COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

Agricultura

Caracterización del mercado de tierras: departamento de Arauca

escala 1:100.000

Biocarbono
Paisajes sostenibles bajos en carbono

upra
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria

GRUPO BANCO MUNDIAL

Embajada de la República Federal de Alemania Bogotá

EMBAJADA de ESTADOS UNIDOS BOGOTÁ

UK Government

NICFI

Memoria técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Arauca, escala 1:100.000

Autores
Carlos Fernando Garavito Eslava
Abelardo Castro Bohórquez
Diego David Pinzón Rojas
Revisores

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

Versión: 6
Fecha: noviembre de 2023

Este documento es propiedad intelectual de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). Solo se permite su reproducción parcial, cuando no se use con fines comerciales, citando este documento así: Garavito, C., Castro, A. y Pinzón, D. (2023). *Memoria técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Arauca*. UPRA y Proyecto Biocarbono Orinoquia. URL del documento.

ISBN: 978-628-7697-22-5

Gustavo Francisco Petro Urrego
Presidente de la República de Colombia

Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

Jhenifer Mojica Flórez
Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural

Martha Viviana Carvajalino Villegas
Viceministra de Desarrollo Rural

Aura María Duarte Rojas
Viceministra de Asuntos Agropecuarios

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

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Susana Muhamad
Ministra de Ambiente y Desarrollo Sostenible

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

Francisco Javier Canal
Viceministro de Ordenamiento Ambiental del Territorio

Proyecto Biocarbono Orinoquia

Iván Darío Gómez Guzmán
Coordinador Nacional del Proyecto

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

Fernando Leyva Pinzón
Líder componente Uso y Manejo Sostenible del Suelo

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

Juan David Turriago
Redactor ERPD

Javier Rodríguez Dueñas
Coordinador regional

Lilia Patricia Arias Duarte
Gestor Senior Seguimiento y Monitoreo

Pedro Miguel Salazar
Susana Sandoval González
Mónica Monsalvo Torres
Especialistas

Gandy Alarcón Montero
Fabián Peña
Janny Trujillo Moya
Juliana Fonseca
Asesores

Fabián Peña
Fotografía

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria

Claudia Cortés López
Directora general

Juan Carlos López Gómez
Secretario general

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

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

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

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

Dora Inés Rey Martínez
Coordinación técnica

Mary Cristina Guevara Camacho
Oscar Romero Guevara
Líderes temáticos

Carlos Fernando Garavito Eslava
Abelardo Castro Bohórquez
Diego David Pinzón Rojas
Autores

David Alberto Giraldo Zárate
Jhohan Fernando Quintero Vega
Mary Cristina Guevara Camacho
Óscar Romero Guevara
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 Urueña

Johana Trujillo Moya
Coordinación equipo de publicaciones

Sonia Montaño Bermúdez
Diseño y diagramación

Gustavo Patiño Díaz
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 de Arauca, 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 esta publicación.

Claudia Liliana Cortés López
Directora general
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)

Iván Darío Gómez Guzmán
Coordinador nacional
Proyecto Biocarbono Orinoquia

Contenido

Presentación **5**

Introducción **19**

Objetivo general 19

Objetivos específicos 19

Limitaciones y alcance 19

Antecedentes 20

Zonificación de precios comerciales de la tierra escala 1:100.000 20

Biocarbono orinoquia, paisajes sostenibles bajos en carbono 23

1. Áreas para el mercado de tierras **26**

1.1 Caracterización general de la zona de estudio 37

2. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural **48**

2.1 Etapa preparatoria 48

2.2 Etapa de campo 48

2.3 Etapa de oficina 49

2.4 Etapa de validación 49

2.5 Generalidades de los municipios del departamento de Arauca 49

2.5.1 Municipio de Arauca 49

2.5.2. Arauquita 62

2.5.3 Cravo Norte 75

2.5.4 Fortul 87

2.5.5 Puerto Rondón 98

2.5.6 Saravena 111

2.5.7 Tame 122

3. Caracterización del mercado de tierras 134

3.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal 134

3.1.1 Mercado de tierras en el municipio de Arauca 134

3.1.2 Mercado de tierras en Arauquita 142

3.1.3. Mercado de tierras en Cravo Norte 152

3.1.4 Mercado de tierras en Fortul 156

3.1.5 Mercado de tierras en Puerto Rondón 161

3.1.6 Mercado de tierras en Saravena 167

3.1.7 Mercado de tierras en Tame 173

4. Resumen departamental 186

4.1 Descripción de los rangos del departamento 187

4.2 Arriendos del departamento 192

5. Conclusiones 195

6. Referencias bibliográficas 198

7. Anexos 200

Índice de mapas

Mapa 1. Zonificación de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 22

Mapa 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras a nivel Nacional 28

Mapa 3. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 30

Mapa 4. Distribución de tamaño predial 32

Mapa 5. Tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 34

Mapa 6. Corema- Origen y destino a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes a todas las cabeceras municipales 36

Mapa 7. Cartografía base del departamento de Arauca 37

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

Mapa 9. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del departamento de Arauca 40

Mapa 10. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del departamento de Arauca 42

Mapa 11. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Arauca 44

Mapa 12. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el departamento de Arauca 45

Mapa 13. Cartografía base del municipio de Arauca 50

Mapa 14. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del municipio de Arauca 51

Mapa 15. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del municipio de Arauca 53

Mapa 16. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauca 54

Mapa 17. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en el municipio de Arauca 56

Mapa 18. Cartografía base de Arauquita 63

Mapa 19. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Arauquita 64

Mapa 20. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Arauquita 66

Mapa 21. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Arauquita 67

Mapa 22. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Arauquita 69

Mapa 23. Cartografía base de Cravo Norte 75

Mapa 24. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Cravo Norte 76

Mapa 25. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Cravo Norte 77

Mapa 26. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Cravo Norte 79

Mapa 27. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Cravo Norte 81

Mapa 28. Cartografía base de Fortul 87

Mapa 29. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Fortul 88

Mapa 30. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Fortul 90

Mapa 31. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Fortul 91

Mapa 32. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Fortul 93

Mapa 33. Cartografía base de Puerto Rondón 99

Mapa 34. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Puerto Rondón 100

Mapa 35. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Puerto Rondón 101

Mapa 36. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Puerto Rondón 103

Mapa 37. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Puerto Rondón 105

Mapa 38. Cartografía base de Saravena 111

Mapa 39. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Saravena 112

Mapa 40. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Saravena 113

Mapa 41. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Saravena 115

Mapa 42. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Saravena 117

Mapa 43. Cartografía base de Tame 123

Mapa 44. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Tame 125

Mapa 45. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Tame 126

Mapa 46. Precios de la Tierra en el municipio de Arauca 136

Mapa 47. Precios de la Tierra en Arauquita 144

Mapa 48. Precios de la Tierra en Cravo Norte 153

Mapa 49. Precios de la Tierra en Fortul 158

Mapa 50. Precios de la Tierra en Puerto Rondón 163

Mapa 51. Precios de la Tierra en Saravena 169

Mapa 52. Precios de la Tierra en Tame 175

Mapa 53. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Arauca 187

Índice de gráficos

Gráfico 1. Áreas para el Mercado de tierras 29

Gráfico 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en el Departamento de Arauca 39

Gráfico 3. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el departamento de Arauca 41

Gráfico 4. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en el departamento de Arauca 43

Gráfico 5. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Arauca 44

Gráfico 6 Clases de tierra del departamento de Arauca 46

Gráfico 7. Distribución del área, según rango de Avalúos catastrales en SMLMV (2019) para el municipio de Arauca 52

Gráfico 8. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Arauca 54

Gráfico 9. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauca 56

Gráfico 10. Clases de tierra del municipio de Arauca 58

Gráfico 11. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Arauquita 65

Gráfico 12. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Arauquita 67

Gráfico 13. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Arauquita 68

Gráfico 14. Clases de tierra de Arauquita 70

Gráfico 15. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Cravo Norte 77

Gráfico 16. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Cravo Norte 79

Gráfico 17. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Cravo Norte 80

Gráfico 18. Clases de tierra de Cravo Norte 82

Gráfico 19. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Fortul 89

Gráfico 20. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Fortul 91

Gráfico 21. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Fortul 92

Gráfico 22. Clases de tierra en Fortul 94

Gráfico 23. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Puerto Rondón 101

Gráfico 24. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Puerto Rondón 103

Gráfico 25. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Puerto Rondón 105

Gráfico 26. Clases de tierra en Puerto Rondón 106

Gráfico 27. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Saravena 113

Gráfico 28. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Saravena 115

Gráfico 29. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Saravena 116

Gráfico 30. Clases de tierra en Saravena 118

Gráfico 31. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Tame 126

Gráfico 32. Clases de tierra en Tame 128

Gráfico 33. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Arauca (Arauca) 142

Gráfico 34. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Arauquita 151

Gráfico 35. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Cravo Norte 156

Gráfico 36. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Fortul 161

Gráfico 37. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Puerto Rondón 167

Gráfico 38. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Saravena 173

Gráfico 39. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Tame 184

Gráfico 40. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el MT en el departamento de Arauca 192

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Entrevistas espacializadas en el municipio de Arauca 60

Ilustración 2. Formato usado para captura de información 61

Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en el municipio de Arauca 61

Ilustración 4. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Arauca 62

Ilustración 5. Entrevistas espacializadas en Arauquita 72

Ilustración 6. Formato usado para la captura de información 72

Ilustración 7. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Arauquita 73

Ilustración 8. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Arauquita 74

Ilustración 9. Entrevistas espacializadas en Cravo Norte 84

Ilustración 10. Formato usado para captura de información 84

Ilustración 11. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Cravo Norte 85

Ilustración 12. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Cravo Norte 86

Ilustración 13. Entrevistas espacializadas en Fortul 96

Ilustración 14. Formato usado para captura de información. 96

Ilustración 15. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Fortul 97

Ilustración 16. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Fortul 98

Ilustración 17. Entrevistas espacializadas en Puerto Rondón 108

Ilustración 18. Formato usado para captura de información 108

Ilustración 19. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Puerto Rondón 109

Ilustración 20. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Puerto Rondón 110

Ilustración 21. Entrevistas espacializadas en Saravena 120

Ilustración 22. Formato usado para captura de información 121

Ilustración 23. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Saravena 121

Ilustración 24. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Saravena 122

Ilustración 25. Entrevistas espacializadas en Tame 130

Ilustración 26. Formato usado para la captura de información 130

Ilustración 27. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Tame 131

Ilustración 28. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas, en Tame 132

Índice de tablas

Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de mercado de tierras..... 27

Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional..... 33

Tabla 3. Rangos de precios de la tierra del municipio de Arauca 136

Tabla 4. Rangos de precios de la tierra de Arauquita 144

Tabla 5. Rangos de precios de la tierra de Cravo Norte.....154

Tabla 6. Rangos de precios de la tierra de Fortul.....159

Tabla 7. Rangos de precios de la tierra de Puerto Rondón 163

Tabla 8. Rangos de precios de la tierra de Saravena 169

Tabla 9. Rangos de precios de la tierra de Tame.....175

Tabla 10. Resumen de rangos de precios a nivel departamental 186

Tabla 11. Rangos de precios de la tierra rural en áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en el departamento de Arauca.....191

Introducción

Objetivo general

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

Objetivos específicos

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

Limitaciones y alcance

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

Con esfuerzo se hizo la mayor cantidad de recorridos por las zonas rurales del municipio, se recolectó y se procesó la mayor cantidad de ofertas posibles y se entrevistó a la mayoría de actores relevantes en cada uno de los contextos, pero esto fue supeditado a las condiciones de orden público, conectividad y acontecimiento de eventos naturales.

Antecedentes

Zonificación de precios comerciales de la tierra escala 1:100.000

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

Para el 2022 se tienen los siguientes resultados:

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

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

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

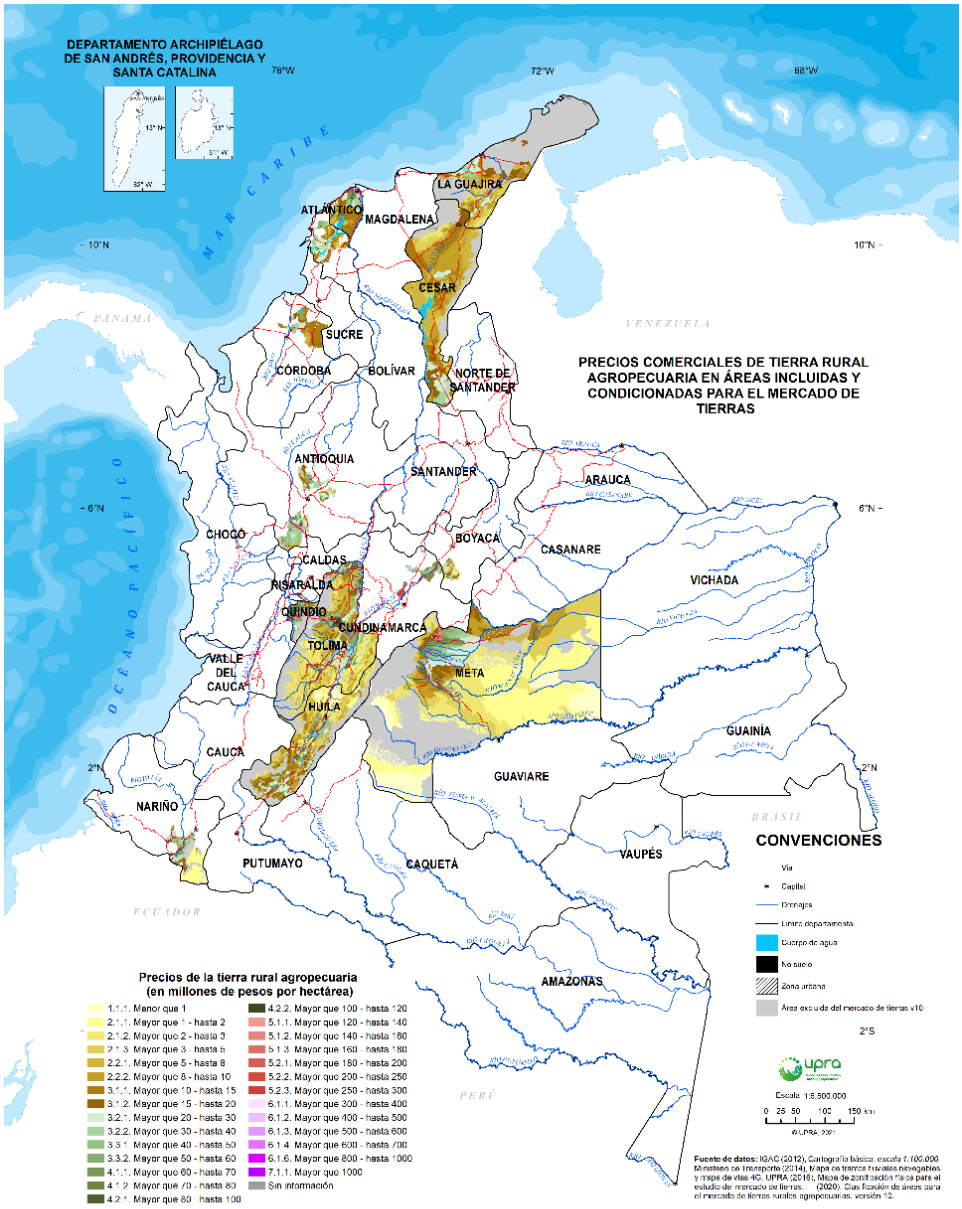
- Divulgación permanente de la información.

A partir del análisis de variables físicas, jurídicas y económicas, se determinan los polígonos de las zonas que presentan características semejantes. Sobre dichos polígonos se establecen los rangos de valor de la tierra, elaborados con base en las metodologías legales vigentes y en materia de valuación de precios de la tierra en Colombia.

La UPRA ha determinado precios comerciales de tierra rural a escala 1:100.000 en aproximadamente 13,2 millones de hectáreas, las cuales abarcan 244 municipios en trece departamentos; de estos, siete (Atlántico, Cesar, Huila, La Guajira, Meta, Quindío y Tolima) tienen cobertura completa, y seis (Antioquia, Bolívar, Boyacá, Córdoba, Cundinamarca y Nariño), cobertura parcial.

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

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



Fuente: (UPRA, 2021)

Biocarbono orinoquia, paisajes sostenibles bajos en carbono

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

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

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

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

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

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

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

1. Áreas para el mercado de tierras

1. Áreas para el mercado de tierras

Las *áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias* se dividen en áreas incluidas, áreas condicionadas o áreas excluidas:

- **Áreas incluidas en el mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos en el interior de la frontera agrícola donde, de acuerdo con la legislación colombiana vigente, es posible efectuar transacciones de compraventa en el mercado sin restricciones.
- **Áreas condicionadas para el mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos compuestos por las zonas con condicionantes ambientales y de gestión del riesgo dentro de la frontera agrícola, las zonas de reserva campesina y los predios limítrofes; allí su espíritu y reglamentación especial sujeta o restringe las transacciones del mercado de tierras y/o el desarrollo de las actividades agropecuarias.
- **Áreas excluidas del mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos dentro o fuera de la frontera agrícola del país en los que, por expresas prohibiciones de la ley, no se pueden desarrollar actividades agrícolas o agropecuarias, ya que los territorios están dedicados a la preservación, restauración, conocimiento y disfrute; otro motivo de exclusión obedece a que dichas áreas presentan restricciones legales que impiden la compra y venta libre en el mercado, dado su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público). Del mismo modo, las zonas urbanas se encuentran excluidas, debido a que la caracterización que se presenta está enfocada en el suelo rural.

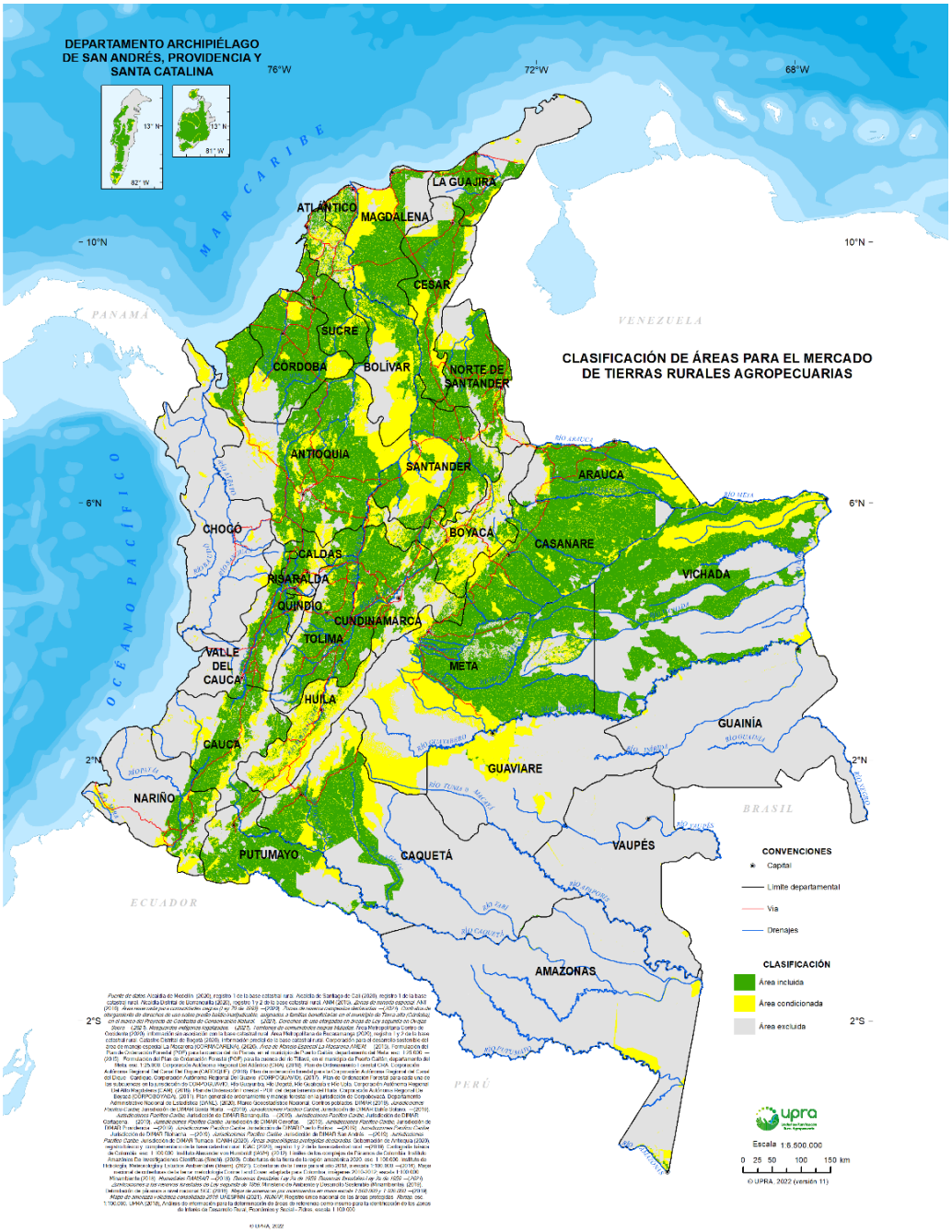
Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de mercado de tierras

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

Fuente: UPRA (2022)

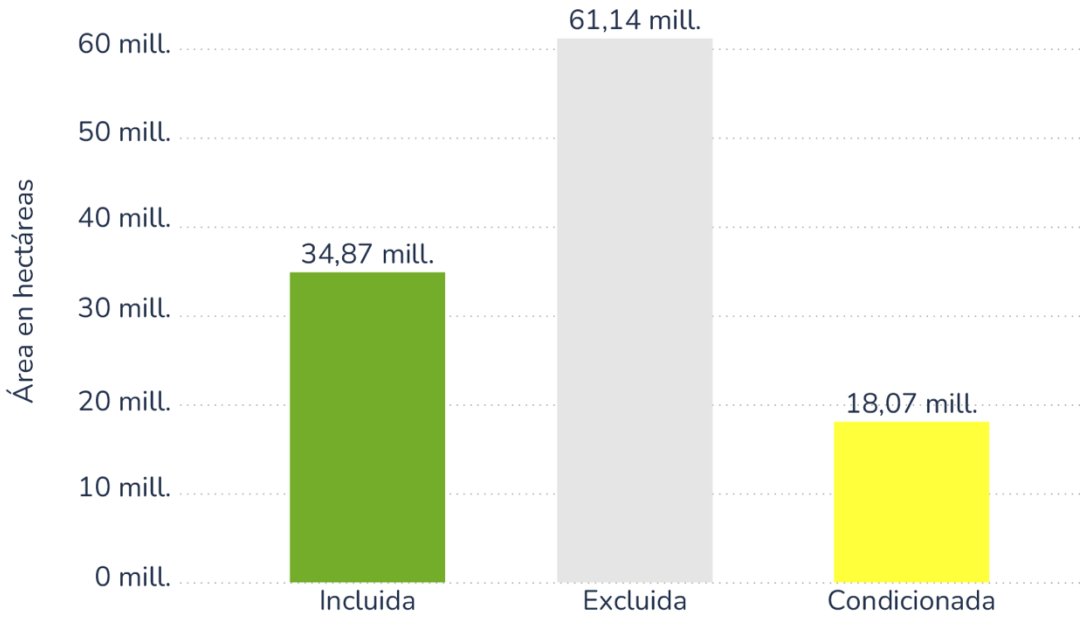
Actualmente se encuentra vigente la versión 11 de las áreas para el mercado de tierras, la cual se encuentra armonizada con la frontera agrícola. A continuación, se observa el mapa 2, con la información nacional.

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



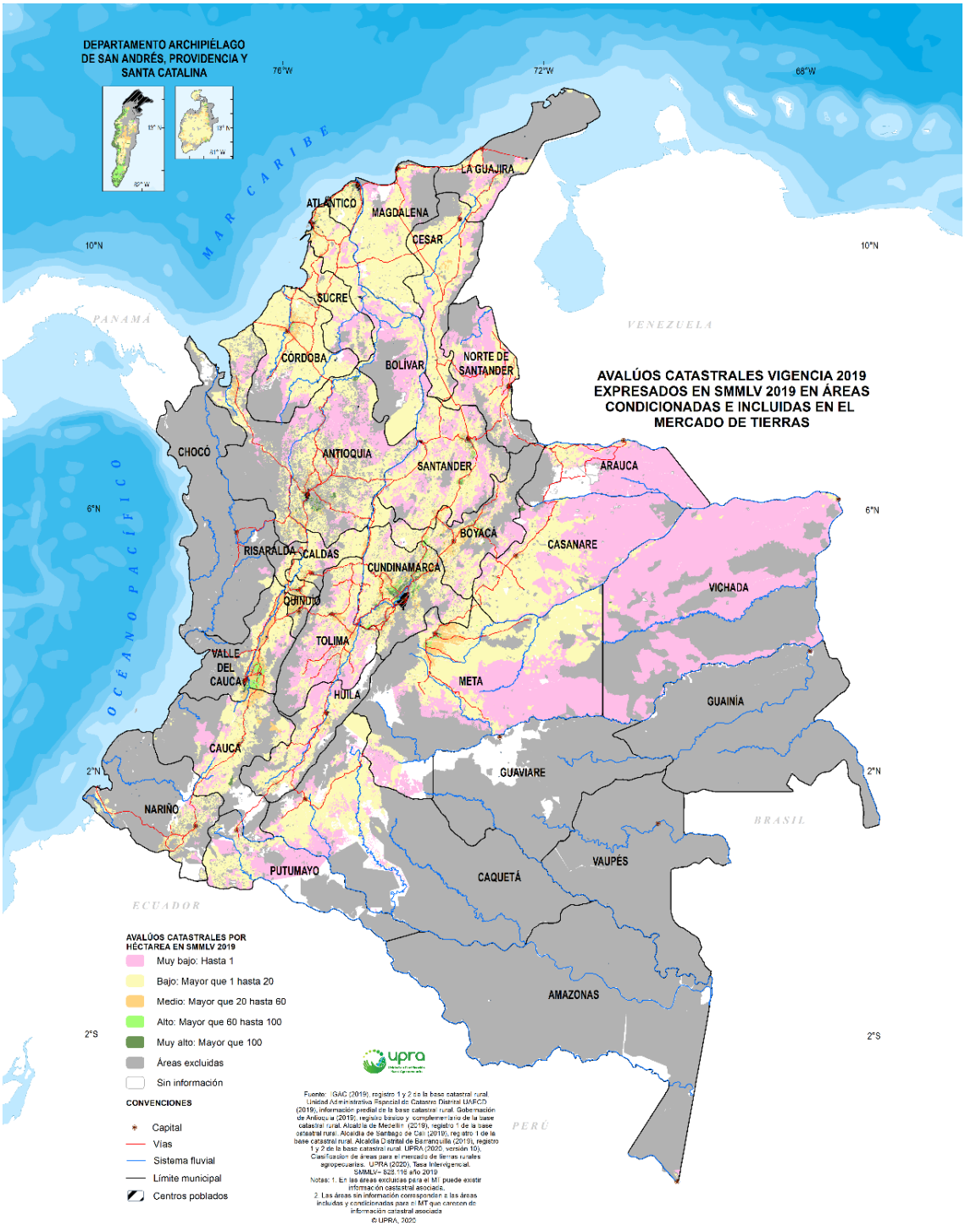
Fuente: UPRA (2022)

Gráfico 1. Áreas para el mercado de tierras



Fuente: UPRA (2022)

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



Fuente: UPRA (2022)

La gestión del territorio para usos agropecuarios (GESTUA)[1] prevé entre sus ejes estratégicos uno denominado "planificación sectorial agropecuaria" y, dentro de este, una línea de acción denominada regularización del mercado de tierras; esta "debe hacerse sobre el pilar de la transparencia de la información predial incluidas sus características intrínsecas y extrínsecas; los derechos de uso, de propiedad y la relación de estos aspectos con los diferentes agentes intervinientes en el mercado. Todo ello se sintetiza en el precio. Esta información necesariamente deberá llegar a ser declarada como un bien público con acceso libre y transparente para todos, aun cuando su liberación se haga de manera paulatina (Machado, 2013)[2]".

Dado que en la actualidad no se cuenta con una línea base completa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria que permita realizar el monitoreo y seguimiento sobre el comportamiento del mercado de tierras en todo el país, la UPRA elaboró "el mapa de avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras; es un insumo para la orientación, formulación, seguimiento y evaluación de políticas públicas en a nivel nacional y departamental"[3]. Este mapa está "conformado por una salida gráfica (mapa) y su correspondiente tabla de datos que muestran, el avalúo catastral por hectárea obtenido de la relación entre el avalúo catastral de cada predio y su correspondiente área en hectáreas, para la vigencia de 2019 expresados en SMMLV del año 2019. Se aclara que, aunque el resultado se expresa en $/ha, incluye el valor catastral tanto del terreno, como de las construcciones existentes; esto ante la imposibilidad de independizar el valor del terreno, a consecuencia de la agregación de la información disponible en la entidad".

Para reducir el impacto del rezago en el estado de actualización catastral, todos los avalúos catastrales se traen a valores de la misma fecha mediante la aplicación de una tasa de incremento intervigencias calculada por la UPRA. Los avalúos catastrales por hectárea son expresados en SMMLV de 2019 que equivale a $828.116.

Actualmente la UPRA cuenta con información de avalúos catastrales del periodo comprendido entre el 2014 y el 2019[4] para 975 municipios; esta información permite

---

[1] Basado en el documento *Gestión del territorio para usos agropecuarios: bases para la formulación de política pública* (Cabeza Massiris, 2018).

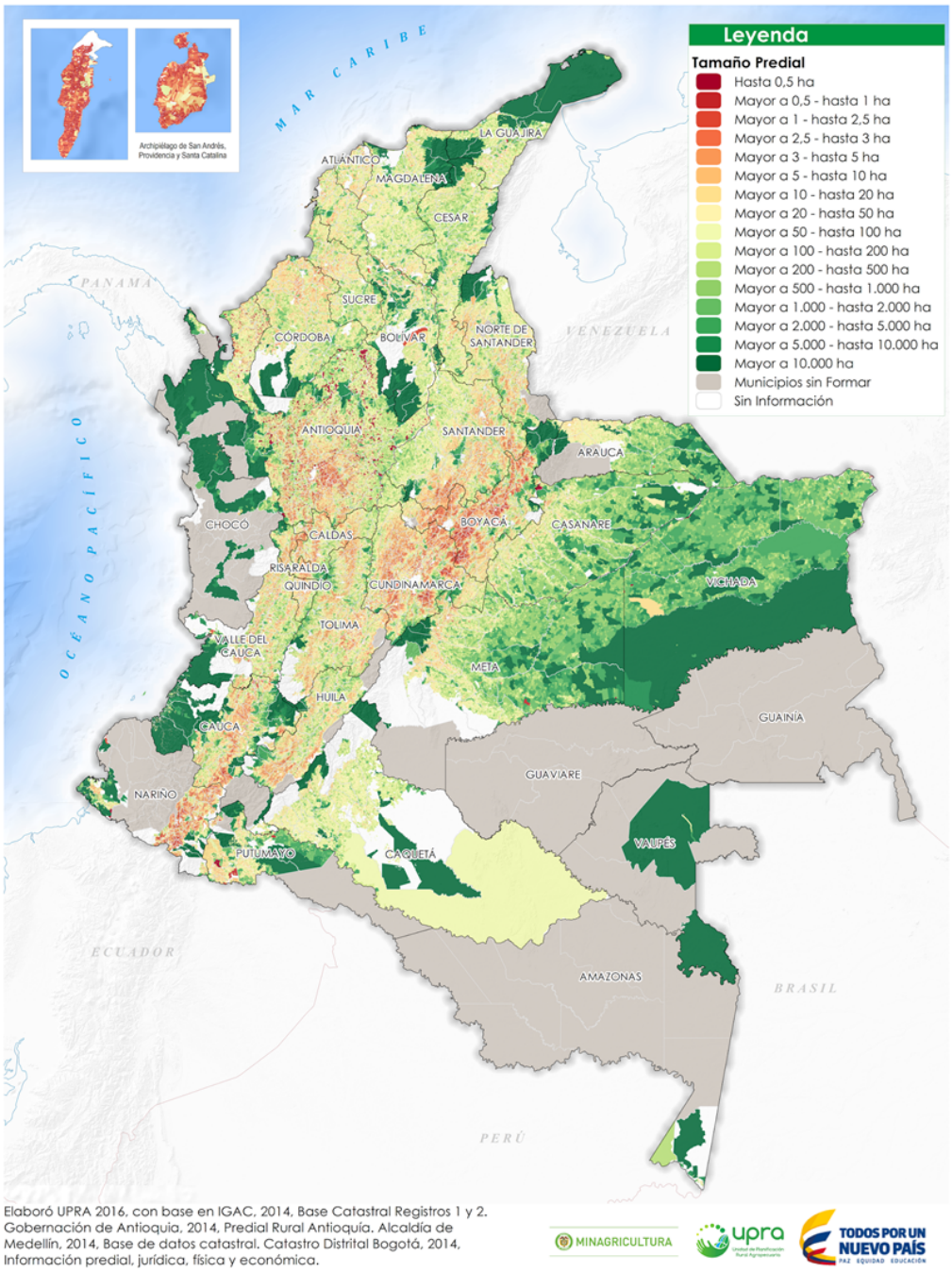
[2] Extraído textualmente de la GESTUA con base en la intervención de Absalón Machado en el panel de *Baldíos de la nación en conflictividad* realizado por la subgerencia de tierras del Incoder y la Corporación Latinoamericana Misión Rural en el año 2013.

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

[4] Con excepción de la vigencia 2015.

identificar una tendencia del precio en el área rural, que resulta de suma importancia para la toma de decisiones de política pública.

Mapa 4. Distribución de tamaño predial



Fuente: UPRA (2022)

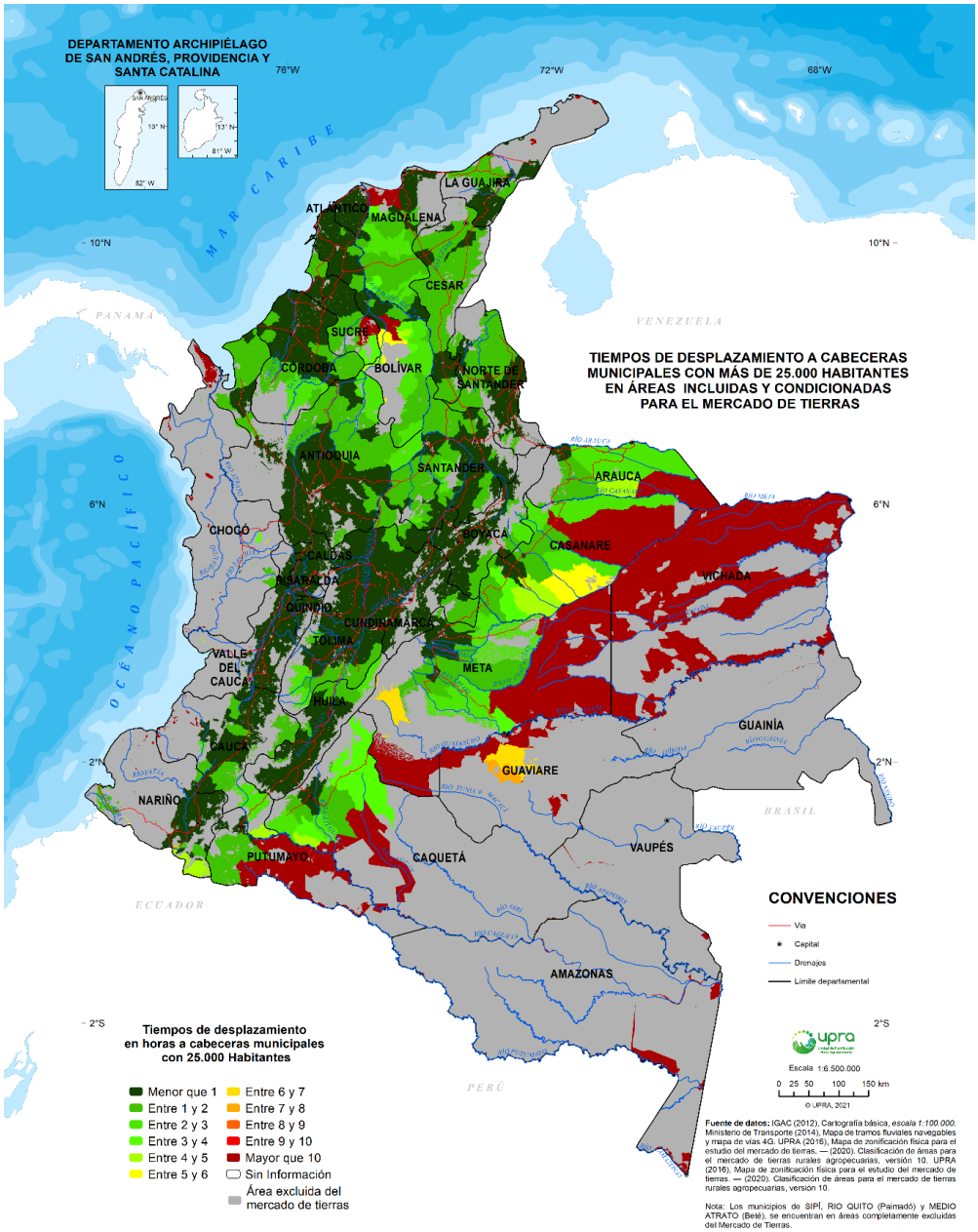
Los tamaños prediales se obtuvieron de la base predial catastral rural vigencia 2019 suministrada por el IGAC y de los catastros descentralizados para las áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras, ya que estos corresponden con los predios que pueden ser transados en el mercado inmobiliario.

Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional

Nivel 1	Nivel 2
Menor que 1 ha	A1. Hasta 0,5 ha
	A2. Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha
Mayor que 1 ha - hasta 20 ha	A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha
	A4. Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha
	B1. Mayor a 3 ha - hasta 5 ha
	B2. Mayor a 5 ha - hasta 10 ha
	C1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha
Mayor que 20 ha - hasta 50 ha	D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha
Mayor que 50 ha	D2. Mayor a 50 ha - hasta 100 ha
	D3. Mayor a 100 ha - hasta 200 ha
	E1. Mayor a 200 ha - hasta 500 ha
	E2. Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha
	E3. Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha
	E4. Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha
	E5. Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha
	E4. Mayor a 10.000 ha

Fuente: UPRA (2022)

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



Fuente: UPRA (2021)

Las isócronas a cabeceras urbanas con más de 25.000 habitantes describen la información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente). Se definen las cabeceras de más de 25.000 habitantes, pues se presume

que estas cuentan con mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios[5].

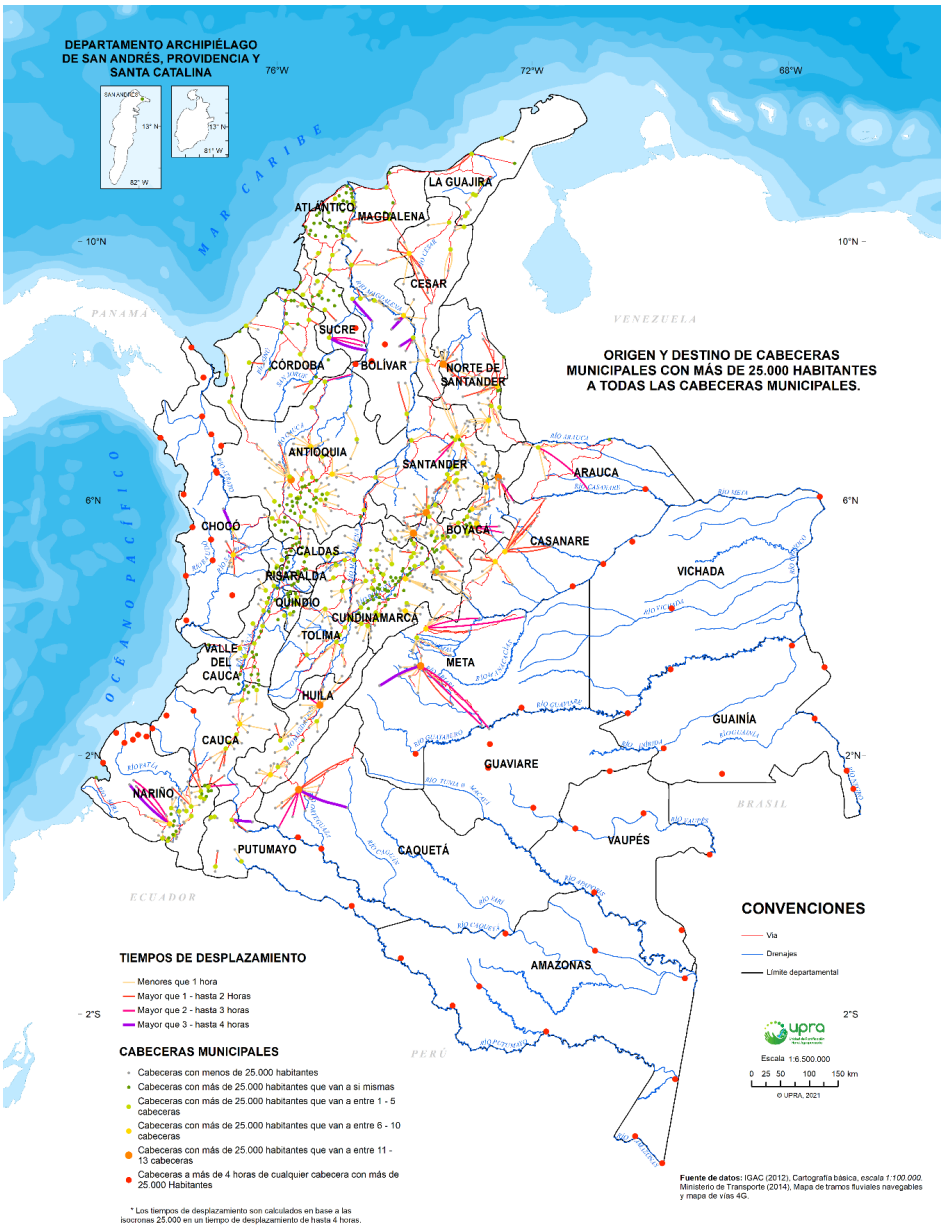
Para el análisis se tienen distribuidos los tiempos de desplazamiento en rangos por hora, así:

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

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

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

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

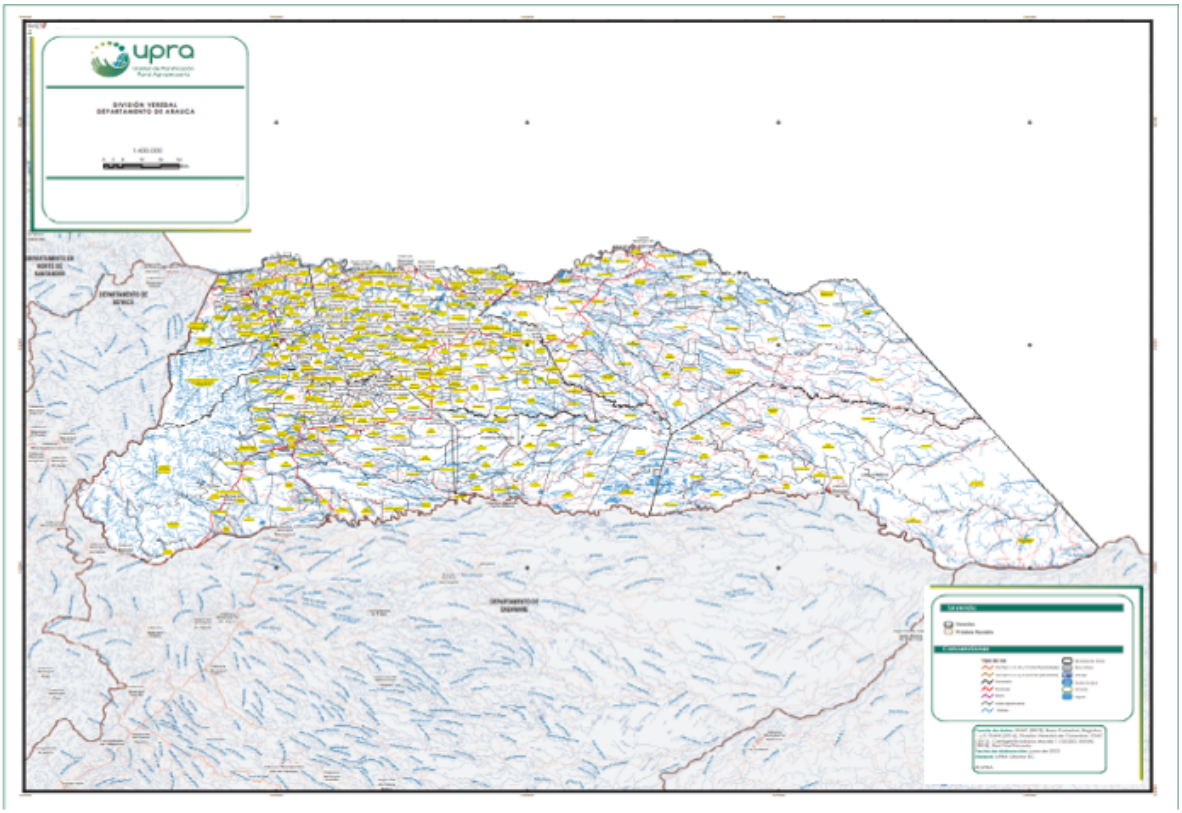


Fuente: UPRA (2021)

1.1 Caracterización general de la zona de estudio

El departamento de Arauca se ubica en la región de la Orinoquia, al este de Colombia. Limita al norte y el este con Venezuela; al sur, con los departamentos de Vichada y Casanare, y al oeste, con el departamento de Boyacá. Está conformado por 7 municipios y su capital departamental es el municipio de Arauca, la cual se encuentra a 623 km de Bogotá. Dentro del departamento se encuentran 26 resguardos indígenas; también, el Parque Nacional Natural El Cocuy y el Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco, que hacen parte de las áreas excluidas para el mercado de tierras. Los ríos Arauca y Casanare, que, a su vez, desembocan en el río Orinoco, son los más importantes del departamento, ya que sirven de límite con Venezuela y con Casanare y Vichada.

Mapa 7. Cartografía base del departamento de Arauca

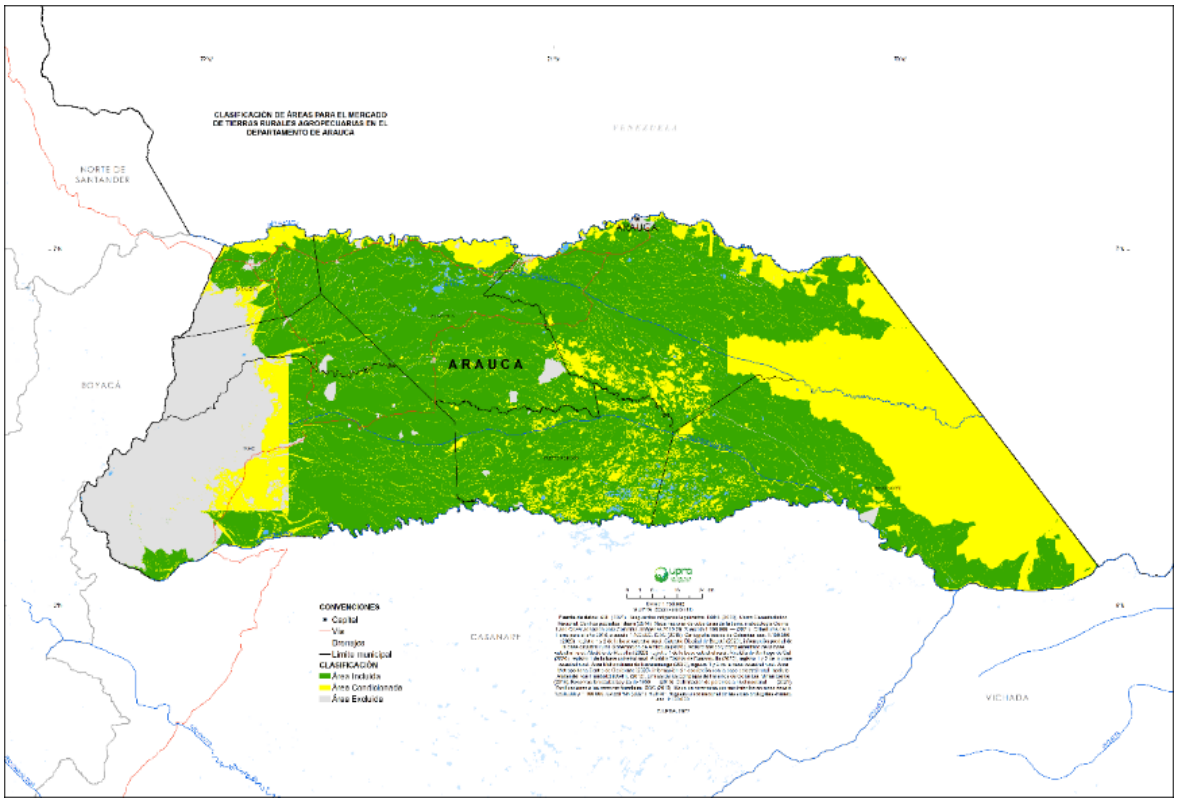


Fuente: UPRA (2022)

El departamento posee 3 regiones fisiográficas. La primera es la parte montañosa de la cordillera Oriental. La segunda, llanura aluvial del Orinoco. La tercera, el piedemonte llanero. Hay alturas desde los 110 m s. n. m. hasta los 5.410 m s. n. m. en el pico Ritacuba Blanco, que se ubica en la Sierra Nevada del Cocuy. Tal geografía hace que el

departamento presente diversos pisos térmicos y, por lo tanto, posibilita la siembra de una gran variedad de cultivos. Las actividades económicas del departamento, por otra parte, se basan en la explotación de hidrocarburos y la ganadería.

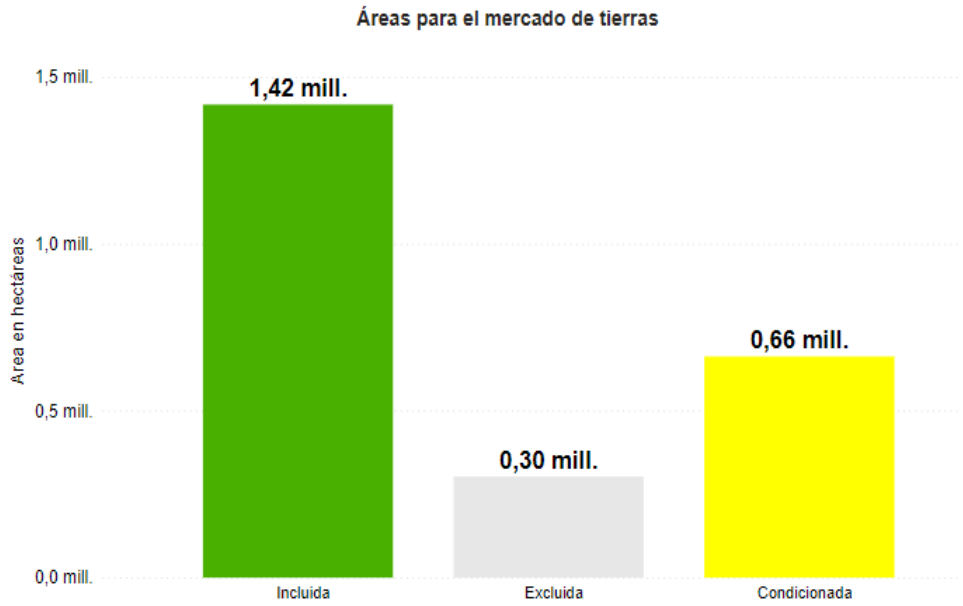
Mapa 8. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

El departamento de Arauca posee un total de 2.383.136 ha, de las cuales 1.417.563 ha (59,48 %) corresponden a áreas incluidas; 662.634 ha (27,81 %) corresponden a áreas condicionadas y 302.938 (12,71 %) corresponden a áreas excluidas.

