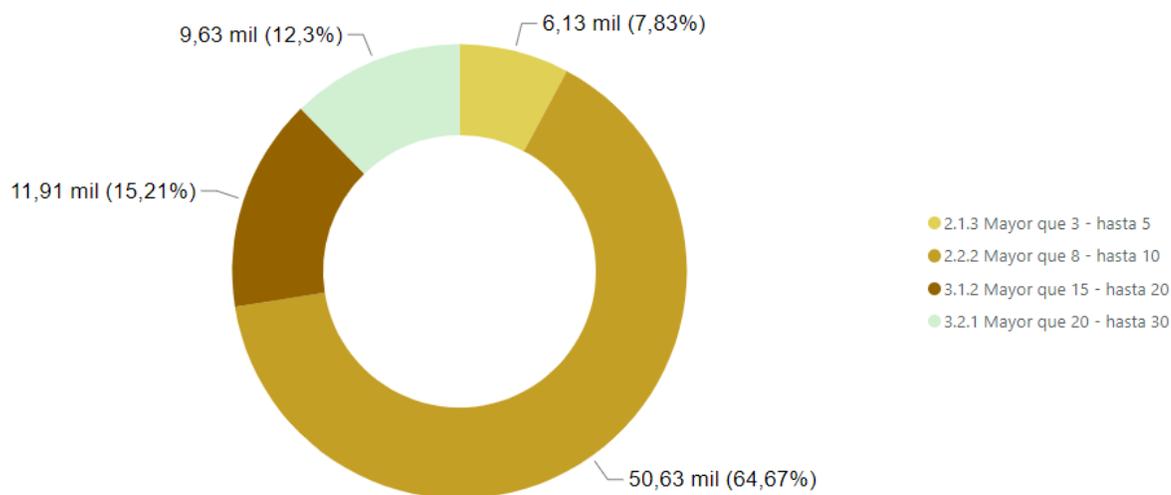
Descripción del rango 3: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 15,21 % (11.910,50 ha) del área municipal; se ubica en el costado suroriental del casco urbano. En esta zona, se encuentran parcialmente las veredas la Libertad, La Marina, La Argentina, La Cabaña y El Porvenir. Con vías de acceso vehicular sin pavimentar y algunos tramos de vía pavimentada, particularmente, en la vereda Los Alpes. El uso es agropecuario y presenta cobertura parcial de energía eléctrica. Presenta pendientes entre el 3 y el 7 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas francas, profundidades moderadas, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

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

Este rango de precios corresponde al 12,30 % (9.627,56 ha) del área municipal; se ubica en entorno del casco urbano. En esta zona se encuentran parcialmente las veredas Mesetas, Alto Cafre, Betania, Las Brisas, El Diamante, Las Mercedes, Las Rosas, Guaimaral y Las Flores. Con disponibilidad de recursos hídricos por medio del distrito de riego en vereda El Diamante y Las Mercedes, además de contar con cobertura parcial de servicios públicos de acueducto veredal y energía eléctrica. El uso es agropecuario. Presenta pendientes entre el 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 francas, profundidades moderadas, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con pedregosidad superficial e inundaciones.

Gráfico 145. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Mesetas



Fuente: UPRA (2022).

4.1.29 Mercado de tierras en La Uribe

La Uribe cuenta con 53 veredas y cuatro centros poblados (La Julia, El Diviso, Paraíso y La Pista). Se accede al agua por los ríos y los caños del sector, en todas las veredas; aunque no hay cobertura de acueducto veredal. Las vías vehiculares son sin pavimentar y, en algunos tramos, se accede por caminos de herradura. El acceso a la tierra se da, principalmente, por carta venta. En el municipio, se desarrolla actividad agropecuaria con presencia de ganadería cuyo enfoque es doble propósito con variedad de razas traídas del Caquetá, Granada y Acacías. El arriendo de pasto mensual por animal oscila entre \$25.000 a \$30.000 por animal, por hectárea. El ganado se comercializa en el mismo municipio y algún porcentaje mínimo en Bogotá, mientras que la leche sí se vende en el municipio y es destinada a transformación.