Gráfico 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en el Departamento de Arauca

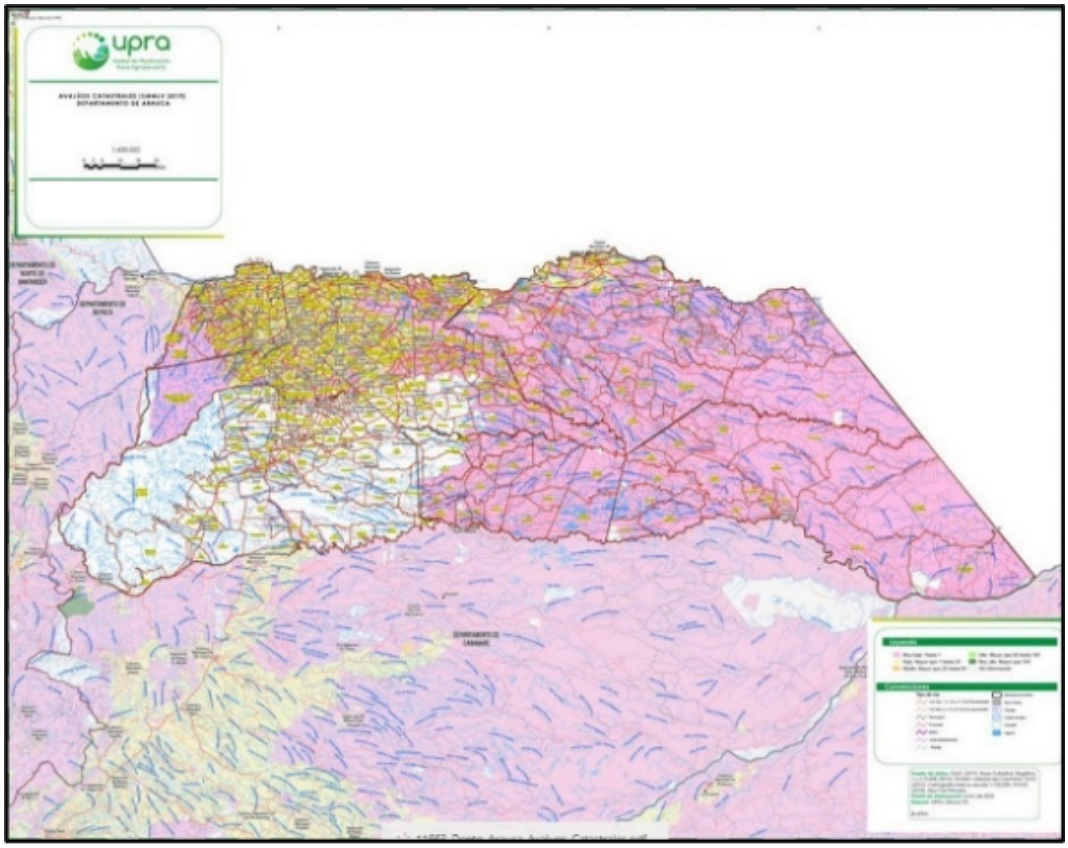


Fuente: UPRA (2022)

Los municipios de Arauca, Arauquita, Cravo Norte, Tame y Puerto Rondón tienen las mayores áreas incluidas; en su conjunto, corresponden al 92,79 % (1.315.438 ha) de esta clasificación para el MT. Entre tanto, los municipios de Tame, Fortul y Saravena presentan la mayor cantidad de áreas excluidas para el MT, lo que corresponde al 94,48 % (286.226 ha) del área excluida del MT en el departamento.

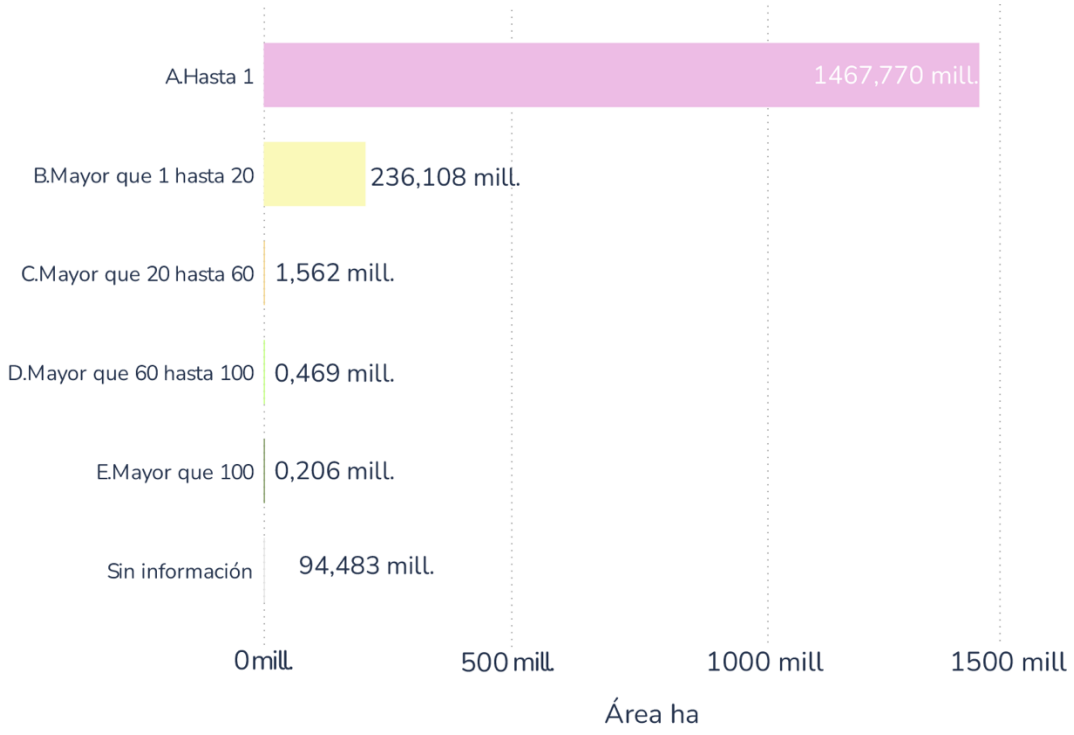
Al analizar de manera individual cada municipio, se observa que Arauquita con el 85,09 % (262.268 ha); Puerto Rondón con el 79,16 % (181.125 ha) y Arauca con el 60,68 % (351.358 ha) contienen el mayor porcentaje de área incluida del mercado de tierras, en relación con el área de cada uno de los municipios, mientras que Fortul con el 49,31 % (56.776 ha), Tame con el 38,31 % (206.159 ha) y Saravena con el 24,68 % (23.291 ha) presentan en su orden el mayor porcentaje de área excluida del MT en relación con el área de cada uno de los municipios.

Mapa 9. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

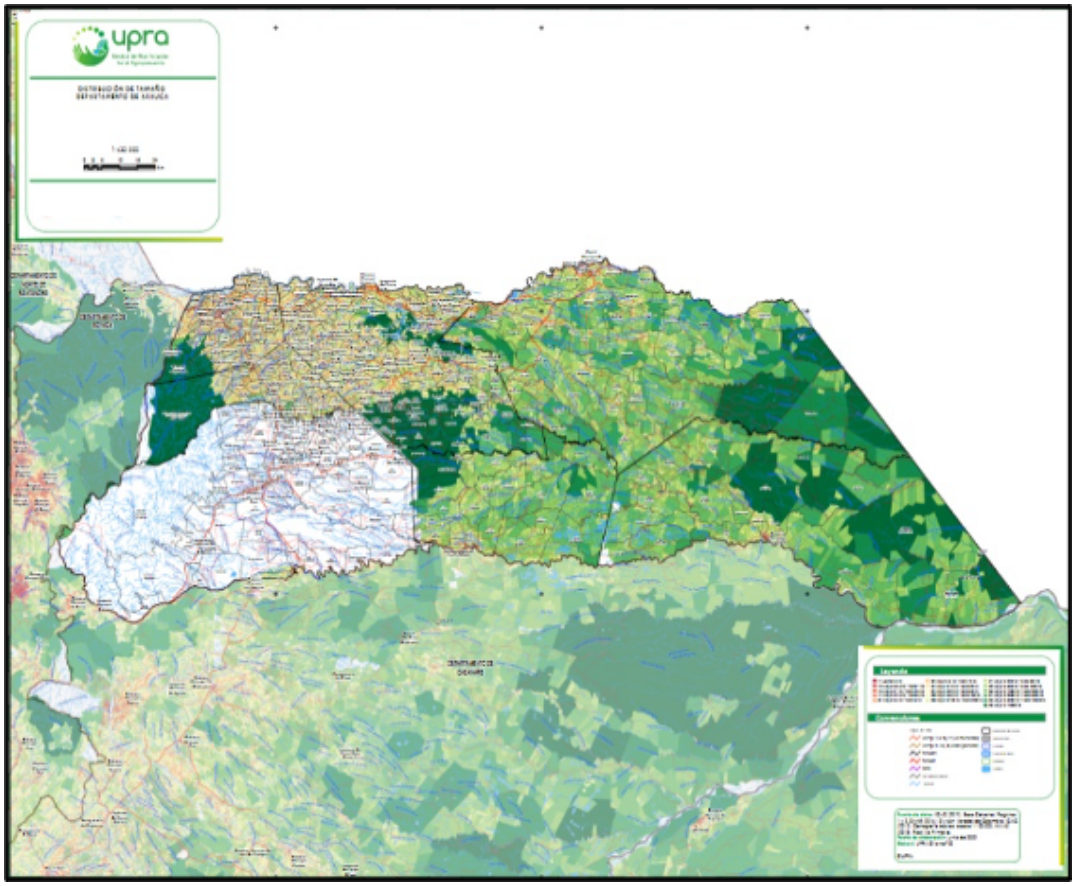
Gráfico 3. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en el departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales en el departamento de Arauca muestra que cerca de 1.470.000 ha, que abarcan el 61,68 % del área del departamento están en el rango de hasta 1 SMLMV, localizados en gran parte del departamento. De manera consecutiva, cerca de 240.000 ha están en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, lo que representa el 10,07 % del área del departamento, y se ubican predominantemente en la zona nororiental. Seguidamente, de manera descendente se hallan: el rango mayor a 20 y hasta 60 SMMLV, con cerca de 1.600 ha, de las cuales el 0,06 % están localizadas en la periferia y cerca al casco urbano de los municipios. Posteriormente, se encuentra el rango de mayor de 60 hasta 100 SMLMV, con 470 ha, y el rango mayor que 100 SMMLV, con cerca de 207 ha, los cuales se localizan principalmente en el municipio de Arauca, y que, en conjunto, representan el 0,028 % del área del departamento. Por último, en el departamento de Arauca 95.000 ha (3,98 % del área) carecen de información de avalúos catastrales para la vigencia 2019.

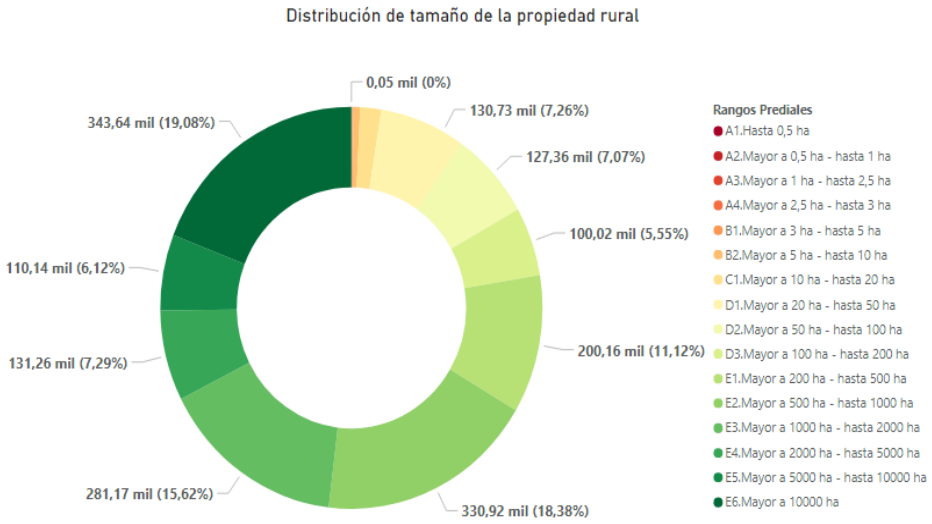
Mapa 10. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

La distribución de tamaño de la propiedad rural en el departamento de Arauca se encuentra distribuida en forma irregular. De manera descendente, los rangos que más área abarcan son: Mayor a 10.000 ha (19,08 %), mayor 500 ha y hasta 1.000 ha (18,38 %), mayor a 1.000 ha y hasta 2.000 ha (15,62 %), mayor a 200 ha y hasta 500 ha (15,31 %) y, mayor a 2.000 ha y hasta 5.000 ha (7,29 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 75,68 % del área del departamento de Arauca, lo que permite inferir que la propiedad rural en este departamento propende a tamaños con áreas superiores a las 200 ha.

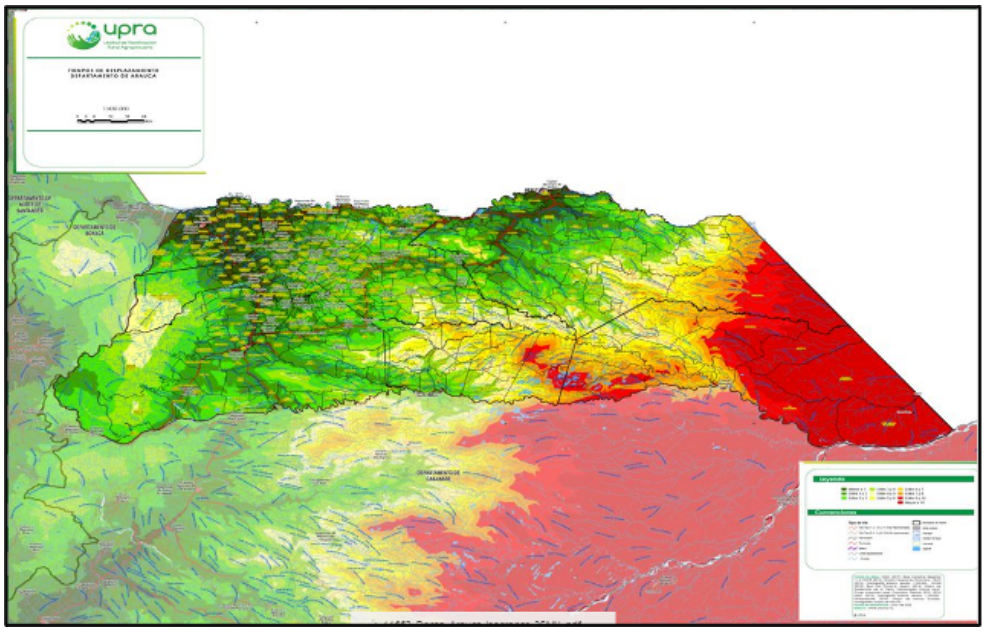
Gráfico 4. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en el departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

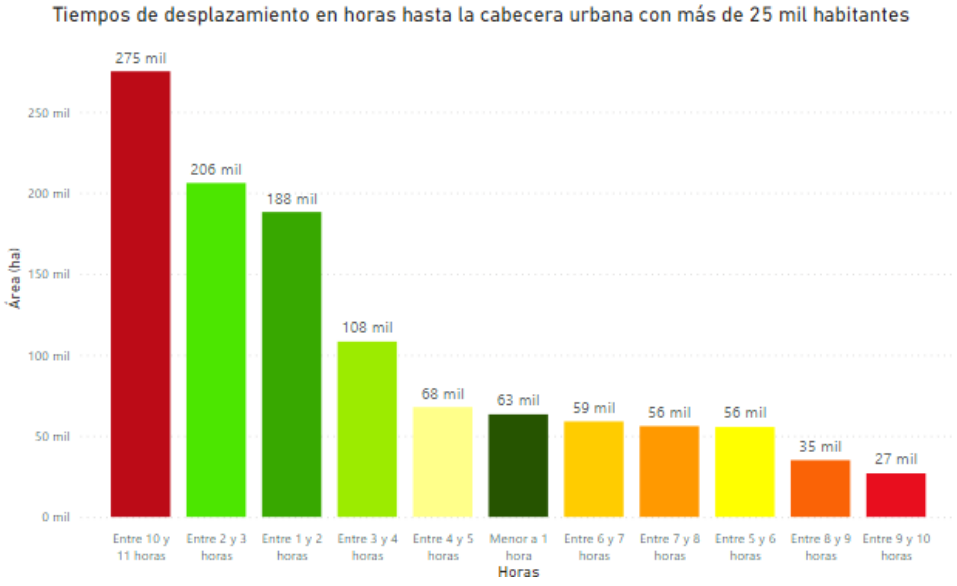
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En el departamento de Arauca los tiempos de desplazamiento que predominan son: entre 10 y 11 horas, el recorrido desde cualquier punto de un municipio a la cabecera urbana de la capital abarca 275.000 ha; seguidamente, entre 2 y 3 horas, 206.000 ha; entre 1 y 2 horas, 188.000 ha; entre 3 y 4 horas, 108.000 ha y, entre 4 y 5 horas, 68.000 ha. En cambio, 63.000 ha no superan la hora de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana.

Mapa 11. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Arauca



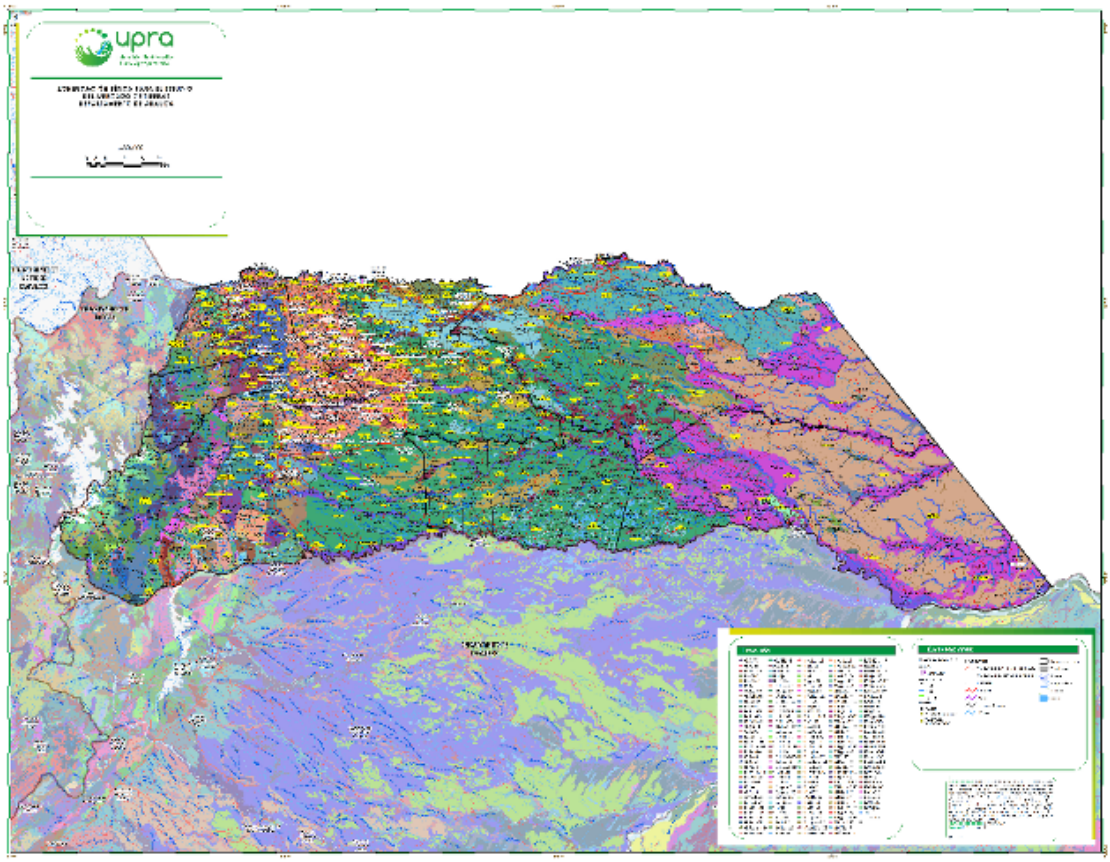
Fuente: UPRA (2022)

Gráfico 5. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en el departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

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

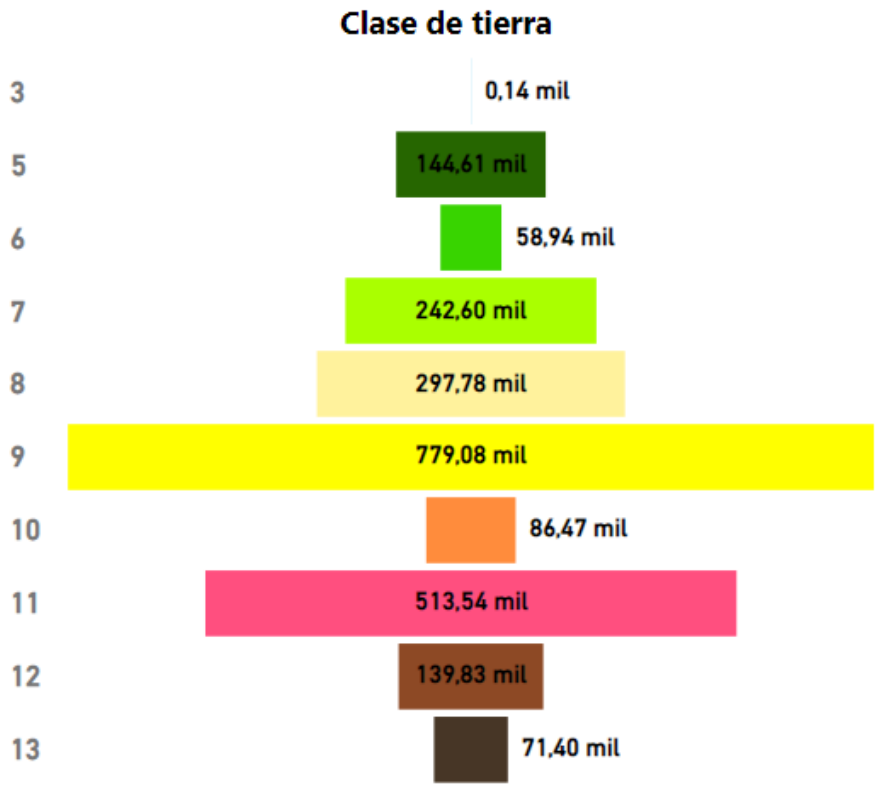


Fuente: UPRA (2022)

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras es definida como aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos 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. En Colombia, dichos espacios 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. Estas clases se expresan en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase que mejores condiciones edafoclimáticas expresa, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y el desarrollo de sistemas productivos. En el mapa de zonificación física para el departamento de Arauca, se aprecia que la mayor área corresponde a 1.292.620 ha, distribuidas en tierras clase 9, representadas por 779.080 ha,

y clase 11, con 513.540 ha, las cuales se caracterizan por tener encharcamientos, inundaciones y alto contenido de aluminio y representan el 54,24 % del área del departamento, en contraste con las clases de tierra 3 y 5, que abarcan 144,75 ha, caracterizadas por tener un valor potencial de 73 y 61 puntos, respectivamente, y representan el 0,0060 % del área.

Gráfico 6. Clases de tierra del departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

2. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural

2. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural

Para la determinación de los precios comerciales de la tierra rural escala 1:100.000 en el departamento de Arauca, se siguieron los lineamientos establecidos conforme a la metodología establecida por la UPRA; aquella implica realizar las actividades por etapas.

2.1 Etapa preparatoria

En esta etapa se realizaron las siguientes actividades

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

2.2 Etapa de campo

En esta etapa se realizaron actividades de captura de información, en las que se interactuó con los actores clave en cada uno de los municipios de la zona de estudio; se consultó con secretarías de agricultura, secretarías de planeación, presidentes de juntas de acción comunal, avaluadores de la región, entre otros actores tales como agremiaciones de productores agrícolas y pecuarios. El propósito consistió en recopilar datos e información de mercado, como transacciones de compra y venta, precios de la tierra por sectores, dinámicas de la tenencia de la tierra y aspectos relacionados con las actividades productivas y económicas de cada una de las áreas de la zona de estudio; se hicieron recorridos por las zonas veredales para llevar a cabo entrevistas estructuradas y capturar ofertas inmobiliarias.

2.3 Etapa de oficina

Corresponde a las actividades realizadas en oficina para actualizar, recopilar, revisar, depurar, normalizar, tabular, cruzar, integrar, consolidar y analizar información primaria y secundaria capturada y existente de mercado de tierras, como ofertas, transacciones, datos de entrevistas, precios de tierras, dinámicas productivas, características de la zona de estudio, infraestructura y situación de orden público. Dicha información se usa para elaborar los mapas de precios de la tierra, caracterizar los rangos de precios hallados, construir la memoria técnica explicativa —la cual contiene la caracterización para cada uno de los polígonos de rangos de precios— y hacer el diagnóstico general del mercado de tierras, la información de precios de arrendamiento y la caracterización del mercado de tierras rurales en el departamento de Arauca.

2.4 Etapa de validación

Esta actividad corresponde a la presentación de los resultados del trabajo de investigación ante las autoridades municipales y departamentales; incluye los mapas de precios resultantes de la investigación y el documento final *Memoria Técnica Explicativa*.

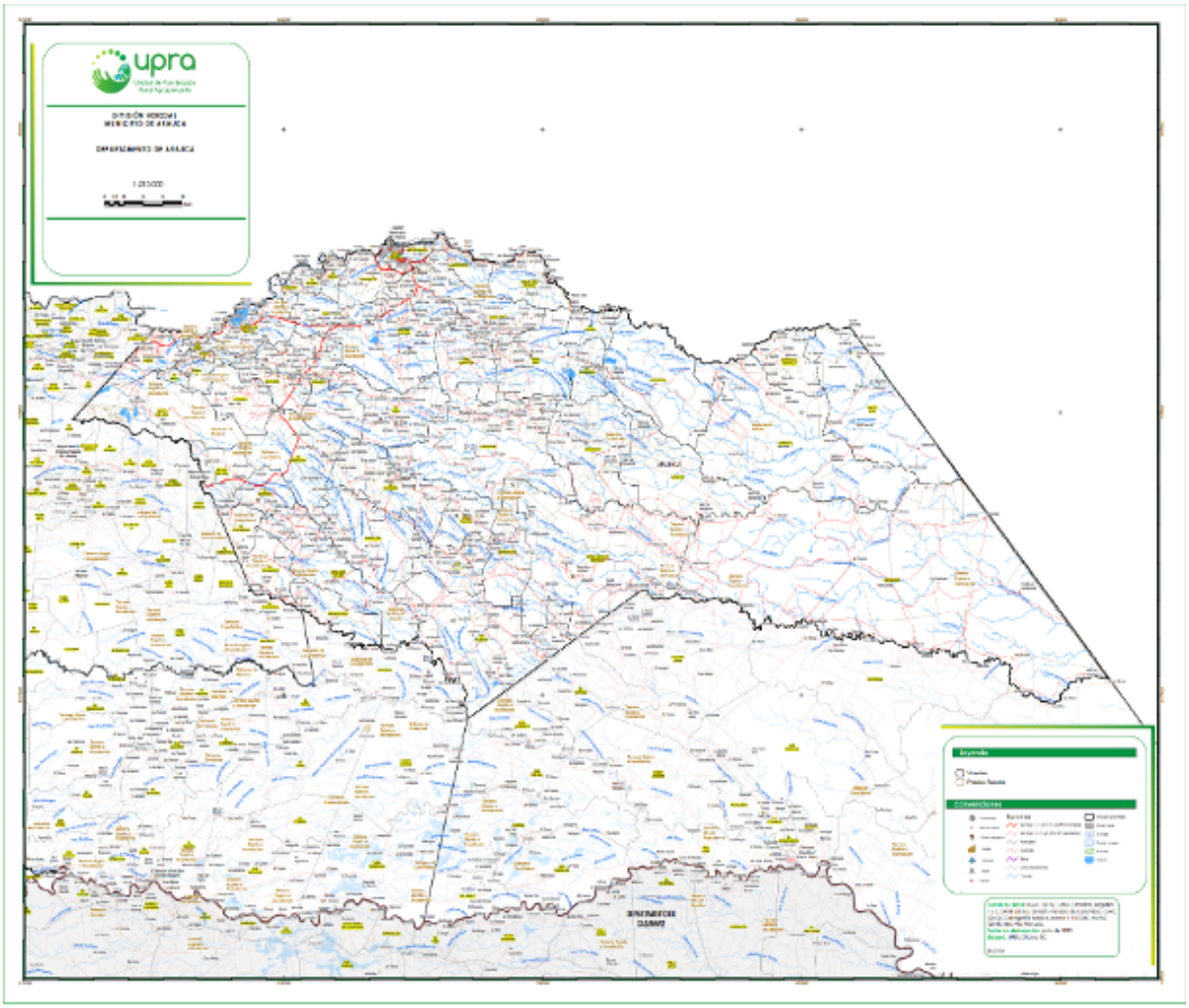
2.5 Generalidades de los municipios del departamento de Arauca

2.5.1 Municipio de Arauca

El municipio de Arauca está ubicado al este del país, en la región norte de la Orinoquia colombiana, en la llanura aluvial del Orinoco, al nororiente del departamento. Su límite por el norte es el río Arauca, que lo separa de Venezuela. La división político-administrativa rural del municipio de Arauca se encuentra establecida por corregimientos y veredas para el suelo rural. Tiene, en total, 5 corregimientos (Cañas Bravas, Caracol, Maporillal, Santa Bárbara y Todos los Santos) y 53 veredas.

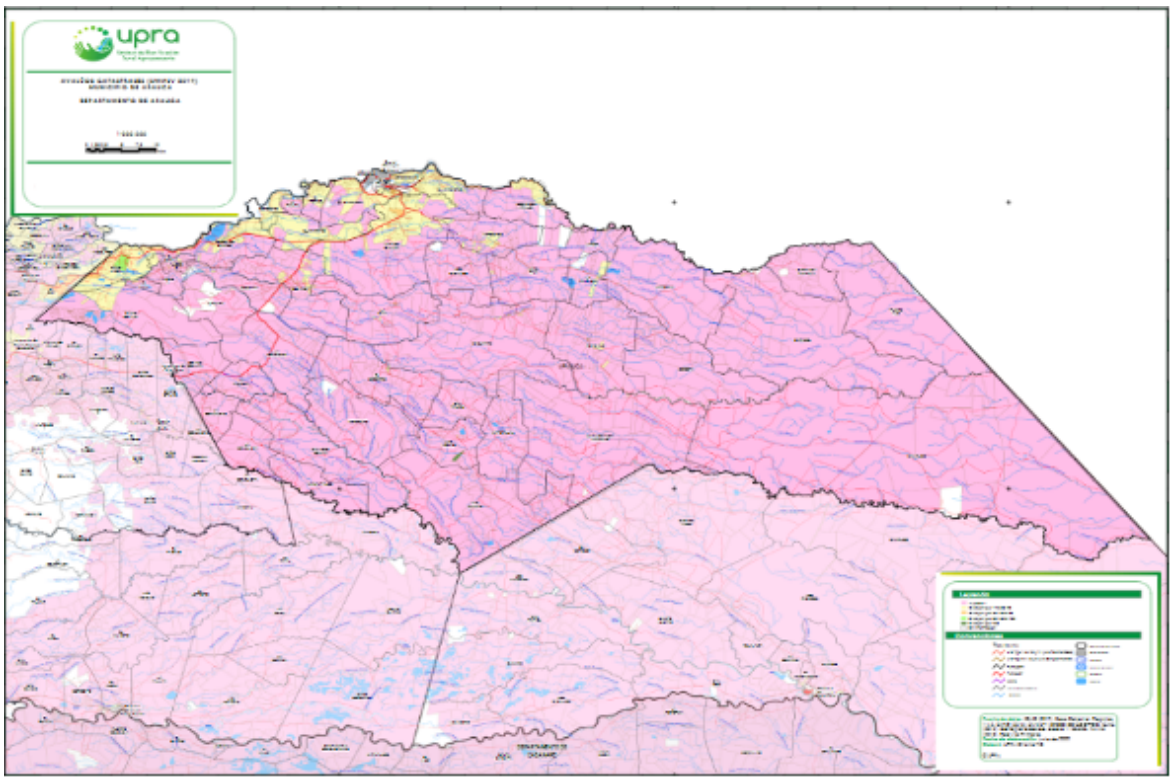
Según el Censo DANE 2018, la población actual del municipio de Arauca es de 75.735 habitantes que representa el 31,6 % de la población total del departamento que es 239.503 habitantes. Presenta un clima cálido con temperaturas medias que oscilan entre 25 °C y 32 °C; topográficamente el área corresponde a sabana inundable. En el departamento, se ubican 5 resguardos indígenas (El Zamuro; La Vorágine-La Ilusión; Matecandela; San José de Lipa y La Isla, con 692 habitantes que representan el 14,41 % de la población indígena total que es de 4.799 habitantes. La principal vía de acceso es la Vía Nacional Transfronteriza y dista de Bogotá en 623 km.

Mapa 13. Cartografía base del municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

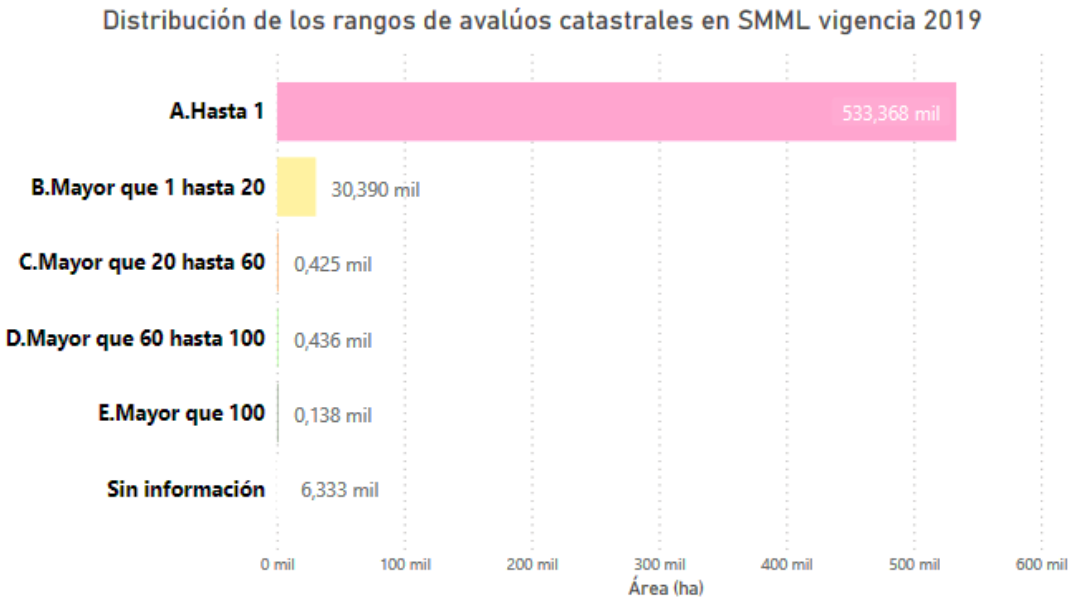
Mapa 14. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

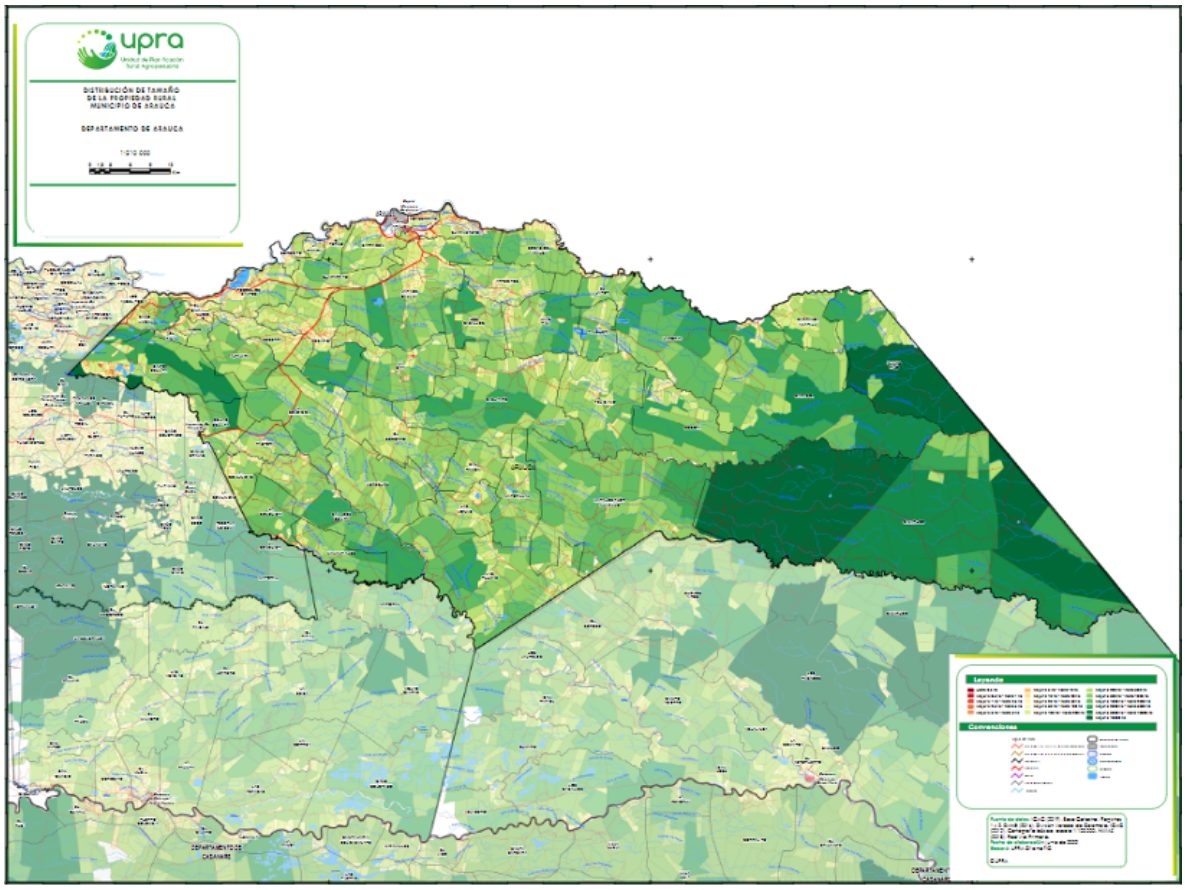
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en el municipio de Arauca, cerca de 533.368 ha, que representan el 93,39 % del área del municipio, se hallan en el rango de hasta 1 SMLMV, localizadas a lo largo del municipio, excepto en el norte. Igualmente, cerca de 30.390 ha están en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, es decir, el 5,32 % del área del municipio; luego, de manera descendente se encuentran: el rango mayor que 60 y hasta 100 SMMLV con cerca de 436 ha, que representan el 0,08 %; el rango de mayor que 20 hasta 60 SMLMV, con 425 ha, que representa el 0,07 %; y el rango mayor que 100 SMMLV con 138 ha, que representan el 0,02 % del área del municipio. En cuanto al área sin información, en el departamento se presenta tan solo el 1,11 % (6.333 ha) con ausencia de información de avalúos catastrales vigencia 2019.

Gráfico 7. Distribución del área, según rango de Avalúos catastrales en SMLMV (2019) para el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

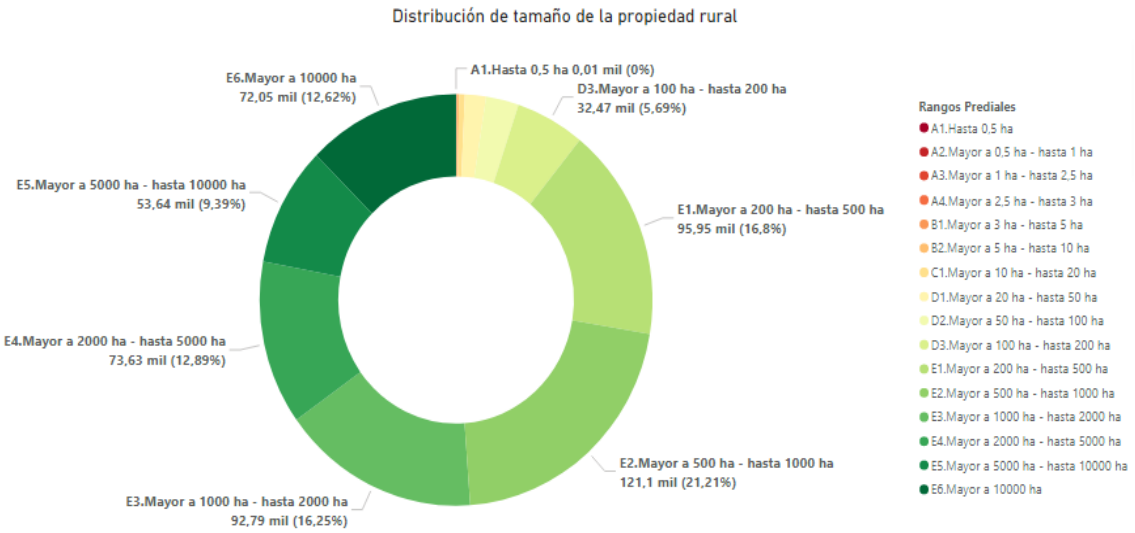
Mapa 15. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras del municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

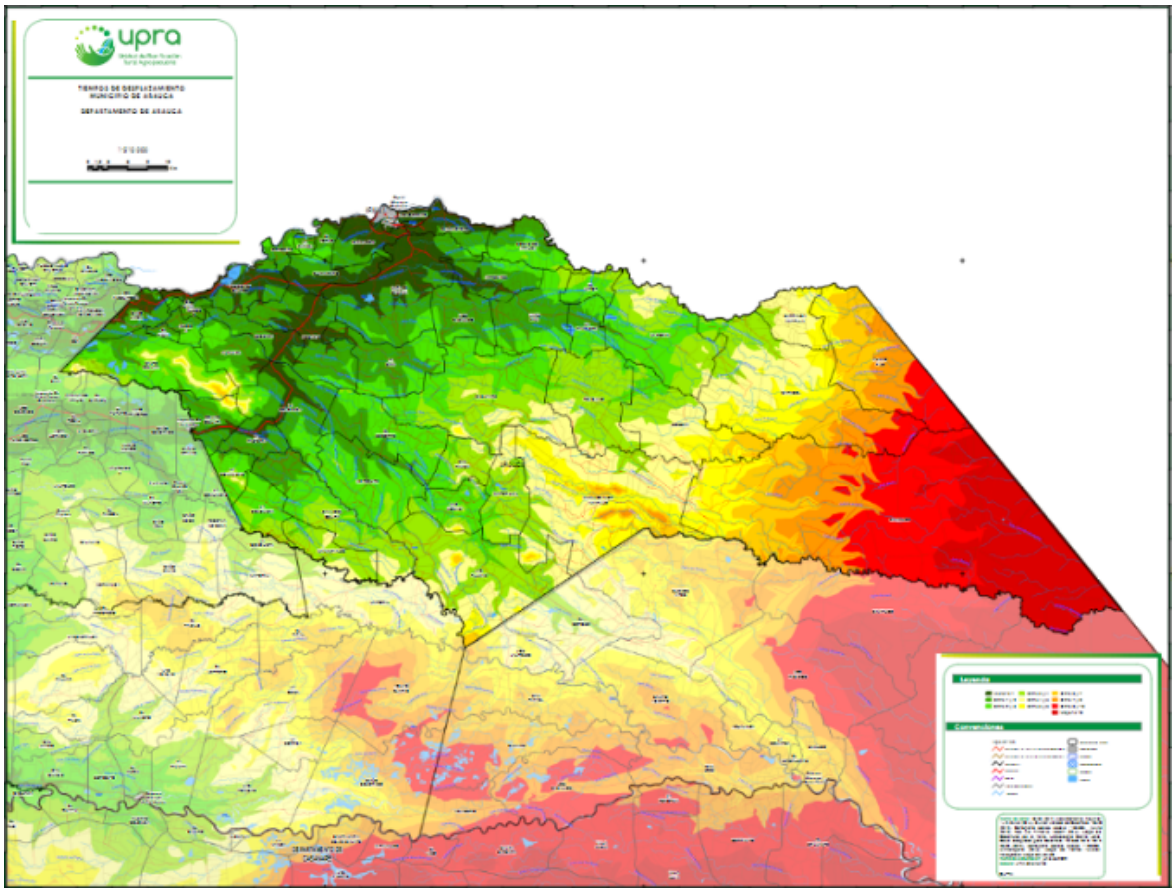
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Arauca se encuentra distribuida en forma irregular. De manera descendente, los rangos que más área abarcan son: Mayor a 500 y hasta 1.000 ha (21,21 %), mayor a 200 ha y hasta 500 ha (16,80 %), mayor a 1.000 ha y hasta 2.000 ha (16,25 %), mayor a 2.000 ha y hasta 5.000 ha (12,89 %) y mayor a 10.000 ha (12,62 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 79,77 % del área del municipio de Arauca, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 200 ha.

Gráfico 8. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

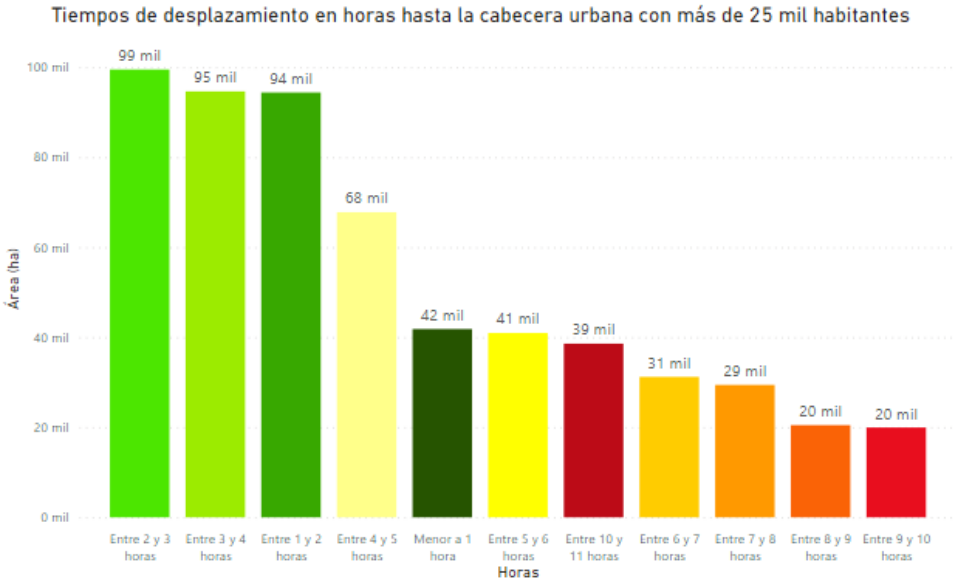
Mapa 16. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

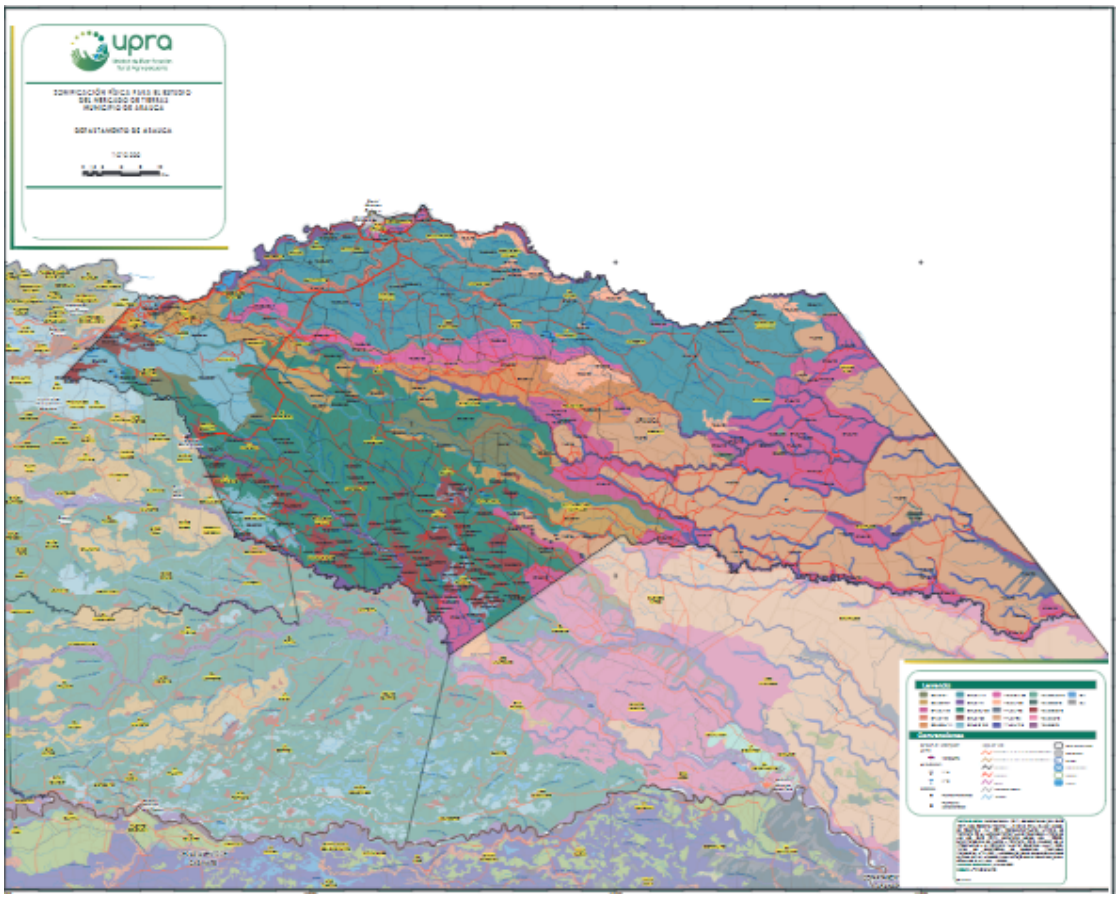
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En el municipio de Arauca los tiempos de desplazamiento que predominan son: entre 2 y 3 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana de la capital (abarca 99.000 ha); luego, entre 3 y 4 horas, 95.000 ha; entre 4 y 5 horas, 68.000 ha, mientras que 42.000 ha no superan la hora de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana. No obstante, también existen tiempos de desplazamiento que oscilan entre las 10 y 11 horas ubicadas hacia el extremo oriente del municipio.

Gráfico 9. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

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



Fuente: UPRA (2022)

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras está definida como aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), sirven 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. Estas clases se expresan en números que van desde el 1 hasta el 13;1 la clase que mejores condiciones edafoclimáticas expresa y 13, la clase que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. De acuerdo con el mapa de zonificación física para el municipio de Arauca, se evidencia que la mayor área corresponde a 222.696,35 ha distribuidas en tierras clase 8 representadas con 117.825,26 ha y clase 9 con 104.871,09;

dichos terrenos se caracterizan por presentar encharcamientos, inundaciones y alto contenido de aluminio y representan el 66,58 % del área del municipio en contraste con la clase de tierra 5 que posee 34.652,05 ha caracterizadas por tener un valor potencial de 61 puntos y que representa el 10,36 % del área total.

Gráfico 10. Clases de tierra del municipio de Arauca

Fuente: UPRA (2022)

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

Etapa de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, por las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con 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 y los servicios, y para obtener información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).

Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios

Instrumentos captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que son anexos, que forman parte integral de este documento y que se relacionan a continuación:

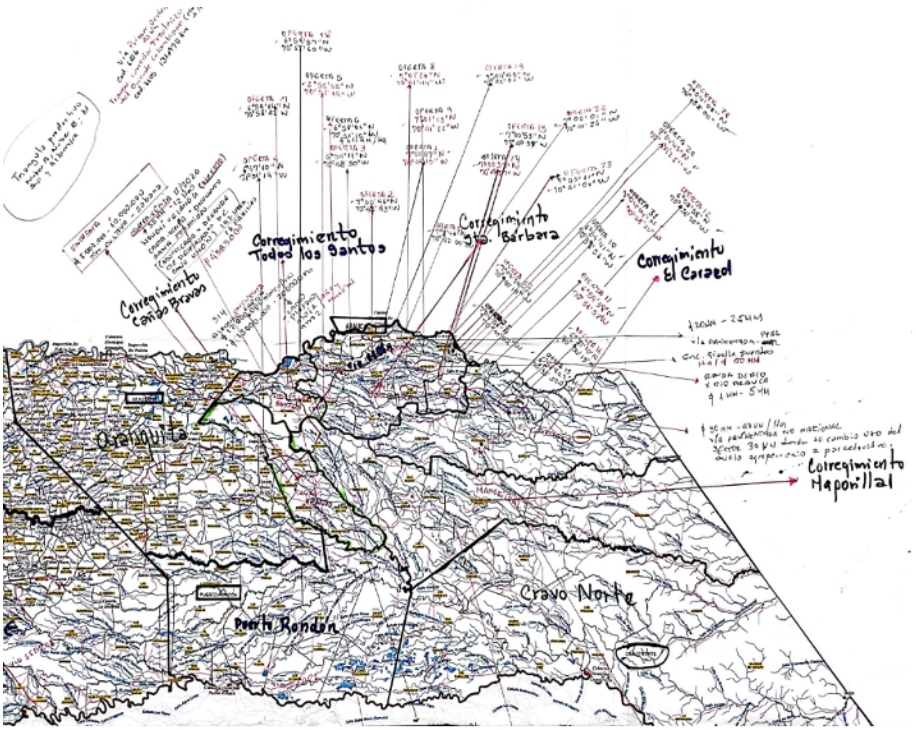
- *Ofertas de mercado inmobiliario:* Se encontraron un total de 29 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y consulta con habitantes del sector para cada zona analizada; de ese modo, se pudo determinar el rango de polígonos (Ver: Ofertas de mercado).
- *Encuestas semiestructuradas:* Se realizaron 72 encuestas a conocedores, habitantes y presidentes de las JAC de las veredas sobre precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

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, se preguntaron 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, entre otros. A continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información:

Ilustración 1. Entrevistas espacializadas en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 2. Formato usado para captura de información

upra
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria

ENCUESTA

DEPARTAMENTO: ARAUCA

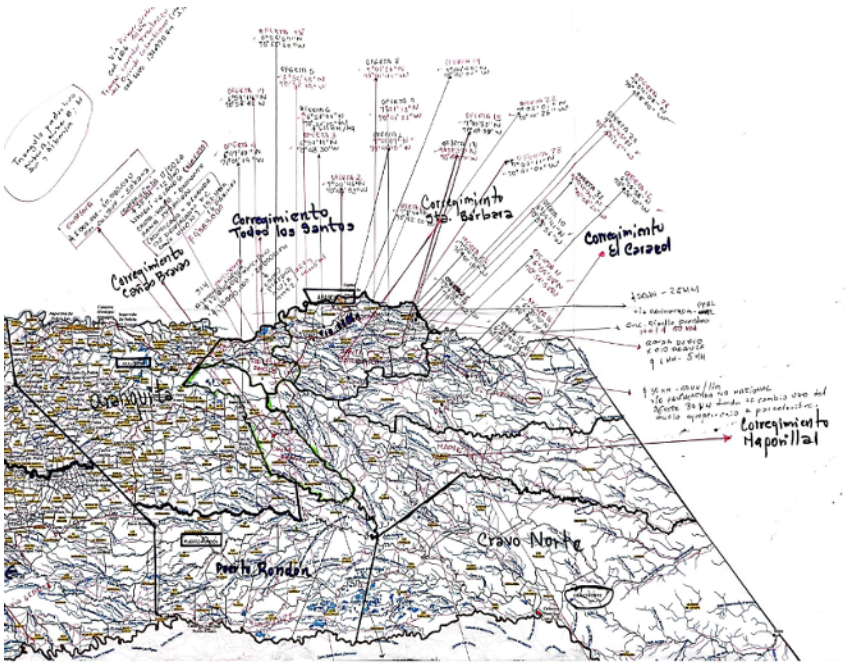
No	MUNICIPIO	VEREDA	NOMBRE DEL ENCUESTADO	NUMERO DE CONTACTO	PROFESION - OCUPACION U OFICIO	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO					UNIDAD TIPO ENCUESTADA (hectárea, fanegada, plaza, cuadra)	ÁREA TIPO EN LA ZONA	ÁREA TIPO ENCUESTADA	CONCEPTO PRECIO - VENTA		CONCEPTO PRECIO - RENTA		OBSERVACIONES
						EXPLOTACIÓN ECONÓMICA PREDOMINANTE EN LA ZONA ENCUESTADA	TIPO DE EXPLOTACIÓN	PENDIENTE	AGUAS	ACCESO A LA ZONA ENCUESTADA				PRECIO MÍNIMO ($)	PRECIO MÁXIMO ($)	PRECIO MÍNIMO ($)	PRECIO MÁXIMO ($)	
1	Arauca	La Conquista	Merlys Quenza Vargas	3212772510	Presidente JAC	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plano a ligeramente plano	Suficientes	Vía veredal al corregimiento de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 1.500.000	$ 2.000.000	$20.000 - UGG $1.000.000 - Plátano	$ 20.000 - UGG $ 1.000.000 Plátano	Los predios que tienen cultivo de cacao, papeles, electricidad y están cerca al terraplén tienen más valor. El arriendo para cultivo de plátano a $ 1.000.000 -$ 1.200.000 / año.
2	Arauca	La Conquista	Ferley Ospina	3213432299	Avaluador	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plano a ligeramente plano	Suficientes	Vía veredal al corregimiento de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 2.000.000	$ 3.000.000	$20.000 - UGG $1.000.000 - Plátano	$ 20.000 - UGG $ 1.000.000 Plátano	Los predios que tienen cultivo de cacao, papeles, electricidad y están cerca al terraplén tienen más valor. El arriendo para cultivo de plátano a $ 1.000.000 -$ 1.200.000 / año.
3	Arauca	San José del Lipa	Dumar Eliécer Blanco	3209153320	Presidente JAC	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plano a ligeramente plano	Escasas	Vía veredal al corregimiento de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 2.500.000	$ 3.000.000	$20.000 - UGG $1.000.000 - Plátano/año	$20.000 - UGG $1.000.000 - Plátano	Sabanas nativas, difícil acceso en invierno
4	Arauca	San José del Lipa	Ferley Ospina	3213432299	Avaluador	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plano a ligeramente plano	Escasas	Vía veredal al corregimiento de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 1.000.000	$ 2.000.000	$20.000 - UGG $1.000.000 - Plátano/año	$ 20.000 - UGG $ 1.000.000 Plátano	Sabanas nativas, difícil acceso en invierno
5	Arauca	Altamira	José Alfonso García	3147186295	Presidente JAC y Extensionista SENA	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plano a ligeramente plano	Escasas	Vía veredal al corregimiento de Todos los Santos en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 10.000.000	$ 12.000.000	$20.000 UGG $350.000 Arroz $ 1.000.000 plátano	$15.000 UGG $400000 Arroz $ 1.200.000 plátano/año	Este sector de Altamira junto con las veredas Nubes A, Nubes B y el Sol se denomina el Triángulo productivo de Arauca, ya que produce maíz, cacao, arroz y plátano. En el año 2.020 su esposa Nohemí Velandia adquirió 12 Has por $ 55.000.000 es decir a $ 4.600.000 /Ha titulada por la ANT.
6	Arauca	Manantiales	Simón Uscátegui	En finca	Presidente JAC	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plano a ligeramente plano	Escasas	Vía veredal en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 2.500.000	$ 3.000.000	$15.000 UGG $350.000 Arroz $ 1.000.000 plátano	$15.000 UGG $350.000 Arroz $ 1.200.000 plátano/año	Vereda donde prima la venta de lotes para parcelación campestre.
7	Arauca	Manantiales	Ferley Ospina	3213432299	Avaluador	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plano a ligeramente plano	Escasas	Vía veredal al corregimiento de Cañas Bravas en regular estado	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 1.500.000	$ 2.500.000	$15.000 UGG $350.000 Arroz $ 1.000.000 plátano	$15.000 UGG $350.000 Arroz $ 1.200.000 plátano/año	Zona en sabanas nativas y en algunos núcleos producción de arroz

Fuente: UPRA (2022)

Investigación de mercado inmobiliario

Se hizo investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona, y posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario, como se puede apreciar en las ilustraciones 2 y 3.

Ilustración 3. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en el municipio de Arauca

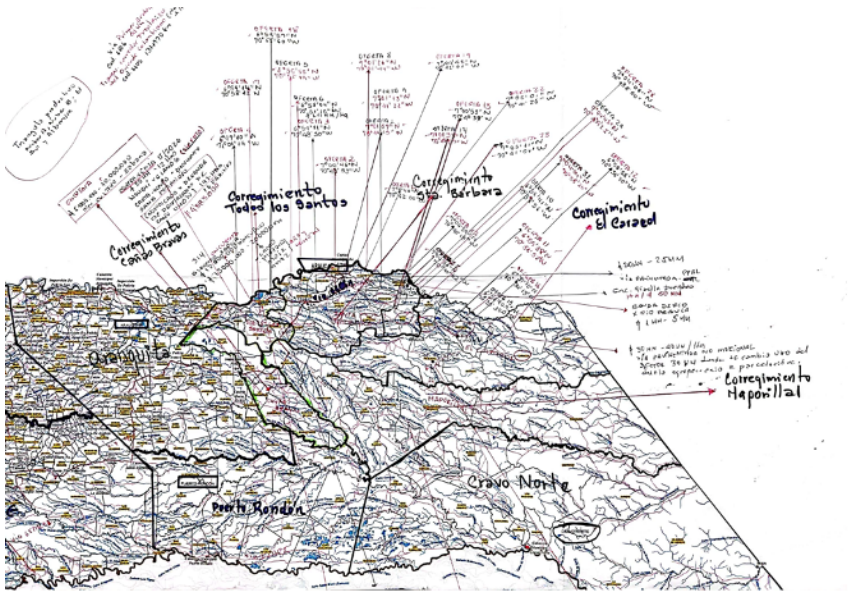


Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas hechas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario fue consolidada con el fin de que fuera confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 4.

Ilustración 4. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

2.5.2. Arauquita

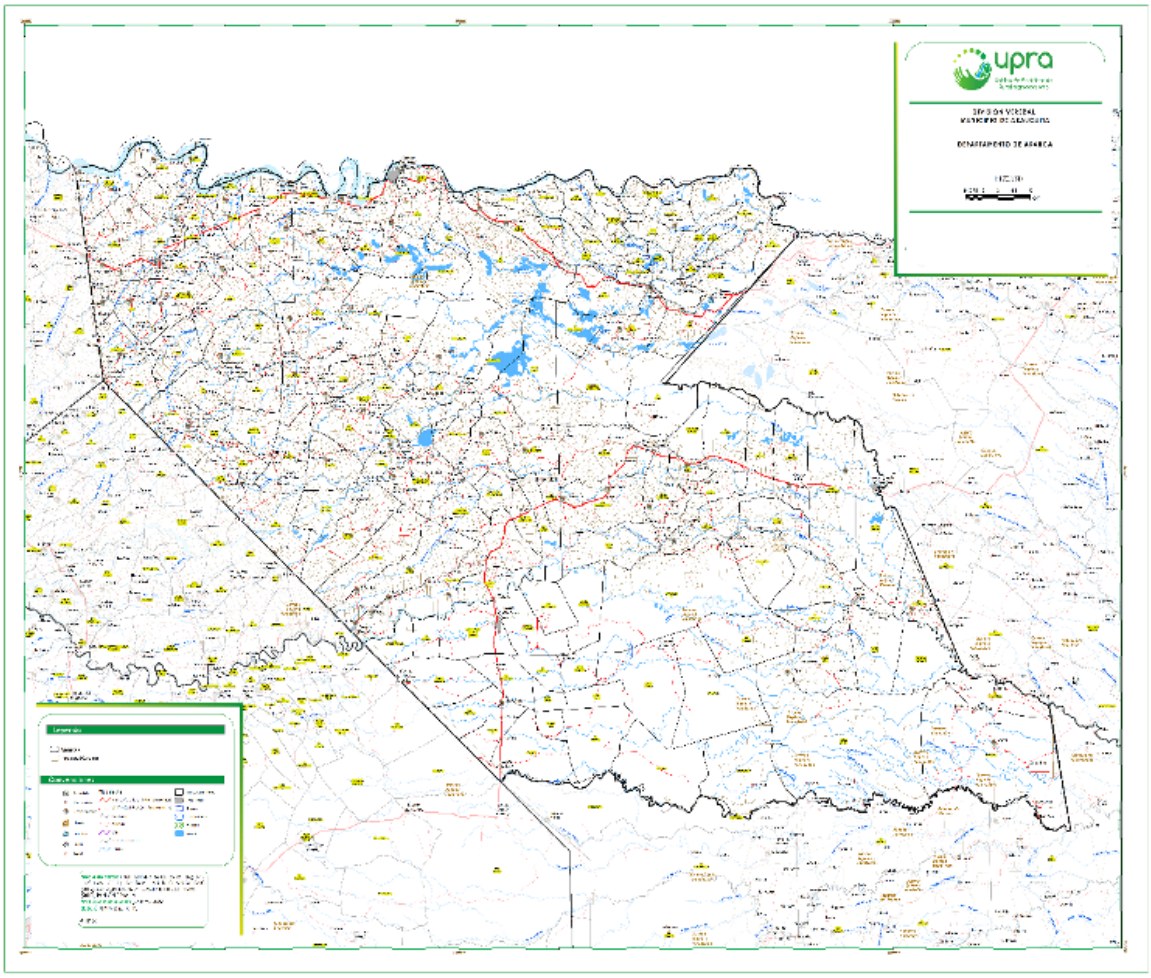
Arauquita está ubicado hacia el centro-norte del departamento de Arauca a 125 metros sobre el nivel del mar; cuenta con una superficie de 3.075 km^2; limita al norte con Venezuela, al oriente con el municipio de Arauca, al sur con los municipios de Tame y Puerto Rondón y al occidente con los municipios de Saravena y Fortul. Según censo DANE 2018, la población actual Arauquita es de 45.268 habitantes que representa el 18,9 % de la población total del departamento que es 239.503 habitantes

Este municipio pertenece a la cuenca del río Orinoco. Cuenta con abundantes cursos de agua, que nacen en su mayoría en la cordillera Oriental y corren en dirección este a través de un terreno plano; esto origina en su trayecto numerosos ríos y caños secundarios. La gran riqueza hídrica se ve representada en lagunas y humedales, así como en numerosos

ríos, caños y quebradas que bañan el municipio. Entre los principales ríos o caños están los ríos Arauca, Lipa, Ele y Caranal.

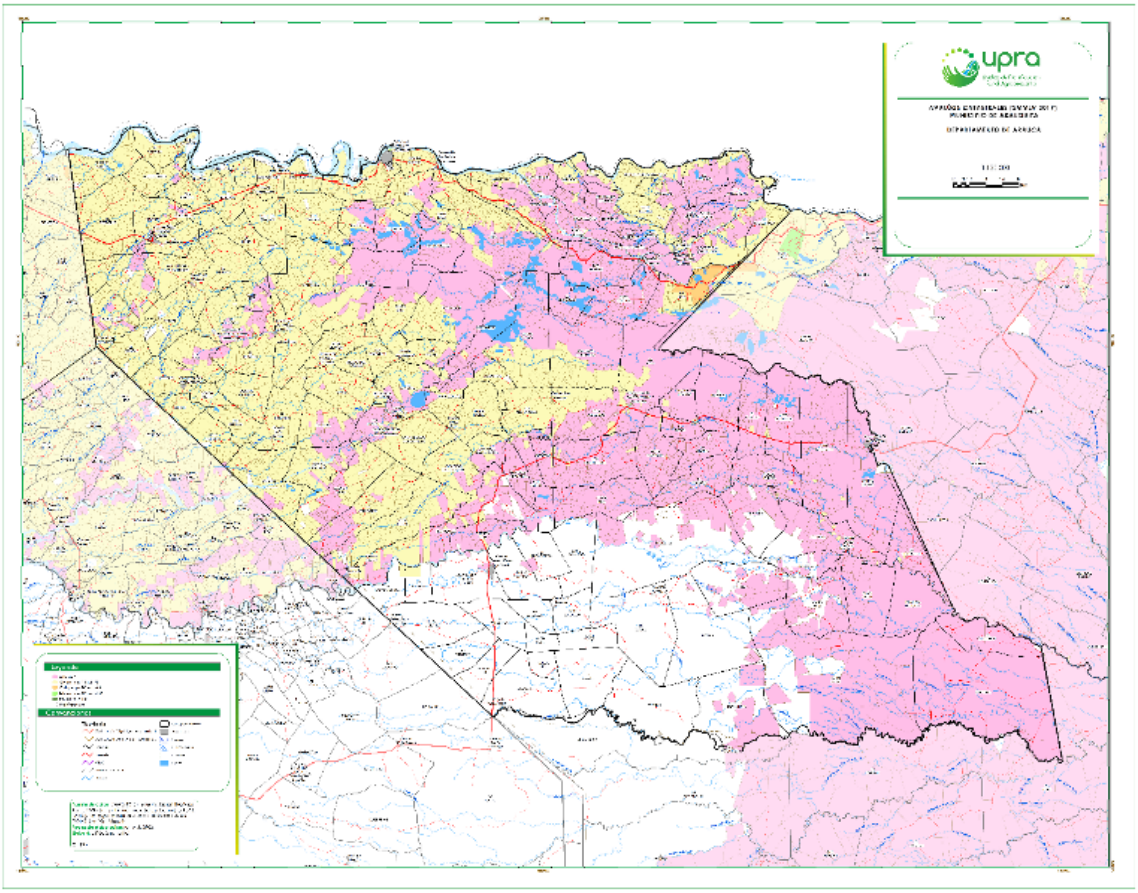
Políticamente, el municipio está conformado por la cabecera municipal, 11 centros poblados y 153 veredas. Se presentan conflictos limítrofes con Tame por la vereda Puerto Jordán; con Fortul, por la inspección La Paz, y con el municipio de Arauca, por parte de la inspección de Cañas Bravas.

Mapa 18. Cartografía base de Arauquita



Fuente: UPRA, (2022)

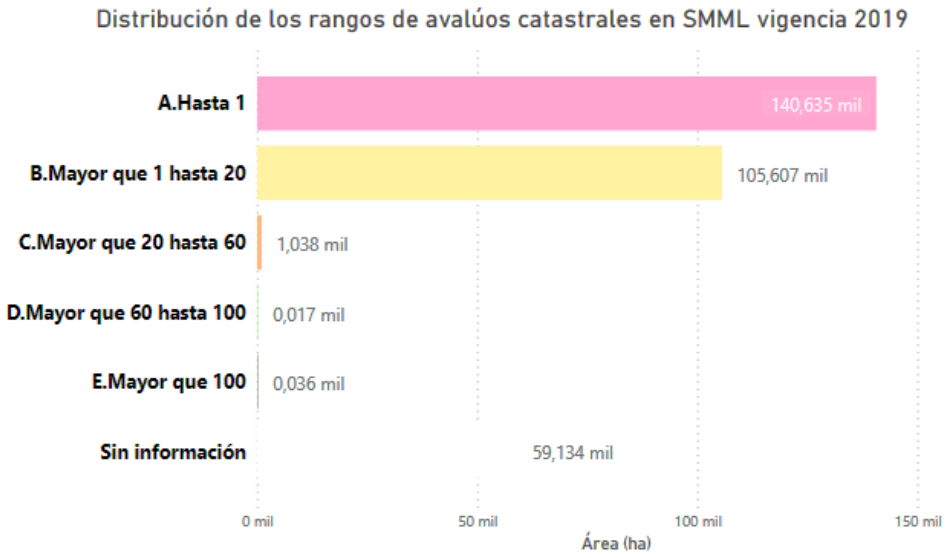
Mapa 19. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

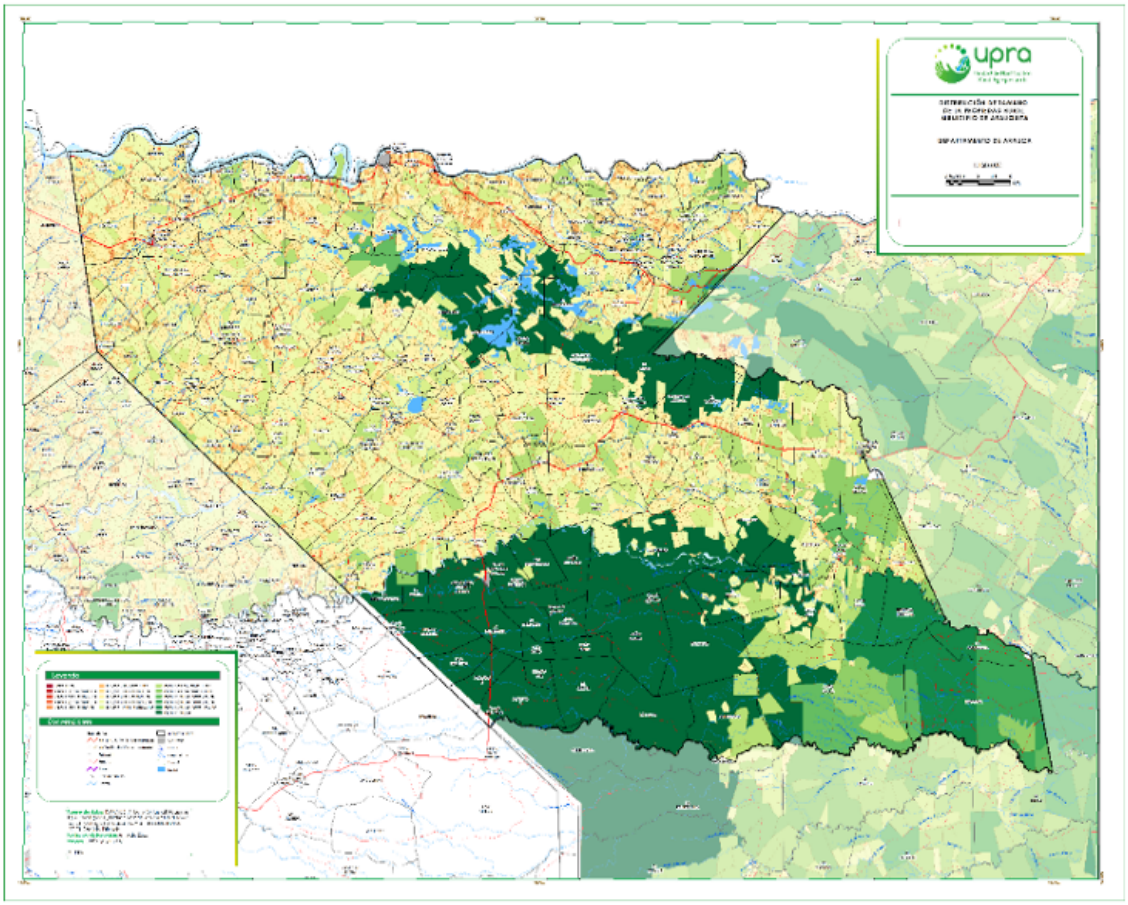
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en Arauquita cerca de 140.635 ha, que abarcan el 45,9 % del área del municipio, están en el rango de hasta 1 SMMLV, localizadas predominantemente en la parte centrooriental del municipio. De manera consecutiva, cerca de 105.607 ha se hallan en el rango mayor de 1 y hasta 20 SMMLV, lo que representa el 34,5 % del área del municipio, localizadas predominantemente en la zona occidental del municipio. A continuación, de manera descendente se encuentran: el rango mayor de 20 y hasta 60 SMMLV, con cerca de 1.038 ha (0,34 %), localizadas hacia la zona oriental del municipio, sobre la vía a Arauca, en límites con el municipio de Arauca; mayor de 60 hasta 100 SMMLV, con 17 ha y un porcentaje menor del 0,006 %, ubicado predominantemente en la parte norte de la cabecera municipal. Consecutivamente, se encuentra el rango mayor de 100 SMMLV, con 36 ha (0,012 %), distribuido en las veredas Carretero y La Pica. En cuanto al área sin información, Arauquita presenta el 19,3 % (59.134 ha).

Gráfico 11. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

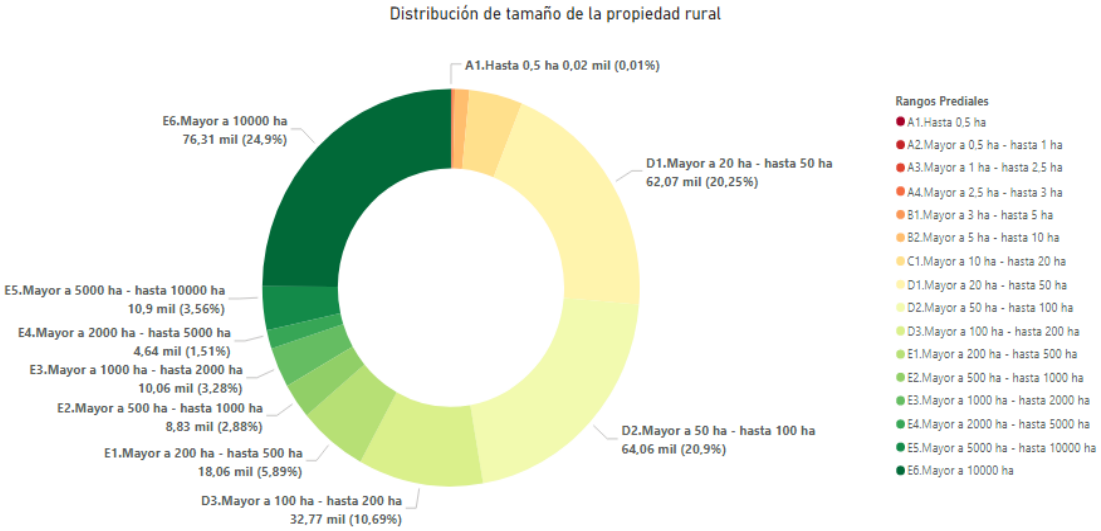
Mapa 20. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

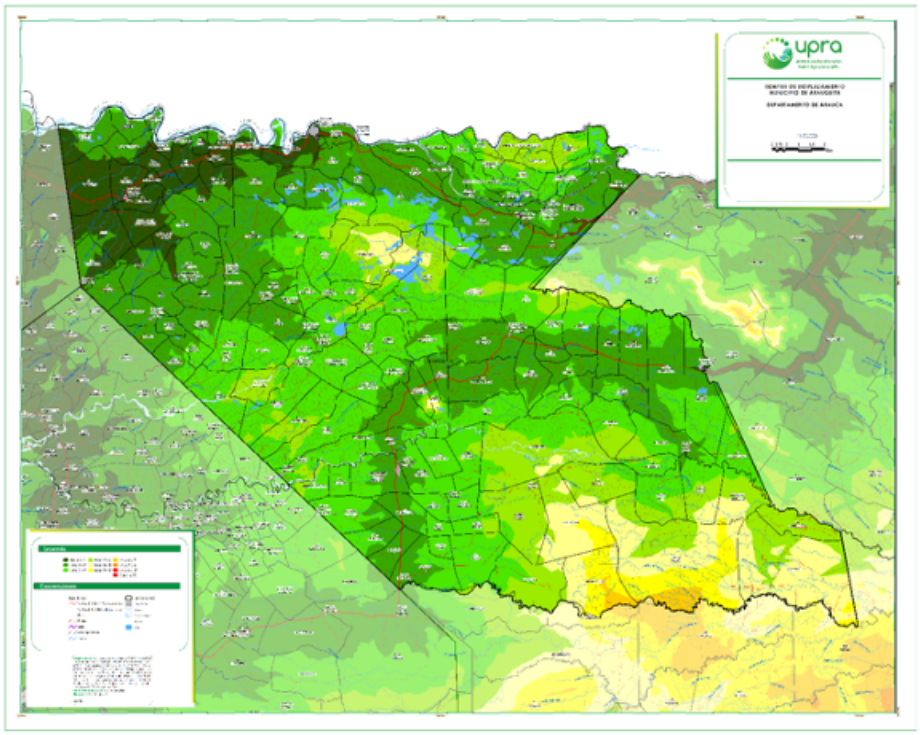
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Arauquita está atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 10.000 ha (24,9 %), mayor a 50 ha y hasta 100 ha (20,90 %), mayor a 20 ha y hasta 50 ha (20,25 %), mayor a 100 ha y hasta 200 ha (10,69 %), mayor a 200 ha y hasta 500 ha (5,89 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 82,63 % del área de Arauquita, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 20 ha.

Gráfico 12. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

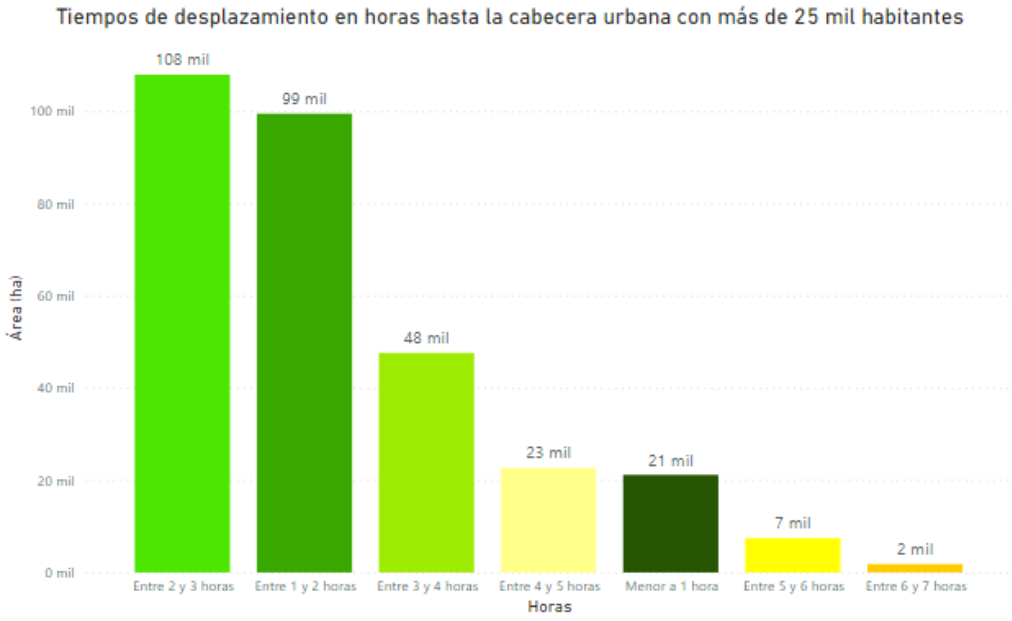
Mapa 21. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

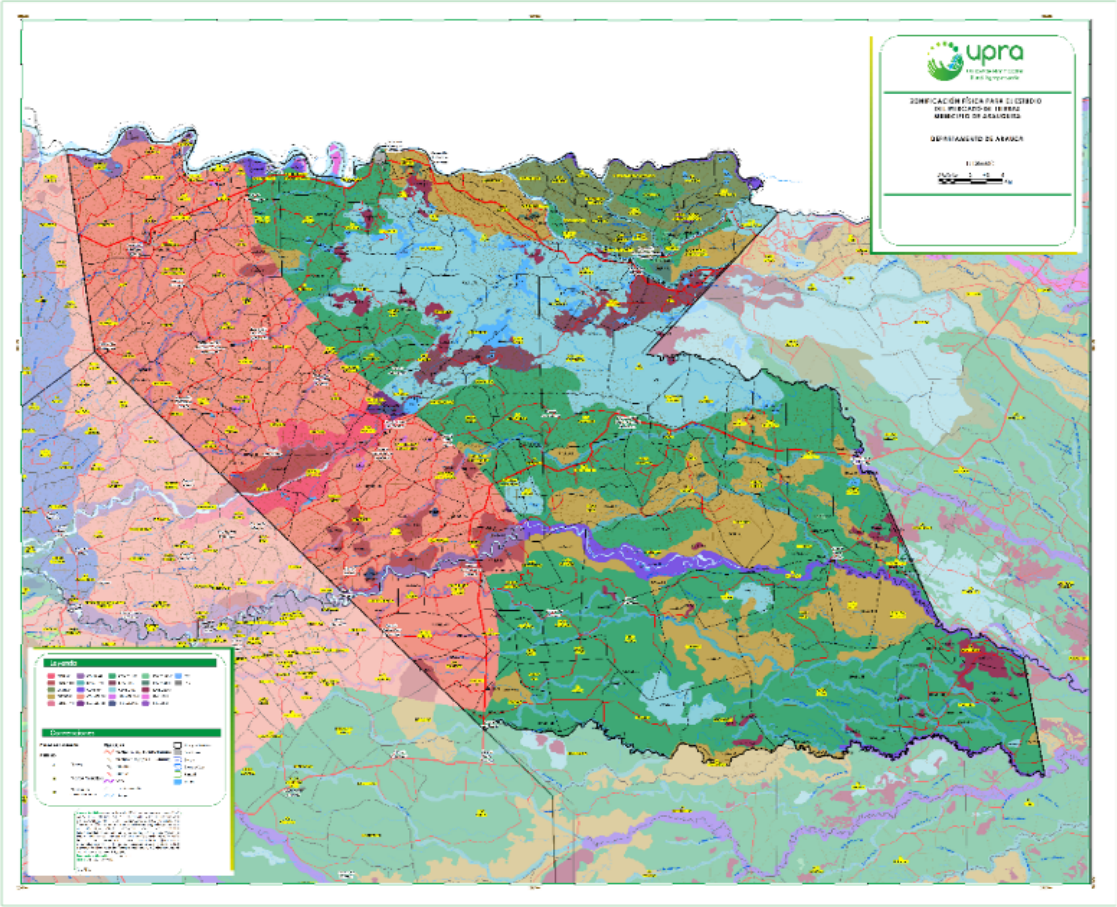
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios, en este caso la cabecera municipal. En Arauquita la predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento de 2 y 3 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana abarcando 108.000 ha. Consecutivamente se presentan zonas en las que los tiempos de desplazamiento demoran entre 1 y 2 horas, lo que abarca cerca de 99.000 ha del total del área municipal; entre 3 y 4 horas 48.000 ha; entre 4 y 5 horas 23.000 ha; entre 5 y 6 horas 7.000 ha; entre 6 y 7 horas 2.000 y menor que 1 hora 21.000 ha.

Gráfico 13. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 22. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Arauquita



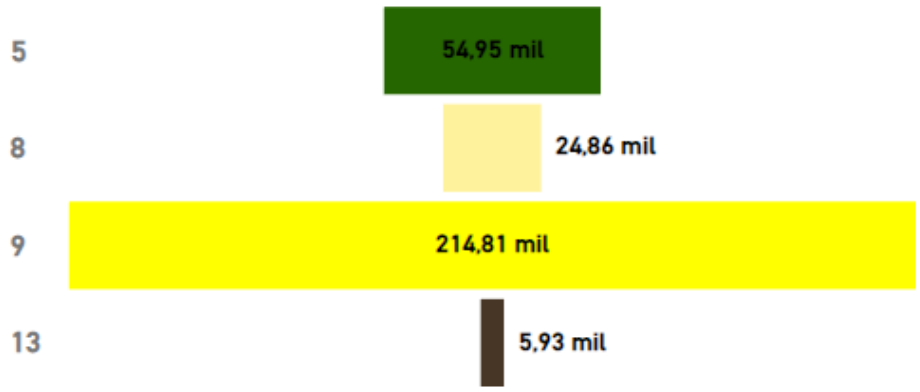
Fuente: UPRA (2022)

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras está definida como aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre) son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. En el país 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. Estas clases se expresan en números que van desde el 1 hasta el 13; 1 es la clase que mejores condiciones edafoclimáticas expresa y 13 la clase que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos.

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

De acuerdo con el mapa de zonificación física para Arauquita, encontramos que la mayor área corresponde a 214.814 ha distribuidas en tierras clase 9, las cuales se caracterizan por poseer encharcamientos, inundaciones y alto contenido de aluminio y representan el 69,69 % del área del municipio en contraste con la clase de tierra 5 que posee 54.950 ha caracterizadas por tener un valor potencial de 61 puntos y que representa el 17,82 % del área total.

Gráfico 14. Clases de tierra de Arauquita



Fuente: UPRA, (2022)

Etapa de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio; mediante estas, se obtuvieron aspectos como caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra.

De la misma forma, hubo recorridos por el área rural; estos cubrieron la mayor cantidad de veredas posible, a fin de identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, 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 la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que son anexos, que forman parte integral de este documento y que se relacionan a continuación:

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron un total de 5 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y consulta con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se puede determinar el rango de polígonos (Ver: Ofertas de mercado).

Encuestas semiestructuradas

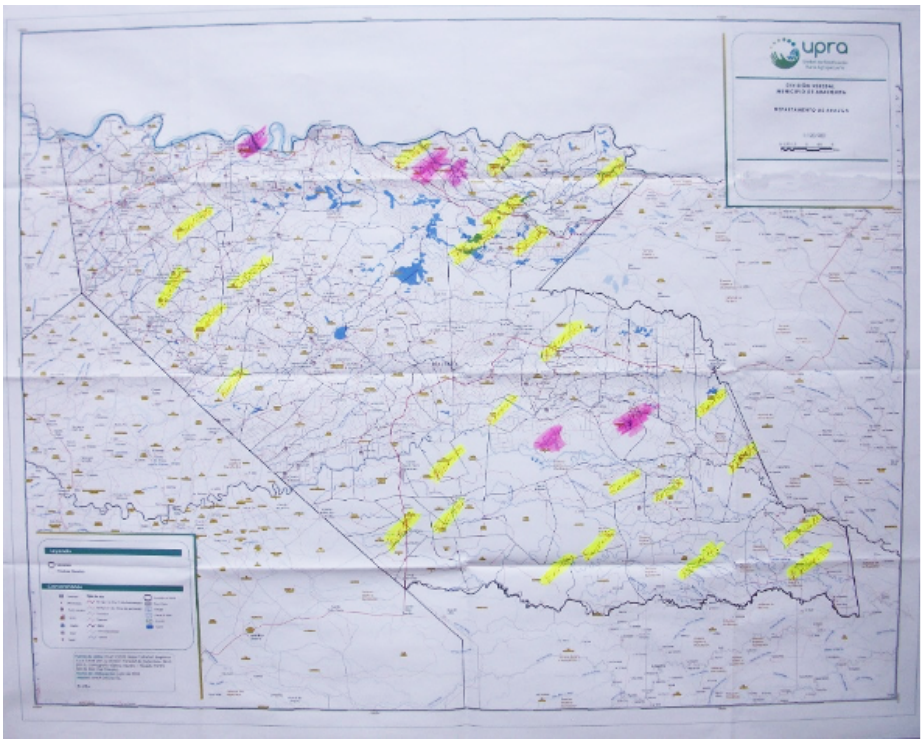
Se hicieron 18 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas; así, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

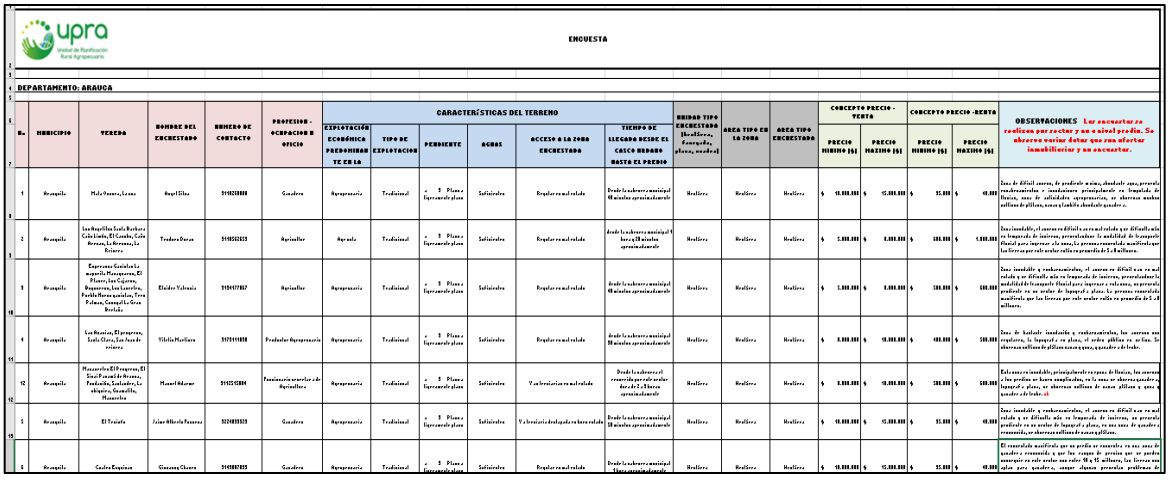
Mediante las visitas a terreno y las entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntaron datos sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural, entre otros datos. A continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información:

Ilustración 5. Entrevistas espacializadas en Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 6. Formato usado para la captura de información

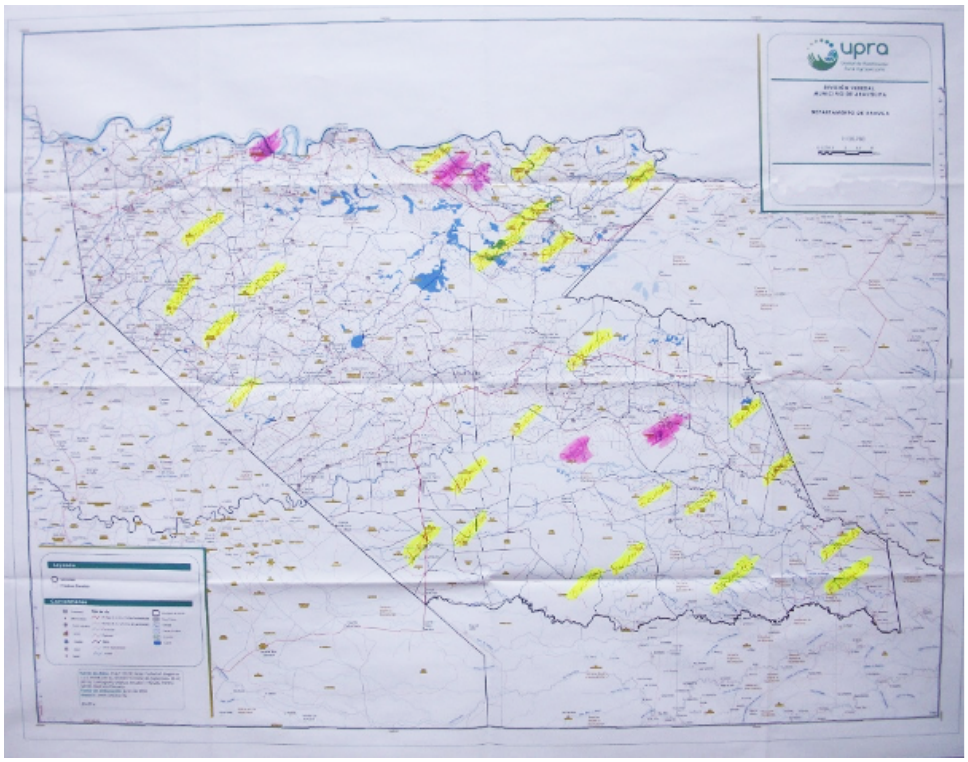


Fuente UPRA 2022

Investigación de mercado inmobiliario

Se hizo investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona. Posteriormente, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario, como se puede apreciar en la ilustración 7.

Ilustración 7. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Arauquita

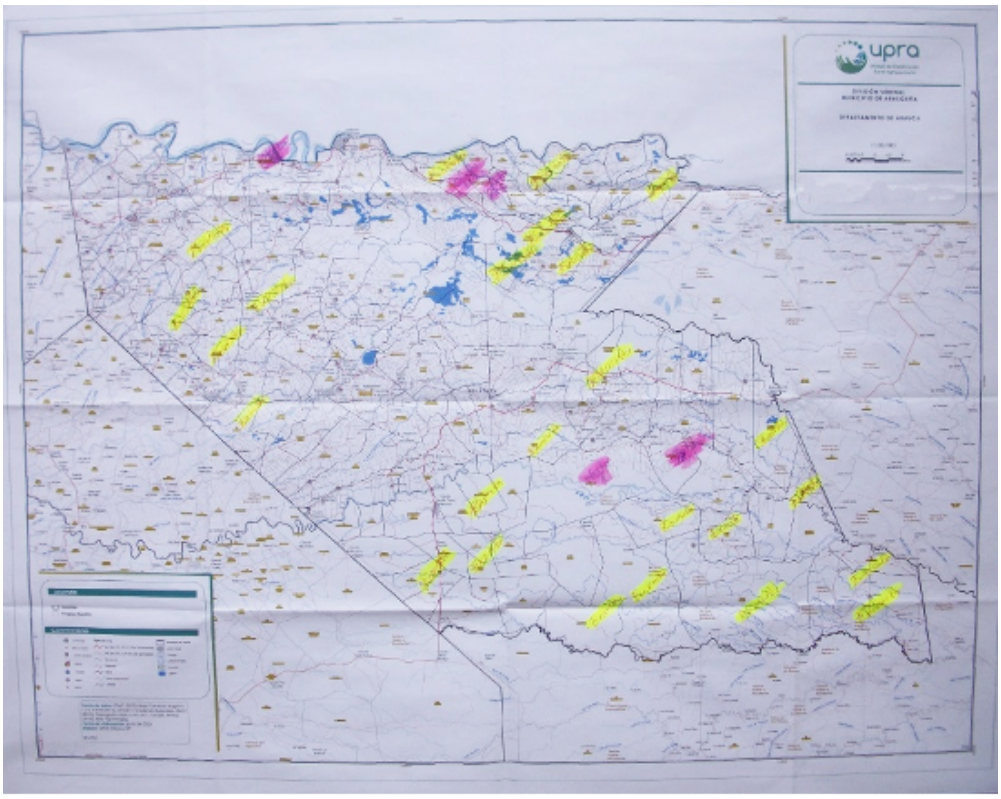


Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas que dieron los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario fue consolidada, con objeto de que fuera confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 8.