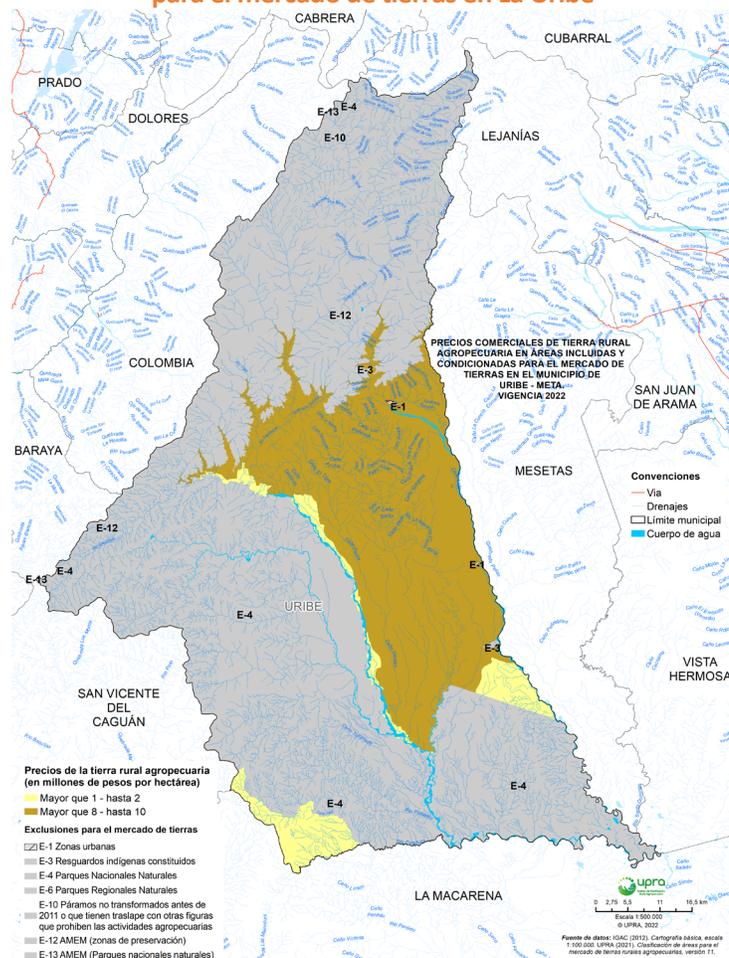
La actividad agrícola se concreta en cultivos de maíz (tradicional 2,5 t/ha y tecnificado 6 t/ha), plátano (19 t/ha), cacao (0,9 t/ha) y café (1,5 t/ha); les siguen otros como yuca, cítricos, aguacate, papaya, caña panelera, frijol, mora, cebolla, papa y habichuela. A nivel general, los productos agrícolas se comercializan a través de intermediarios que acopian en municipios de la periferia.

En cuanto a los precios de tierras, se presentan dos rangos: mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea (que pertenece a la zona más alejada del casco urbano) y mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea (que se ubica en la periferia del casco urbano del municipio).

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 La Uribe permitió caracterizar las dinámicas del mercado de tierras en este sector.



Mapa 186. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en La Uribe



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 33. Rangos de precios de la tierra en La Uribe

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	2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2	16.671,70	9,80%
Rango 2	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	153.390,84	90,20%
Total		170.062,54	100%

Fuente: UPRA (2022).