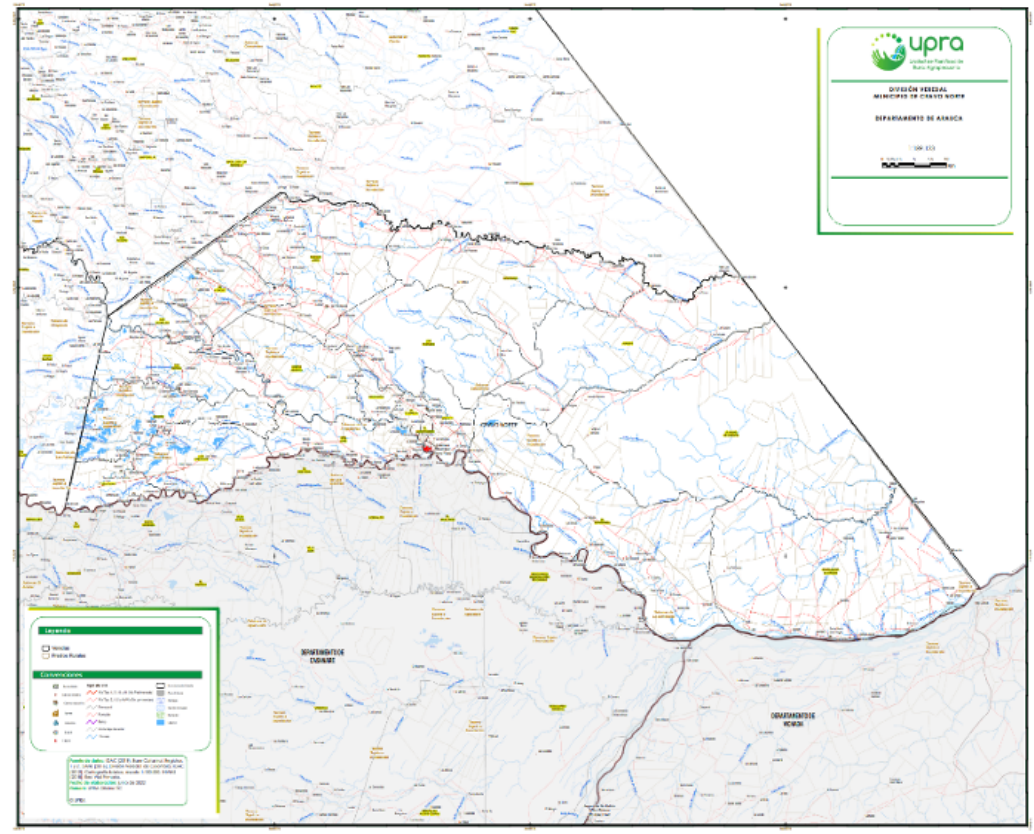
Ilustración 8. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

2.5.3 Cravo Norte

Mapa 23. Cartografía base de Cravo Norte



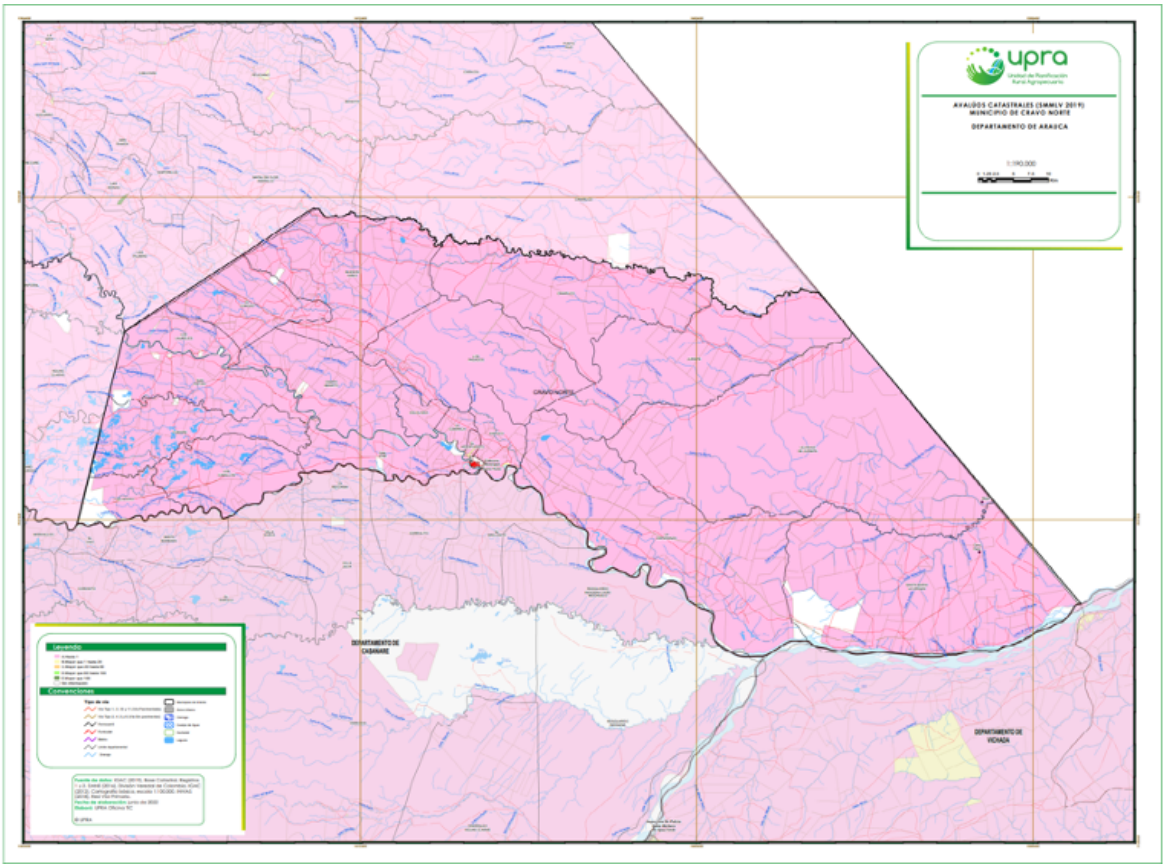
Fuente: UPRA (2022)

Cravo Norte limita por el norte con el municipio de Arauca; por el oriente con el vecino país de Venezuela; por el sur con los municipios de Hato Corozal (Casanare) y La Primavera (Vichada) y por el occidente con el municipio de Puerto Rondón; específicamente, está ubicado en la margen izquierda del río Cravo, al norte del río Casanare.

La división político-administrativa rural de Cravo Norte se encuentra establecida por 20 veredas para el suelo rural y el casco urbano. La principal vía de acceso es Arauca, Arauquita, Saravena, Fortul, Tame, Puerto Rondón y Cravo Norte, con una distancia de 140 km. También es posible acceder por vía fluvial desde Puerto Rondón y Hato Corozal.

Según censo DANE 2018, la población actual de Cravo Norte es de 3.644 habitantes que representa el 1,5 % de la población total del departamento con, 239.503 habitantes. Este municipio posee un resguardo indígena denominado Canánama.

Mapa 24. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Cravo Norte

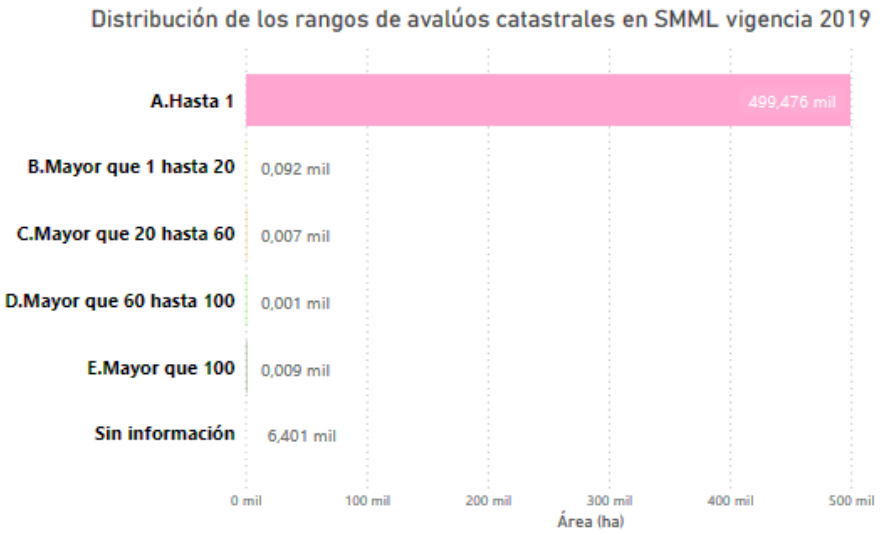


Fuente: UPRA (2022)

En Cravo Norte las 499.476 ha incluidas para el MT abarcan el 96,13 % del área del municipio. La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, en contraste con el rango mayor a 100 SMLMV; este corresponde a 8,58 ha, es decir 0,0016 % del área del municipio.

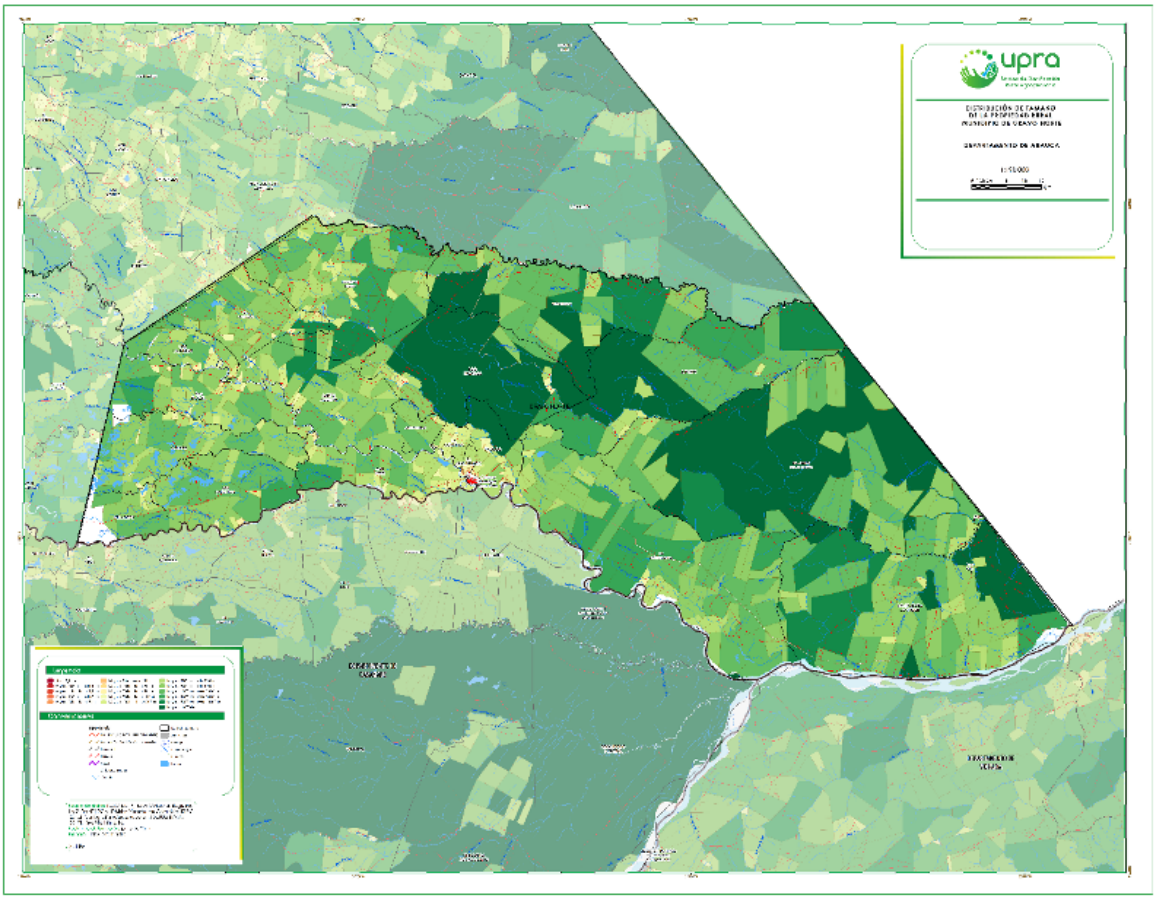
En cuanto al área sin información, en Cravo Norte se presenta el 1,23 % (6.401 ha).

Gráfico 15. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

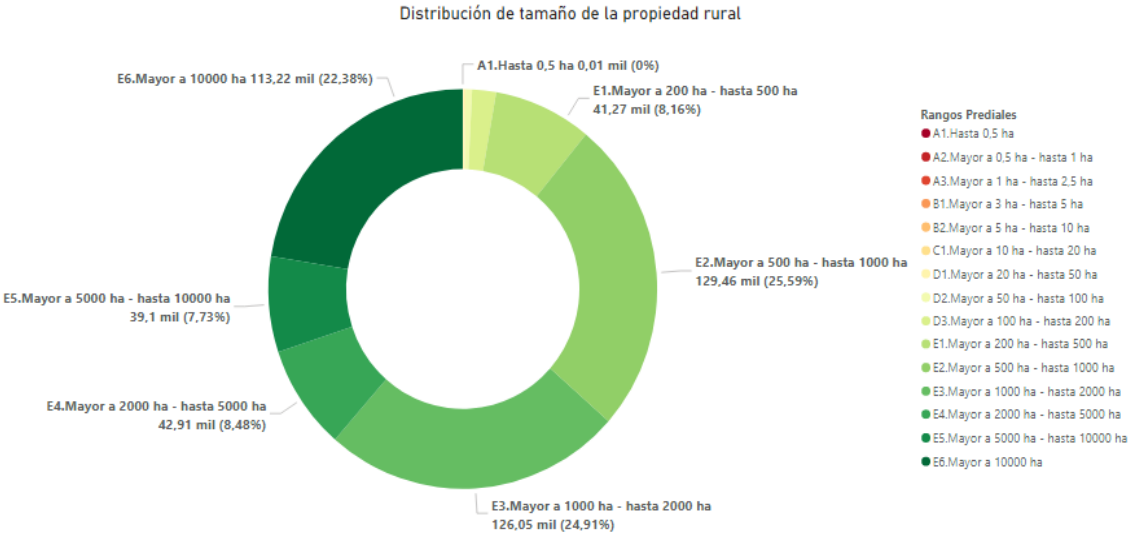
Mapa 25. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

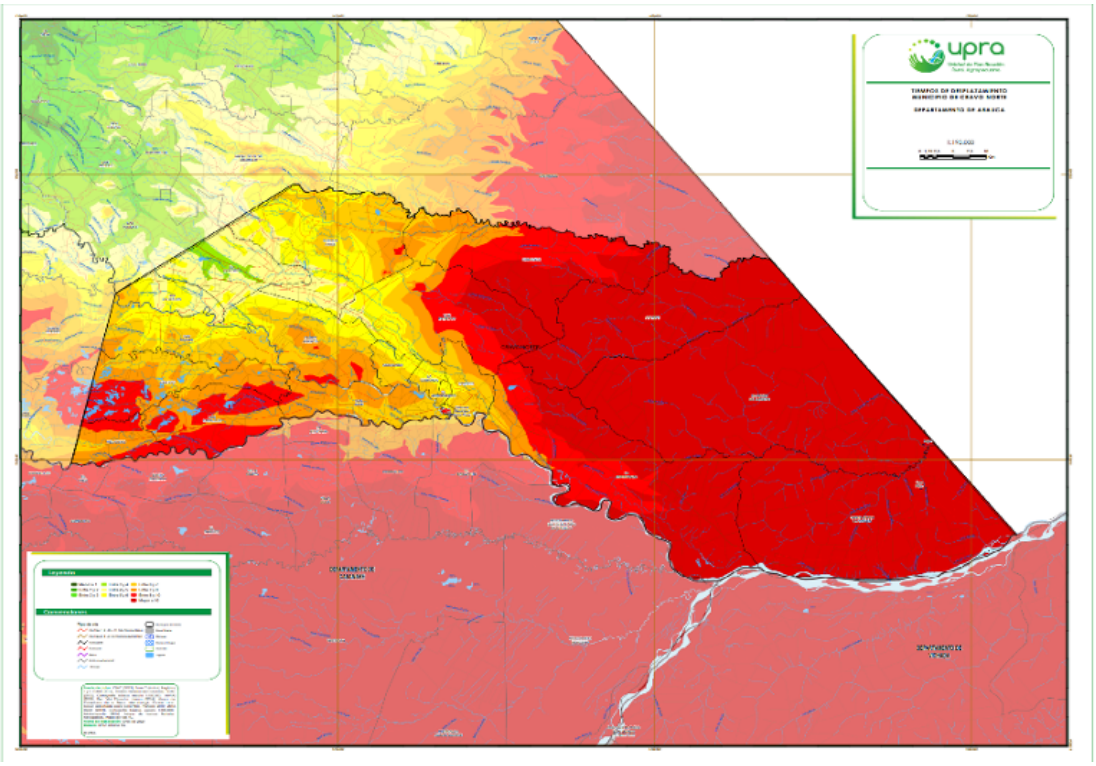
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Cravo Norte se presenta áreas mayores a los tamaños comunes en el departamento: de manera descendente los rangos más representativos son: mayor a 500 ha hasta 1.000 ha (25,59 %); mayor a 1.000 ha y hasta 2.000 ha (24,91 %); mayor a 10.000 ha (22,38 %); mayor a 2.000 ha hasta 5.000 ha (8,48 %). Estos cuatro rangos abarcan el 81,36 % del área de Cravo Norte, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a 500 ha.

Gráfico 16. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

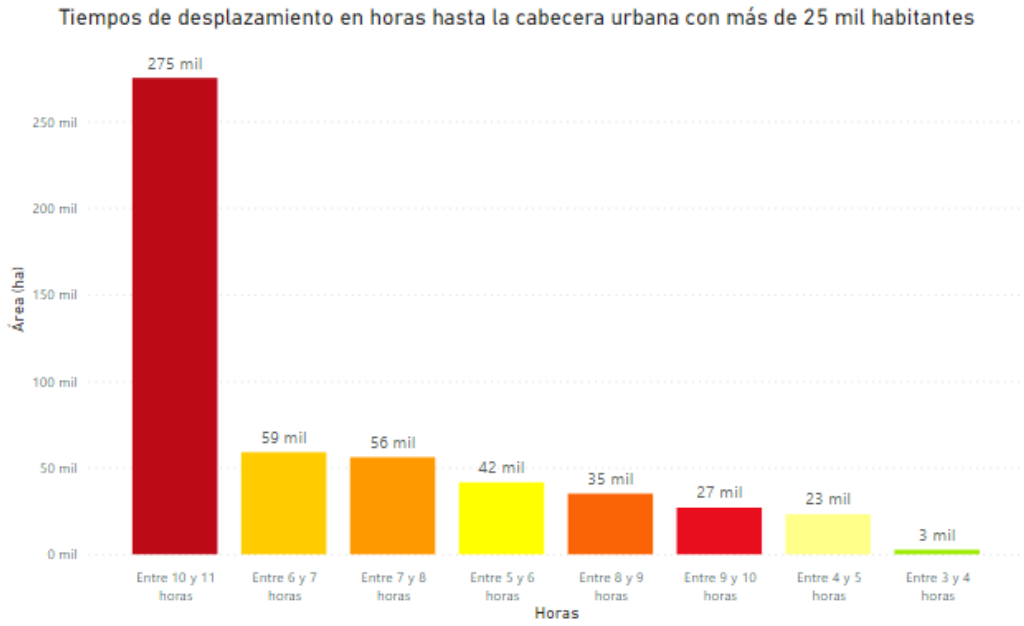
Mapa 26. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

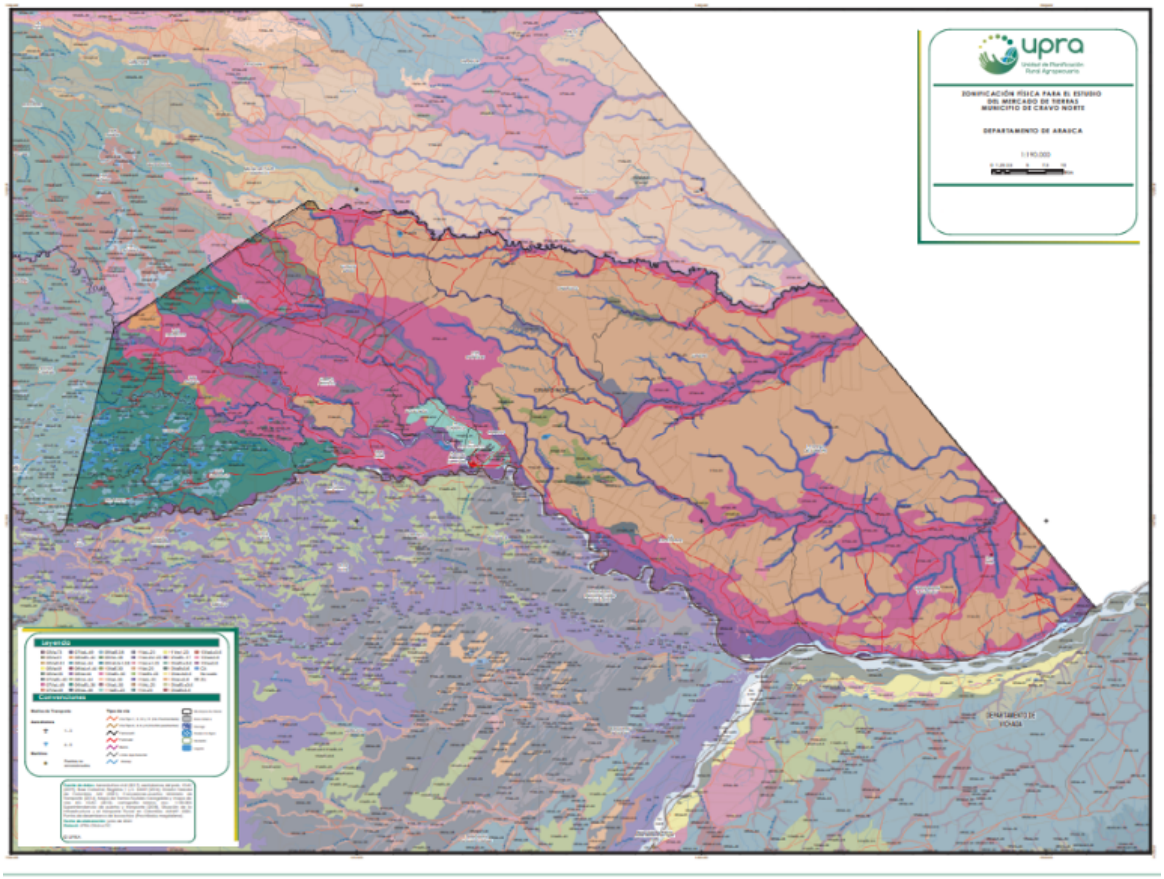
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Cravo Norte los tiempos de desplazamiento que predominan son: entre 10 y 11 horas de recorrido de cualquier punto del municipio a la cabecera urbana de la capital, lapso que comprende 275.000 ha; seguidamente entre 6 y 7 horas 59.000 ha; entre 7 y 8 horas 56.000 ha; entre 8 y 9 horas 35.000 ha y entre 3 y 4 horas de recorrido 3.000 ha.

Gráfico 17. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 27. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras está definida como aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas; esa información en todo caso expresa la capacidad productiva de las tierras y, 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.

Estas clases se expresan en números que van desde el 1 hasta el 13; 1 es la clase que mejores condiciones edafoclimáticas expresa y 13 la clase que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos.

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso,

manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

De acuerdo con el mapa de zonificación física para Cravo Norte, encontramos que 271.240 ha (53,10 % del área) presentan la mayor área de tierras clase 11 que se caracteriza por tener inundaciones, encharcamientos y altos contenidos de aluminio. Con 142.547 ha que representan el 27,91 % del área del municipio, se aprecia la segunda mayor área en cuanto a tierras clase 7 que se caracterizan por poseer inundaciones, encharcamientos y altos contenidos de aluminio; en contraste, las clases de tierra 3 y 5 que poseen en conjunto 3.550 ha caracterizadas por tener un valor potencial promedio de 66 puntos y que representa el 0,69 % del área total.

Gráfico 18. Clases de tierra de Cravo Norte

Fuente: UPRA (2022)

Etapa de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y con actores del municipio; aquellas dieron como resultado la caracterización del área rural relacionada con 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 ítems importantes.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, 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 la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que son anexos, que forman parte integral de este documento y que se relacionan a continuación:

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron siete ofertas de mercado, mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y consulta con habitantes del sector para cada zona analizada, lo cual contribuye a determinar el rango de polígonos (Ver: Ofertas de mercado).

Encuestas semiestructuradas

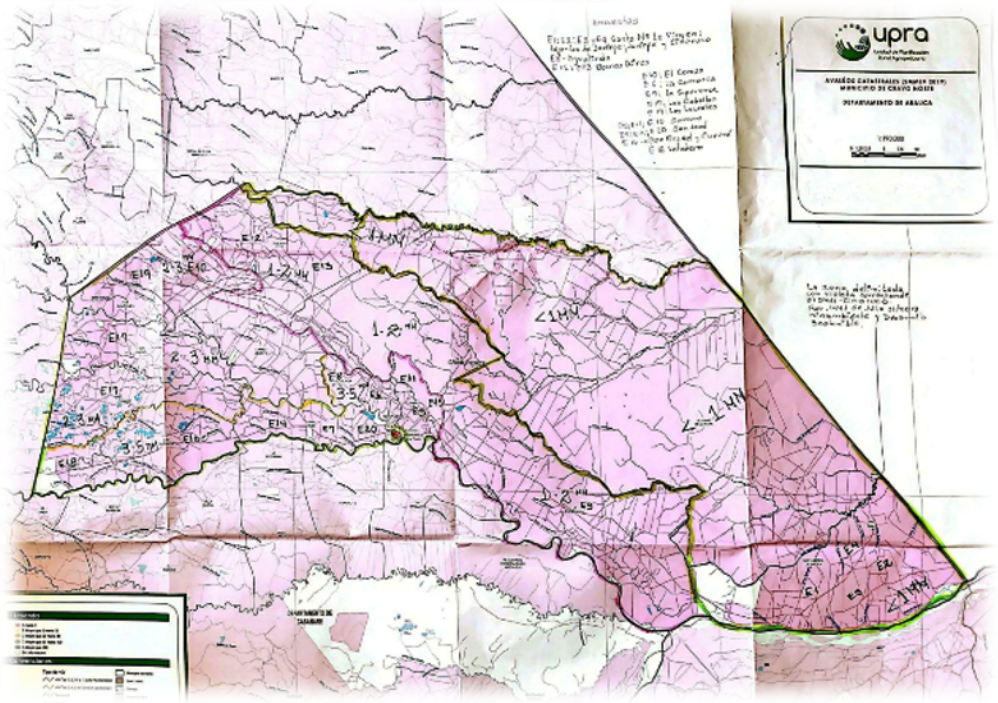
Se hicieron 21 encuestas a conocedores, habitantes y presidentes de las JAC veredales sobre precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas; de tal forma, se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas).

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

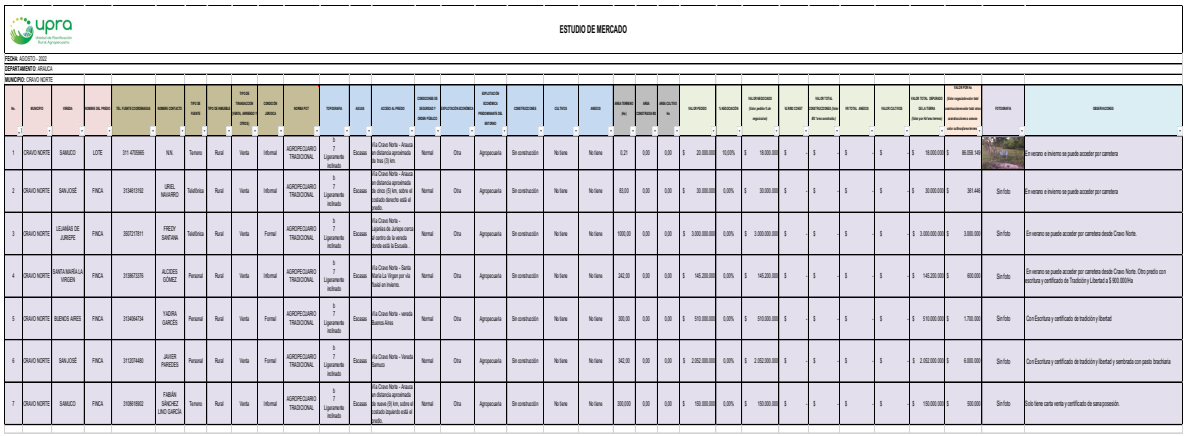
Mediante las visitas a terreno y las entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se consiguieron datos sobre el uso actual del suelo, los sistemas productivos, las vías de acceso, la disponibilidad de servicios públicos, el precio de arriendo por sistema productivo y los precios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

Ilustración 9. Entrevistas espacializadas en Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 10. Formato usado para captura de información

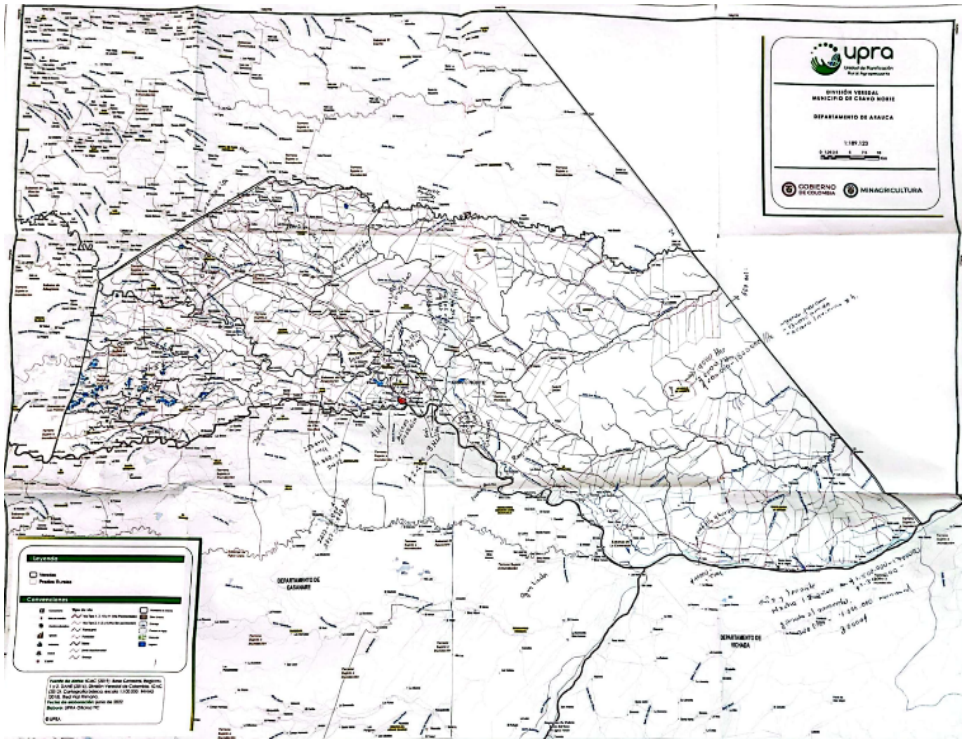

ESTUDIO DE MERCADO

Fuente: UPRA (2022)

Investigación de mercado inmobiliario

Se hizo investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y, después, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario, como se puede apreciar en la ilustración 11.

Ilustración 11. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Cravo Norte

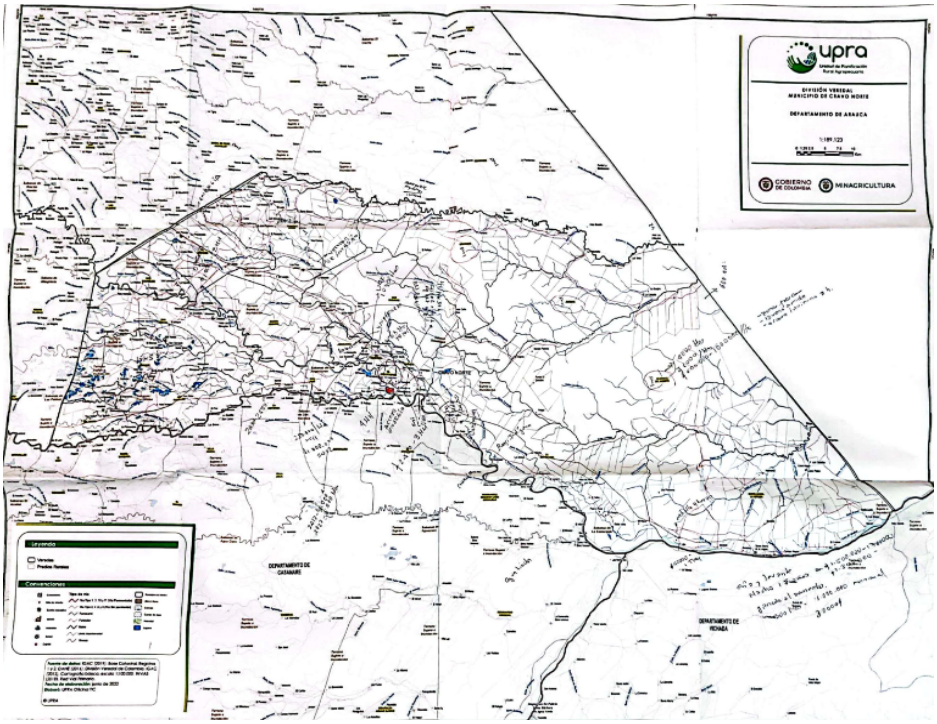


Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

Se consolidó la información obtenida de las entrevistas semiestructuradas hechas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, con el fin de que esa información fuera confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 12.

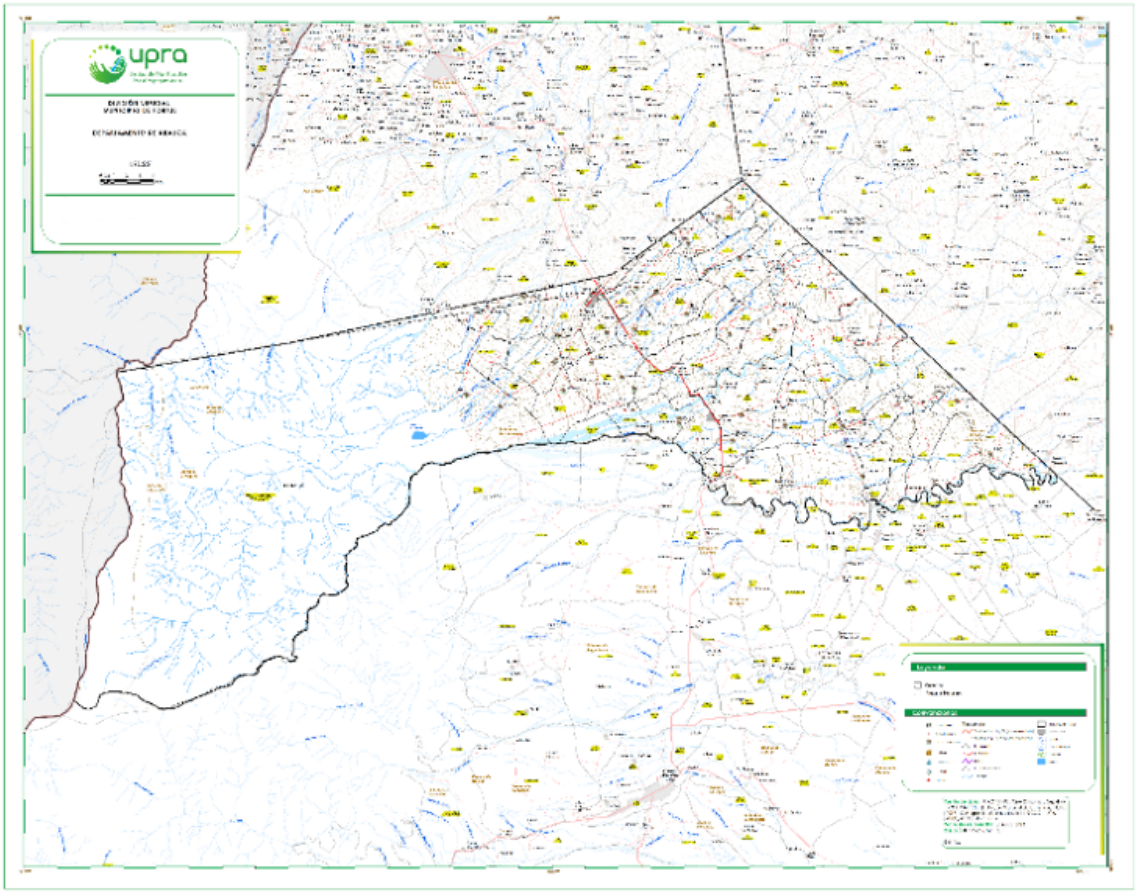
Ilustración 12. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

2.5.4 Fortul

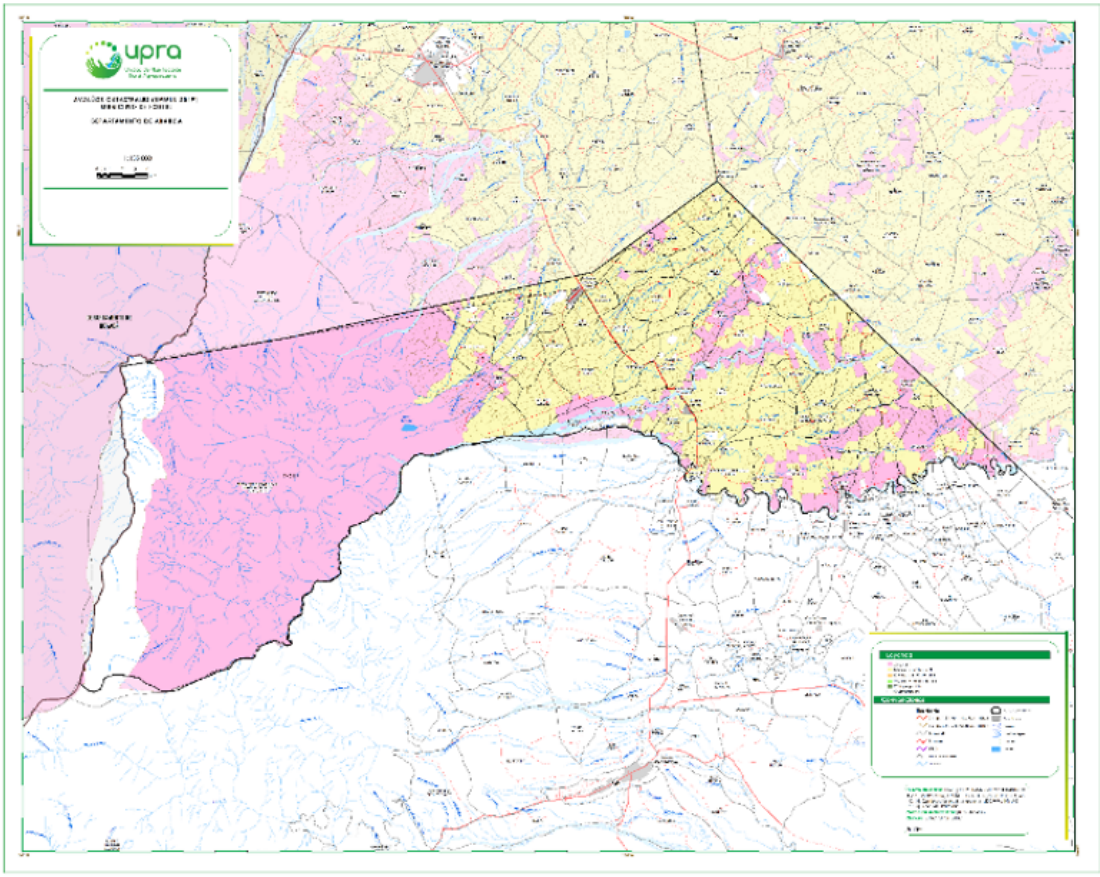
Mapa 28. Cartografía base de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

Fortul es un municipio que está ubicado en el piedemonte de la cordillera Oriental, al noroccidente del espacio geográfico de la Orinoquia colombiana en el departamento de Arauca. Cuenta con una población de 25.379 Según censo DANE 2018, la población actual de Fortul es de 17.492 habitantes que representa el 7,3 % de la población total del departamento que es 239.503 habitantes La altitud de Fortul va desde los 230 hasta los 4.800 m s. n. m.; el área urbana está ubicada a una altura promedio de 240 m s. n. m. Topográficamente se distinguen dos regiones: La Unidad Andina Orinocense, que comprende la vertiente de la cordillera Oriental, que integra el Piedemonte, montañas, nieves y páramos, y la otra región, sobre la planicie inclinada ligeramente hacia el oriente. Limita al norte con el municipio de Saravena, al occidente con el departamento de Boyacá, al sur con el municipio de Tame y al oriente con el municipio de Arauquita.

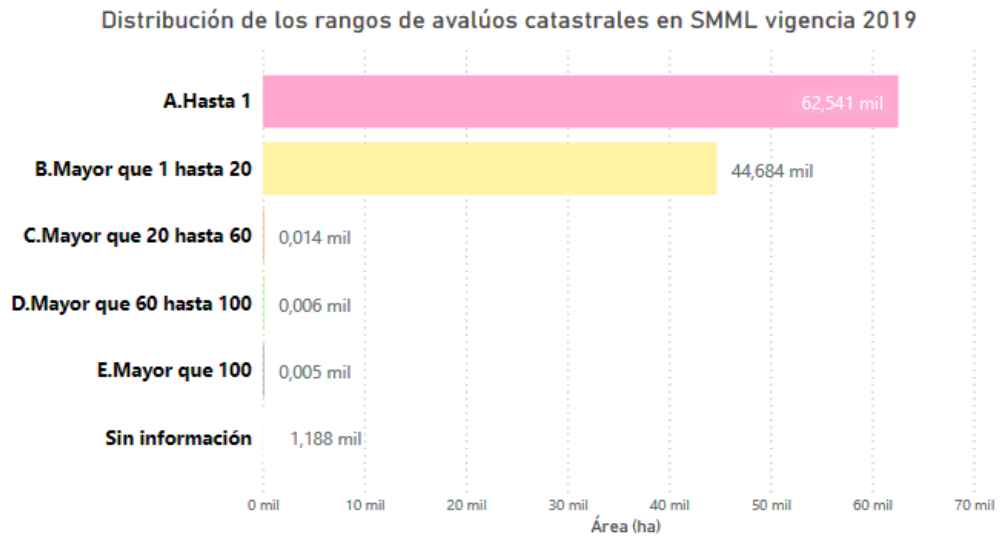
Mapa 29. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

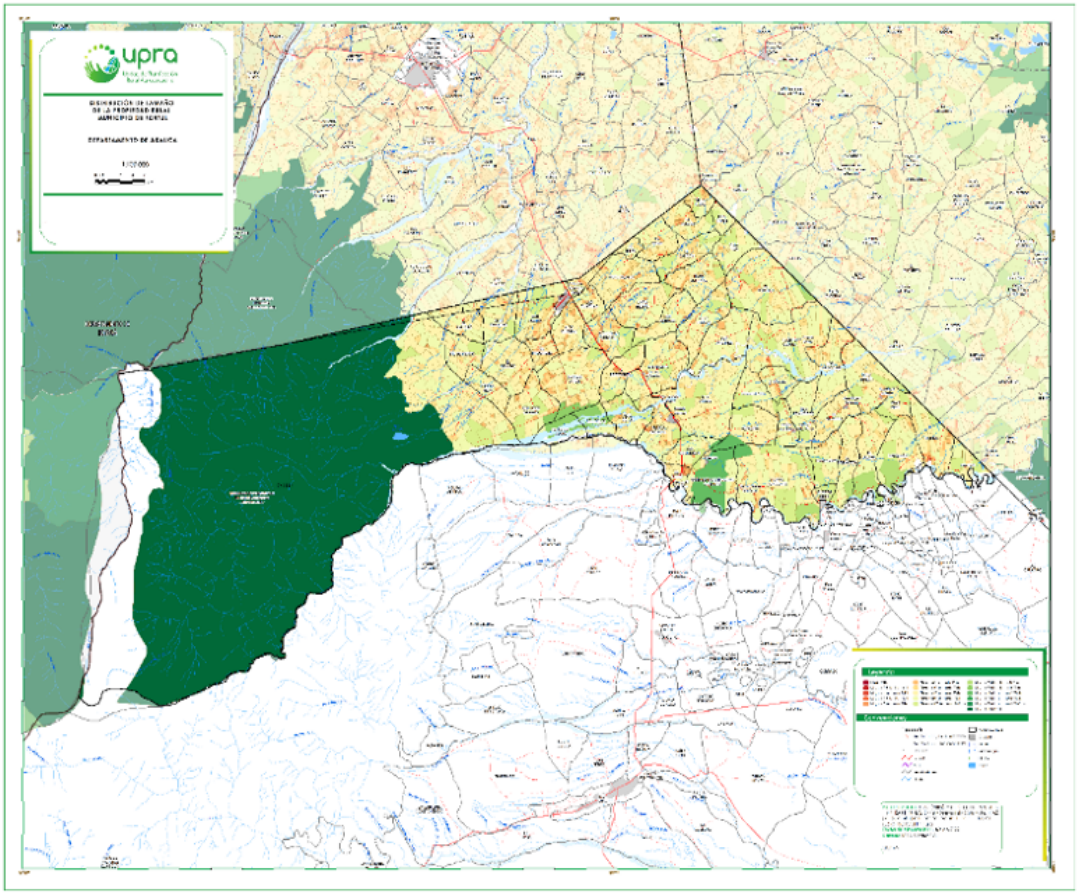
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en Fortul 62.541 ha abarcan el 57,67 % del área del municipio y se hallan en el rango de hasta 1 SMMLV, localizados predominantemente en la parte centroriental; aun así, gran parte de su tierra se ubica dentro de un área excluida para el mercado de tierras, por pertenecer a la reserva del Parque Nacional Natural El Cocuy. De manera consecutiva, cerca de 44.684 ha están en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, lo que representa el 41,49 % del área del municipio; estas se ubican predominantemente en la zona centroccidente del municipio. Estos dos rangos de valores catastrales representan el 99 %; los demás valores corresponden a áreas menores. Aproximadamente 1.188 ha, con el 1 % del área del municipio, carecen de información.

Gráfico 19. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Fortul



Fuente: UPRA (2022)

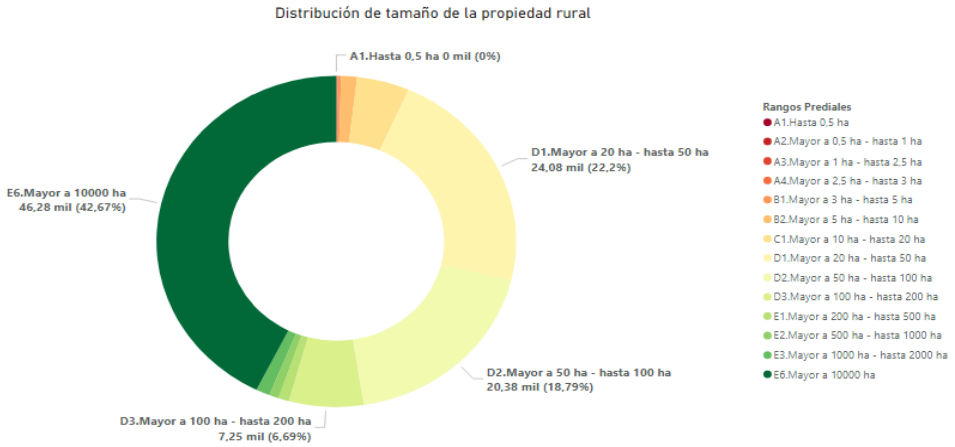
Mapa 30. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Fortul



Fuente: UPRA (2022)

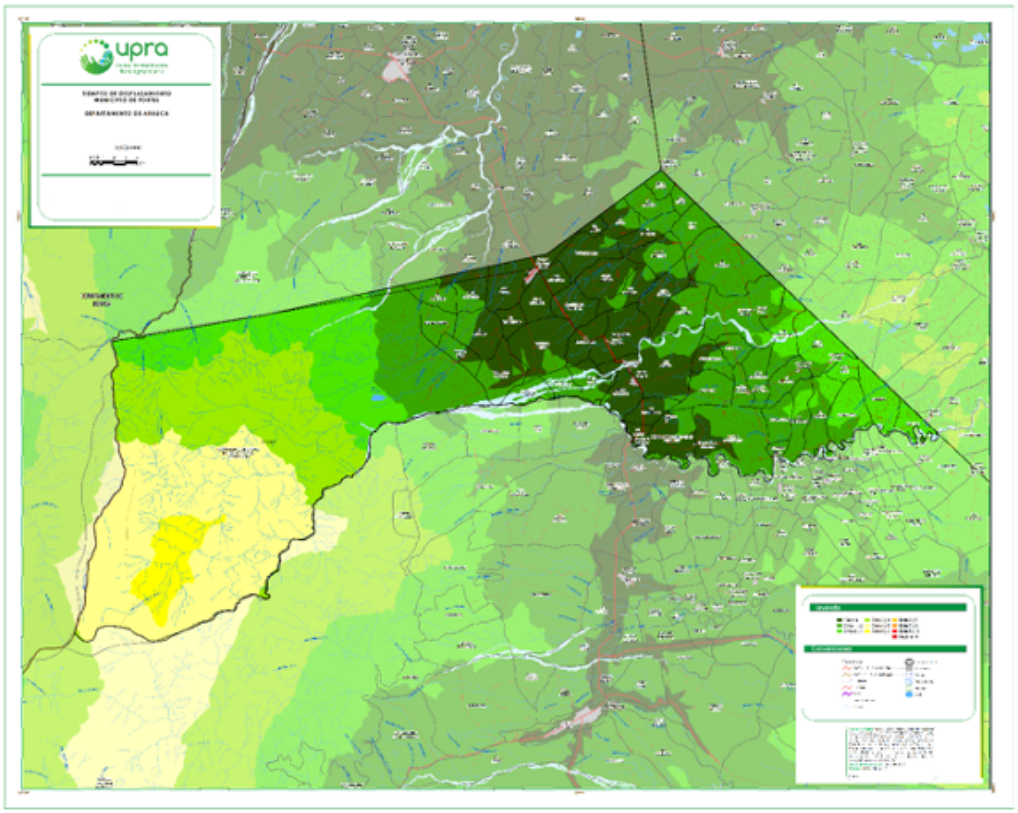
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Fortul se encuentra predominantemente en cinco rangos. De manera descendente los rangos que más porcentaje abarcan son: mayor a 10.000 ha (42,67 %, excluida del mercado de tierras), mayor a 20 ha y hasta 50 ha (22,20 %), mayor a 50 ha y hasta 100 ha (18,79 %), mayor a 100 ha y hasta 200 ha (6,69 %). Los últimos cuatro rangos ocupan aproximadamente el 90,35 % del área incluida para el mercado de tierras en Fortul. Lo anterior permite concluir que la propiedad rural en áreas incluidas para el mercado de tierras en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 20 ha.