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

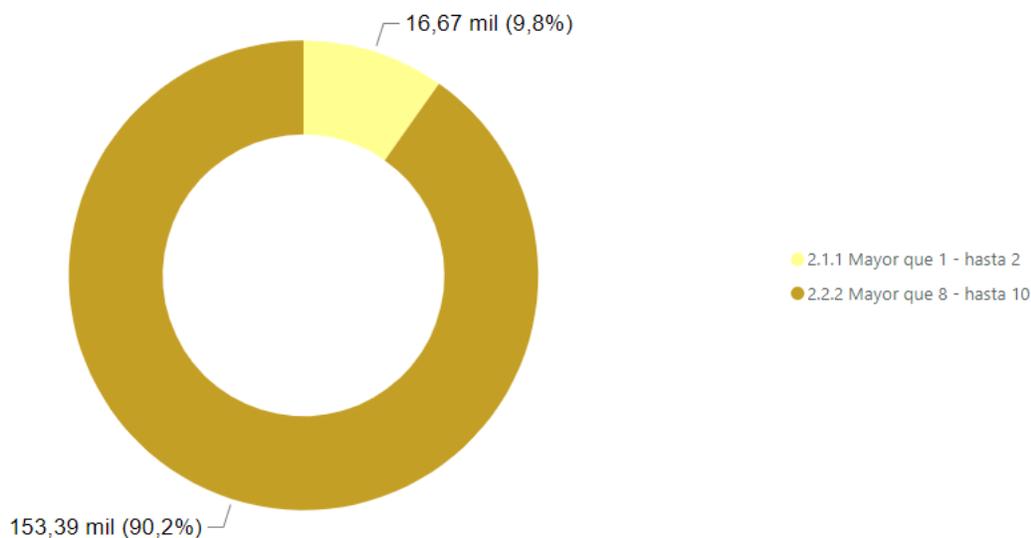
Este rango de precios corresponde al 9,80 % (16.671,70 ha) del área municipal; se ubica en el costado sur con linderos del municipio y un área menor al norte. Abarca parcialmente las veredas La Amistad, Brisas del Guayabero, La Espalda, La Belleza y Buenos Aires. Su acceso vehicular es limitado pues se llega, en la mayoría de los casos, por caminos de herradura. No cuenta con cobertura de servicios públicos. Presenta pendientes entre el 7 y el 12 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de entre 8 y 10 horas. En cuanto a las características físicas,

predominan suelos con texturas franco arcillosas, profundidades moderadas, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

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

Este rango de precios corresponde al 90,20 % (153.390,84 ha) del área municipal; se ubica al costado sur oriental de la cabecera municipal de La Uribe, abarca de manera parcial las veredas Brasil, Esperanza, Diamante, El Vergel, Paraíso, Explanación, San Carlos, La Argelia, Salitre, El Progreso, Palestina, Triunfo, Las Rosas, La Julia, Mansitas, Tierra Adentro, La Primavera, La Estrella y La Belleza. La actividad económica es de uso agropecuario con cultivos de aguacate, cacao, ganado, cítricos, maíz, plátano, yuca, sandía y ahuyama. Cuenta con disponibilidad de recursos hídricos de ríos y caños del sector, y cobertura parcial de energía eléctrica. El acceso a la zona es por vía vehicular sin pavimentar. Presenta pendientes entre el 1 y el 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de inferiores a 8 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con texturas francas, profundidades moderadas, pero bien drenados. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 %.

Gráfico 146. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en La Uribe



Fuente: UPRA (2022).

4.2 Resumen departamental

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 las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras permitió determinar y caracterizar el mercado de tierras rurales en el departamento del Meta.

Las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en el Meta abarcan 5'829.925,02 ha, que corresponden al 68,15 % del área total del departamento; en el cual, se observan mente dos

dinámicas predominantes: una corresponde a usos agropecuarios, con la mayor cantidad de área incluida o condicionada; la otra corresponde a usos diferentes al agropecuario.

Al analizar la dinámica del mercado de tierras en este departamento, se determinó que los precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas o condicionadas del mercado de tierras se encuentran distribuidos en 25 rangos que van desde el rango hasta 1 millón de pesos por hectárea hasta el rango mayor que 1.000 millones de pesos por hectárea.

A continuación, se presentan los rangos de precios de la tierra rural ubicados en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en el departamento del Meta.

Mapa 187. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en el departamento del Meta