Gráfico 20. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Fortul



Fuente: UPRA (2022)

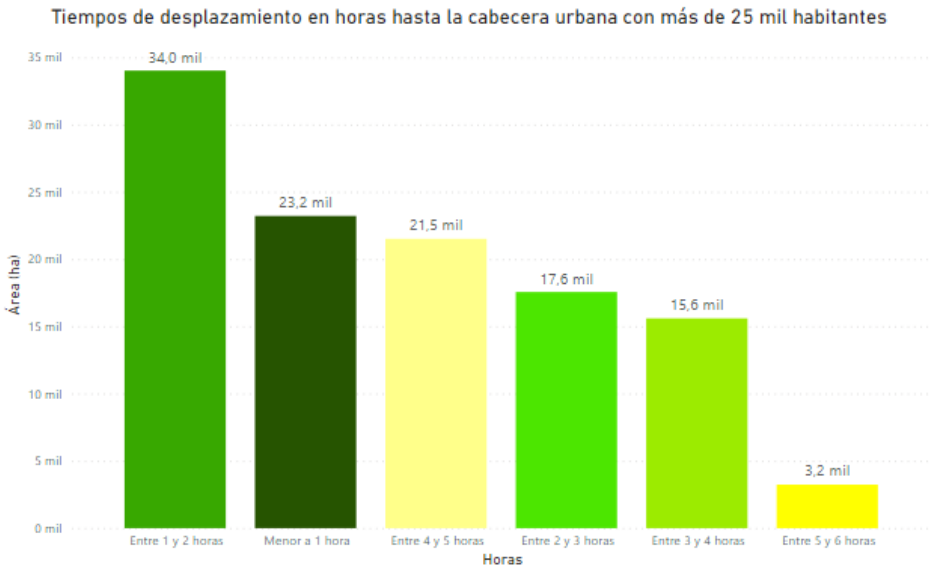
Mapa 31. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Fortul



Fuente: UPRA (2022)

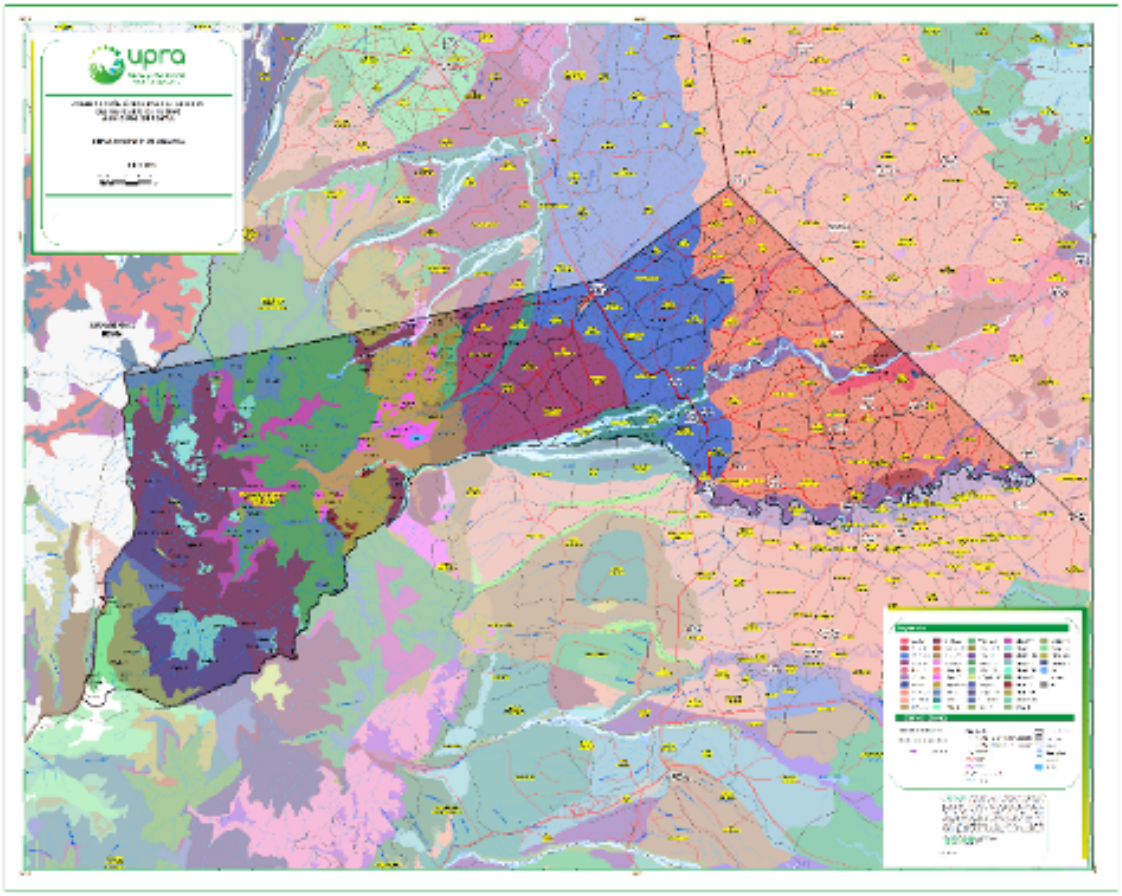
El comportamiento en los tiempos de desplazamiento de acuerdo con las Isócronas en Fortul presenta las siguientes condiciones: La predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento 1 y 2 de recorrido, desde cualquier punto del municipio hasta la cabecera urbana, lo que abarca 34.019 ha. Los tiempos de desplazamiento oscilan entre 2 y 3 horas en cerca de 17.554 ha del total del área municipal, entre 3 y 4 horas 15.594 ha, entre 4 y 5 horas 21.512 ha, entre 5 y 6 horas 3.230 ha. Finalmente, y con un valor representativo, se encuentran zonas que contienen poco más de las 23.212 ha y cuyo tiempo de desplazamiento es menor a 1 hora.

Gráfico 21. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Fortul



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 32. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Fortul



Fuente: UPRA (2022)

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

En cuanto a la representación a nivel territorial, se identifican subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso,

manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

De acuerdo con el mapa de zonificación física para Fortul, con 37.997 ha, presenta la mayor área en cuanto a tierras clase 12 que se caracterizan en su mayoría por tener pendientes superiores al 50 %, tener inundaciones, pedregosidad, erosión moderada y altos contenidos de aluminio, que representan el 33,00 % del área; la segunda mayor área con 25.667 ha corresponde a tierras clase 9, las cuales se caracterizan por tener pendientes entre el 0 y 3 %, encharcamientos y altos contenidos de aluminio que representan el 22,91 % del área del municipio en contraste con la clase de tierra 5 que posee 1.463 ha caracterizadas por tener un valor potencial promedio de 61 puntos y que representa el 1,27 % del área total.

Gráfico 22. Clases de tierra en Fortul

Fuente: UPRA (2022)

Etapa de campo

Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y con actores del municipio, mediante lo cual se reunió información como caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos y 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, sistemas productivos, infraestructura, 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 la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que son anexos, que forman parte integral de este documento y que se relacionan a continuación:

Ofertas de mercado inmobiliario

Se hizo investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y, luego, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario, como se puede apreciar en la ilustración 11. Se encontraron un total de 6 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y consulta con habitantes del sector para cada zona analizada; así se puede determinar el rango de polígonos (Ver: Ofertas de mercado).

Encuestas semiestructuradas

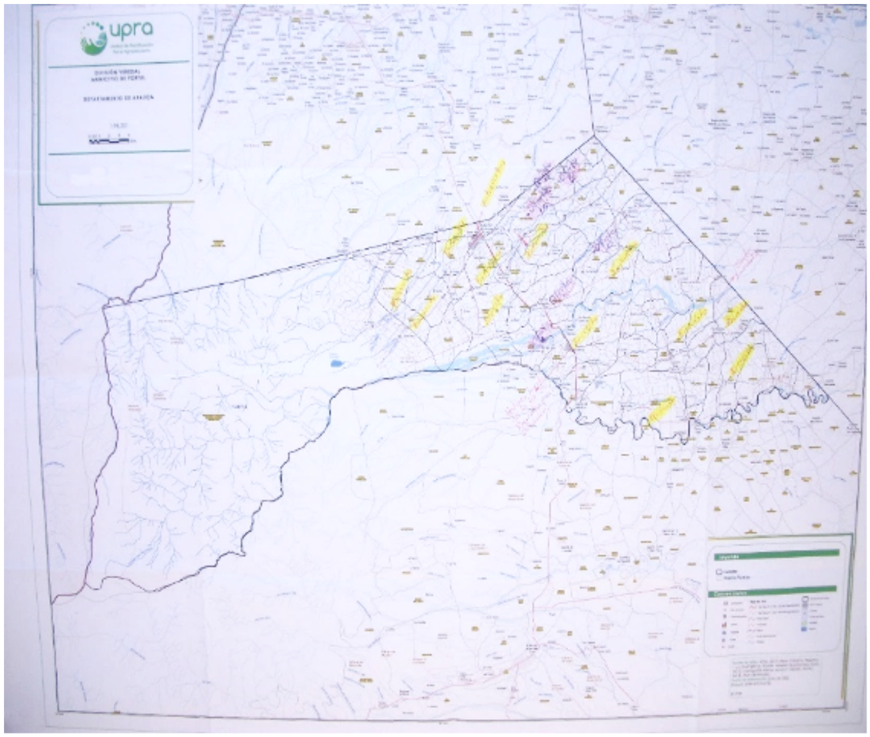
Se efectuaron 13 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas)

Recolección de información.

Información proveniente de actores estratégicos

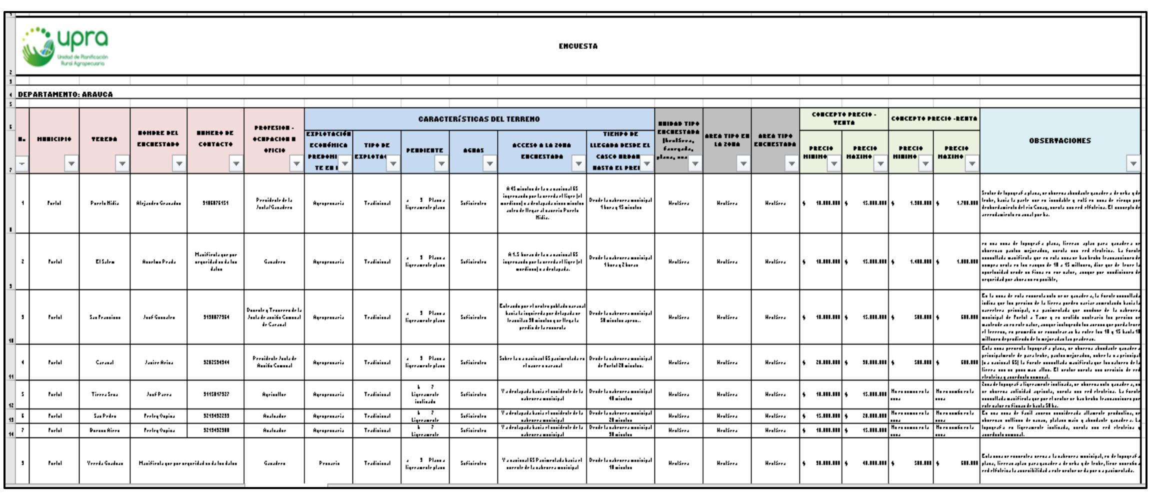
Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, funcionarios, avaluadores, entre otros, enfocadas a investigar variables que inciden en el mercado de tierras, tales como el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural; a continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información:

Ilustración 13. Entrevistas espacializadas en Fortul



Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 14. Formato usado para captura de información



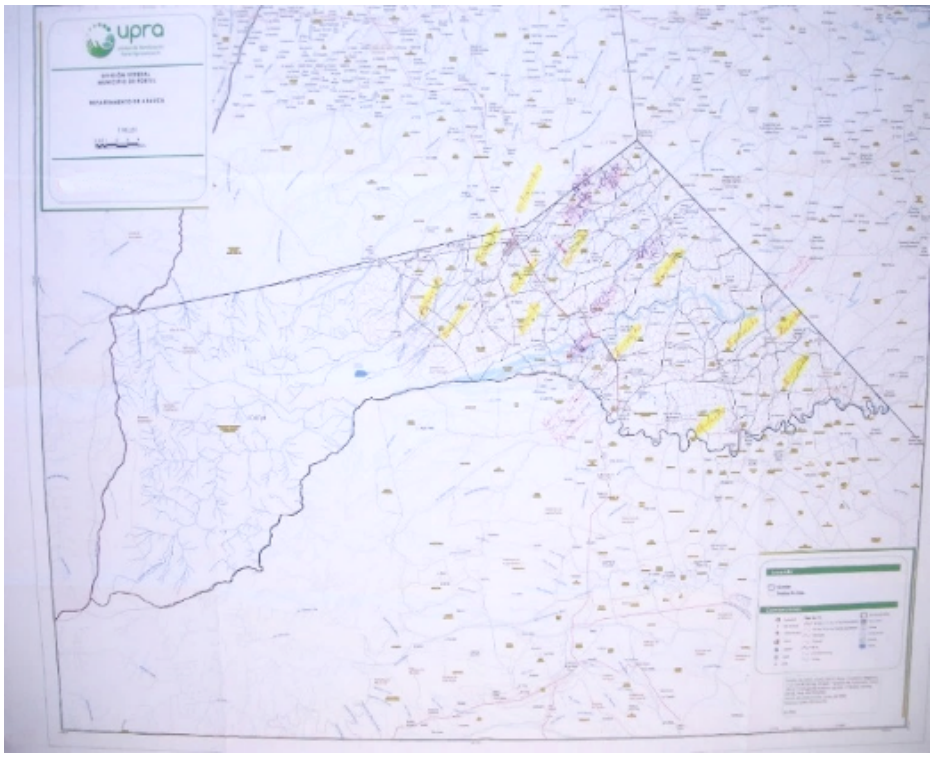
ENCUESTA

DEPARTAMENTO: ARAUCA

No.	MUNICIPIO	VEREDA	NOMBRE DEL ENCUESTADO	NUMERO DE CONTACTO	PROFESION - OCUPACION U OFICIO	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO: EXPLOTACIÓN ECONÓMICA PREDOMINANTE EN I	TIPO DE EXPLOTACIÓN	PENDIENTE	AGUAS	ACCESO A LA ZONA ENCUESTADA	TIEMPO DE LLEGADA DESDE EL CASCO URBANO HASTA EL PREDIO	UNIDAD TIPO ENCUESTADA (Hectárea, Fanegada, plaza, ...)	AREA TIPO EN LA ZONA	AREA TIPO ENCUESTADA	CONCEPTO PRECIO - VENTA: PRECIO MINIMO	PRECIO MAXIMO	CONCEPTO PRECIO - RENTA: PRECIO MINIMO	PRECIO MAXIMO	OBSERVACIONES
1	Fortul	Puerto Nidia	Alejandro Granados	[illegible]	Presidente de la Junta/Ganadero	Agropecuaria	Tradicional	0 - 3 Plano a ligeramente plano	Suficientes	[illegible]	Desde la cabecera municipal 1 hora y 15 minutos	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 10.000.000	$ 15.000.000	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]
2	Fortul	[illegible]	[illegible]	Manifiesta que por seguridad no da los datos	Ganadero	Agropecuaria	Tradicional	0 - 3 Plano a ligeramente plano	Suficientes	[illegible]	Desde la cabecera municipal 1 hora y 2 horas	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 10.000.000	$ 15.000.000	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]
3	Fortul	San Francisco	José Gonzalez	[illegible]	Docente y Tesorero de la Junta de acción Comunal de Caranal	Agropecuaria	Tradicional	0 - 3 Plano a ligeramente plano	Suficientes	[illegible]	Desde la cabecera municipal 50 minutos aprox.	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 10.000.000	$ 15.000.000	$ 500.000	$ 600.000	[illegible]
4	Fortul	Caranal	Javier Arias	[illegible]	Presidente Junta de Acción Comunal	Agropecuaria	Tradicional	0 - 3 Plano a ligeramente plano	Suficientes	[illegible]	Desde la cabecera municipal de Fortul 20 minutos.	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 20.000.000	$ 30.000.000	$ 500.000	$ 600.000	[illegible]
5	Fortul	Tierra Seca	José Parra	[illegible]	Agricultor	Agropecuaria	Tradicional	6 - 7 Ligeramente inclinado	Suficientes	[illegible]	Desde la cabecera municipal 40 minutos	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 10.000.000	$ 15.000.000	No se conoce en la zona	No se conoce en la zona	[illegible]
6	Fortul	San Pedro	Freiley Ospina	[illegible]	Avaluador	Agropecuaria	Tradicional	6 - 7 Ligeramente	Suficientes	[illegible]	Desde la cabecera municipal 20 minutos	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 15.000.000	$ 20.000.000	No se conoce en la zona	No se conoce en la zona	[illegible]
7	Fortul	[illegible]	Freiley Ospina	[illegible]	Avaluador	Agropecuaria	Tradicional	6 - 7 Ligeramente	Suficientes	[illegible]	Desde la cabecera municipal 30 minutos	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 10.000.000	$ 15.000.000	No se conoce en la zona	No se conoce en la zona	[illegible]
[illegible]	Fortul	[illegible]	Manifiesta que por seguridad no da los datos		Ganadero	Pecuaria	Tradicional	0 - 3 Plano a ligeramente plano	Suficientes	[illegible]	Desde la cabecera municipal 10 minutos	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 30.000.000	$ 40.000.000	$ 500.000	$ 600.000	[illegible]

Fuente UPRA 2022

Ilustración 15. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Fortul

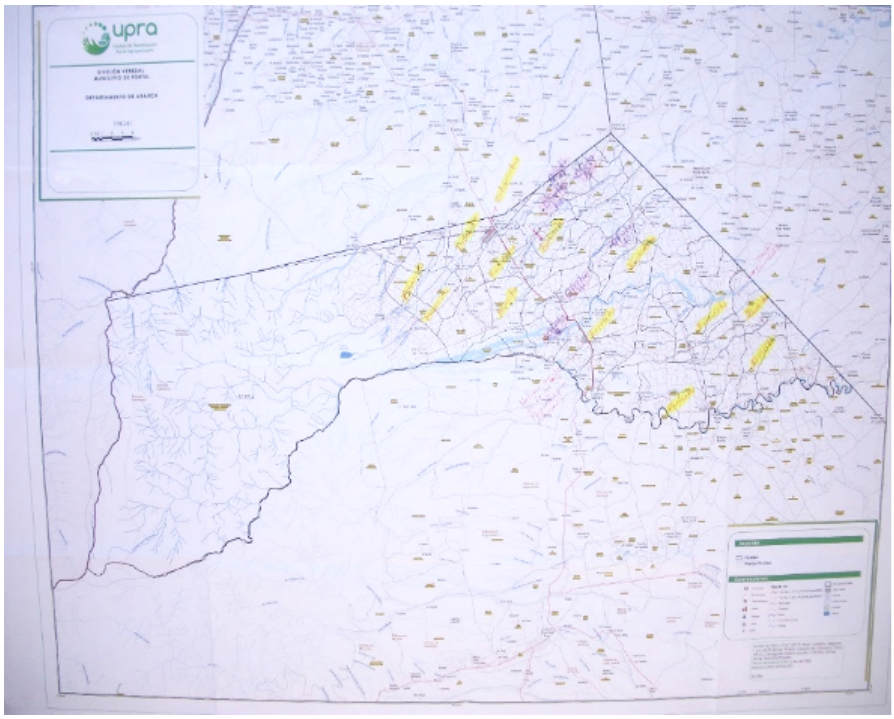


Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas hechas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario, fue consolidada, con el fin de que fuera confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 12.

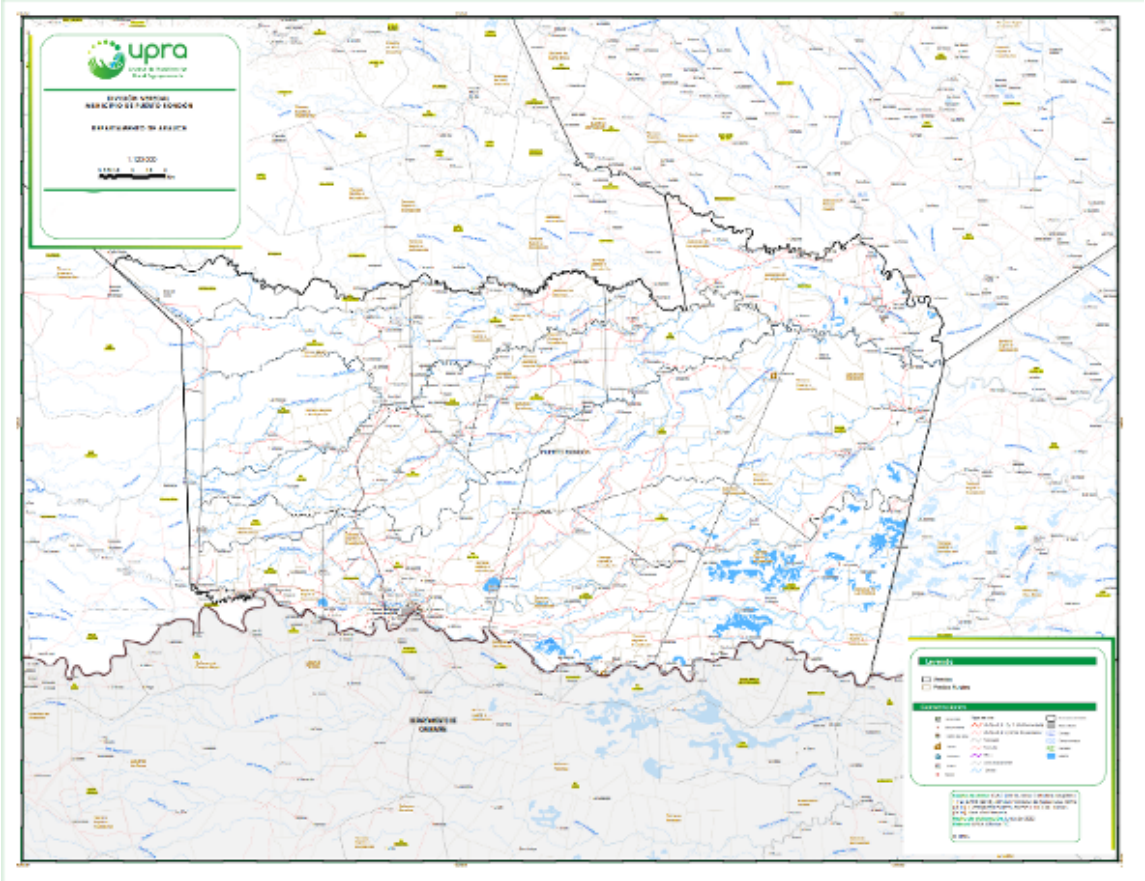
Ilustración 16. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Fortul



Fuente: UPRA (2022)

2.5.5 Puerto Rondón

Mapa 33. Cartografía base de Puerto Rondón



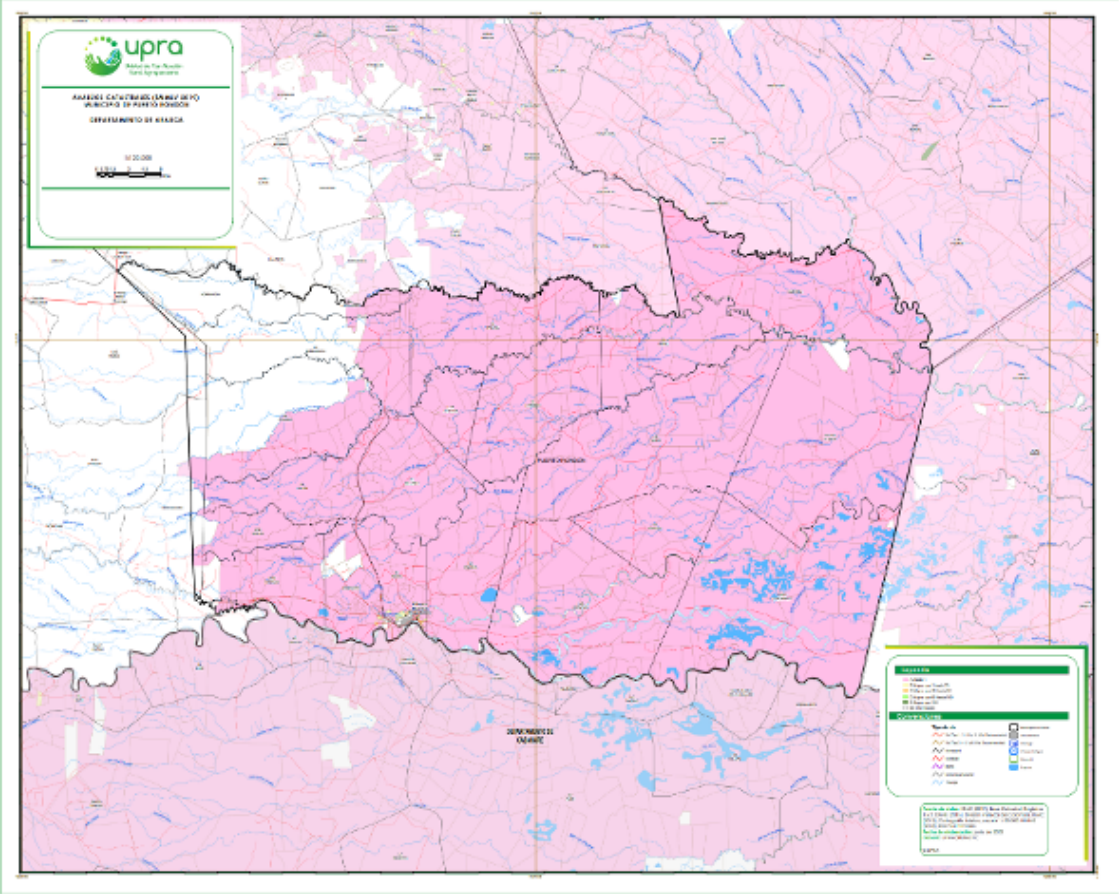
Fuente: UPRA (2022)

Puerto Rondón limita al norte tanto con los municipios de Arauquita y Arauca como con el río Arauca, al sur con el municipio de Hato Corozal (Casanare), al oriente con el municipio de Cravo Norte y al occidente con el municipio de Tame.

La división político-administrativa rural de Puerto Rondón se encuentra establecida por 21 veredas para el suelo rural y el casco urbano. La principal vía de acceso es Arauca, Arauquita, Saravena, Fortul; Tame, Puerto Rondón, en distancia de 253 km, aunque también se puede acceder desde Cravo Norte. De igual forma hay transporte vía fluvial entre Cravo Norte y Puerto Rondón.

Según censo del DANE (2018), su población actual es de 4.169 habitantes, que representa el 1,7 % de la población total del departamento que es 239.503. Este municipio no posee resguardos indígenas.

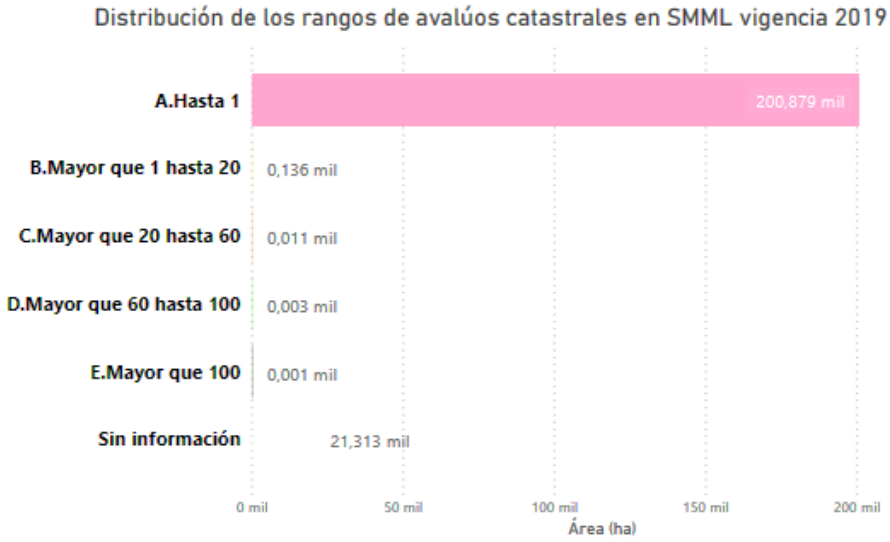
Mapa 34. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

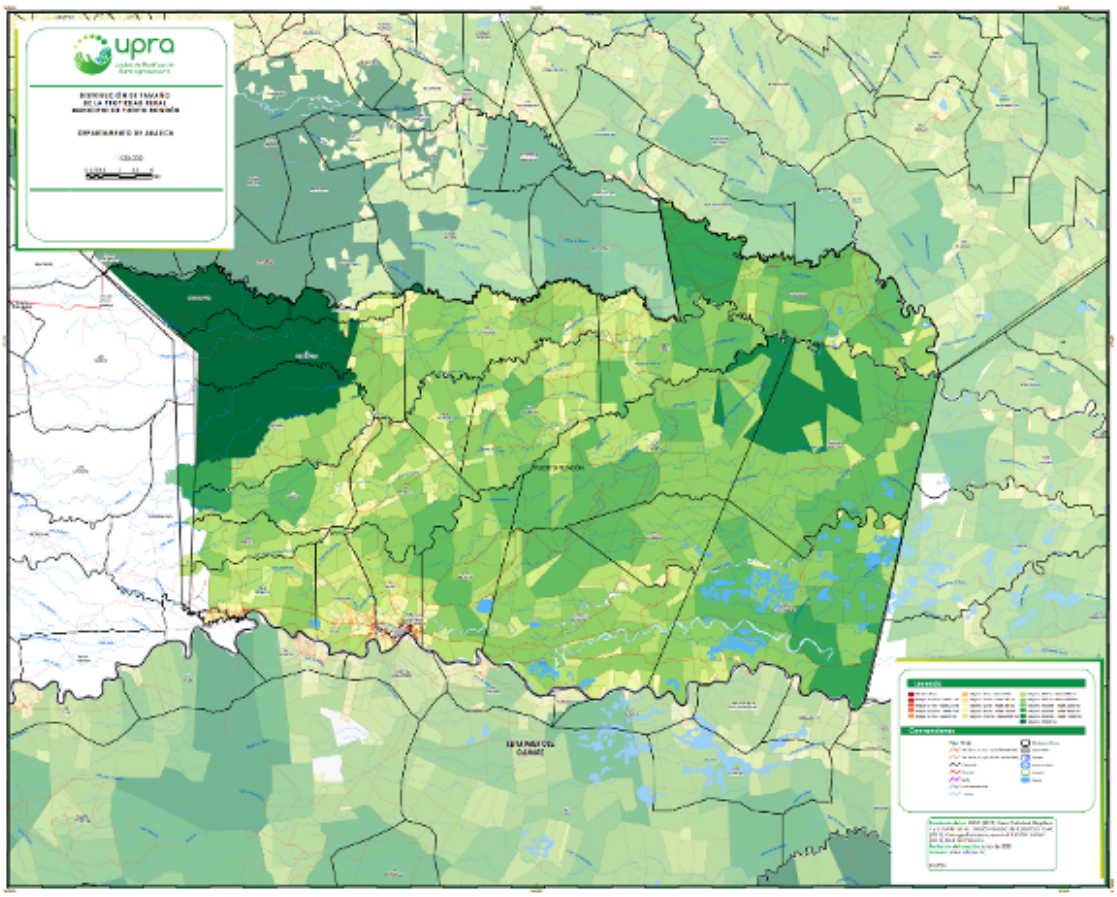
La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Puerto Rondón, 200.879 ha abarcan el 90,35 % del área del municipio y se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV. De manera consecutiva, 136 ha se encuentran en el rango mayor que 1 y hasta 20 SMMLV, lo que representa el 0,06 % del área del municipio. Sin información se encuentran 21.313 ha que corresponden al 9,59 % del área del municipio.

Gráfico 23. Distribución del área, según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

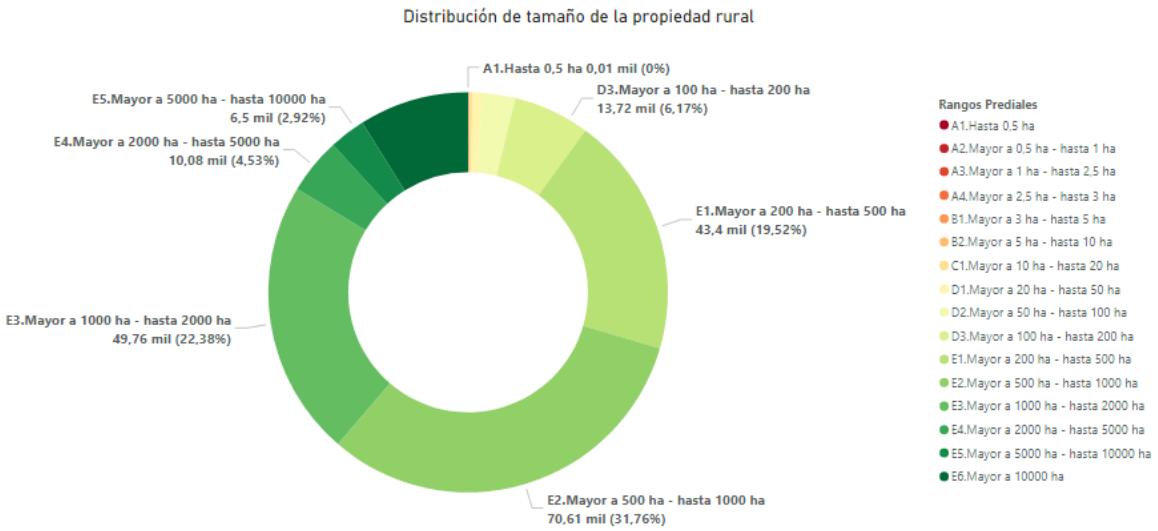
Mapa 35. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

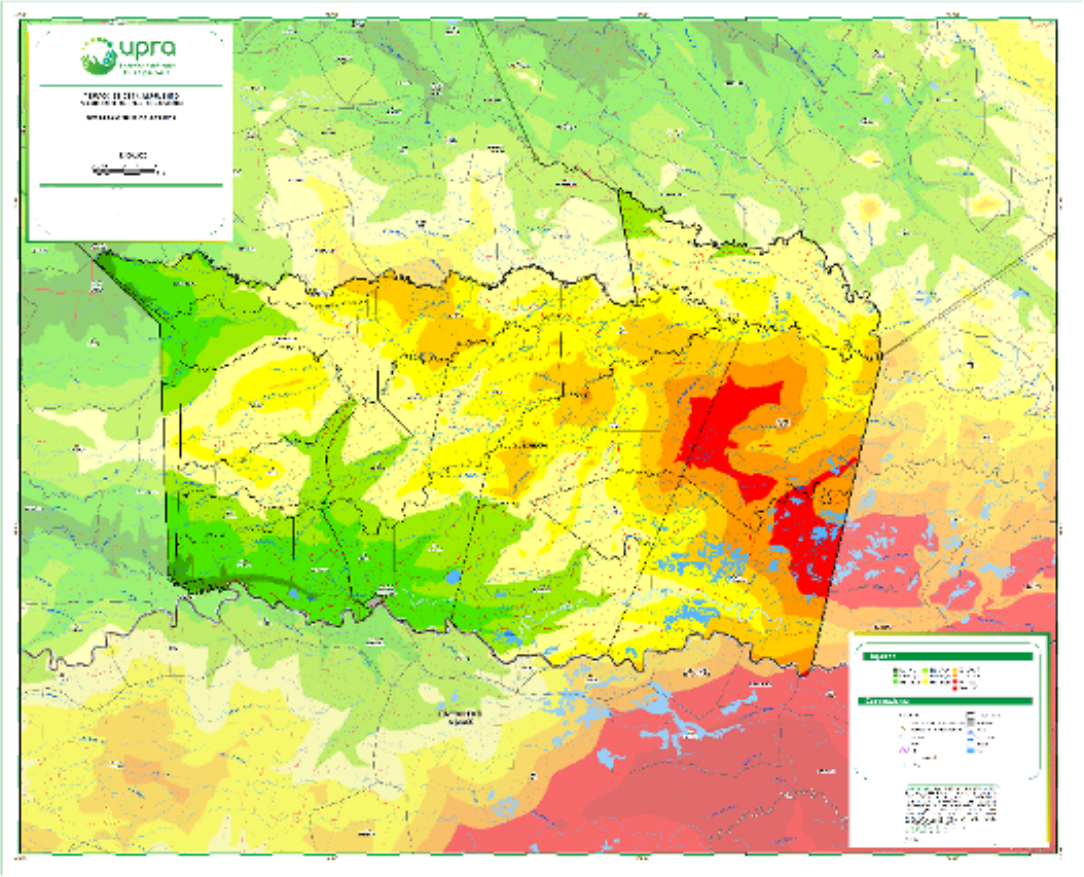
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Puerto Rondón se encuentra definida en cuatro rangos. De manera descendente los rangos que más área abarcan son: Mayor a 500 ha hasta 1.000 ha (31,76 %), mayor a 1.000 ha hasta 2.000 ha (22,38 %), mayor a 200 ha hasta 500 ha (19,52 %), mayor a 100 ha hasta 200 ha (6,17 %). Los cuatro rangos abarcan aproximadamente el 79,83 % % del área del municipio. Lo anterior permite concluir que la propiedad rural en áreas incluidas para el mercado de tierras en este municipio tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 200 ha.

Gráfico 24. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

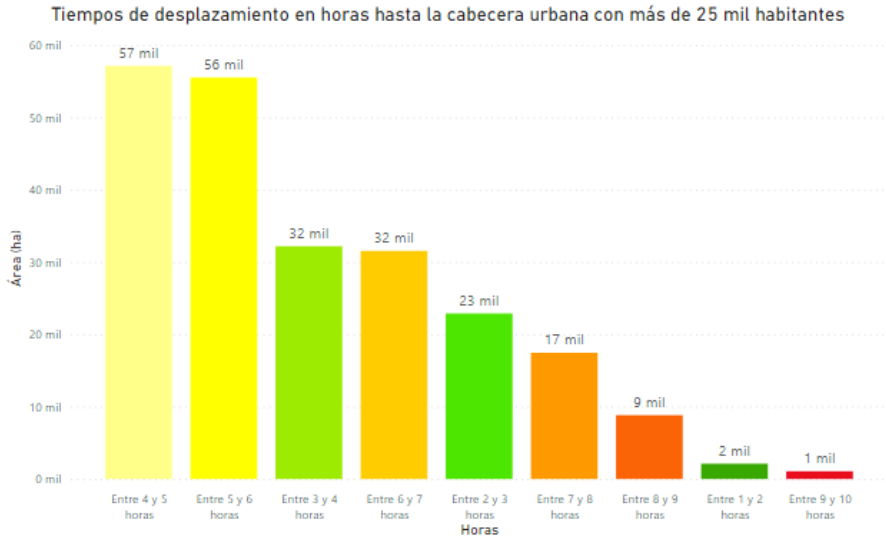
Mapa 36. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

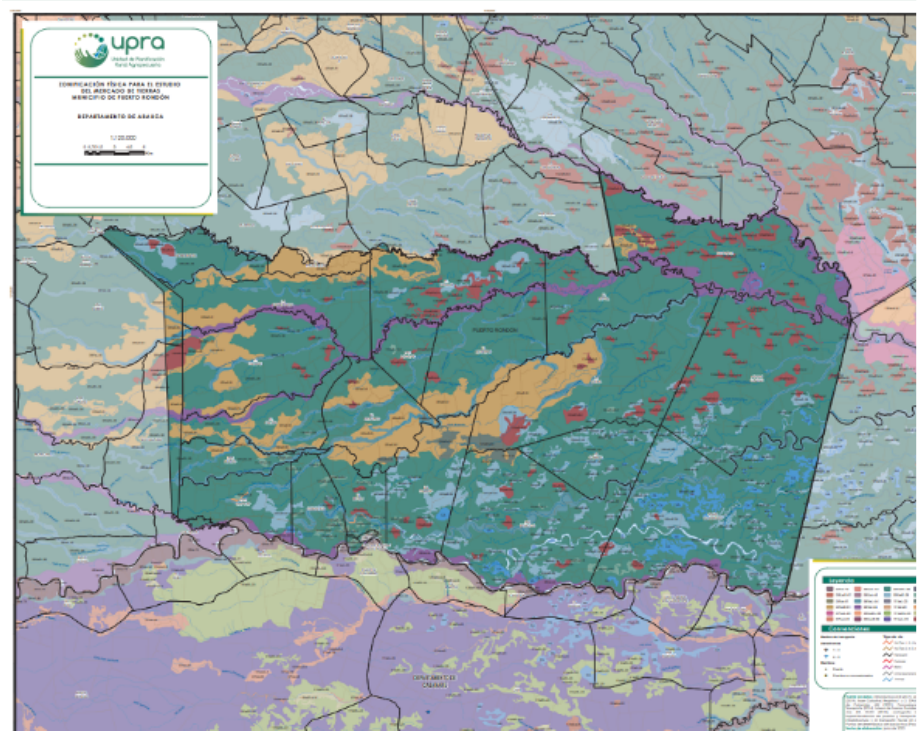
El comportamiento en los tiempos de desplazamiento de acuerdo con las isócronas en Puerto Rondón presenta las siguientes condiciones: La predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento entre 4 y 5 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana abarcando 57.000 ha. De manera consecutiva se presentan zonas que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 5 y 6 horas abarcando cerca de 56.000 ha, entre 3 y 7 horas 64.000 ha. Finalmente se encuentran zonas que abarcan 23.000 ha que presentan un tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas y el menor tiempo de recorrido es decir entre 1 y 2 horas están representados por 2.000 ha.

Gráfico 25. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Puerto Rondón



Fuente: UPRA, (2022)

Mapa 37. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

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

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

De acuerdo con el mapa de zonificación física para Puerto Rondón, la clase de tierras 9 con 158.970 ha presenta la mayor área que se caracterizan en su mayoría por tener pendientes entre el 0 % y el 3 %, presentar inundaciones, encharcamientos y altos contenidos de aluminio, que representan el 69,49 % del área; la segunda mayor área con 27.191 ha corresponde a tierras clase 8 las cuales se caracterizan por tener pendientes entre el 0 % y 3 %, inundaciones y altos contenidos de aluminio que representan el 12,18 % del área del municipio; en contraste con la clase de tierra 5 que posee 24.803 ha caracterizadas por tener un valor potencial de 61 puntos y que representa el 11,11 % del área total.

Gráfico 26. Clases de tierra en Puerto Rondón

Fuente: UPRA, (2022)

Etapa de Campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y con actores del municipio; ello dio como resultado caracterización del área rural relacionada con 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 datos.

Además, se recorrió el área rural de la mayor cantidad que fue posible de veredas para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, 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 la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que son anexos, que forman parte integral de este documento y que se relacionan a continuación:

Ofertas de mercado inmobiliario

Se llevó a cabo investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y, posteriormente, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario, como se puede apreciar en la ilustración 18. Se hallaron un total de 2 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y consulta con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se puede determinar el rango de polígonos (Ver: Ofertas de mercado).

Encuestas semiestructuradas

Se efectuaron 32 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, mediante las cuales se establecieron rangos de valor y, en algunos casos, se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas).

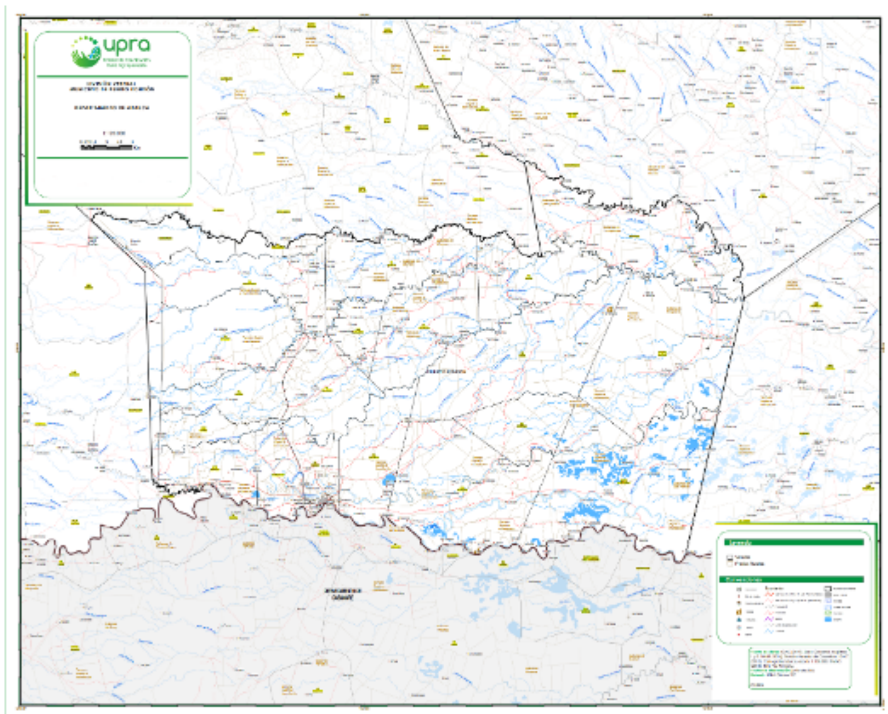
Recolección de información.

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, funcionarios, avaluadores, entre otros, enfocadas a investigar

variables que inciden en el mercado de tierras, tales como el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural; a continuación, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información:

Ilustración 17. Entrevistas espacializadas en Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 18. Formato usado para captura de información

upra
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria

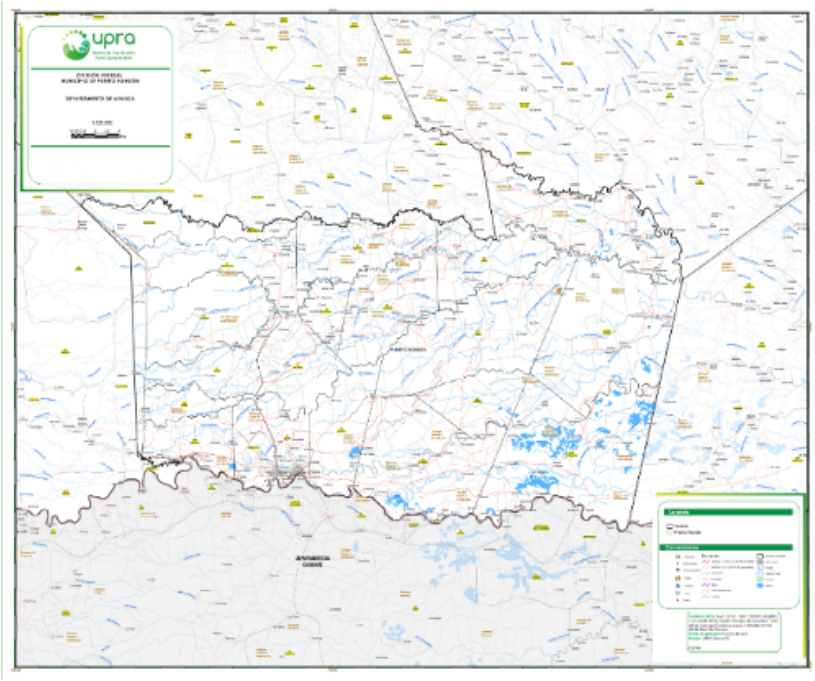
ESTUDIO DE MERCADO

FECHA: SEPT - 2022
DEPARTAMENTO: ARAUCA
MUNICIPIO: PTO. RONDÓN

No.	MUNICIPIO	VEREDA	NOMBRE DEL PREDIO	TEL. FUENTE COORDENADAS	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	TIPO DE INMUEBLE	TIPO DE TRANSACCION (VENTA, ARRIENDO Y OTROS)	CONDICIÓN JURIDICA	NORMA POT	TOPOGRAFIA	AGUAS	ACCESO AL PREDIO	CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO	EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	EXPLOTACIÓN ECONÓMICA PREDOMINANTE DEL ENTORNO	CONSTRUCCIONES	CULTIVOS	ANEXOS	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA M2	AREA CULTIVO Ha	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO *(Valor pedido-% de negociacion)*	VLR/M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES *(Valor M2 *area construida.)*	VR TOTAL ANEXOS	VALOR CULTIVOS	VALOR TOTAL DEPURADO DE LA TIERRA *(Valor por Ha*area terreno)*	VALOR POR Ha *(Valor negociado-valor total cosntrucciones-valor total otras cosnstrucciones o anexos- valor cultivos)/area terreno)*	FOTOGRAFIA	OBSERVACIONES
1	PTO. RONDÓN	LA CORREA	YOMOA	www.metrocuadrado.com Código: MC3493440	MÓNICA PINILLOS PÉREZ 3228892860	Internet	Rural	Venta	Formal	AGROPECUARIO TRADICIONAL	b 7 Ligeramente inclinado	Escasas	Terraplén engravillado desde Pto Rondón hasta finca La Mareña (60 kms aprox). Finalmente: Vía carreteable La Mareña, hasta finca Yomoa (20 kms).	Normal	Agroforestal	Agropecuaria	Casa básica con planta solar y sistema de extracción de agua por bombeo manual.	Pastos nativos Pasto brachiaria	Sin anexos	1042,00	100,00	0,00	$ 2.800.000.000	12,0%	$ 2.464.000.000	$ 450.000	$ 45.000.000	$ 35.000.000	$ -	$ 2.384.000.000	$ 2.287.908		Caños sabaneros (fuentes de agua en esteros), que en invierno se llenan y perduran por casi todo el verano. Se puede realizar sistema de agua subterránea por mecanismo de puntillo o perforación. - Apto para ganadería (vacuno, caballar, ovino, entre muchos otros) o agricultura (soya, maíz, arroz, cacao, cannabis medicinal, plátano, yuca, frutales, madera, entre otros). - Única propietaria, documentos al día, cercado completamente - 1042 hectáreas (10´420.000 Kms2) de tierra cultivable o aprovechable para ganadería, agricultura o incluso reserva natural, pues existen diversas especies animales y vegetales nativas
2	HATO COROZAL	CORRALITO	N.N.	GALVIS INMOBILIARIA Código: 476-2526 http://www.doomos.com.co/de/7402761	DORA MERCEDES GALVIS VARGAS	Internet	Rural	Venta	Formal	AGROPECUARIO TRADICIONAL	b 7 Ligeramente inclinado	Escasas	Vía vereda Corralito - Cravo Norte en distancia aproximada de 7 km	Normal	Agroforestal	Agropecuaria	Casa con tres habitaciones, salón comedor, cocina y baños.	Pastos nativos Pasto brachiaria	Corrales	384,00	800,00	150,00	$ 1.920.000.000	5,0%	$ 1.824.000.000	$ 450.000	$ 360.000.000	$ 7.500.000	$ 225.000.000	$ 1.231.500.000	$ 3.207.031		Hermosa finca de ubicada en la jurisdicción del municipio de Hato Corozal, vereda Corralito a 7 kilómetros del municipio de Cravo Norte, desde el cual se accede por vía fluvial y por carretera. Actualmente la finca se utiliza para ganadería de cría y de levante. Es apta para siembra de madera. Consta de 384 hectáreas tituladas, de las cuales alrededor de 150 ha. están en pasto mejorado brachiaria y humidícola. Potreros de pasto 18 debidamente cercados con saleros y bebederos Cerca eléctrica en medianías e internas, en madera. Estero veranero 2 Acueducto propio con tanque elevado de 5000 lts y 18 bebederos con capacidad de 500 y 1000 lts cada uno. Casa con 3 habitaciones, 2 baños, cocina y 3 plantas de energía solar Corrales para los trabajos de llano. Caballeriza Cuatro pozos profundos puntillos con motobomba.

Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 19. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Puerto Rondón

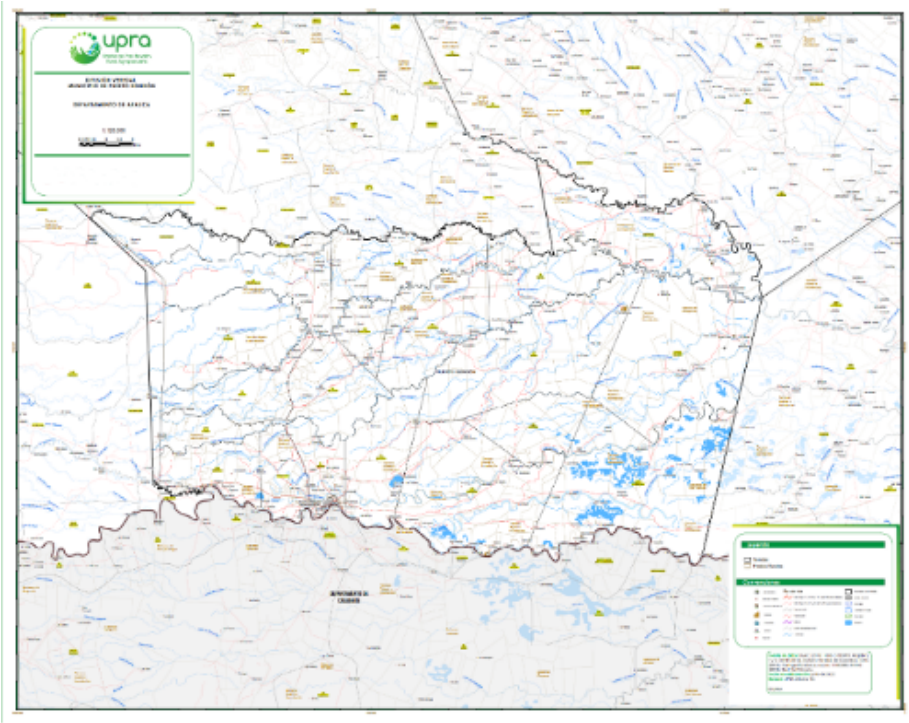


Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario fue consolidada, con el fin de que fuera confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 20.