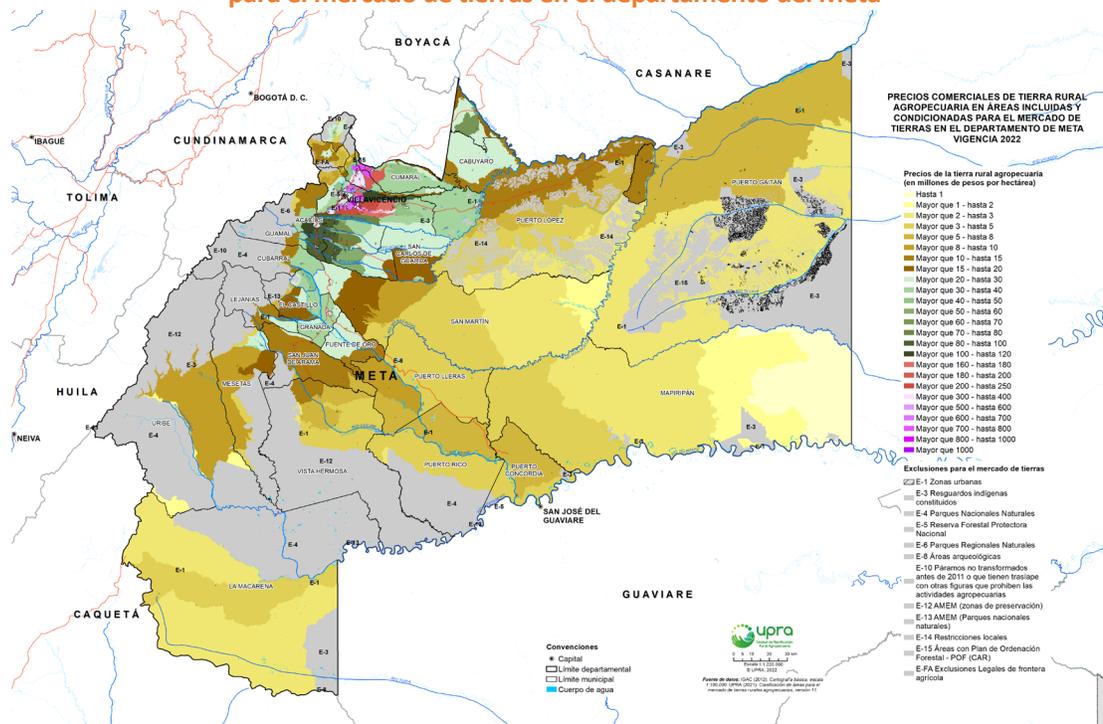


Tabla 34. Rangos de precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas o condicionadas para el mercado de tierras en el Meta

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	1.1.1 Hasta 1	249.840,20	4,29
Rango 2	2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2	304.189,87	5,22
Rango 3	2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	1.774.181,06	30,43
Rango 4	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	1.114.965,85	19,12
Rango 5	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	875.029,59	15,01
Rango 6	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	314.243,39	5,39
Rango 7	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	366.455,87	6,29
Rango 8	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	149.257,04	2,56
Rango 9	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	299.932,79	5,14
Rango 10	3.2.2 Mayor que 30 - hasta 40	205.612,58	3,53
Rango 11	3.3.1 Mayor que 40 - hasta 50	26.647,56	0,46
Rango 12	3.3.2 Mayor que 50 - hasta 60	21.111,18	0,36
Rango 13	4.1.1 Mayor que 60 - hasta 70	15.200,01	0,26
Rango 14	4.1.2 Mayor que 70 - hasta 80	15.244,61	0,26
Rango 15	4.2.1 Mayor que 80 - hasta 100	37.294,54	0,64
Rango 16	4.2.2 Mayor que 100 - hasta 120	13.341,07	0,23
Rango 17	5.1.3 Mayor que 160 - hasta 180	10.352,24	0,18
Rango 18	5.2.1 Mayor que 180 - hasta 200	7.436,24	0,13
Rango 19	5.2.2 Mayor que 200 - hasta 250	8.814,92	0,15
Rango 20	6.1.1 Mayor que 300 - hasta 400	8.288,75	0,14
Rango 21	6.1.3 Mayor que 500 - hasta 600	989,53	0,017
Rango 22	6.1.4 Mayor que 600 - hasta 700	5.577,16	0,096
Rango 23	6.1.5 Mayor que 700 - hasta 800	4.880,59	0,084
Rango 24	6.1.6 Mayor que 800 - hasta 1.000	254,85	0,004
Rango 25	7.1.1 Mayor que 1.000	783,52	0,013
Total		5.829.925,02	100%

Fuente: UPRA (2022).