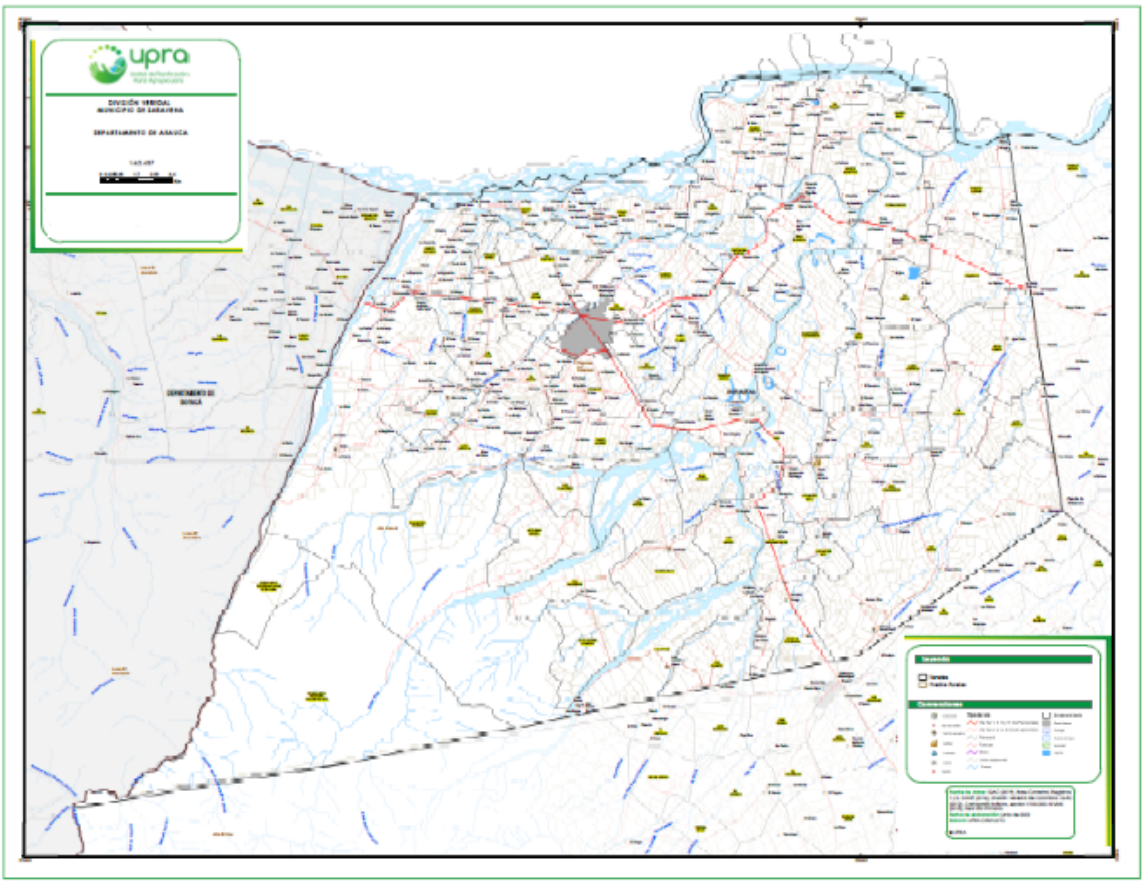
Ilustración 20. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

2.5.6 Saravena

Mapa 38. Cartografía base de Saravena



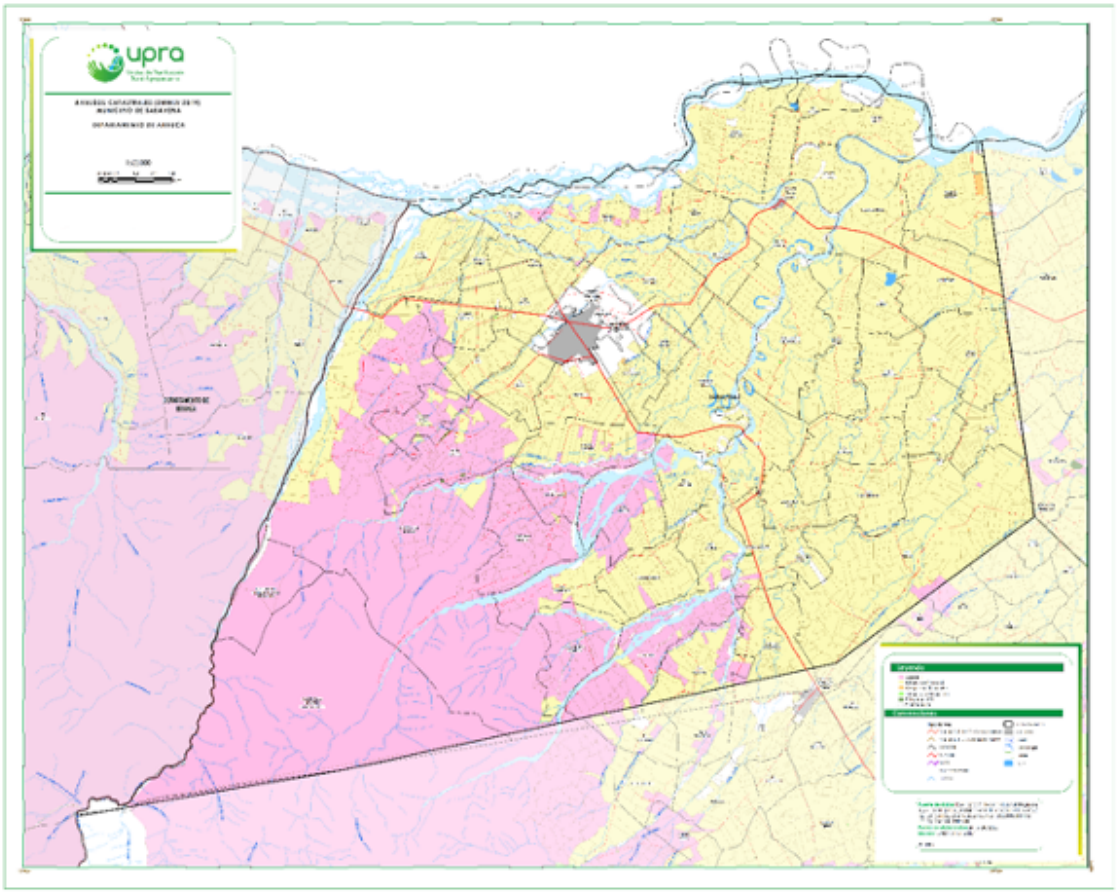
Fuente: UPRA (2022)

Está ubicado en el piedemonte de la cordillera Oriental, al noroccidente del espacio geográfico de la Orinoquia colombiana en el departamento de Arauca, en la frontera con Venezuela. Según censo DANE 2018, la población actual de Saravena es de 52.884 habitantes que representa el 22,1 % de la población total del departamento que es 239.503 habitantes. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 24 °C y 35 °C. Altitud, 190 a 2600 m s. n. m. con una media de 220 m s. n. m.

Topográficamente se distinguen dos regiones: La “Unidad Andina Orinocense”, que comprende la vertiente de la cordillera Oriental, que integra el Piedemonte, montañas, nieves y páramos. La segunda región se encuentra sobre la planicie inclinada ligeramente hacia el oriente. Limita al norte con el río Arauca, al occidente con el departamento de Boyacá, al sur con el municipio de Fortul y al oriente con el municipio de Arauquita. Por el

centro al municipio lo cruzan los ríos Banadía y Calafitas, además de numerosos caños y afluentes menores.

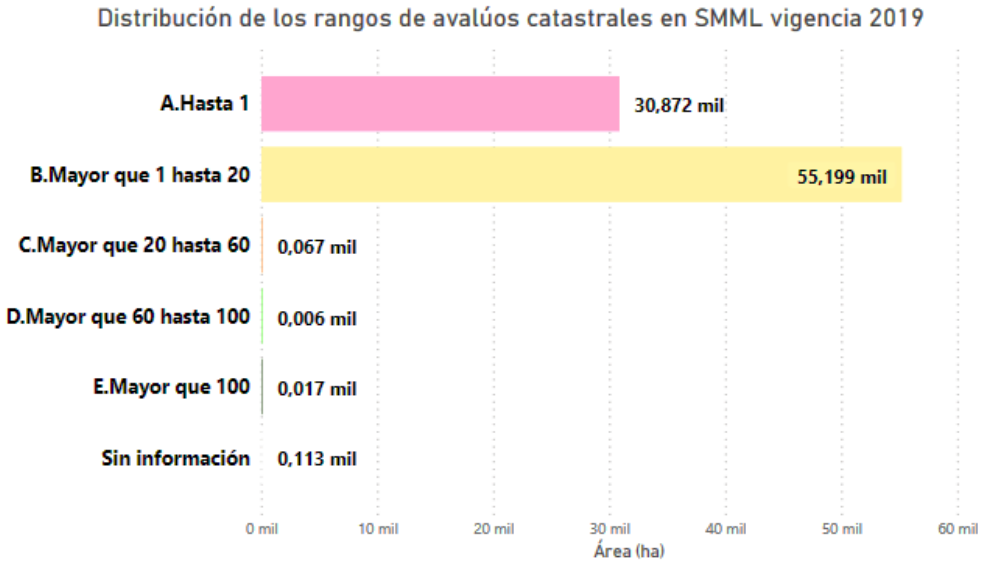
Mapa 39. Avalúos catastrales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Saravena



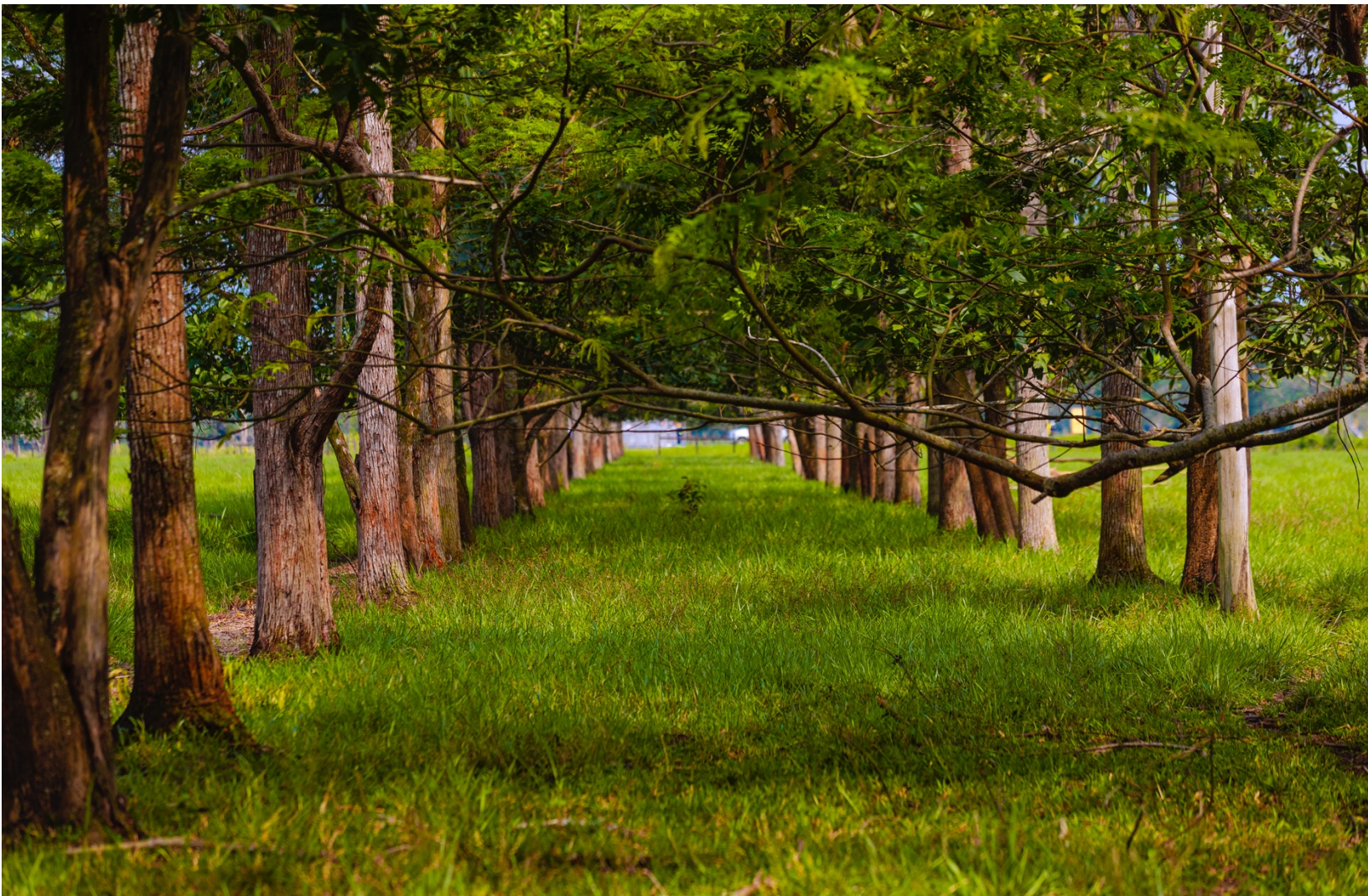
Fuente: UPRA (2022)

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en Saravena 55.199 ha abarcan el 63,98 % del total del municipio localizados predominantemente hacia el centroccidente del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 hasta 20 SMMLV. De manera descendente 30.872 ha que abarcan el 35,78 % del área del municipio se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV localizados predominantemente en la parte suroriental del municipio.

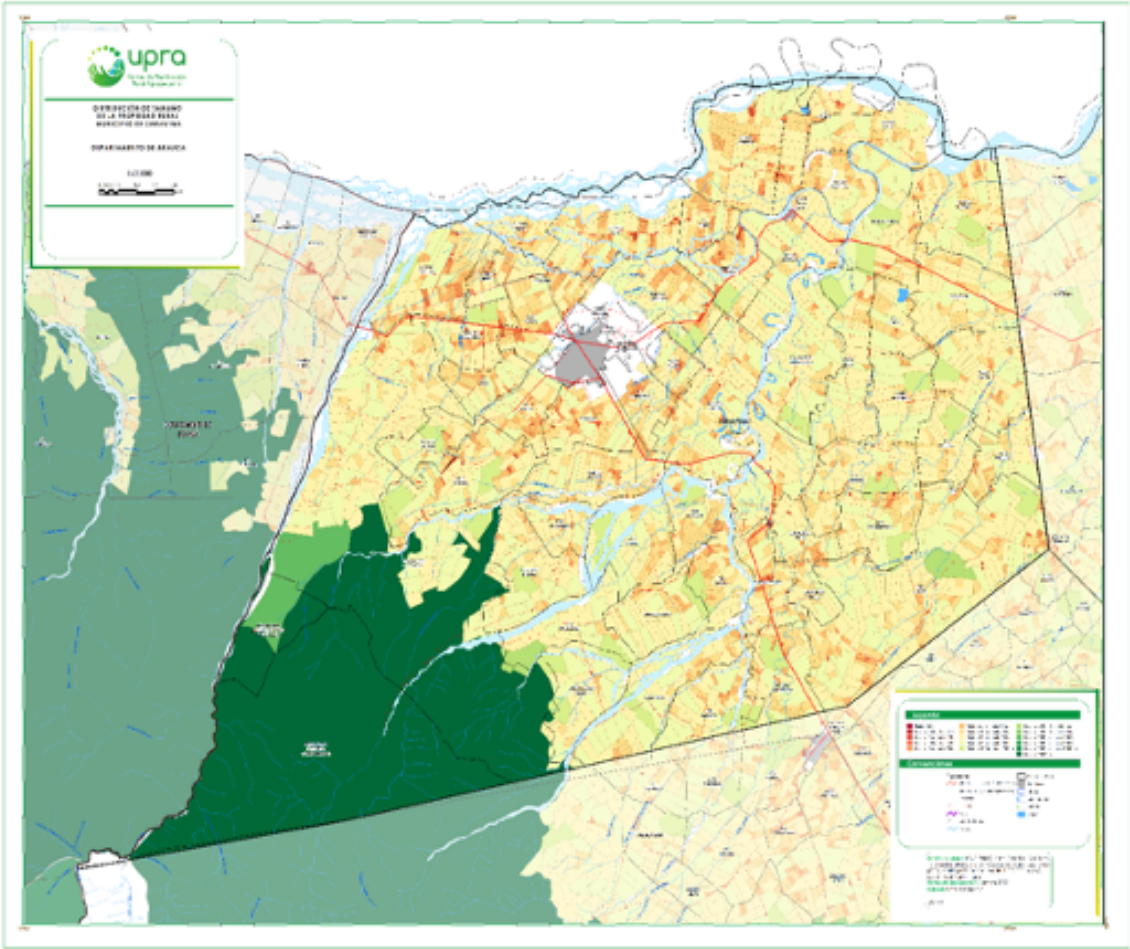
Gráfico 27. Distribución del área según rango de avalúo catastral (Vigencia 2019) en Saravena



Fuente: UPRA (2022)



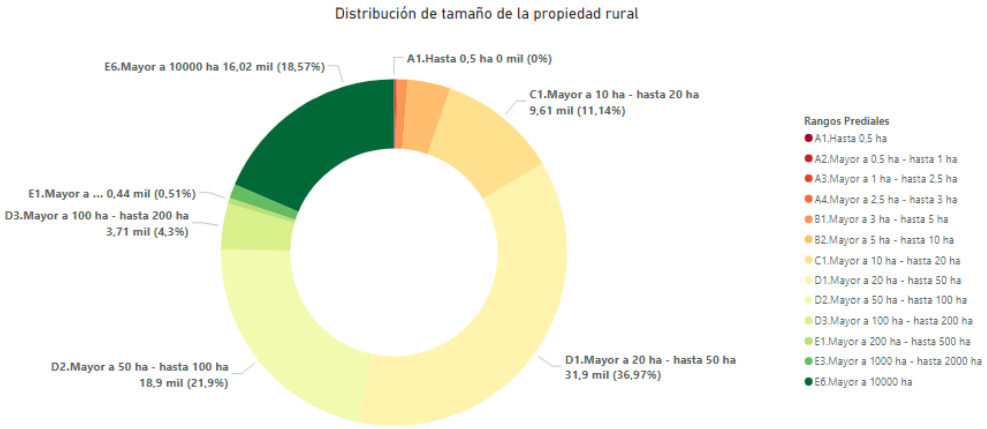
Mapa 40. Tamaños prediales en áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Saravena



Fuente: UPRA (2022)

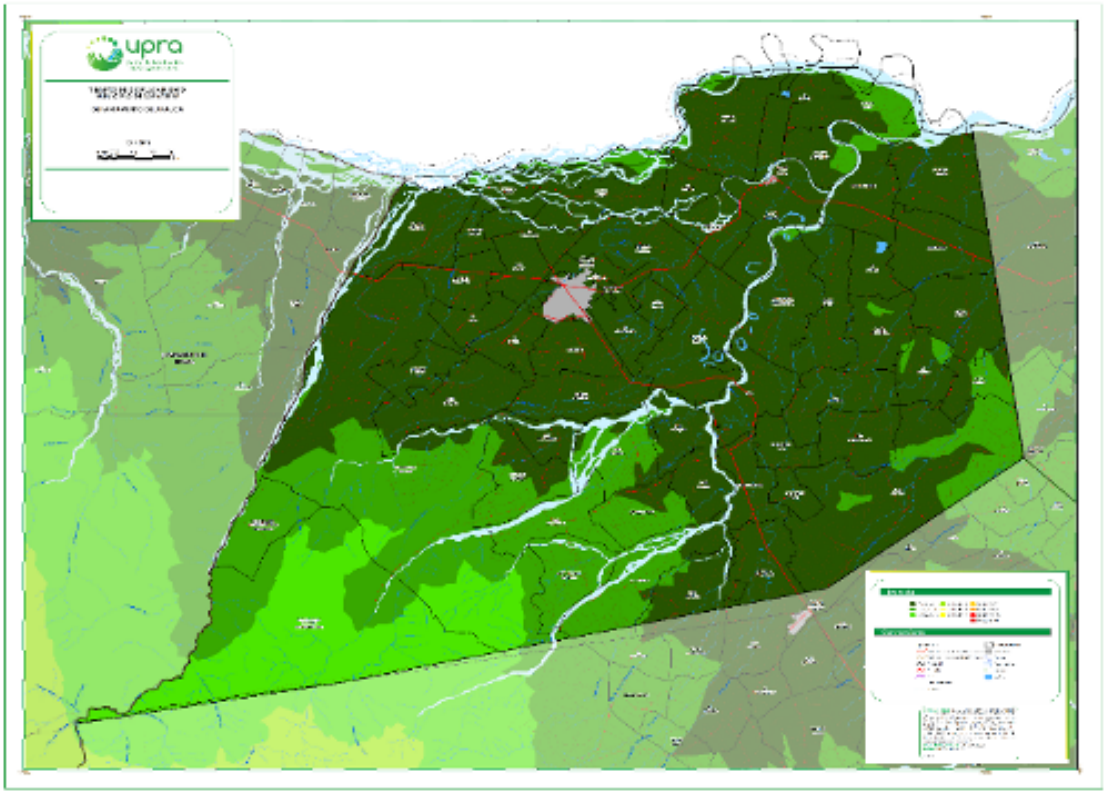
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Saravena se determinó predominantemente en 4 rangos. De manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 20 ha y hasta 50 ha (36,97 %), mayor a 50 ha y hasta 100 ha (21,90 %), mayor a 10.000 ha (18,57 %) y mayor a 10 ha y hasta 20 ha (11,14 %). Estos cuatro rangos abarcan aproximadamente el 88,58 % del área de Saravena. Lo anterior permite inferir que la propiedad rural en áreas incluidas para el mercado de tierras en este municipio está constituida por tamaños con áreas superiores a las 20 ha.

Gráfico 28. Distribución del área, según el tamaño de la propiedad rural en Saravena



Fuente: UPRA (2022)

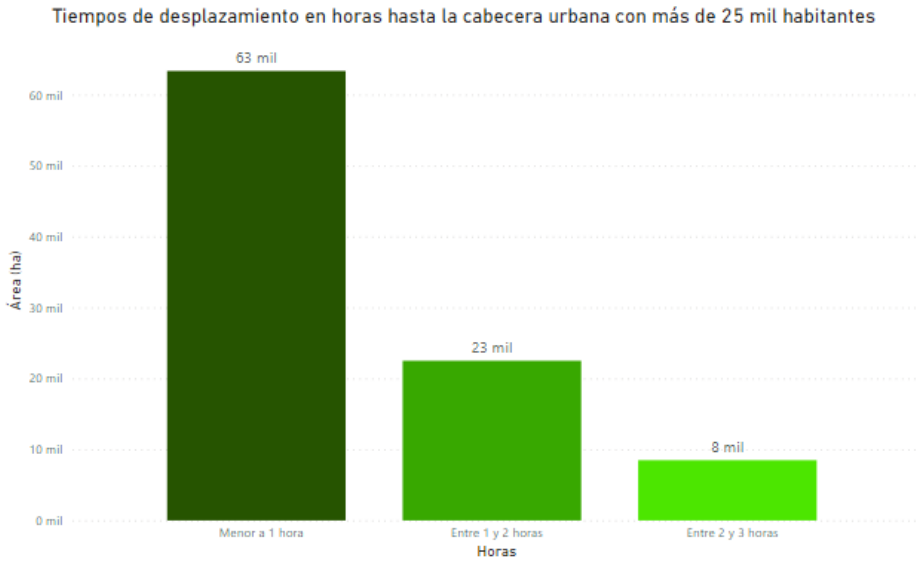
Mapa 41. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Saravena



Fuente: UPRA (2022)

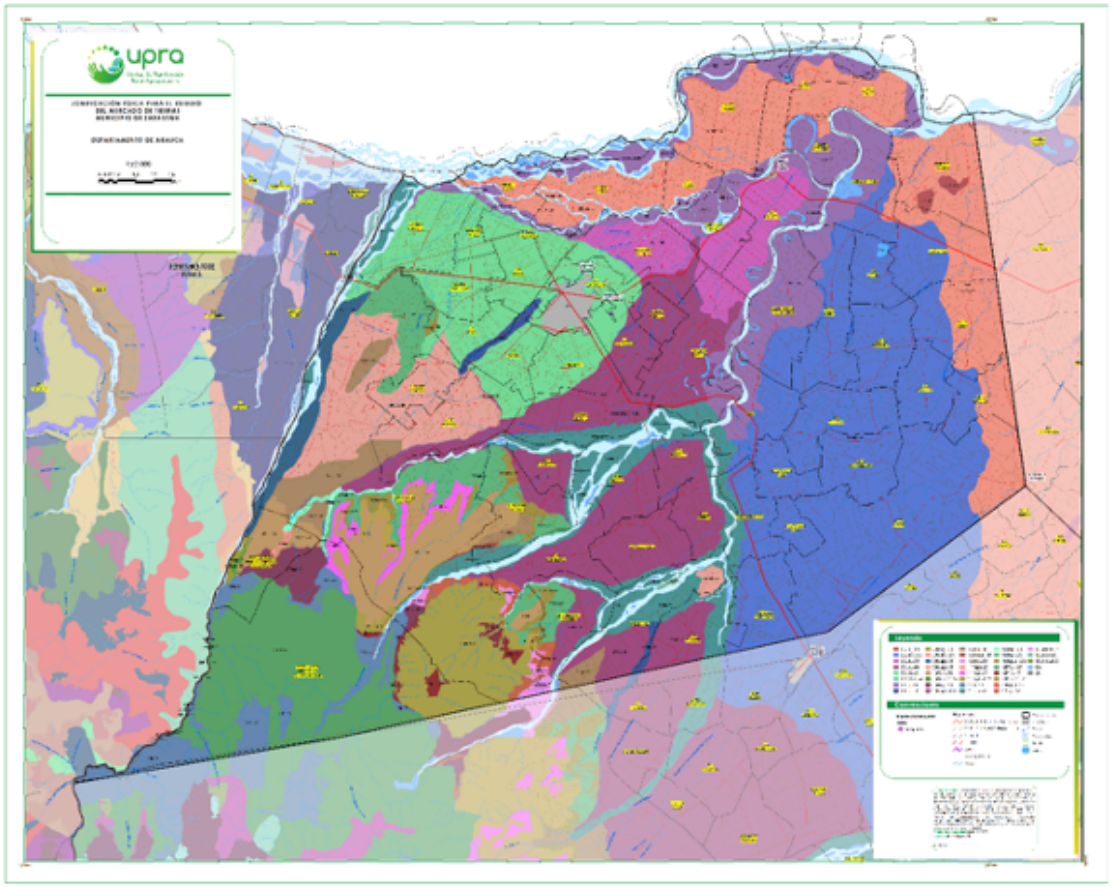
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Saravena predominan los tiempos de desplazamiento que no superan la hora de recorrido a la cabecera urbana abarcando 63.342 ha. De manera consecutiva se presentan zonas que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas abarcando cerca de 22.502 ha del total del área municipal. Finalmente, y con poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 8.485 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas.

Gráfico 29. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Saravena



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 42. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Saravena



Fuente: UPRA (2022)

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras está definida como aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre) son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. En el país 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.

Estas clases se expresan en números que van desde el 1 hasta el 13; el 1 es la clase que mejores condiciones edafoclimáticas expresa y 13 la clase que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro

de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

De acuerdo con el mapa de zonificación física para Saravena, la clase de tierras 6 con 21.374 ha presenta la mayor área que se caracterizan en su mayoría por tener pendientes entre el 0 % y el 3 %; encharcamientos y altos contenidos de aluminio, que representan el 22,64 % del área. La segunda mayor área con 18.862 ha corresponde a tierras clase 7 que se caracterizan por tener pendientes entre el 0 % y el 12 % y altos contenidos de aluminio y que representan el 19,98 % del área del municipio; seguidamente las tierras clase 9, 11 y 12 en su conjunto suman 35.439 ha, se caracterizan por tener pendientes entre el 0 y el 7 %, encharcamientos, pedregosidad y altos contenidos de aluminio y representan el 37,55 % del área del municipio; en contraste, la clase de tierra 5 posee 158 ha caracterizadas por tener un valor potencial de 61 puntos y representa el 0,16 % del área total.

Gráfico 30. Clases de tierra en Saravena

Fuente: UPRA (2022)

Etapa de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y con actores del municipio, tras lo que se obtuvo caracterización del área rural relacionada con 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, sistemas productivos, infraestructura, 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 la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que son anexos, que forman parte integral de este documento y que se relacionan a continuación:

Ofertas de mercado inmobiliario

Se hizo investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y, posteriormente, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario, como se puede apreciar en la ilustración 16. Se encontraron un total de 13 ofertas de mercado, mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y consulta con habitantes del sector para cada zona analizada; así se puede determinar el rango de polígonos (Ver: Ofertas de mercado).

Encuestas semiestructuradas

Se efectuaron 24 encuestas a conocedores (avaluadores, funcionarios, líderes, etc.) de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, a raíz de lo cual se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas).

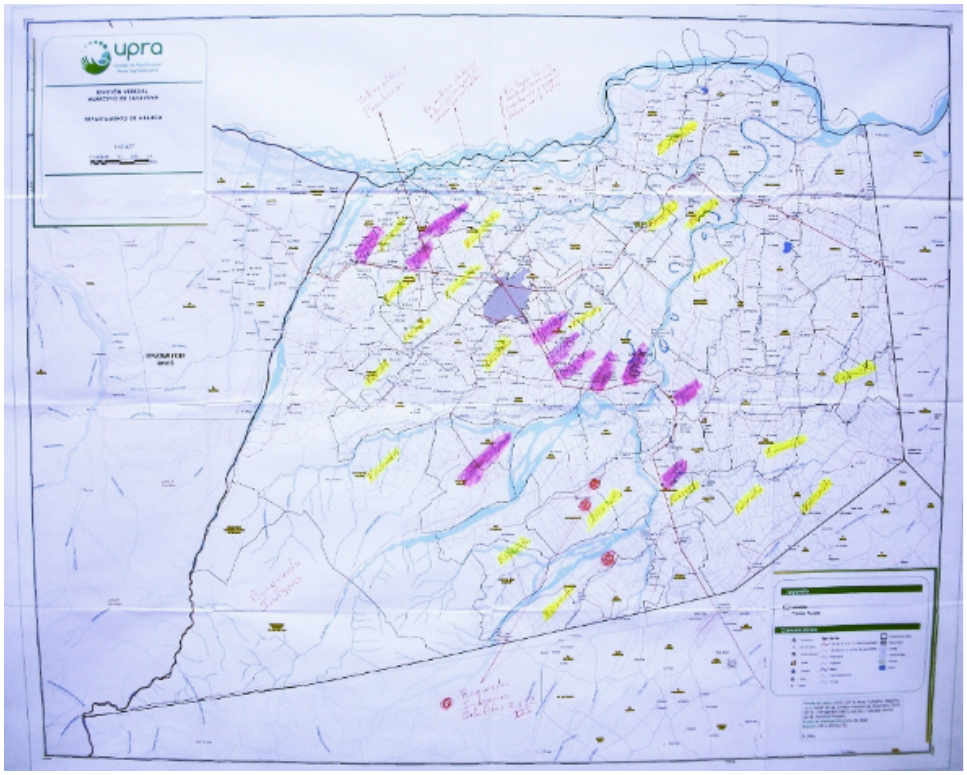
Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante las visitas a terreno y las entrevistas semiestructuradas, se formularon preguntas relevantes alusivas a las características del territorio y el mercado de tierras a los actores estratégicos de la zona; así mismo, se investigaron datos sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. A continuación, se

presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la captura de información:

Ilustración 21. Entrevistas espacializadas en Saravena



Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 22. Formato usado para captura de información

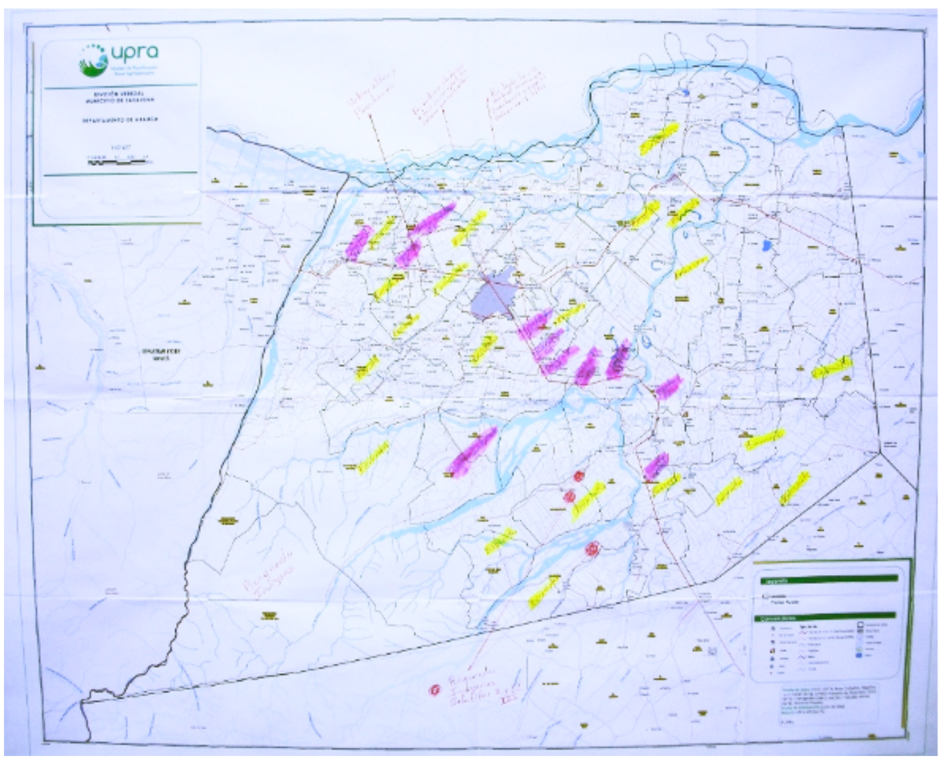
ENCUESTA

DEPARTAMENTO: ARAUCA

N.	MUNICIPIO	VEREDA	NOMBRE DEL ENCUESTADO	NUMERO DE CONTACTO	PROFESION - OCUPACION U OFICIO	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO: EXPLOTACIÓN ECONÓMICA PREDOMINANTE EN LA	TIPO DE EXPLOTACION	PENDIENTE	AGUAS	ACCESO A LA ZONA ENCUESTADA	TIEMPO DE LLEGADA DESDE EL CASCO URBANO HASTA EL PREDIO	UNIDAD TIPO ENCUESTADA (Hectárea, Fanegada, plaza, cuadra)	AREA TIPO EN LA ZONA	AREA TIPO ENCUESTADA	CONCEPTO PRECIO - VENTA: PRECIO MINIMO ($)	CONCEPTO PRECIO - VENTA: PRECIO MAXIMO ($)	CONCEPTO PRECIO - RENTA: PRECIO MINIMO ($)	CONCEPTO PRECIO - RENTA: PRECIO MAXIMO ($)	OBSERVACIONES
1	Saravena	El Consuelo	Damar Espinosa	3108863175	Coordinador de Agricultura Municipal	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plana a ligeramente plana	Suficientes	Sector cerca a la cabecera Municipal, por la vía nacional 65 que conduce hacia Fortul	Desde la cabecera municipal hasta la ubicación del predio el recorrido dura 15 minutos aproximadamente a 5 km	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 15.000.000	$ 20.000.000	$ 30.000	$ 40.000	Son tierras aptas solo para ganadería, el concepto de arriendo se presenta por cabeza de ganado bovino. El valor del arrendamiento corresponde a un mes por cabeza de ganado
2	Saravena	Sector de banadía	Damar Espinosa	3108863175	Coordinador de Agricultura Municipal	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plana a ligeramente plana	Abundantes	Vía de Saravena a Arauca se ingresa por una pavimentada que conduce al complejo petrolero Banadía a mano izquierda antes de ingresar al complejo petrolero, se encuentra el predio del señor Rafael Peñaranda	Desde la cabecera municipal hasta la ubicación del predio el recorrido dura 20 minutos aproximadamente a 4 km	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 15.000.000	$ 20.000.000	$ 30.000	$ 40.000	Son tierras aptas solo para ganadería, el concepto de arriendo se presenta por cabeza de ganado bovino. El valor del arrendamiento corresponde a un mes por cabeza de ganado
3	Saravena	Unión San Rafael	Damar Espinosa	3108863175	Coordinador de Agricultura Municipal	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plana a ligeramente plana	Suficientes	Vía pavimentada Saravena a Arauca en regular estado.	Desde la cabecera municipal hasta la ubicación del sector el recorrido dura 20 minutos aproximadamente a 6 km	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 15.000.000	$ 20.000.000	$ 30.000	$ 40.000	Son tierras aptas solo para ganadería, el concepto de arriendo se presenta por cabeza de ganado bovino, y también se presentan áreas cacaoteras. El valor del arrendamiento corresponde a un mes por cabeza de ganado
4	Saravena	Sector los Comuneros La pajuila	Daniel	No suministra información	Ganadero	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plana a ligeramente plana	Suficientes	Vía pavimentada hasta el sector Villa maga se gira a mano izquierda vía destapada	Desde la cabecera municipal hasta la ubicación del sector el recorrido dura 1 hora aproximadamente a 28 km hasta el cruce a La Pajuila	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 10.000.000	$ 15.000.000	$ 35.000	$ 40.000	Esta zona presenta topografía plana, solo se observa ganadería de ceba y leche, cuentan con conexión a red eléctrica y acueducto comunal, vía en buen estado.
5	Saravena	Sector el Pescado Las Vegas	Damar Espinosa	3108863175	Coordinador de Agricultura Municipal	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plana a ligeramente plana	Suficientes	Vía pavimentada Saravena a Pamplona en buen estado estado.	Desde la cabecera municipal hasta la ubicación del sector el recorrido dura 10 minutos aproximadamente a 2 km	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 15.000.000	$ 20.000.000	$ 30.000	$ 40.000	Son tierras aptas solo para ganadería, se deja la anotación [illegible] predios pequeños a áreas de terrenos muy pequeñas.
6	Saravena	Sector el Pescado Las Vegas	Javier Cañas	No suministra información	Ganadero	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plana a ligeramente plana	Suficientes	Vía pavimentada Saravena a Pamplona 4 km aproximadamente, gira a mano derecha hacia el norte a destapada 4,5 km	Desde la cabecera municipal hasta la ubicación del sector el recorrido dura 20 minutos aproximadamente a 8,5 km	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 20.000.000	$ 30.000.000	$ 30.000	$ 40.000	Esta zona es de topografía plana, suelos aptos para ganadería, se observa bastante parcelamiento, las fincas son de tamaño pequeño, la zona tiene conexión a la red eléctrica, vías pavimentadas y en buen estado, los tramos destapados. El valor del arrendamiento es por [illegible]
7	Saravena	Sector Isla del Charo	Damar Espinosa	3108863175	Coordinador de Agricultura Municipal	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plana a ligeramente plana	Abundantes	Vía Pavimentada Saravena Arauca	desde la cabecera municipal 40 minutos aproximadamente hasta la ubicación del sector	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 30.000.000	$ 40.000.000	$ 1.500.000	$ 2.000.000	Son tierras aptas para agricultura y ganadería, el concepto de arriendo para ganadería se presenta por cabeza de ganado bovino y para agricultura los precios varían entre 1.5 y 2.0 millones por hectárea. [illegible]
8	Saravena	Sector vale La Pajuila	Damar Espinosa	3108863175	Coordinador de Agricultura Municipal	Agropecuaria	Tradicional	a 3 Plana a ligeramente plana	Suficientes	Vía Nacional Saravena Fortul a la altura del cruce a Villamaga se gira a mano izquierda por una carreteable en mal estado a 28 km aproximadamente se encuentra la finca de la señora Amalia	Desde la cabecera municipal 1 hora aproximadamente a 24 km pasando el cruce a la Pajuila	Hectárea	Hectárea	Hectárea	$ 10.000.000	$ 15.000.000	$ 30.000	$ 40.000	Esta zona es de topografía plana, suelos aptos para ganadería, se observa bastante parcelamiento, las fincas son de tamaño pequeño, la zona tiene conexión a la red eléctrica, vías pavimentadas y en buen estado, los tramos destapados. El valor del arrendamiento es por cabeza de ganado mensual

Fuente UPRA 2022

Ilustración 23. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Saravena

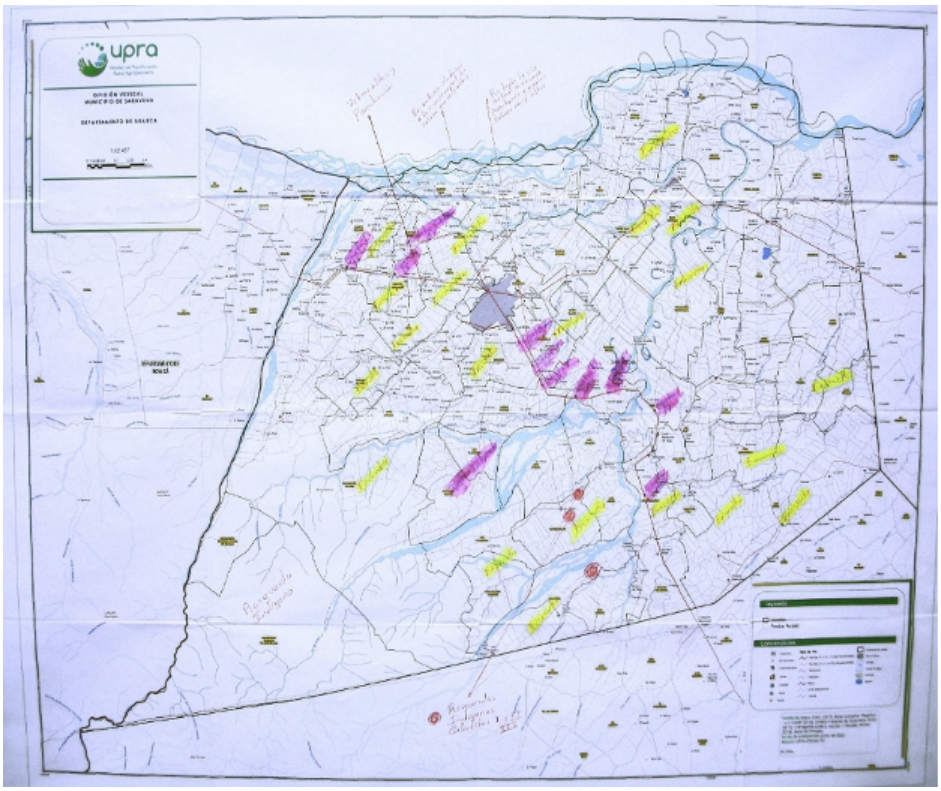


Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas que se hicieron a los actores estratégicos de la investigación de mercado inmobiliario fue consolidada, para ser confrontada y complementada. El resultado de este proceso se muestra en la ilustración 24.

Ilustración 24. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Saravena



Fuente: UPRA (2022)

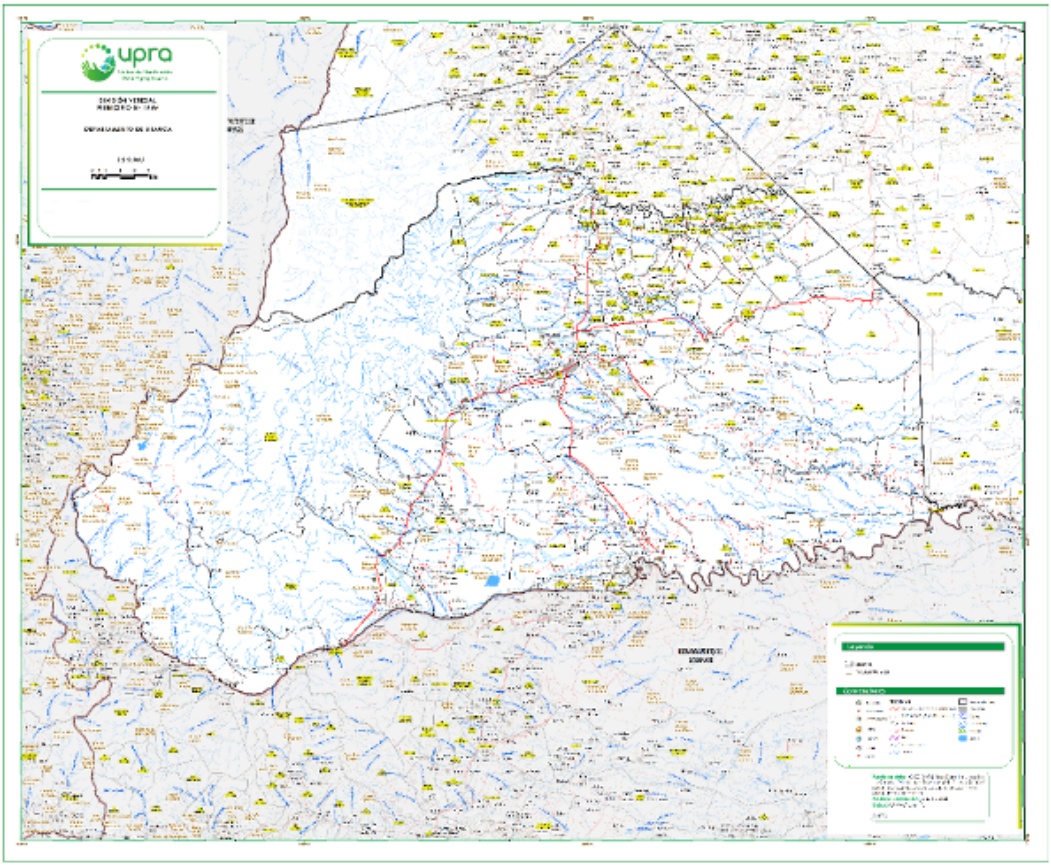
2.5.7 Tame

Está ubicado en el suroccidente del departamento de Arauca a 343 metros sobre el nivel del mar, en una meseta de las últimas estribaciones de la cordillera Oriental, la cual baja encajonada por la vertiente de los ríos Tame y Cravo. Topográficamente se distinguen dos regiones: La “Unidad Andina Orinocense”, que comprende la vertiente de la cordillera Oriental, que integra el piedemonte, montañas, nieves y páramos, y la otra, sobre la planicie inclinada ligeramente hacia el oriente. Limita al norte con el municipio de Fortul, al occidente con el departamento de Boyacá, al sur con el departamento de Casanare y al

oriente con los municipios de Arauquita y de Puerto Rondón. Según censo DANE 2018, la población actual de Tame es de 40.311 habitantes que representa el 16,8 % de la población total del departamento (que es 239.503 habitantes).

Se encuentra entre las cuencas del río Casanare y el río Cravo Norte. Tame tiene una extensión de 6.499 km². En este municipio confluyen dos ejes viales principales; la ruta de Los Libertadores (Bogotá-Tunja-Tame-Arauca-Caracas) y la troncal del Llano (Bogotá-Villavicencio-Yopal-Tame-Saravena). Es el punto de distribución del tráfico terrestre hacia Puerto Rondón, Cravo Norte, Fortul, Saravena y Arauca. Esta ubicación ofrece a Tame ventajas comparativas en el contexto departamental. También es punto de referencia para el transporte aéreo a través de la aerolínea Satena, que interconecta a Tame con el resto del país.

Mapa 43. Cartografía base de Tame



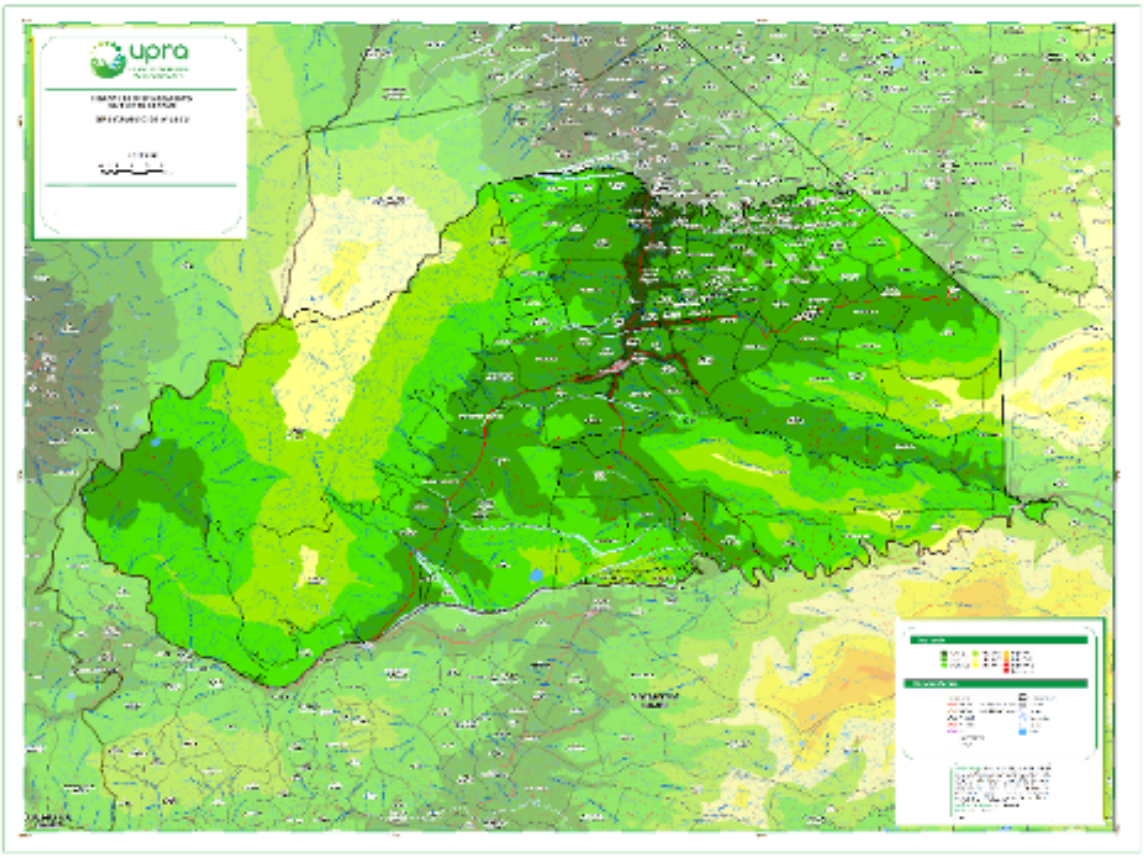
Fuente: UPRA (2022)

Avalúos catastrales y tamaño predial de Tame

El departamento de Arauca cuenta con información catastral rezagada. Particularmente, Tame carece de formación catastral; esta 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 registra en la ficha predial y en los documentos gráficos, listados y formatos de control estadístico que diseñen las autoridades catastrales[6]. Con base en las precisiones anteriores, se pueden hacer los análisis correspondientes de tendencia de valor de avalúos catastrales para la vigencia 2019, así como de la distribución de tamaño predial.

[6] Ver: Decreto 3496 de 1983 “Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones”, Decreto 148 de 2020 “por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística” y Resolución 1149 de 2021 “Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito”.

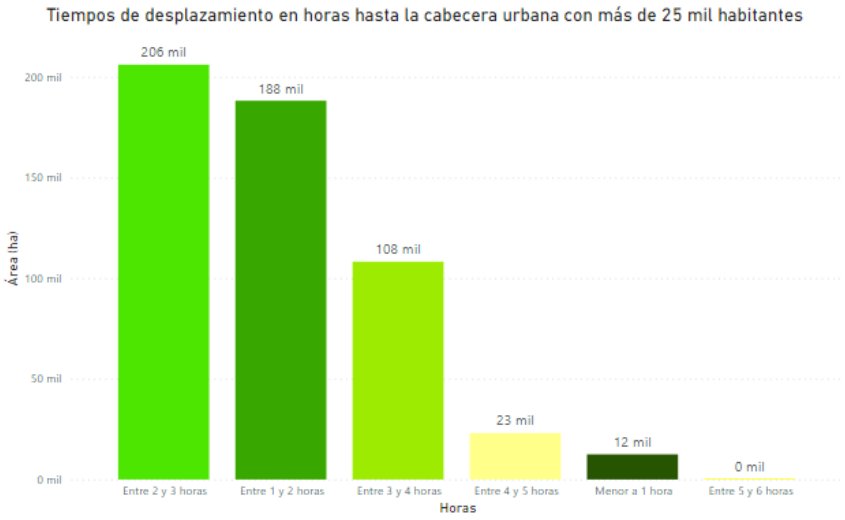
Mapa 44. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Tame



Fuente: UPRA (2022)

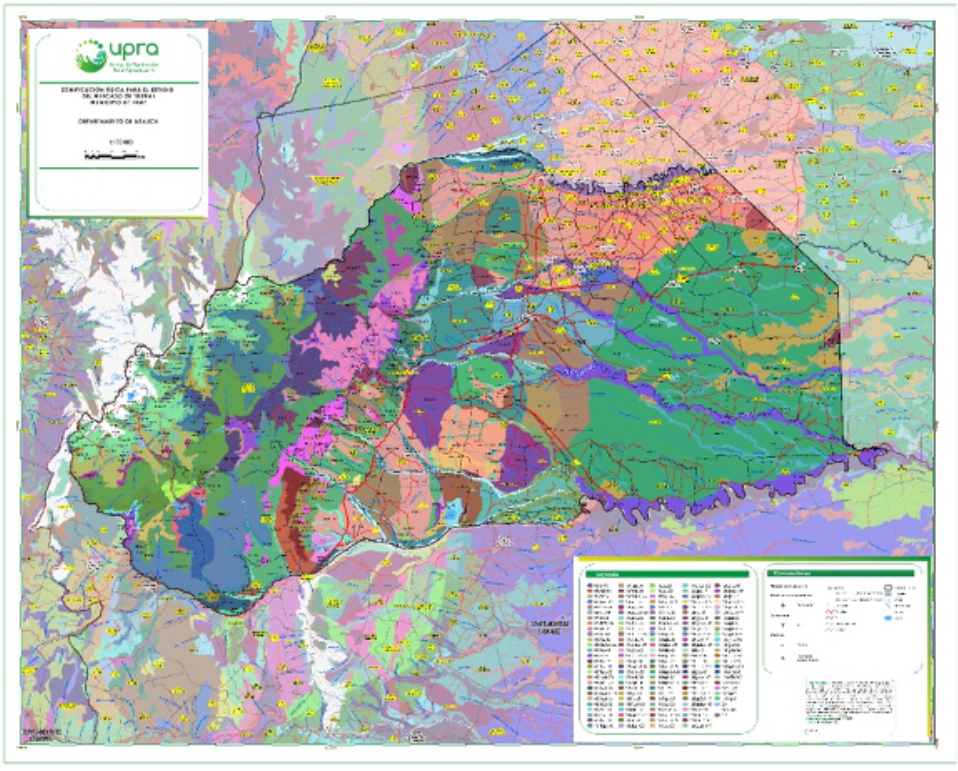
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios, en este caso la cabecera municipal. En Tame predominan tiempos de desplazamiento de 2 y 3 horas de recorrido a la cabecera urbana, con una cobertura de 206.154 ha. De forma consecutiva, otros tiempos de desplazamiento van de entre 1 y 2 horas abarcando cerca de 188.242 ha del total del área municipal, entre 3 y 4 horas 108.233 ha, entre 4 y 5 horas 23.022 ha, menor que 1 hora 12.477 ha y entre 5 y 6 horas 2,77 ha.

Gráfico 31. Distribución del área, según los tiempos de desplazamiento en Tame



Fuente: UPRA (2022)

Mapa 45. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Tame



Fuente: UPRA (2022)

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras está definida como aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre) son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias.

A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra; este tipo de unidad expresa la capacidad de la tierra por medio del valor potencial. Estas clases se expresan en números que van desde el 1 hasta el 13; 1 es la clase que mejores condiciones edafoclimáticas expresa y 13 la clase que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos.

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

De acuerdo con el mapa de zonificación física para Tame, la clase de tierras 9 presenta la mayor área, con 185.360 ha, correspondientes al 34,44 %, y se caracteriza, en su mayoría, por tener pendientes del 0 % al 3 % y del 3 % al 7 %, y por presentar inundaciones, encharcamientos, pedregosidad y altos contenidos de aluminio. La segunda mayor área, con 99.764 ha (18,53 %), corresponde a tierras clase 11 con pendientes, que oscilan entre el 12 % y el 75 %, con inundaciones, pedregosidad, erosión moderada y altos contenidos de aluminio del área del municipio. En contraste, la clase de tierras 3 y 5 abarca 14.212 ha, que representan el 2,64 % del área, y se particulariza por tener un valor potencial promedio de 67 puntos.

Gráfico 32. Clases de tierra en Tame

Fuente: UPRA (2022)

Etapa de campo

En campo, para recolectar información, se realizaron entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y con actores del municipio; de esto, resultó la caracterización del área rural relacionada con 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, sistemas productivos, infraestructura, 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 la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario, se emplearon los formatos que son anexos, que forman parte integral de este documento y que se exponen a continuación:

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron un total de 23 ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y consulta con habitantes del sector para cada zona analizada; así se puede determinar el rango de polígonos (Ver: Ofertas de mercado).

Encuestas semiestructuradas

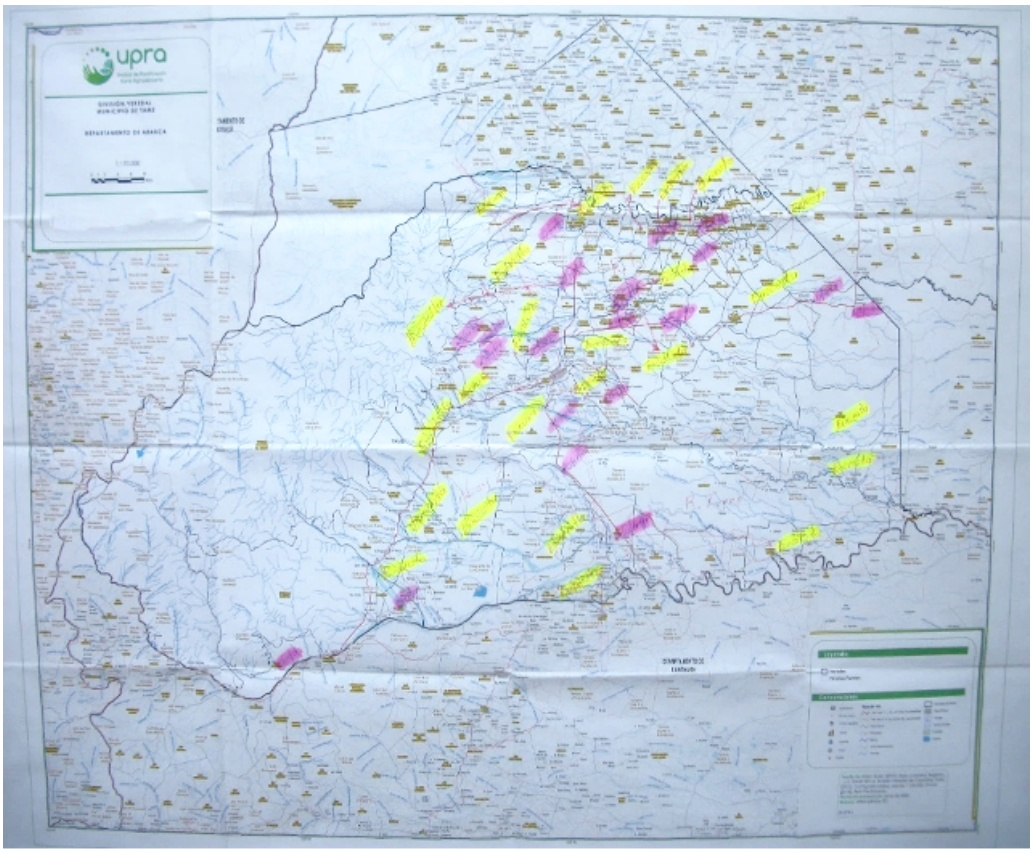
Se hizo investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona, y posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario, como se puede apreciar en la ilustración 25. Se aplicaron 24 encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, mediante lo cual se establecieron rangos de valor y, en otros casos, se dieron valores puntuales (Ver: Encuestas semiestructuradas).

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

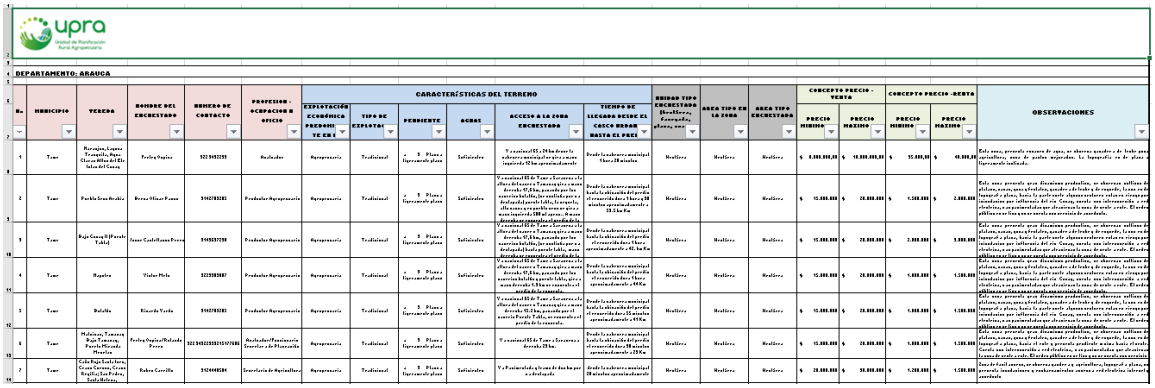
Mediante las visitas a terreno y las entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se indagaron datos sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra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

Ilustración 25. Entrevistas espacializadas en Tame



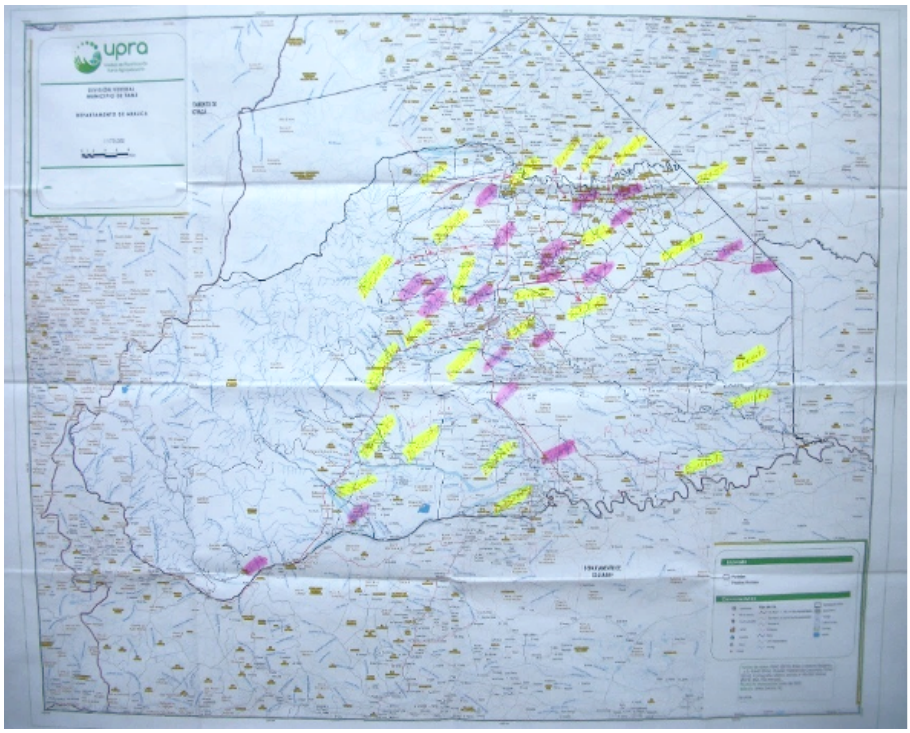
Fuente: UPRA (2022)

Ilustración 26. Formato usado para la captura de información



Fuente UPRA 2022

Ilustración 27. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Tame

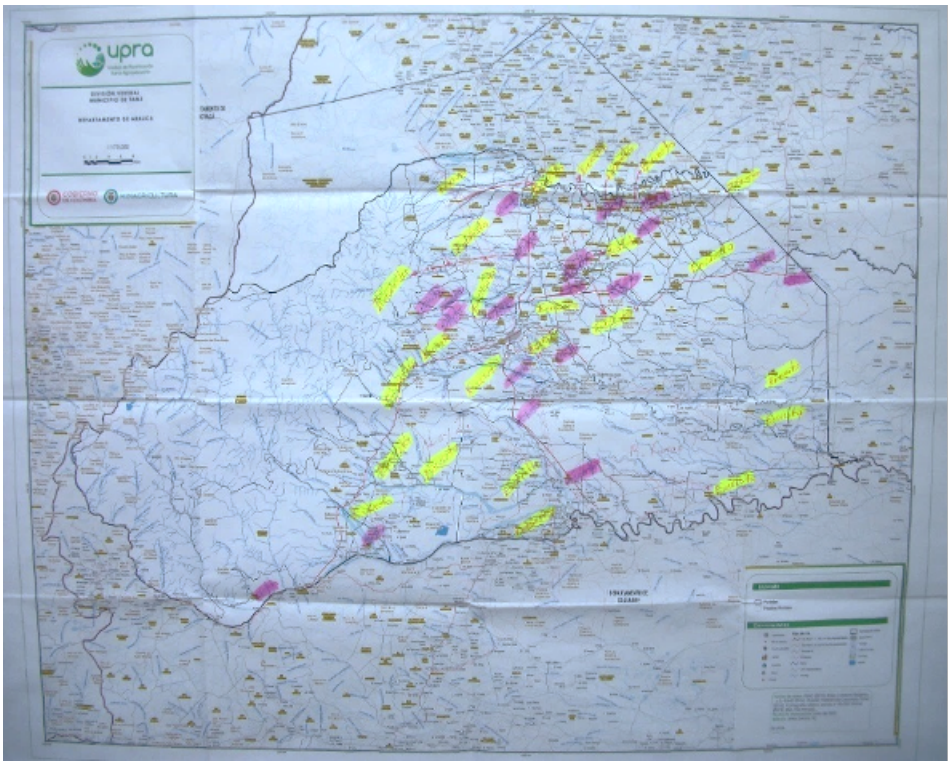


Fuente: UPRA (2022)

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas hechas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario fue consolidada, con el fin de que fuera confrontada y complementada; a continuación, se muestra el resultado de este proceso en la ilustración 28.

Ilustración 28. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas, en Tame



Fuente: UPRA (2022)

3. Caracterización del mercado de tierras

3. Caracterización del mercado de tierras

3.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en los municipios del departamento de Arauca, permitió realizar la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en cada uno de los municipios.

3.1.1 Mercado de tierras en el municipio de Arauca

El municipio está conformado por 6 centros poblados (Monserrate, Puente Lipa, Nubes A, Clarinetero, Manhattan y Caracol) y 5 corregimientos (Cañas Bravas, El Caracol, Maporillal, Santa Bárbara y Todos los Santos), los cuales agrupan 53 veredas en su área rural. En general, el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, representados principalmente por el río Arauca, al igual que caños y quebradas que son abastecidos desde la parte alta de la montaña; en cuanto a la topografía, predominan pendientes del 0 al 3 %.

El municipio de Arauca participa con 573.826 ha, lo que representa el 28 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

La prestación de los servicios públicos domiciliarios rurales de energía, acueducto, alcantarillado y aseo está a cargo de las diferentes asociaciones que se crean en cada vereda para el manejo y administración del acueducto; sin embargo, es importante resaltar que cada predio tiene pozo profundo o puntillo para la extracción de aguas subterráneas.

Las veredas tienen acceso a energía eléctrica; esta es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar). Además, el municipio de Arauca cuenta con entidades

que facilitan los intercambios financieros y comerciales; en el municipio también hacen presencia diferentes entidades financieras, así como servicios tercerizados de las mismas.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria; esta se caracteriza por la presencia de cultivos de ciclo corto como el arroz a nivel industrial para venta a los diferentes molinos en Arauca, Yopal y Villavicencio. También tiene gran actividad ganadera principalmente extensiva; no obstante, también se encuentran predios sembrados con pastos Brachiarias (humidícola y decumbens) y algún grado medio de tecnificación que permite manejar cercas eléctricas, rotación de potreros, en procura de elevar la capacidad de carga de UGG/ha.

De igual forma, se encuentran algunos núcleos productivos de cultivo transitorio como maíz, semipermanente como yuca y plátano para sostenimiento de familia campesina o pan coger y permanente como el cacao para venta a comercializadores en Arauca. El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, el oriente, el occidente y el norte de la cabecera municipal, a través de la vía nacional transfronteriza. Sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas, hay vías terciarias sin pavimento y en regular estado, así que solo se puede acceder en verano y por caminos de herradura.

Acerca de la tenencia de la tierra, en general es informal en su gran mayoría, ya que no cuentan con títulos de propiedad; la prueba de tenencia son carta-ventas (promesas de compraventa) y certificados de sana posesión expedidos por la administración municipal con el aval de los presidentes de las Juntas de Acción Comunal (JAC).

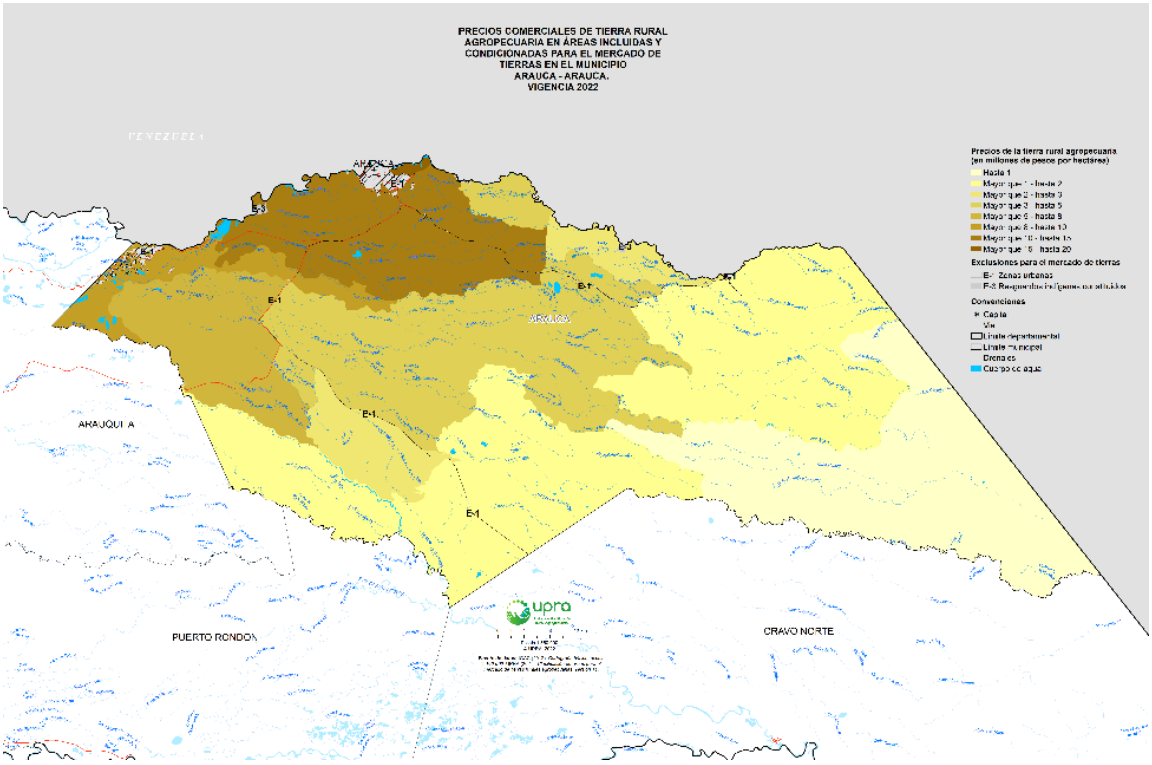
Durante los recorridos efectuados en las diferentes veredas que relativamente tienen cercanía con los centros poblados y la capital, se constató la venta de lotes para parcelación, lo que ha incrementado el valor de la hectárea. Esta condición, además del surgimiento de predios con áreas inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) en algunos sectores, podría observarse como una de las debilidades en relación con el mercado de tierras.

En cuanto a los precios del sector rural, se encuentran ocho rangos de precios de tierra rural en el municipio. El menor rango se ubica en la zona suroriental del municipio y cubre el Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco, que hace parte de la llanura aluvial (sabanas inundables); esa zona es de difícil acceso y, por lo general, a ella se puede acceder únicamente en verano. Los rangos de valor empiezan a incrementarse a medida que se avanza hacia el casco urbano del municipio y, además, tomando en cuenta variables como las clases de tierras, la capacidad de uso del suelo, la actividad productiva y la influencia de las vías de acceso —es decir, que se pueda acceder en cualquier época del año—. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas, dadas su

connotación y sus actividades constructivas y por las facilidades que ofrece para las actividades productivas estar cerca de la cabecera municipal.

Tanto el análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos como la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Arauca fueron necesarios para la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este municipio.

Mapa 46. Precios de la Tierra en el municipio de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 3. Rangos de precios de la tierra del municipio de Arauca

N.° de rango	Rangos 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	108.524,66	18,91
Rango 2	2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2	194.903,83	33,97
Rango 3	2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	30.175,40	5,26
Rango 4	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	113.362,10	19,76
Rango 5	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	42.920,04	7,48
Rango 6	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	19.750,00	3,44
Rango 7	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	63.275,30	11,03

N.° de rango	Rangos de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 8	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	914,69	0,15
	Total	**573.826,02**	**100**

Fuente: UPRA (2022)

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

Este rango de precios corresponde al 18,91 % (108.524,66 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en la vereda Cinaruco, que hace parte del Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco[7]; en invierno no se cuenta con acceso vehicular, por lo que dicho acceso debe hacerse desde la cabecera municipal, o por vía fluvial, a través de los ríos Casanare y Meta. Tiene tiempos de desplazamiento desde 4 a más de 10 horas a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 7 y 11, con valores potenciales de 49 y 23 puntos; estas presentan pendientes del 0 % al 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones y una acidez intercambiable mayor al 60 %, por la presencia de aluminio. No cuenta con red de energía eléctrica; algunos predios usan energía solar, y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera de bovinos (cría y levante) en sabanas nativas y agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde al 194.904,83 ha (33,97 %) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en dos sectores del municipio: En el sector nororiental del departamento en las veredas Barranca Amarilla, Caracol y Punto Fijo. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes entre 4 y 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, tiene clases de tierra 5, 7, 8, 11 y 13 con valores potenciales de 61, 49, 44, 23 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. Si bien

[7] Mediante la Resolución 1441 de julio 31 de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, por medio de la cual se reserva, delimita, alindera y declara el Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco con una extensión de 331.848,359 ha, delegando su administración y manejo a la autoridad ambiental Parques Nacionales Naturales de Colombia.

cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar), algunos predios usan energía solar; el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante de bovinos y agricultura de subsistencia. Presenta unos tiempos de desplazamiento de entre 4 y 10 horas a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes.

En el sector centro sur en las veredas de Matal de Flor Amarillo, Maporillal, San Ramón, Las Monas y Las Plumas, no se hay dificultad para acceder a las veredas, dado que tiene aceptable infraestructura vial. Presenta tiempos de desplazamiento de entre 2 y 4 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 5, 7, 8, 9, 11 y 13 con valores potenciales de 61, 49, 44, 38, 23 y 6 puntos; ellas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 %, debido a la presencia de aluminio y erosiones de moderada a severa. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica suministrada por la Empresa de Energía de Arauca (Enelar) y otros predios usan energía solar; el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia, aun cuando algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y *decumbens*) y un nivel medio de tecnificación; allí se utiliza rotación de potreros y cercas eléctricas.

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

Este rango de precios corresponde a 5,26 % (30.175,40 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en dos sectores del municipio: uno en el sector nororiental del departamento en las veredas El Vapor y Maporita, y otro, en el sector suroccidental del municipio en la vereda Merecure. El primero presenta tiempos de desplazamiento de entre 3 y 5 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 7, 8, y 10 con valores potenciales de 49, 44 y 30 puntos, y sus características son: pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. Si bien cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar), algunos de sus predios usan energía solar; el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector tiene actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia.

En el sector suroccidental del municipio en la vereda Merecure, no se presenta dificultad de acceso, ya que tiene una aceptable infraestructura vial. Sus tiempos de desplazamiento transcurren de 2 a 4 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, hay clases de tierra 13 con valores potenciales de 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosión severa. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica suministrada por la Empresa de Energía de Arauca (Enelar) y otros predios usan energía solar; el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector tiene actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia; sin embargo, algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y decumbens) y un nivel medio de tecnificación. Allí se utiliza rotación de potreros y cercas eléctricas.

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

Este rango de precios corresponde al 19,76 % (113.362,10 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en dos sectores del municipio: uno de ellos está en el sector norte del municipio, y otro, en el sector centro del municipio. El primero cubre las veredas Bocas del Arauca, Arrecifes y Clarinetero. Presenta tiempos de desplazamiento entre 1 y 3 horas a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 8, 10 y 13, con valores potenciales de 44, 30 y 6 puntos, respectivamente; estas, a su vez, tienen pendientes del 0 % al 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 %, por la presencia de aluminio, y erosiones de moderadas a severas. Si bien cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar), algunos predios usan energía solar; el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia.

En el sector centro del municipio en las veredas El Socorro, San Ramón, Cabuyare, La Saya, La Bendición y El Rosario no hay dificultad para acceder a las veredas, pues se cuenta con aceptable infraestructura vial. Presenta tiempos de desplazamiento de entre 1 y 3 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso se hallan clases de tierra 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica suministrada por la Empresa de Energía de Arauca (Enelar) y otros predios usan energía solar; el agua para

consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia. Sin embargo, algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y decumbens) y un nivel medio de tecnificación; allí se utiliza rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación con venta de lotes para futuros condominios.

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

Este rango de precios corresponde al 7,48 % (42.920,04 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector centroccidente del municipio en las veredas La Pastora, La Bendición; Selvas del Lipa, Altamira, La Becerra; Nubes A y El Final. Tiene tiempos de desplazamiento de entre menos de 1 y 3 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 5, 8, 9 y 13 con valores potenciales de 51, 44, 38 y 13 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosiones de moderada a severa. Si bien cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar), algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia. Sin embargo, algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y *decumbens*) y un nivel medio de tecnificación; allí se utiliza rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación. Este sector es considerado el triángulo productivo de Arauca, ya que da lugar a algunos núcleos productivos de cacao, arroz, maíz y plátano.

Descripción del rango 6: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 3,44 % (19.750,00 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector centroccidente del municipio en las veredas Mata de Gallina y Todos los Santos. Presenta tiempos de desplazamiento entre 1 y 3 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes entre menos. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso tiene clases de tierra 7, 8, 9, 10 y 13 con valores potenciales de 49, 44, 38, 30 y 6 puntos; en estas se hallan pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosiones de moderada a severa. Si bien cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar), algunos predios usan

energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia, aunque algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y *decumbens*) y un nivel medio de tecnificación; allí se utiliza rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación. En ese sector se localiza el proyecto de explotación de hidrocarburos de Caño Limón.

Descripción del rango 7: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

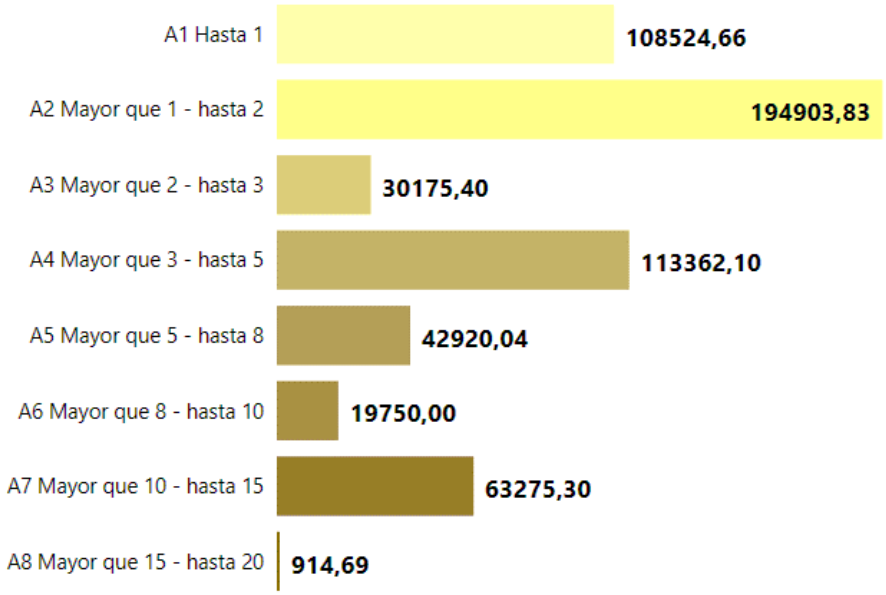
Este rango de precios corresponde al 11,03 % (63.275,30 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector norte del municipio, en las veredas Arrecifes; Mata de Gallina, Los Caballos, Mata de Piña; Clarinetero, Chaparrito y Todos los Santos. Presenta tiempos de desplazamiento de entre menos de 1 hora y hasta 3 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, se le hallan clases de tierra 7, 8 y 13 con valores potenciales de 49, 44 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosiones de moderada a severa. Si bien cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar), algunos predios usan energía solar; el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia. Sin embargo, algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y *decumbens*) y un nivel medio de tecnificación; allí se utiliza rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación.

Descripción del rango 8: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 0,15 % (914,69 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector norte del municipio en las veredas Monserrate. Presenta tiempos de desplazamiento de entre menos de 1 hora a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 10 y 13 con valores potenciales de 30 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosiones de moderada a severa. Si bien cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar), algunos predios usan energía solar; el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector

se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia. Sin embargo, algunos predios cuentan con praderas establecidas con Brachiarias (humidícola y decumbens) y un nivel medio de tecnificación; allí se utiliza rotación de potreros y cercas eléctricas. Se observa el incremento de venta de proyectos tipo parcelación y algunos proyectos turísticos y de vivienda campestre.

Gráfico 33. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Arauca (Arauca)



Fuente: UPRA (2022)

3.1.2 Mercado de tierras en Arauquita

El municipio está conformado por 153 veredas y 10 centros poblados, en su área rural. En general el municipio cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que la mayoría del territorio tiene una pendiente entre el 0 % y el 3 % plana.

Arauquita participa con 300.098 ha, lo que representa el 14 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

La prestación de los servicios públicos domiciliarios urbanos de acueducto, alcantarillado y aseo, está a cargo de la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Servicios Públicos. Para el área rural hay un cubrimiento parcial; solo se cuenta con tres acueductos veredales, San Lorenzo, La Primavera y Los Chorros. Tiene entidades que

facilitan los intercambios financieros y comerciales; en el municipio hacen presencia el Banco Agrario de Colombia y otros intermediarios financieros, así como servicios tercerizados de Bancolombia.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria principalmente; tiene cultivos de cacao, plátano, maíz, yuca, maracuyá, piña y cítricos y ganadería extensiva con mejoramiento de pastos y rotación de potreros cuya carga es de 1,5 a 2 UGG por ha/año, con enfoque doble propósito en todo el municipio. Una característica relevante del municipio es su vocación para el cultivo de cacao con un área sembrada de 21.575 ha con producción de 12.650 toneladas[8]. El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, oriente, occidente y norte de la cabecera municipal; sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas, se hallan vías terciarias sin pavimento en regular estado y caminos de herradura hacia el costado occidental del municipio.

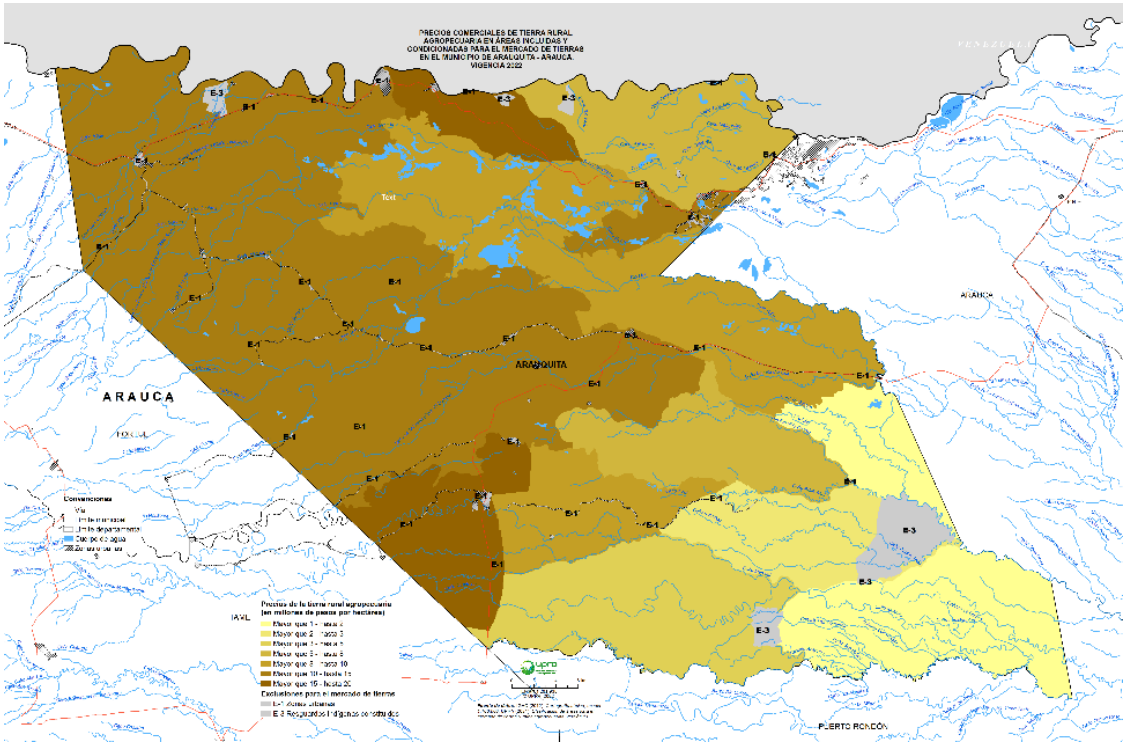
Acerca de la tenencia de la tierra, en general es formal, pero, por el crecimiento de actividades constructivas y comerciales, surge una presunta informalidad en los predios. Entonces, se evidencia la práctica de parcelación principalmente en los alrededores de la cabecera municipal, en cercanía a los centros poblados y por las vías principales; como consecuencia de estos fraccionamientos, el valor es el más alto. Esta condición, además del surgimiento de predios con áreas inferiores a la UAF en algunos sectores, podría considerarse como una de las debilidades en relación con el mercado de tierras.

En cuanto a los precios del sector rural, se encuentran siete rangos de precios de tierra rural en el municipio. El menor rango se ubica en dos zonas hacia el oriente del municipio, por las condiciones inundables y el difícil acceso. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por el mejoramiento de variables como la cercanía al casco urbano, la calidad del suelo, la tradición productiva y la influencia de las vías principales. En contraste con los rangos más bajos, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas, dada su connotación y sus actividades constructivas, así como la facilidad para las actividades productivas al estar cerca de la cabecera municipal.

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

[8] EVA Agropecuaria 2019, 2020 y 2021

Mapa 47. Precios de la tierra en Arauquita



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 4. Rangos de precios de la tierra de Arauquita

N.° de rango	Rangos 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	30.890,59	10,29
Rango 2	2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	12.561,59	4,18
Rango 3	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	23.905,71	7,97
Rango 4	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	32.415,68	10,80
Rango 5	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	58.238,82	19,41
Rango 6	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	120.512,08	40,16
Rango 7	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	21.573,51	7,19
	Total	**300.097,98**	**100**

Fuente: UPRA (2022)

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

Este rango de precios corresponde al 10,29 % (30.890,59 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se encontraron dos zonas dentro de este rango:

La primera se ubica en el extremo suroriental del municipio; limita con los municipios de Puerto Rondón y Tame, abarcando las veredas Caño Salas, La Conquista y Maporal, y carece de accesos vehiculares. El ingreso a la zona se hace por la vía que de Panamá de Arauca conduce a la capital de Arauca a la altura del paraje Las Cruces por donde inicia un carreteable hacia el sur que atraviesa varios ríos y caños caudalosos; en estos puntos, los pasos se hacen en canoas o embarcaciones pequeñas. Presenta tiempos de desplazamiento entre 4 y 5 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 9 y 13 con valores potenciales de 38 y 6 puntos. Cuenta con pendientes predominantes del 3 %, con limitantes como encharcamientos, una acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio y en algunos sectores hay inundaciones y erosión severa. No tiene red eléctrica y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera y agricultura de subsistencia.

La segunda zona dentro de este rango se ubica hacia el oriente del municipio en límites con el municipio de Arauca; comprende las veredas Cañas Bravas, La Comunidad y Bocas del Ele. Al igual que en la primera zona, el ingreso se hace por la vía que de Panamá de Arauca conduce a la capital de Arauca a la altura del paraje Las Cruces, pero en este sector los tiempos de desplazamiento son menores de entre 1 y 4 horas, ya que se encuentra más cerca de la vía pavimentada. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, tiene clases de tierra 5, 9 y 13 con valores potenciales de 61, 38 y 6 puntos. Presenta las mismas características que la zona anterior: pendientes predominantes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, una acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio y algunos sectores presentan inundaciones y erosión severa. Cuenta con red eléctrica parcialmente y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Las actividades productivas se centran en la ganadería y, hacia la parte norte de esta zona, se hallan algunos cultivos de arroz. Predomina la agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde al 4,18 % (12.561,59 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona sur de Arauquita, donde abarca las veredas Rincón, Caño Azul, Caño Seco, Reserva Indígena. Al igual que el rango 1, el acceso se realiza por la vía que conduce de Panamá de Arauca hacia la capital de

Arauca y se transita por vía carreteable en mal estado hasta el caserío Bocas del Ele. Presenta tiempos de desplazamiento de entre 2 y 4 horas a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, tiene clases de tierra 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos. Tiene pendientes entre el 0 % y el 3 % y entre sus limitantes están encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio y susceptibilidad a la erosión. En este rango no se observa disponibilidad de red eléctrica y el agua para consumo humano es de puntillo o pozo profundo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y pequeños cultivos de plátano, yuca, y maíz de subsistencia para consumo. Esta zona presenta restricciones en movilidad por acción de actores del conflicto armado. En este sector, al igual que en el rango anterior, también se encuentran comunidades de la etnia Itnú, más concentradas hacia el costado oriental.

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

Este rango de precios corresponde a 7,97 % (23.905,71 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Ubicado al extremo sur del municipio, limita al sur con el municipio de Puerto Rondón y al occidente con el municipio de Tame; abarca las veredas Acacías I, Nuevo Sol, Alto Caño, Caño Tigre, El Cesar, Caño Claro, Lejanías, Galaxias y Normandía. El acceso principal es por la vía que conduce de Tame a la ciudad de Arauca (vía pavimentada), a la altura del caserío Santo Domingo. Presenta unos tiempos de desplazamiento de entre 1 y 3 horas a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, que para este rango es Tame. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 5, 9 y 13 con valores potenciales de 61, 38 y 6 puntos. Esta zona tiene pendientes entre el 0 % y el 3 %, suelos aptos para agricultura y ganadería, y presenta tres limitantes marcadas en el área: encharcamientos, inundaciones y acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio. Además, se caracteriza por tener abundante agua para actividades agropecuarias, cuenta con red eléctrica parcialmente, y el agua para consumo humano es pozo profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en actividades agropecuarias; se observa ganadería bovina de doble propósito y cultivos de plátano, yuca y maíz. Al igual que el rango anterior, se presentan restricciones de movilidad por acción de actores del conflicto armado.

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

Este rango de precios corresponde al 10,80 % (32.415,68 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En este rango se encontraron dos zonas:

La primera se ubica en el extremo norte del municipio en límites con el municipio de Arauca al oriente y con Venezuela al norte; abarca las veredas Bayoneros, Los Cajaros, El Placer, Esperanza, Gaviotas, Mazaguaros, La Maporita, Los Laureles, Gran Bretaña, Tres Palmas, Pueblo Nuevo, Cogollal, El Caucho, Los Angelitos B, Caño Arenas, Santa Bárbara, La Reinera, La Arenosa (Caño Limón) y Los Angelitos A. Para acceder al área se debe transitar por la variante de la troncal del Llano (vía pavimentada) por el costado sur del sector, y girar hacia el norte, de modo que se debe cruzar por varios ríos y caños en pequeñas embarcaciones principalmente en invierno.

Este rango presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, desde las veredas ubicadas al norte, entre 3 y 4 horas, pero, en cercanías a la vía principal, entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos. En este sector las pendientes son del 3 % y suceden encharcamientos e inundaciones; además, como es la constante, en gran porcentaje del territorio hay acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia del aluminio. La dinámica productiva se centra en agricultura; hacia esta zona se observan cultivos de plátano y cacao mayoritariamente. Entre las particularidades en este sector, se observan parcelaciones campestres que incrementan el precio de la tierra por hectárea. Esta zona está cerca al complejo petrolero Caño Limón y otras operadoras de hidrocarburos que han focalizado gran parte del territorio para subsidios y apoyos en mejoramiento de vivienda y otras necesidades.

La segunda zona de este rango se ubica al suroriente del municipio; comprende las veredas La Gloria, El Paraíso, Playa Rica, Laureles I y II y Filipinas. El ingreso a la zona se hace por la vía que de Panamá de Arauca conduce al municipio de Arauca, a la altura del paraje Las Cruces, por donde inicia un carreteable hacia el sur, que atraviesa varios ríos y caños caudalosos. En estos puntos los pasos se hacen en canoas o embarcaciones pequeñas. Presenta unos tiempos de desplazamiento de entre 3 y 5 horas a la cabecera municipal, con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 5 y 9, con valores potenciales de 61 y 38 puntos, respectivamente. Esta zona se caracteriza por tener una pendiente máxima del 3 %; allí predominan suelos para agricultura y ganadería. Entre sus limitantes se encuentran los encharcamientos, la acidez intercambiable mayor al 60 %, por presencia de aluminio, y la susceptibilidad a la erosión. En este rango no se evidencia disponibilidad de red eléctrica, y el agua para consumo humano es de puntillo o pozo profundo. La dinámica productiva se centra en la ganadería bovina de leche y de carne, así como en pequeños cultivos de plátano, yuca y maíz de subsistencia para consumo. En esta zona ocurren restricciones en movilidad, por la acción de actores del conflicto armado; al igual que en el rango anterior, también se encuentran comunidades de la etnia Itnú.

Descripción del rango 5: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 19,41 % (58.238,82 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Al igual que en el cuarto rango, en este se encontraron dos zonas: la primera, hacia el sur del municipio, abarca las veredas Santo Domingo, Los Regaderos, Caño Guayabo, La Arenosa y Bajo Arenosa. Para acceder al área se debe transitar por la variante de la troncal del Llano (vía pavimentada) que conduce de Tame a la capital de Arauca a la altura del centro poblado Puerto Jordán; se transita por vías terciarias en mal estado. Esta zona presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, desde las veredas ubicadas al norte, de entre 3 y 4 horas y, hacia la vía principal, de entre 2 y 3 horas.

De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierra 9 con valor potencial de 38 puntos. En este sector las pendientes son del 3 %; presenta encharcamientos e inundaciones y, como es la constante en gran porcentaje del territorio, tiene acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio. La dinámica productiva se centra en ganadería de doble propósito con pastos mejorados, rotación de potreros y agricultura de subsistencia; así mismo, ofrece plátano, yuca, maíz y en algunos predios cacao, pero son plantaciones pequeñas principalmente hacia el sector norte de este rango. Entre las particularidades, se comprueba que en ese sector hay una condición crítica de orden público, así como se encuentran zonas cobijadas por los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET), resultantes del Acuerdo de Paz (de 2017); también se hallan asentamientos o áreas cedidas a las comunidades afrodescendientes.

La segunda zona de este rango se ubica por el sur y oriente de la cabecera municipal; comprende las veredas La Unión, Caño Rico, Guamalito, La Chiguira, Macaureles, Fundación, La Pica, Santander, Santa Clara, Las Acacias, El Progreso, San Juan de Reinera, El Sinaí, Panamá de Arauca, El Carmen, El Futuro, Alto Primores, Nuevo Mundo y Caño Colorado. El ingreso a la zona por el norte se hace por la vía que de Arauquita conduce a la capital de Arauca; por el suroriente, por la vía que conduce de Panamá de Arauca a la capital de Arauca. Además, presenta una intrincada red de vías destapadas en mal estado que permiten el desplazamiento por todas las áreas del rango. Sus tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas hasta 4 y 5 horas a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes. Esta zona se caracteriza por tener una pendiente máxima del 3 %.

Entre las limitantes de la zona, hay encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio y susceptibilidad a la erosión; adicionalmente, la zona es inundable en todo el rango. Este cuenta con disponibilidad parcial de red eléctrica y el agua para consumo humano es de puntillo o pozo profundo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y de carne y en pequeños cultivos de subsistencia para consumo.

Esta zona presenta restricciones en movilidad por acción de actores del conflicto armado. Se encuentra en este rango por su cercanía a la cabecera municipal.

Descripción del rango 6: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 40,16 % (120.512,08 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En este rango se encontraron dos zonas:

La primera se ubica hacia el oriente del municipio en límites con el municipio de Arauca; allí están las veredas Mataoscura y La Osa. Para acceder al área se debe transitar por la variante de la troncal del Llano (vía pavimentada) que conduce de Arauquita a la capital de Arauca. La primera entrada es por el caserío “La Pesquera” hacia la vereda Mataoscura y por vías terciarias destapadas en mal estado que conectan con la vereda La Osa. Esta zona presenta tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clase de tierra 9 con valor potencial de 38 puntos. En este sector las pendientes son del 3 %. Sus tierras son aptas para actividades agropecuarias; presenta encharcamientos e inundaciones. Cuenta con servicio de red eléctrica y acueducto en malas condiciones. La dinámica productiva se centra en ganadería de doble propósito con pastos mejorados, rotación de potreros y agricultura de subsistencia. Allí se siembran plátano, yuca, maíz y en algunos predios cacao, pero son plantaciones pequeñas principalmente hacia el sector norte de este rango. Entre las particularidades, este sector presenta una condición crítica de orden público; no obstante, se encuentra focalizado dentro del programa vial del municipio con mejoramiento de vías y pavimentación del ingreso principal.

La segunda zona de este rango se ubica hacia el extremo occidente del municipio en límites con los municipios de Saravena y Fortul; comprende las veredas Pueblo Nuevo, El Cerrito, Los Pájaros, La Esperanza, Bocas de Juju, El Vigía, San Lorenzo, Peralonso, San Carlos, El Totumal, El Porvenir, La Granja, La Esmeralda, Villa del Rosario, San Rafael, La Brasilia, La Colorada, La Ceiba, San Luis de los Palmares, El Triunfo, El Diamante, Palma I, Juju, La Primavera, Potosí, El Cristal, Los Chorros, La Paz, Guaimaral, Gaitán, Campo Cinco, El Recreo, Aguachica, Cuatro Esquinas, Bajo Caranal, Las Palmas, El Encanto, Rosa Blanca, El Amparo, Cuatro de Julio, Islandia, El Oasis, Brisas del Palmar, Las Palmeras, Santa Ana, San Miguel, La Victoria, Brisas del Caranal, Los Jardines, Buenos Aires, La Cristalina, Villa Nueva, Tropicales, Puerto Rico, Unión de los Cardenales, Gaviotas del Caranal, Mata de Coco, Guayacán, Santa Isabel, San José del Caranal, Los Almendros, Gaviotas la Reserva, San Isidro, La Reserva, Los Colonos, Los Fundadores, Vista Hermosa y El Rosal.

Esta zona presenta varios accesos: por el norte se ve influenciada por la variante de la troncal del Llano, vía pavimentada que comunica los municipios de Saravena y Arauquita;

por el occidente con la vía departamental pavimentada “La Primavera” que comunica los municipios de Fortul y Arauquita y, por el sur y oriente, con la vía troncal del Llano que comunica Tame con Panamá de Arauca.

De las anteriores vías se desprenden vías terciarias destapadas en mal estado. Esta zona presenta unos tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes desde las veredas localizadas en el suroccidente del rango (Cuatro de Julio y Cristalina) ; en cambio, hacia las vías de acceso principales, el desplazamiento dura entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta predominantemente clases de tierra 5, 8 y 9 con valores potenciales de 61, 44 y 38 puntos.

En este sector, las pendientes son del 3 %; hay encharcamientos y, como es la constante en gran porcentaje del territorio, una acidez intercambiable mayor al 60 %. La dinámica productiva se centra en ganadería de doble propósito con pastos mejorados, rotación de potreros y agricultura de subsistencia; se siembran plátano, yuca, maíz, cacao y frutales. Entre las particularidades, este sector presenta una condición crítica de orden público. A diferencia de los rangos anteriores, en esta zona se presenta alta densidad poblacional, con gran cantidad de caseríos y centros poblados que sirven para intercambios comerciales. De igual forma, hay parcelaciones que repercuten en el precio de la tierra por hectárea principalmente cerca de las vías principales y a los centros poblados.