En aras de hacer un análisis global, se hacen agrupaciones de rangos de precios comerciales teniendo en cuenta las condiciones y características más generales entre cada rango, en todo caso, es pertinente precisar que cada rango de precios en cada municipio presenta características y condiciones particulares que dan origen a la determinación del mismo. A continuación, se presenta el análisis por cada rango propuesto.

4.2.1 Descripción del rango 1: hasta 10 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 79,46 % (4'632.449,97 ha) del área departamental; se ubica en municipios como Mapiripán, Puerto Gaitán, La Macarena y San Martín. Su uso predominante es agropecuario con presencia de ganadería extensiva, principalmente, en pastos naturales, y cultivos de palma de aceite. En especial, presenta pendientes inferiores al 3 %, y entre el 12 %, y el 25 % de inclinación. En este rango de precios predominan las clases de tierra 7 y 8, con valores potenciales de 49 y 46 puntos. Los tiempos de desplazamiento son superiores a las 10 horas desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana del mismo. Sus condiciones de accesibilidad son regulares y en algunas zonas deficientes, pues sus vías presentan malos estados de conservación. Además de lo anterior, la cobertura en cuanto a servicios públicos rurales, como energía eléctrica, acueducto veredal

e infraestructura de transporte, es limitada e inclusive nula. Finalmente, en este rango, predominan los tamaños de predios mayores a 500 hectáreas, lo que permite inferir que hay una relación inversamente proporcional entre el rango de precios y el tamaño promedio de los predios.

4.2.2 Descripción del rango 2: mayor que 10 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 8,85 % (515.712,91 ha) del área departamental; se ubica en municipios como Puerto López, San Juan de Arama, San Carlos de Guaroa y Cabuyaro. Su uso predominante es agropecuario, con presencia de cultivos de maíz, forestales, soya, plátano, arroz, palma, frijol, cacao y ganadería. Predomina la presencia de pendientes inferiores al 3 %, y, en municipios como San Juanito y El Calvario, pendientes superiores al 12 % de inclinación. En este rango de precios predominan las clases de tierra 6 y 5, con valores potenciales de 58 y 61 puntos. Los tiempos de desplazamiento son inferiores a las 2 horas desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana del mismo. Sus condiciones de accesibilidad son óptimas pues sus vías presentan buenos estados de conservación, además de ser, en su mayoría, pavimentadas. Además de lo anterior, la cobertura en cuanto a servicios públicos rurales, como acueducto veredal e infraestructura de transporte, es limitada; aunque, hay cobertura parcial de energía eléctrica. Finalmente, en este rango, predominan los tamaños de predios mayores a 500 hectáreas, lo que permite inferir que hay una relación inversamente proporcional entre el rango de precios y el tamaño promedio de los predios.

4.2.3 Descripción del rango 3: mayor que 20 - hasta 70 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 9,75 % (568.504,12 ha) del área departamental; se ubica en municipios como Puerto López, Cabuyaro, Villavicencio, Cumaral y Acacías. Su uso predominante es agropecuario con presencia de cultivos de plátano, arroz, maíz, palma, cítricos, frutales, cacao, yuca, café y aguacate; este último principalmente en la región del Ariari. Predomina la presencia de pendientes inferiores al 3 %. En este rango de precios son frecuentes las clases de tierra 6 y 4, con valores potenciales de 65 y 58 puntos. Los tiempos de desplazamiento son por lo general inferiores a 1 hora desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana del mismo. Sus condiciones de accesibilidad son óptimas pues hay mayor oferta de infraestructura, además de presentar vías en buenos estados de conservación que son, en su mayoría, pavimentadas. Hay cobertura parcial de servicios públicos, como acueducto veredal y de energía eléctrica, y mayor cobertura de infraestructura de transporte que el rango anterior. Finalmente, en este rango predominan los tamaños de predios mayores que 200 - hasta 500 hectáreas, lo que permite inferir que hay una relación inversamente proporcional entre el rango de precios y el tamaño promedio de los predios.