Descripción del rango 7: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

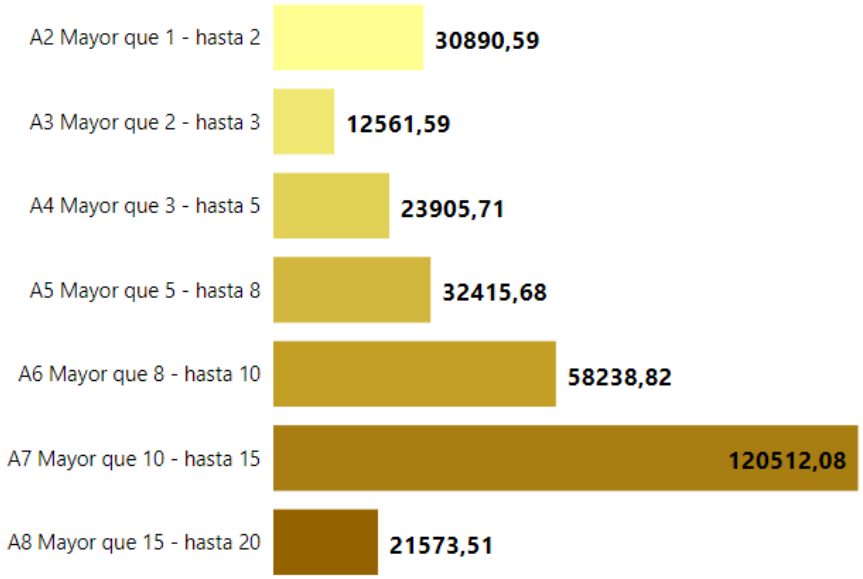
Este rango de precios corresponde al 7,19 % (21.573,51 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En este rango se encontraron dos zonas:

La primera se ubica hacia el norte del municipio y oriente de la cabecera municipal; abarca las veredas Las Bancas, Barranquillita, Campo Alegre, Carretero y Puerto Nuevo. Para acceder al área se debe transitar por la variante de la troncal del Llano (vía pavimentada) que conduce de Arauquita a la capital Arauca. Cabe mencionar que la vía pavimentada atraviesa esta zona predominantemente de occidente a oriente desde la cabecera municipal. Esta zona presenta tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clase de tierra 5 con valor potencial de 61 puntos. En este sector las pendientes son del 3 %. Sus tierras son aptas para actividades agropecuarias, presenta encharcamientos. Cuenta con servicio de red eléctrica y acueducto en malas condiciones. La dinámica productiva se centra en agricultura (cacao y plátano) y en ganadería de doble propósito con pastos mejorados, rotación de potreros. Entre las particularidades, en este sector prevalece una condición crítica de orden público. Al igual que por la cercanía a la vía

pavimentada en todas las zonas de estudio se constatan parcelaciones y venta de pequeños predios que no superan las 10 ha; esto trae como consecuencia el aumento del precio de la tierra por ha.

La segunda zona de este rango se ubica hacia el extremo suroccidente de Arauquita en límites con Tame. Comprende las veredas La Independencia, La Guaira, Araguaney, Puerto Jordán, Nuevo Oriente, La Palestina, Las Palmitas y Acacias II. Esta zona presenta conflicto administrativo con Tame. El acceso se hace por la vía pavimentada que conduce de Tame al municipio de Arauca y por la vía que conduce desde la vía nacional 65 partiendo del paraje Tamacay, pasando por el centro poblado Botalón hasta el centro poblado Pueblo Nuevo. Esta zona presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes de entre 1 y 2 horas y, hacia las vías de acceso principales, de entre 2 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, tiene clase de tierra 9 con valores potenciales de 38 puntos. En este sector, las pendientes son del 3 %; se encuentran encharcamientos y, como es la constante en gran porcentaje del territorio, una acidez intercambiable mayor al 60 %. La dinámica productiva se centra en ganadería de doble propósito con pastos mejorados. Acerca de la agricultura, en la zona se cultivan principalmente yuca, maíz y plátano; este último presenta gran cantidad de área sembrada. Entre las particularidades, este sector presenta una condición crítica de orden público; sin embargo, ofrece facilidades de intercambio comercial por estar entre dos centros poblados con alta dinámica productiva (Pueblo Nuevo y Botalón).

Gráfico 34. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Arauquita



Fuente: UPRA, (2022)

3.1.3. Mercado de tierras en Cravo Norte

El municipio está conformado por el casco urbano y 20 veredas en su área rural. En general el municipio dispone de recursos hídricos, que nacen en la zona de la Sierra Nevada del Cocuy, en la cordillera Oriental como el Casanare que desemboca en el Meta, río Cravo, Ele y el río Cinaruco, al igual que gran variedad de caños y quebradas que son abastecidos desde la parte alta de la montaña. En lo atinente a la topografía se aprecia que la mayoría del territorio tiene una pendiente del 3 % y su geomorfología corresponde a llanura aluvial. Cravo Norte participa con 516.741 ha, lo que representa el 25 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En la zona rural de este municipio no existe prestador de servicio de acueducto; las poblaciones rurales obtienen agua por medio de puntillo para la extracción de aguas subterráneas. En las veredas que tienen acceso a energía eléctrica, esta es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar), cuya cobertura es del 16 % aproximadamente; algunos predios cuentan con energía solar. El municipio cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, y tiene presencia de diferentes entidades financieras, así como de servicios tercerizados de las mismas.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es pecuaria caracterizada por la ganadería extensiva en sabanas nativas con gramíneas como lambedora, guaratara, aunque ya se encuentran algunos predios sembrados con pastos Brachiarias (humidícola y decumbens) y algún grado medio de tecnificación que permite manejar cercas eléctricas, rotación de potreros, en procura de elevar la capacidad de carga de UGG/ha. De igual forma se encuentran algunos núcleos productivos de cultivos transitorios como maíz, semipermanentes como yuca y plátano para sostenimiento de familia campesina o pan coger. El acceso es vehicular en la gran mayoría del territorio por vías terciarias no pavimentadas en regular estado; a ellas se puede acceder solamente en verano o por caminos de herradura. Sin embargo, también hay transporte fluvial a través de los ríos Casanare y Meta, desde el casco urbano del municipio hasta las veredas más lejanas y desde Puerto Rondón hasta Cravo Norte

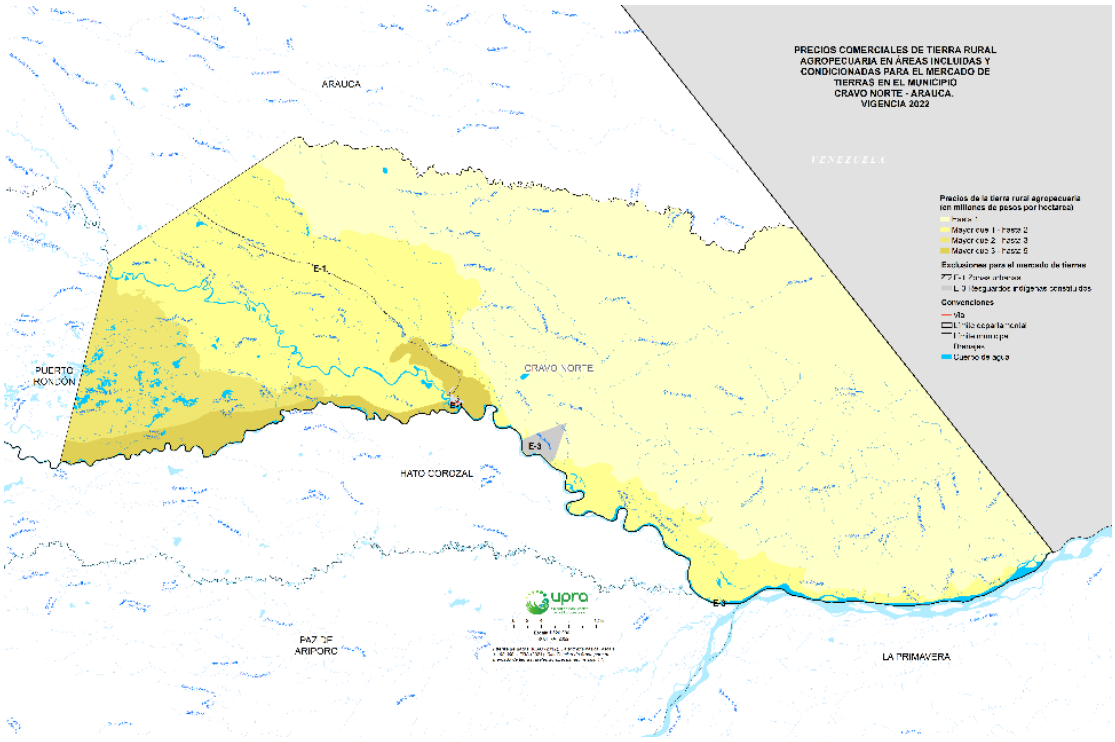
Acerca de la tenencia de la tierra, en general es informal en su gran mayoría ya que no cuentan con títulos de propiedad y la prueba de tenencia son carta-ventas (promesas de compraventa) y certificados de sana posesión expedidos por la administración municipal. Esta condición podría considerarse como una de las debilidades en relación con el mercado de tierras.

En cuanto a los precios del sector rural, se encuentran cuatro rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor rango está en la zona suroriental del municipio y cubre el Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco que hace parte de la llanura aluvial

(sabanas inundables); se trata de una zona de difícil acceso a la que por tierra se puede acceder únicamente en verano o, vía fluvial, en invierno. Los rangos de valor se empiezan a incrementar a medida que se avanza hacia el casco urbano del municipio; además, teniendo en cuenta variables como las clases de tierras, la capacidad de uso del suelo, la actividad productiva y la influencia de las vías de acceso (es decir que se pueda acceder en cualquier época del año). En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas cerca al casco urbano por las facilidades que ofrece para las actividades productivas el hecho de estar cerca de la cabecera municipal.

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

Mapa 48. Precios de la tierra en Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 5. Rangos de precios de la tierra de Cravo Norte

N.° de rango	Rangos 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	323.079,13	62,52
Rango 2	2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2	136.304,43	26,38
Rango 3	2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	38.159,12	7,38
Rango 4	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	19.198,75	3,72
	Total	**516.741,43**	**100**

Fuente: UPRA (2022)

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

Este rango de precios corresponde al 62,52 % (323.079,13 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en las veredas Santa María La Virgen, Lejanías de Juriepe, Juriepe, Cinaruco que hacen parte del Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco y la vereda Buenos Aires; esta última carece de acceso vehicular en invierno, de modo que debe hacerse desde la cabecera municipal vía fluvial a través de los ríos Casanare y Meta. Tiene tiempos de desplazamiento de entre 8 y mayor a 10 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes.

De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 5, 7, 10, 11 y 13 con valores potenciales de 61, 49, 30, 23 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosión severa. No cuenta con red de energía eléctrica, algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener actividad productiva ganadera en sabanas nativas y agricultura de subsistencia. En este sector se encuentran comunidades del resguardo Canánama, sobre el margen del río Casanare.

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

Este rango de precios corresponde al 26,38 % (136.304,43 ha) del área municipal. Se localiza en la franja del sector suroriental del municipio en las veredas Santa María la Virgen, La Esperanza y Samuco. Presenta tiempos de desplazamiento de entre 8 y mayor a 10 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, tiene clases de tierra 7, 8 y 13 con valores potenciales de 49, 44 y 6 puntos; en ellas, se aprecian pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes

como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosiones de moderada a severa.

Algunos sectores de la zona cuentan con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar); algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia.

La segunda zona corresponde al sector noroccidental en las veredas Veladero; Los Caballos; Cumare, San Rafael, Campo Abierto, Los Pasados y El Corozo. Sus tiempos de desplazamiento transcurren entre 3 y 10 horas a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes.

De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 5, 7, 8, 11 y 13 con valores potenciales de 61, 49, 44, 23 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosiones de moderada a severa.

Algunos sectores de la zona cuentan con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar); algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde a 7,38 % (38.159,12 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector occidental del municipio en las veredas Cumare, Los Caballos y Veladero. Presenta tiempos de desplazamiento de entre 2 hasta 10 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 9 y 13 con valores potenciales de 38 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosión moderada.

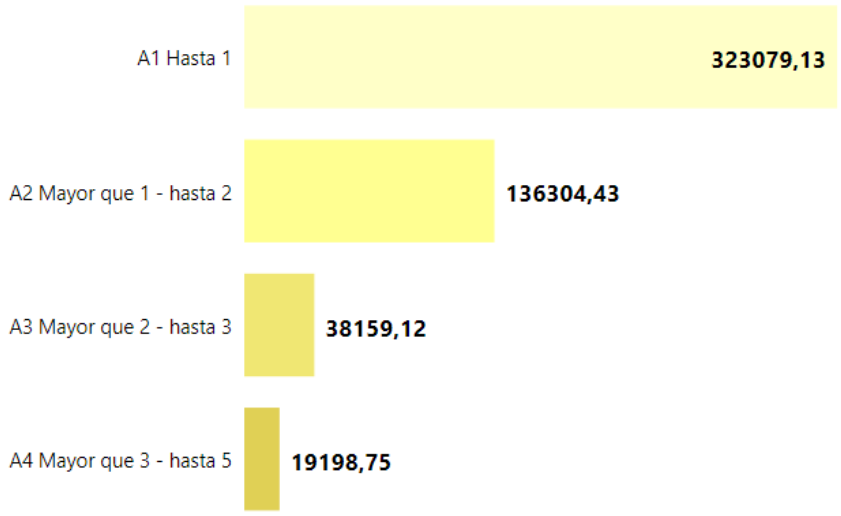
Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar); algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde al 3,72 % (19.198,75 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector norte del municipio en las veredas Veladero, Los Caballos y San José. Sus tiempos de desplazamiento demoran entre 4 y 10 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes.

De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 8 y 9 con valores potenciales de 44, y 38 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosión severa. Cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar); algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura como yuca y arroz.

Gráfico 35. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Cravo Norte



Fuente: UPRA (2022)

3.1.4 Mercado de tierras en Fortul

Fortul cuenta con 53 veredas y 4 centros poblados. En general, el municipio dispone de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía, se observa que, si bien la mayoría del territorio tiene

unas pendientes entre el 3 % y el 12 %, hacia el sector de la cordillera Oriental pueden encontrarse pendientes entre el 50 % y el 75 %.

Así mismo, Fortul participa con 58.345 ha, lo que representa el 3 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En el área urbana el servicio de acueducto es operado por la Empresa Comunitaria de Acueducto Urbano y Rural de Fortul, con un cubrimiento del 100 %, y se cuenta con alcantarillado sanitario en la zona urbana; en cambio, no hay tal acometida en los centros poblados. El municipio tiene red eléctrica con una cobertura del 100 % en el área urbana y amplia en el área rural.

El municipio tiene como fortalezas su ubicación y su dinamismo económico. Fortul está ubicado sobre la vía nacional 65 (Marginal de la Selva) e interconectada con vías pavimentadas con los municipios de Saravena, Arauquita y Tame. Cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, haciendo presencia en el municipio el Banco Agrario de Colombia.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria principalmente de subsistencia; específicamente, se hallan pequeños cultivos de cacao, plátano, maíz, yuca, maracuyá, piña y cítricos y ganadería intensiva con mejoramiento de pastos y rotación de potreros con una carga de 1,5 a 2 UGG ha/año, con un enfoque cárnico y lechero en todo el municipio. El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, oriente y occidente de la cabecera municipal; sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas se observan vías terciarias sin pavimento en regular estado y caminos de herradura hacia el costado occidental del municipio.

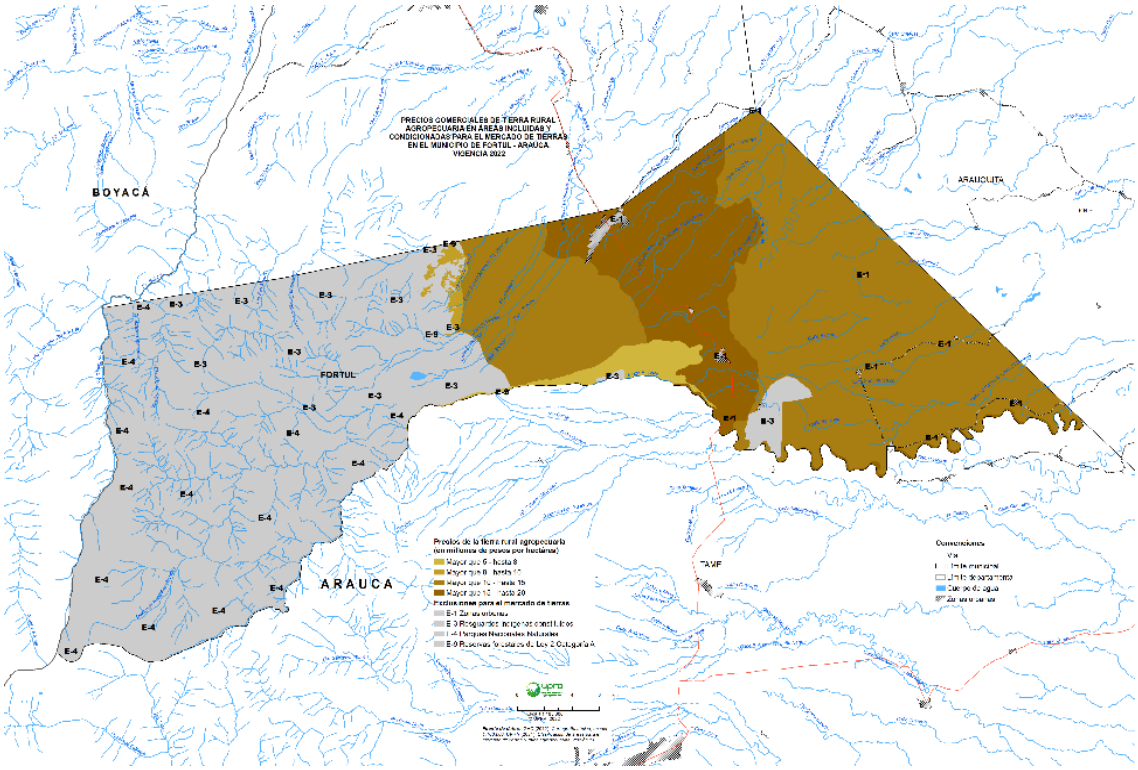
Acerca de la tenencia de la tierra, en general es formal, pero por el crecimiento de actividades constructivas y comerciales surge una presunta informalidad en los predios por la práctica de parcelación principalmente en los alrededores de la cabecera municipal, en las veredas San Pedro, Alto Quiripal, Las Guaduas y Palo de Agua y vías principales en las rutas hacia Saravena, Tame y Arauquita. Estos fraccionamientos hacen que su valor sea mayor comparado al de otras veredas. Esta condición, junto al surgimiento de predios con áreas inferiores a la unidad agrícola familiar (UAF) en algunos sectores, podría considerarse como una de las debilidades en relación con el mercado de tierras.

En cuanto a los precios del sector rural, se encuentran cuatro rangos de precios de tierra rural en el municipio: el menor rango se ubica en los sectores a orillas del río Caranal, debido a las condiciones de inestabilidad y pérdida de suelo por inundaciones. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano, por la clase de tierras, la capacidad de uso del suelo, la actividad productiva y la influencia de las vías de acceso (es decir que se pueda acceder en cualquier época del año). En contraste con el primer

rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas, dada su connotación y actividades constructivas y como se mencionó anteriormente por las facilidades que ofrece el sector.

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

Mapa 49. Precios de la tierra en Fortul



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 6. Rangos de precios de la tierra de Fortul

N.° de rango	Rangos de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 1	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	1.987,34	3,4
Rango 2	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	699,72	1,2
Rango 3	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	41.434,89	71,0
Rango 4	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	14.223,08	24,4
	Total	**58.345,03**	**100**

Fuente: UPRA (2022)

Descripción del rango 1: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 3,40 % (1987,34 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona sur de Fortul, sobre la ribera del río Cusay, donde cobija las veredas Islas del Cusay, Bruselas y Alto Bello. Es una zona influenciada por la creciente del río Cusay, presenta pedregosidad y no cuenta con infraestructura vial para vehículos pesados; su acceso principal es por una vía terciaria en mal estado que sale de la vía principal por el caserío Caranal.

En cuanto a servicios públicos no cuenta con red eléctrica ni acometida de acueducto. Presenta pendientes predominantes del 3 % y tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clase de tierra 11 con valor potencial de 23 puntos. Este sector se caracteriza por tener actividad productiva ganadera y agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde al 1,20 % (699,72 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona occidental de Fortul, donde abarca los predios que se encuentran hacia el sector de la cordillera Oriental. Es una zona que se caracteriza por la presencia de abundante agua; presenta accesos limitados por ausencia de infraestructura vial y su acceso principal es por un carreteable que sale desde la cabecera municipal hacia occidente. Este rango se caracteriza por presentar pendientes que van desde el 3 % hasta más del 75 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes inferiores a 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, tiene clases de tierras 10, 11 y 12 con valores potenciales de 30, 23 y 17 puntos. Presenta una pequeña variabilidad en el clima de cálido muy húmedo

hacia la zona oriental del polígono a templado muy húmedo hacia la parte occidental. En cuanto a las características físicas, está conformado por áreas de explayamiento, cunas, terrazas y mesetas que forman parte de las estribaciones de la cordillera Oriental con limitantes como alta pedregosidad superficial, con acidez intercambiable mayor al 60 % y una susceptibilidad moderada a la erosión. La dinámica productiva en este sector se centra en ganadería, con pastos mejorados y cercas eléctricas para rotación de potreros.

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

Este rango de precios corresponde a 71,00 % (41.434,89 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se encontraron dos zonas dentro de este rango:

La primera se halla en la parte occidental de Fortul, separada por el río Caranal. La primera zona abarca de manera predominante las veredas El Refugio, Alto Banadías, El Nevado, Tierra Seca, San José Obrero, Buenos Aires, El Progreso y de manera parcial San Pedro y Alto Quiripal. Para acceder al área hay que transitar por vías terciarias en regular estado; los tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes.

De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clase de tierra 7 con valor potencial de 49 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en las pendientes del 3 % al 7 %. Su mayor limitante es la acidez intercambiable mayor al 60 %. La dinámica productiva de este sector se centra en la ganadería de leche y carne, al tiempo que se encuentran algunos cultivos pequeños de subsistencia de cacao y plátano.

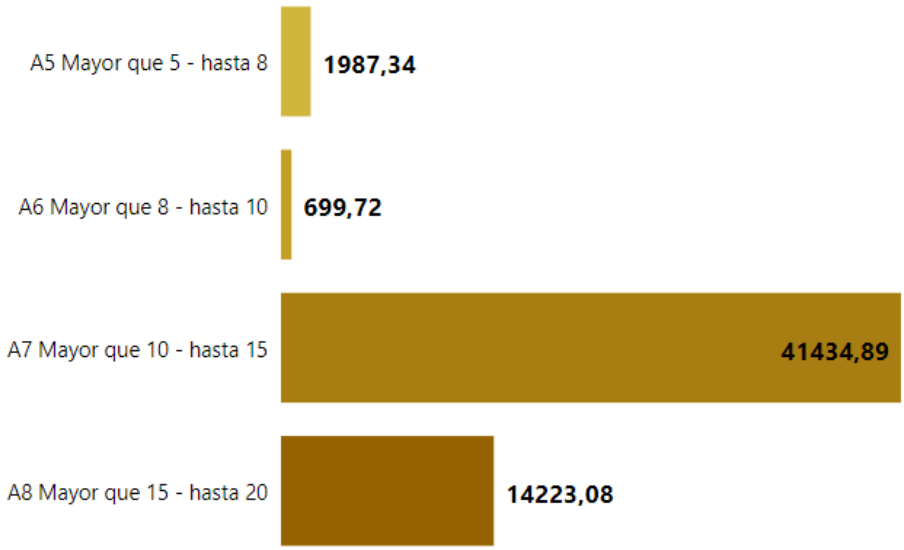
La segunda zona está ubicada hacia el extremo oriental del municipio, en límites con Arauquita, y abarca las veredas Villa Nueva, Los Lirios, Las Cabañas, El Salibón, Villa Rica, El Paraíso, Alto Jordán, Los Jardines, Puerto Gloria, Los Caracoles, Los Andes, Providencia, Birmania, Altamira, Caño Flores, San Francisco, El Milagro, Sitio Nuevo, Pavo Real, Muriba, Pavitas, Matecaña, El Salem, La Primavera, Gualanday, Puerto Nidia y Nuevo Horizonte.

Esta zona tiene gran influencia de la vía nacional 65. A lo largo de esta vía desde la cabecera municipal hasta el centro poblado El Mordisco (vereda El Tigre) se desprenden varias vías terciarias en mal estado que conducen hasta las diferentes veredas del área; los tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes inferiores a 1 hora y hasta 3 horas principalmente en las veredas que se ubican sobre el costado suroriental del municipio. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierras 5, 8 y 9 con valores potenciales de 61, 44 y 38 puntos. Se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente, del 3 % al 7 %. La principal limitante que se presenta son los encharcamientos y las inundaciones en las veredas cercanas al río Caranal.

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

Este rango de precios corresponde al 24,40 % (14.223,08 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la parte centroriental del municipio alrededor de la cabecera municipal y sobre la vía nacional 65; abarca las veredas La Unión, La Salve, Palo de Agua, Las Guaduas, San Pedro, Santuario Quiripal, Caño Negro, Los Bancos, La Esperanza, Palmarito, Nuevo Caranal Las Orquídeas y El Tigre. Este sector presenta accesos vehiculares en mal estado que se desprenden a ambos lados de la vía pavimentada. Las pendientes en este sector son menores al 3 %, y los tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal son inferiores a 1 hora. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clase de tierra 6 con valor potencial de 55 puntos. Su mayor limitante corresponde a acidez intercambiable mayor al 60 %. En este sector se observa mucha parcelación y se pueden encontrar valores por hectárea más altos principalmente sobre la vía pavimentada y cerca de la cabecera municipal. La actividad productiva de la zona es predominantemente de ganadería para leche y carne.

Gráfico 36. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Fortul



Fuente: UPRA, (2022)

3.1.5 Mercado de tierras en Puerto Rondón

El municipio está conformado por el casco urbano y 21 veredas en su área rural. En general el municipio dispone de recursos hídricos, que nacen en la zona de la Sierra Nevada del

Cocuy, en la cordillera Oriental como el Casanare que desemboca en el Meta, río Cravo Norte y el río Ele, al igual que gran variedad de caños y quebradas que son abastecidos desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que la mayoría del territorio tiene una pendiente del 3 % y su geomorfología corresponde a llanura aluvial.

Puerto Rondón participa con 228.133 ha, lo que representa el 11 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En la zona rural no existe prestador de servicio de acueducto; las poblaciones rurales obtienen agua por medio de puntillo para la extracción de aguas subterráneas. En las veredas que tienen acceso a energía eléctrica, esta es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar) y su cobertura es de aproximadamente el 18 %; algunos predios cuentan con energía solar. Cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, haciendo presencia en el municipio diferentes entidades financieras, así como servicios tercerizados de las mismas.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es pecuaria caracterizada por la ganadería extensiva en sabanas nativas con gramíneas como lambedora, guaratara, aunque ya se encuentran algunos predios sembrados con pastos Brachiarias (humidícola y *decumbens*) y algún grado medio de tecnificación que permite manejar cercas eléctricas, rotación de potreros, en procura de elevar la capacidad de carga de UGG/ha. De igual forma se encuentran algunos núcleos productivos de cultivos transitorios como maíz, semi-permanentes como yuca y plátano para sostenimiento de familia campesina o pan coger.

El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías terciarias no pavimentadas en regular estado; solamente se puede acceder en verano y por caminos de herradura. Sin embargo, también hay transporte fluvial a través de los ríos Casanare y Meta, desde el casco urbano del municipio hasta las veredas más lejanas y desde Puerto Rondón hasta Cravo Norte.

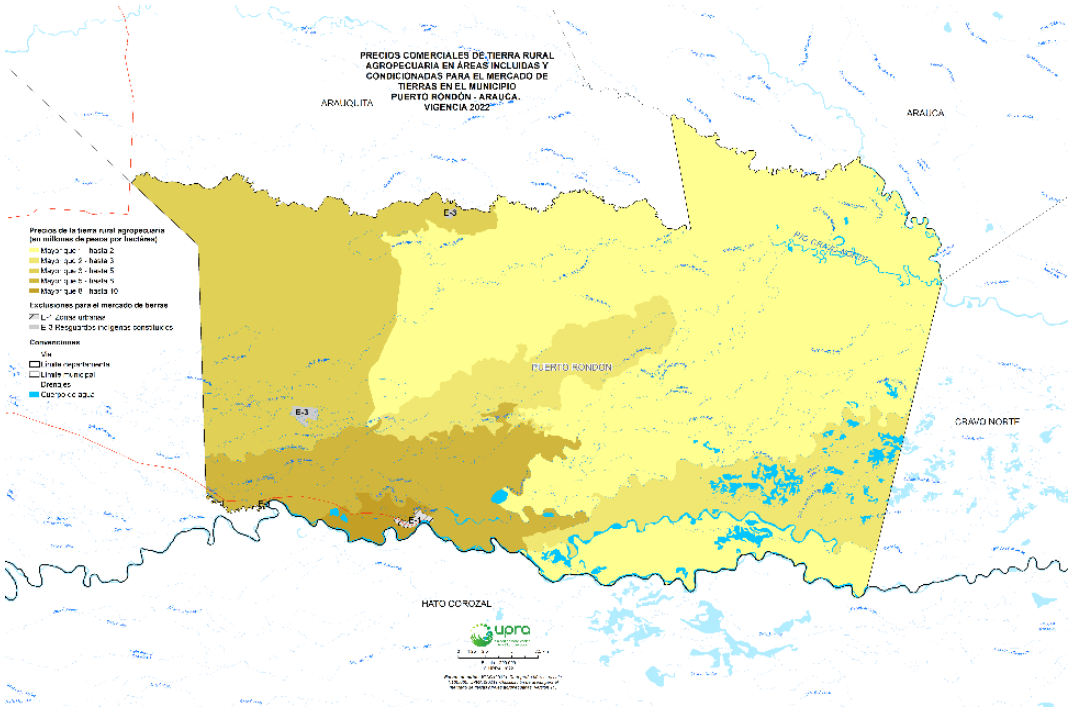
Acerca de la tenencia de la tierra, en general es informal en su gran mayoría, ya que no cuentan con títulos de propiedad y la prueba de tenencia son carta-ventas (promesas de compraventa) y certificados de sana posesión expedidos por la administración municipal. Esta condición podría observarse como una de las debilidades en relación con el mercado de tierras.

En cuanto a los precios del sector rural, se encuentran cinco rangos de precios de tierra rural en el municipio. El menor rango se halla en las zonas nororiental y suroriental del municipio; hace parte de la llanura aluvial (sabanas inundables), zona de difícil acceso. Por lo general se puede acceder en verano y con dificultad en invierno.

Los rangos de valor se empiezan a incrementar a medida que se avanza hacia el casco urbano del municipio, además en atención a variables como las clases de tierras, la capacidad de uso del suelo, la actividad productiva y la influencia de las vías de acceso (es decir que se pueda acceder en cualquier época del año). En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas cercanas al casco urbano por las facilidades que ofrece para las actividades productivas la ventaja de estar cerca de la cabecera municipal.

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

Mapa 50. Precios de la Tierra en Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 7. Rangos de precios de la tierra de Puerto Rondón

N.° de rango	Rangos 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	123.672,04	54,21
Rango 2	2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3	33.485,72	14,68
Rango 3	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	44.289,99	19,41
Rango 4	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	24.066,90	10,55

N.° de rango	Rangos de precios (millones de pesos por hectárea)	Área polígonos de precios (ha)	% sobre el total del área de rangos de precios
Rango 5	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	2.617,87	1,15
	Total	**228.132,52**	**100**

Fuente: UPRA (2022)

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

Este rango de precios corresponde al 54,21 % (123.672,04 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en las veredas Maporal, Aguas Claras, El Ripial, La Ceiba, El Letrero, Las Acacias y La Correa. Presenta acceso vehicular en invierno con dificultad y tiempos de desplazamiento de entre 5 y hasta 10 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 5, 9 y 13 con valores potenciales de 61, 38 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosión severa. No cuenta con red de energía eléctrica; algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener actividad productiva ganadera en sabanas nativas y agricultura de subsistencia.

Otra zona donde se localiza este rango de precios es en las veredas Caño Colorado y Las Petacas. Presenta acceso vehicular en verano e invierno con dificultad; tiene tiempos de desplazamiento entre 4 y hasta 8 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 8, 9 y 13 con valores potenciales de 44, 38 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosión severa. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica, otros predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener actividad productiva ganadera extensiva de cría en sabanas nativas y agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde al 14,68 % (33.485,72 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en la franja del sector suroriental del municipio en las veredas Caño Colorado y Las Petacas. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes entre

3 y hasta 8 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 9 y 13 con valores potenciales de 38 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de Aluminio y erosiones de moderada a severa. Algunos sectores de la zona cuentan con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar); algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia.

La segunda zona corresponde al sector central del municipio en las veredas La Ceiba, El Milagro, Las Acacias, La Palmita. Presenta tiempos de desplazamiento de entre 4 hasta 7 horas a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 5, 8 y 13 con valores potenciales de 61, 44, 44 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosiones de moderada a severa. Algunos sectores de la zona cuentan con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar); algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos y agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde a 19,41 % (44.289,99 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector noroccidental del municipio en las veredas El Palón, La Esmeralda, El Progreso, San Mateo y Normandía. Presenta tiempos de desplazamiento de entre 2 hasta 6 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 5, 9 y 13 con valores potenciales de 61, 38 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosión moderada. Algunos predios cuentan con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar) y otros predios usan energía solar; el agua para consumo humano proviene de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva agrícola, con cultivos de cacao, maíz, yuca y plátano; es el sector más productivo del municipio. También hay ganadería de doble propósito.

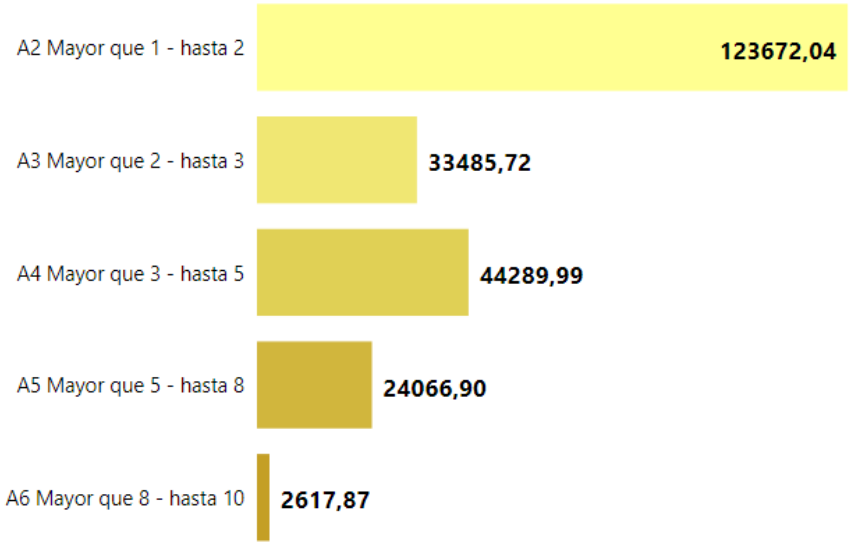
Descripción del rango 4: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 10,55 % (24.066,90 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector occidental del municipio, en las veredas San Ignacio, Corocito, El Musiu, La Palmita y El Milagro. Presenta tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora y hasta 3 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 9 y 13 con valores potenciales de 38 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosión severa. Cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar); algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera en sabanas nativas para cría y levante bovinos.

Descripción del rango 5: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 1,15 % (2.617,87 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en el sector occidental del municipio, cerca del casco urbano en las veredas San Ignacio, Corocito, El Musiu y La Palmita. Presenta tiempos de desplazamiento desde inferiores a 1 hora y hasta 2 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 8, 9 y 13 con valores potenciales de 44, 38 y 6 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y erosión severa. Cuenta con red de energía eléctrica, que es suministrada por la Empresa de Energía Eléctrica de Arauca (Enelar); algunos predios usan energía solar y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Este sector se caracteriza por tener actividad productiva ganadera con nivel medio de tecnificación, ya que cuenta con praderas establecidas, cerca eléctrica y rotación de potreros con el fin de aumentar la capacidad de carga.

Gráfico 37. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Puerto Rondón



Fuente: UPRA (2022)

3.1.6 Mercado de tierras en Saravena

Saravena cuenta con 11 distritos, 72 veredas y 4 centros poblados. En general el municipio, cuenta con disponibilidad de recursos hídricos, por ríos, caños o quebradas y abastecimiento desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que, aunque la mayoría del territorio tiene una pendiente del 3 % al 12 %, hacia el sector de la cordillera Oriental pueden encontrarse pendientes hasta del 50 % y el 75 %.

Saravena participa con 71.080 ha, lo que representa el 3 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En el área urbana el servicio de acueducto y alcantarillado es operado por la Empresa Comunitaria de Acueducto y Alcantarillado, con cubrimiento del 100 %. Se cuenta con alcantarillado sanitario en la zona urbana y en Puerto Nariño. En centros poblados como Puerto Arturo, Puerto Lleras y Puerto Contreras, no se dispone de alcantarillado sanitario. El municipio cuenta con red eléctrica con una cobertura del 97 % en el área urbana y amplia en el área rural.

En lo que respecta al orden público, la situación es crítica, sobre todo en 2022 por el conflicto entre grupos armados. No obstante, Saravena tiene como fortalezas su ubicación y su dinamismo económico. A lo largo de los años Desde su creación en 1976, el municipio fue proyectado y planeado infraestructuralmente, de manera que la totalidad de sus calles

y carreteras son dobles vías que han suscitado el desarrollo del comercio y los servicios para actividades agropecuarias.

Otro aspecto importante es la interconexión vial que tiene a través de vías pavimentadas con la capital del departamento y el interior del país transitando por el departamento del Casanare que facilita el transporte terrestre y además cuenta con un terminal aéreo. Aparte, el municipio cuenta con bancos y entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria principalmente de subsistencia. En su territorio, se aprecian cultivos de cacao, plátano, maíz y yuca; mayor densidad de cultivos de cacao y plátano hay hacia el área de la isla del Charo. De similar manera, tiene ganadería intensiva más mejoramiento de pastos y rotación de potreros con una carga de 1,5 a 2 UGG por ha/año, bajo un enfoque de doble propósito en todo el municipio.

El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, el oriente y el occidente de la cabecera municipal; sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas, se hallan vías terciarias sin pavimento en regular estado y caminos de herradura hacia el costado occidental del municipio.

Hacia el sector donde se ubican las veredas Playas de Bojabá, Alto San Miguel, Las Palmeras, Calafitas, Los Duarte y Banadías, suceden inundaciones que han afectado la infraestructura vial y dificultan los accesos, principalmente en época de lluvias.

Acerca de la tenencia de la tierra, en general es formal, pero por el crecimiento de actividades constructivas y comerciales surge una presunta informalidad en los predios por la práctica de parcelación principalmente en los alrededores de la cabecera municipal, en las veredas Miramar, La Pavita, El Pescado, Las Vegas y vías principales en las rutas hacia Arauca, Pamplona y Yopal.

Estos fraccionamientos hacen que su valor sea mayor comparado al de otras veredas. Esta condición, además del surgimiento de predios con áreas inferiores a la UAF en algunos sectores, podría tenerse como una de las debilidades en relación con el mercado de tierras y, por lo anteriormente mencionado, hace que el precio por hectárea sea más alto.

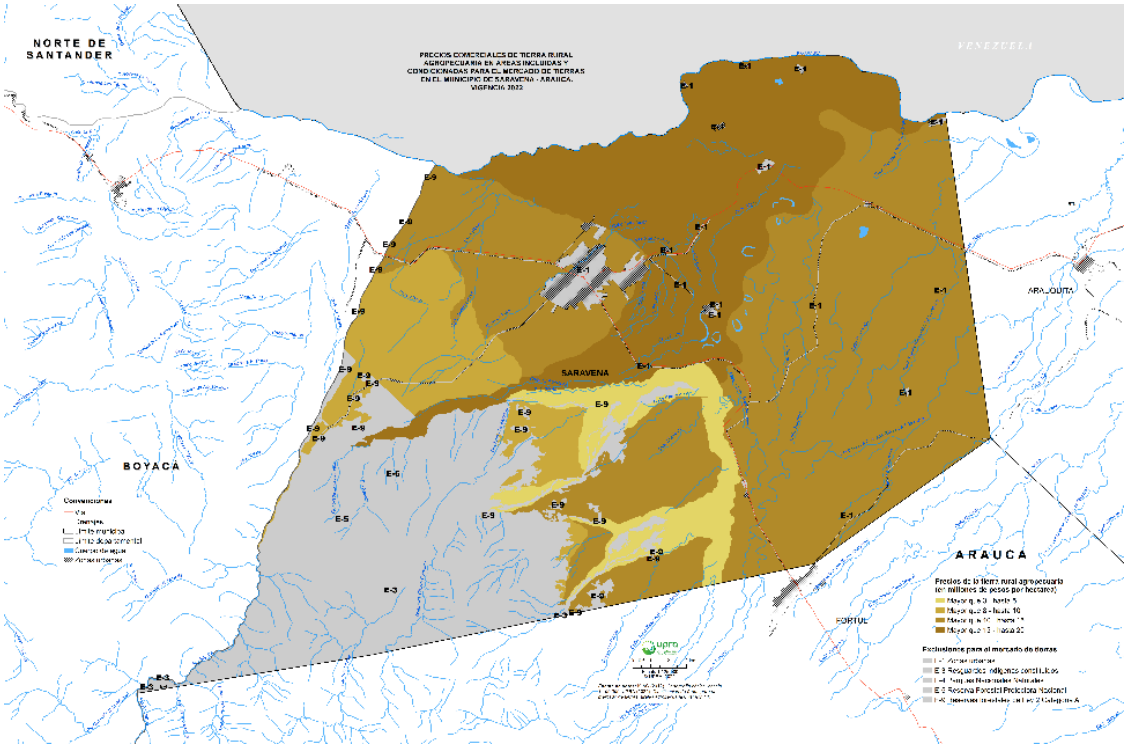
En cuanto a los precios del sector rural, se encuentran cuatro rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor rango está en los sectores a orillas de los ríos Banadía y Calafitas, por las condiciones de inestabilidad y pérdida de suelo por inundaciones.

Los rangos de valor se incrementan por la cercanía al casco urbano, por la clase de tierras, la capacidad de uso del suelo, la actividad productiva, el tamaño predial y la influencia de las vías de acceso (es decir que se pueda acceder en cualquier época del año). En contraste

con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas, dada su connotación y actividades constructivas y, como se mencionó anteriormente, por las facilidades que ofrece el sector.

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

Mapa 51. Precios de la tierra en Saravena



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 8. Rangos de precios de la tierra de Saravena

N.° de rango	Rangos 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	4.547,37	6,39
Rango 2	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	7.483,62	10,53
Rango 3	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	39.574,64	55,68
Rango 4	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	19.474,69	27,40
	Total	**71.080,32**	**100**

Fuente: UPRA (2022)

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

Este rango de precios corresponde al 6,39 % (4.547,37 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona central y sur de Saravena, sobre la ribera de los ríos Banadía y Calafitas; abarca de manera parcial las veredas Alto San Miguel, Los Placeres, Campo Alegre, San Miguel, San Joaquín, Las Palmeras, Los Andes, Los Duarte y Calafitas.

Es una zona influenciada por las crecientes de esos ríos. Presenta pedregosidad y no cuenta con infraestructura vial para vehículos pesados. Su acceso principal es por un carreteable que sale de la vía principal por el punto conocido como Las Delicias a unos 14 km aproximadamente desde la cabecera municipal por un puente peatonal sobre el río Banadía que también se usa para tránsito de motocicletas.

En cuanto a servicios públicos cuenta con red eléctrica y agua proveniente de un acueducto comunitario. Presenta pendientes predominantes del 3 % y un pequeño sector del 7 %, y tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora a la cabecera municipal. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clase de tierra 11 con valor potencial de 23 puntos. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera y agrícola: se observan cultivos de cacao y plátano. En la zona existen dos resguardos indígenas: Calafitas I y Calafitas II. de la etnia U'wa.

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

Este rango de precios corresponde al 10,53 % (7.483,62 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona occidental de Saravena; abarca de manera parcial las veredas Alto Satocá, Alto de la Pava y Playas de Bojabá predominantemente.

Es una zona que se caracteriza por la presencia de abundante agua. Sus accesos son limitados por ausencia de infraestructura vial; su acceso principal es por un carreteable que sale de la vía principal por el punto conocido como las Delicias a unos 14 km aproximadamente desde la cabecera municipal por un puente peatonal sobre el río Banadía que también se usa para tránsito de motocicletas.

Este rango se caracteriza por presentar pendientes que van desde el 7 % hasta más del 50 % y tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierras 10, 11 y 12 con valores potenciales de 30, 23 y 17 puntos. Presenta una

pequeña variabilidad en el clima de cálido muy húmedo hacia la zona oriental del polígono a templado muy húmedo hacia la parte occidental.

En cuanto a las características físicas, está conformado por áreas de explayamiento, cunas, terrazas y mesetas que forman parte de las estribaciones de la cordillera Oriental con limitantes como alta pedregosidad superficial, con acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio y una susceptibilidad a la erosión moderada.

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

Este rango de precios corresponde a 55,68 % (39.574,64 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se encontraron dos zonas dentro de este rango: La primera en la parte sur y la segunda en la parte occidental de Saravena. La primera zona que abarca de manera parcial las veredas San Joaquín, Los Andes, Guasdualito, San Miguel, Las Palmeras, Calafitas y Los Duarte.

Al igual que los polígonos anteriores presenta dificultad en acceso y movilidad, pero a diferencia de los mismos este rango en esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en las pendientes del 3 % al 7 %. Sus tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierras 6, 7, y 8 con valores potenciales de 55, 49 y 44 puntos. La principal limitante de esta zona es la acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio.

La segunda zona que comprende las veredas Cobalongos, Puerto Lleras, San Rafael de Banadía, Vías, Caño Rojo, La Chucua, Los Comuneros, Agua Santa, La Pajuila, Alto Pajuila, Los Alpes, Los Alpes I y II y Barrancones. Presenta accesos en buen estado por vía pavimentada y vías terciarias sin pavimentar que permiten el desplazamiento a cualquier punto del polígono. Presenta una pendiente homogénea del 3 %. La principal limitante que se presenta son los encharcamientos y las inundaciones en las veredas San Rafael de Banadía y Cobalongos.

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

Este rango de precios corresponde al 27,40 % (19.474,69 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en tres zonas:

La zona norte, sobre las vías principales y cerca de la cabecera municipal de Saravena, en las veredas del sector de La Isla del Charo; Puerto Rico, Charo Alto, El Dique, Charo Centro, Monte Adentro, La Palma y Charo Bajo. El clima predominante es cálido húmedo.

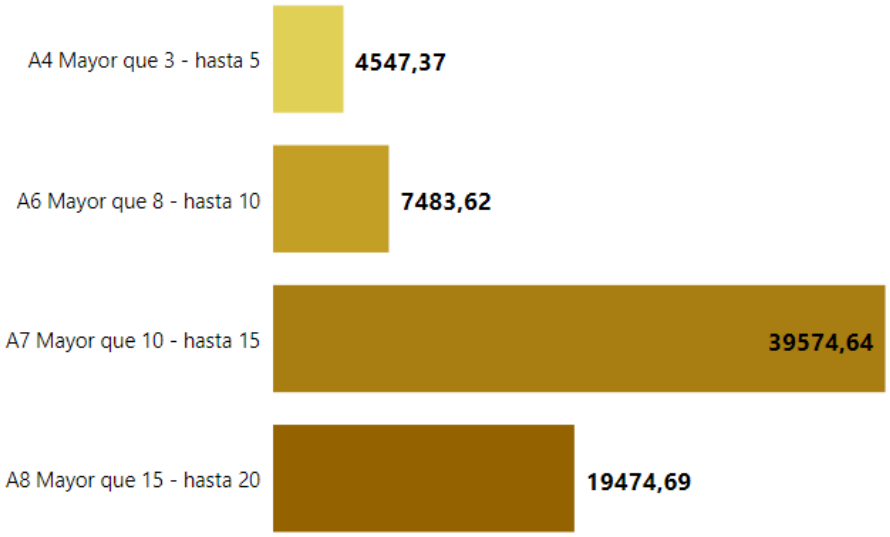
La zona es altamente productiva; presenta accesos vehiculares en buen estado, las pendientes en este sector son menores al 3 %, y sus tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora a la cabecera municipal. Sus mayores limitantes corresponden a encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio e inundaciones principalmente por la influencia de los ríos Banadía y Arauca.

La segunda zona dentro de este rango se ubica en la parte suroriental de la cabecera municipal; hacen parte de este sector las veredas Bajo Banadía, Unión San Rafael, Puerto Arturo, Caño Claro, El Consuelo, Campo Alegre y Banadía Medio. Presenta pendientes del 3 % al 7 %, con tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal inferiores a 1 hora.

De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 6, 7, 8 y 9 con valor potencial de 55, 49, 44 y 38 puntos. Entre sus limitantes presenta tanto inundaciones en las áreas que están cercanas a los ríos como acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio.

La tercera y última zona identificada en este rango ubicada hacia el sector centroccidente del municipio comprende las veredas El Pescado, Las Vegas, Buenos Aires, Campo Oscuro, Cuatro Esquinas, La Pava, La Pavita y Miramar, con pendientes del 12 % y tiempos de desplazamiento hasta la cabecera municipal inferiores a 1 hora. Entre sus limitantes se encuentra la acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio. De igual forma sobre las vías principales existe parcelación, así como actividades constructivas para infraestructura turística, recreacional y habitacional.

Gráfico 38. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Saravena



Fuente: UPRA (2022)

3.1.7 Mercado de tierras en Tame

El municipio está conformado por 129 veredas que se integran en 11 distritos y 18 centros poblados, en su área rural. En general el municipio dispone de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento desde la parte alta de la montaña. En cuanto a la topografía se observa que, aunque la mayoría del territorio tiene una pendiente del 3 al 12 %, hacia el sector de la cordillera Oriental pueden encontrarse pendientes hasta del 50 % y el 75 %.

Tame participa con 331.973 ha, lo que representa el 16 % del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (MT) en el departamento de Arauca.

En el área urbana el servicio de acueducto es operado por la Empresa de servicios públicos de Tame Caribabare ESP. En cambio, en el área rural hay un cubrimiento parcial, así que el acueducto carece de potabilización solo para la parte que se encuentra hacia la cordillera Oriental.

El municipio cuenta con red eléctrica con una cobertura del 100 % en el área urbana y más del 70 % aproximadamente en el área rural. Cuenta con entidades que facilitan los intercambios financieros y comerciales, y que hacen presencia en el municipio, como el Banco Agrario y el Banco Davivienda.

La generalidad del municipio en su dinámica productiva es agropecuaria principalmente de subsistencia; se observan pequeños cultivos de cacao, plátano, maíz, yuca maracuyá, piña y cítricos y ganadería extensiva con mejoramiento de pastos y rotación de potreros con una carga de 1,5 a 2 UGG por ha/año, con un enfoque cárnico y lechero en todo el municipio