4.2.4 Descripción del rango 4: mayor que 70 - hasta 120 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 1,13 % (65.880,22 ha) del área departamental; se ubica en municipios como Acacías, Villavicencio, Guamal y Castilla La Nueva. Su uso predominante es agropecuario con presencia de cultivos de arroz, soya, plátano y palma, además de presentar una mayor oferta de sistemas productivos y ganadería. Predomina la presencia de pendientes inferiores al 3 %. En este rango de precios, son frecuentes las clases de tierra 6 y 1, con valores potenciales de 58 y 88 puntos. Los tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana del mismo. Sus condiciones de accesibilidad son óptimas, pues hay

mayor oferta de infraestructura vial en óptimo estado de conservación, en su mayoría pavimentadas. Además de lo anterior, hay cobertura parcial del servicio público de acueducto veredal y cobertura casi total de energía eléctrica. Finalmente, en este rango, predominan los tamaños de predios entre las 100 y las 300 hectáreas, lo que permite inferir que hay una relación inversamente proporcional entre el rango de precios y el tamaño promedio de los predios.

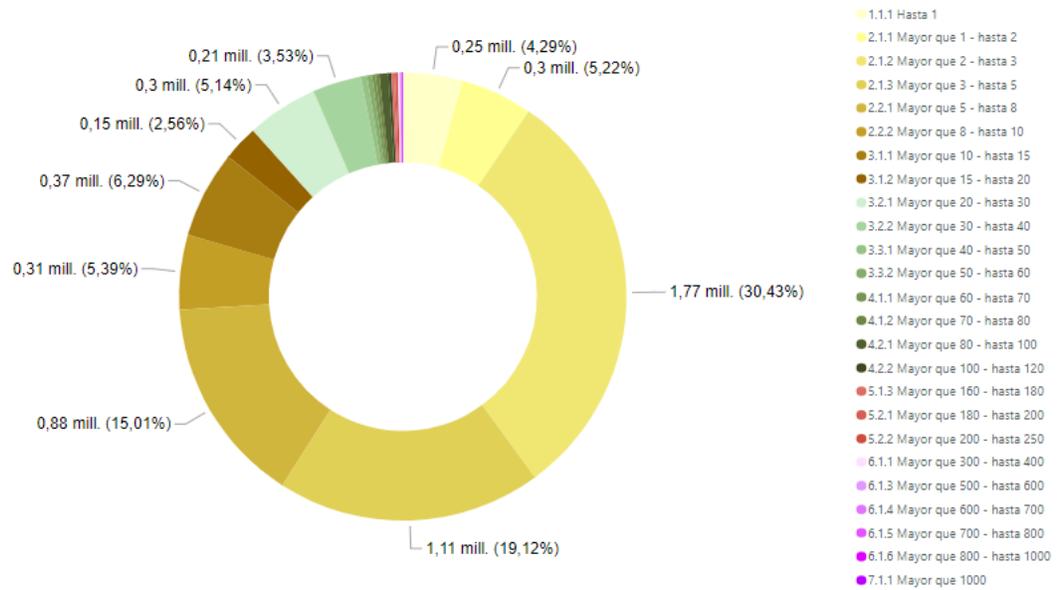
4.2.5 Descripción del rango 5: mayor que 160 - hasta 250 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 0,46 % (26.603,39 ha) del área departamental; se ubica únicamente en los municipios de Villavicencio, Cumaral y Restrepo. Su uso predominante es agropecuario con presencia de cultivos de palma, arroz y ganadería en pastos mejorados. Prima la presencia de pendientes inferiores al 3 %. En este rango de precios es frecuente la clase de tierra 4, con valor potencial de 44 puntos. Los tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora desde cualquier punto del municipio a su cabecera urbana. Sus condiciones de accesibilidad son óptimas, pues hay mayor oferta de infraestructura vial en óptimo estado de conservación, en su mayoría pavimentadas y con accesos desde diferentes puntos. Además de lo anterior, hay cobertura parcial del servicio público de acueducto veredal y cobertura casi total de energía eléctrica. Finalmente, en este rango de precios predominan los predios cuyo tamaño está en el rango mayor a 100 ha - hasta 200 ha, lo que permite inferir que hay una relación inversamente proporcional entre el rango de precios y el tamaño promedio de los predios.

4.2.6 Descripción del rango 6: mayor que 300 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 0,36 % (20.774,40 ha) del área departamental; se ubica únicamente en los municipios de Villavicencio, Cumaral y Restrepo. Predominan usos como condominios campestres, loteos, turismo e industria que, en todo caso, generan presión sobre los usos agropecuarios haciendo inviable el establecimiento de cualquier sistema productivo sobre estas áreas. Prima la presencia de pendientes inferiores al 3 %. En este rango de precios predominan las clases de tierra 9 y 6, con valores potenciales de 37 y 58 puntos. Los tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana del mismo. Sus condiciones de accesibilidad son óptimas, pues hay mayor oferta de infraestructura vial en óptimo estado de conservación, pavimentadas y con accesos desde diferentes puntos. Además de lo anterior, hay cobertura casi total del servicio público de acueducto veredal y de energía eléctrica. Finalmente, en este rango predominan los tamaños de predios hasta 100 hectáreas, lo que permite inferir que hay una relación inversamente proporcional entre rango de precios y tamaño promedio de los predios.

Gráfico 147. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el departamento del Meta



Fuente: UPRA (2022).



Conclusiones

Los valores máximos de tierra de uso rural agropecuario en el departamento del Meta alcanzan precios de hasta 250 millones de pesos por hectárea; estos valores se encuentran concentrados en los municipios de Villavicencio, Restrepo y Cumaral. Predomina la presencia de sistemas pecuarios de ganadería bovina en pastos mejorados con posibilidades de comercialización en centros de consumo, acopio y transformación a menos de una hora, además de la accesibilidad por vías en buen estado de conservación.

Los valores mínimos de tierra de uso rural agropecuario en este departamento corresponden a precios de hasta 10 millones de pesos por hectárea; valores que se encuentran parcialmente concentrados en los municipios de la zona centro oriental del departamento, en donde predomina la presencia de sistemas pecuarios de ganadería bovina en pastos naturales y, a menor escala, sistemas agrícolas como palma. Se debe recurrir a desplazamientos superiores a las 2 horas.

Un 60 % de las áreas incluidas o condicionadas del mercado de tierras presentan áreas homogéneas de tierra clases 7, 8 y 9, y valores potenciales entre los 40 y 50 puntos.

El rango de precio de la tierra más frecuente, en el Meta, es mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea abarcando el 30 % del área total incluida o condicionada para el mercado de tierras, que corresponde a zonas de altillanura, con tiempos de desplazamiento de más de 4 horas y de difícil acceso.

En Villavicencio y municipios aledaños, se presentan algunas zonas que, aunque tienen aptitud agropecuaria, han venido transitando hacia otros usos diferentes al agropecuario aumentando el fraccionamiento de la propiedad, la informalidad en la tenencia y el incremento exponencial de los precios de la tierra rural.

En términos generales, los cultivos de subsistencia o baja escala están representados por cultivos como café, cacao, aguacate, mora, frijol y algunos frutales establecidos en pequeñas áreas que están correlacionadas con el bajo nivel de tecnificación y precios comerciales de la tierra rural predominantemente bajos.

Los cultivos de ciclo de vida largo (mayor a 1 año) generalmente son establecidos en terrenos propios, lo que reduce la oferta y la demanda de áreas disponibles para arrendar. Aunque los cultivos semestrales o anuales también se desarrollan predominantemente en terrenos propios, existe un mercado de arrendamiento, especialmente para cultivos como maíz, soya, arroz, plátano y yuca, con precios por hectárea que oscilan entre los \$100.000 y \$120.000 al mes.

Particularmente, en San Juanito y El Calvario se ha incrementado exponencialmente el precio de la tierra rural agropecuaria; por factores como la especulación en el precio de la tierra, el orden público y el establecimiento de cultivos como el frijol que tiende a tener un buen margen de rentabilidad, lo que incentiva a inversionistas a acceder a esas tierras.

La actividad agropecuaria se fortalece positivamente por la presencia de asociaciones y agremiaciones en la región que impulsan la actividad agropecuaria en sistemas como cacao, palma, arroz y la ganadería.

Las áreas aledañas a algunos cuerpos hídricos, aunque presentan susceptibilidades a inundaciones, son aprovechables para cultivos como arroz, plátano y frutales; y presentan valores que alcanzan hasta los 50 millones de pesos por hectárea.

Particularmente en municipios como Lejanías, el mercado de tierras presenta un valor integral entre el precio de la tierra y los cultivos allí establecidos; lo que, entre otras cosas, condiciona el precio en función del tipo del cultivo, la edad del cultivo, el estado del cultivo y el área de terreno sembrada.

En Lejanías, existe una fuerte tendencia a rotar los sistemas productivos en función de la rentabilidad; e incentivos asociados a los mismos sistemas, esto genera una condición de demanda del mercado de tierras con las características físicas particulares que presenta esta zona y, en consecuencia, presiona incrementos en los precios comerciales de la tierra rural.

El mecanismo de comercialización del mercado de tierras en el departamento presenta comportamientos diferenciales; es decir, en áreas más alejadas a la capital del departamento, la comercialización se realiza por medio de inmobiliarios o particulares, mientras que en áreas más próximas se encuentran más canales de divulgación.

En el departamento hay presencia del mercado de tierras rurales agropecuarias presuntamente informales y sus precios son al parecer inferiores a los que presentan formalidad en la tenencia de la tierra.

Los usos del suelo predominantes en las tierras rurales agropecuarias son de ganadería extensiva, en pastos naturales y mejorados, y sistemas agrícolas como palma y forestales.

El departamento presenta plantas extractoras, plantas de sacrificio, molinos de procesamiento de arroz, centros de procesamiento lechero y centros de subasta ganadera que aseguran el acopio, el almacenamiento, la transformación, la compra y la comercialización de lo que se produce en el sector agropecuario del departamento.

Finalmente, las variables que más inciden en los precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento del Meta son:

- La distancia a los centros de consumo, acopio, comercialización y transformación de productos que se encuentran presuntamente en las cabeceras urbanas con más de 25 mil habitantes.
- La cercanía a vías principales (nacionales), que permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios
- Los tipos y las condiciones de vías que garantizan o limitan el acceso a las veredas.
- Las características edafoclimáticas que condicionan el establecimiento, el desarrollo y la permanencia de sistemas productivos agrícolas y pecuarios.
- La disponibilidad y la oferta de servicios públicos que facilitan las actividades entorno a los sistemas productivos.

- La disponibilidad de recurso hídrico que limita o favorece el desarrollo agropecuario.
- Las pendientes superiores al 25 % que limitan la mecanización, el acceso y el establecimiento de sistemas productivos.
- El orden público en algunas zonas del departamento influye directamente en el precio de la tierra rural.

Bibliografía

- Colombia. (16 Dic. 1959). L 2. *Por la cual se dictan normas sobre economía forestal de la nación y conservación de recursos naturales renovables*. <https://n9.cl/a0l87>
- Colombia. (27 Ago. 1993). L 70. *Por la cual se desarrolla el artículo transitorio 55 de la Constitución Política*. DO 41.013. <https://n9.cl/d1bl3>
- Colombia. (15 Ago. 2001). L 685. *Por la cual se expide el Código de Minas y se dictan otras disposiciones*. DO 44.545. <https://n9.cl/78oiz>
- DANE. (2018). Censo Nacional de Población y Vivienda. <https://n9.cl/h3hk>
- IGAC (2021). Resolución 1149. *Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito*. <https://n9.cl/0wfhmq>
- Presidencia de la República de Colombia. (2020). D 148. <https://n9.cl/icju5>
- Presidencia de la República de Colombia. (1983). D 3496. <https://n9.cl/sf8ae>
- DNP. (2018). *Áreas de Referencia Como Insumo para la Identificación de las Zonas de Interés de Desarrollo Rural, Económico y Social. (Zidres)*. (Documento CONPES 3917). <https://n9.cl/p71xd>
- Machado, A. (marzo de 2013). Baldíos de la Nación en conflictividad, intervención en el Panel del mismo nombre realizado por la Subgerencia de tierras del INCODER y la Corporación Latinoamericana. Misión Rural.
- Massiris, Á. (2016). *Gestión del territorio para usos agropecuarios: Bases para la formulación de política pública*. (Segunda Ed). UPRA. <https://n9.cl/sdw9o>
- Presidencia de la República de Colombia. (2012) DL 0019. <https://n9.cl/uj5ht>
- UPRA. (2020). Avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras.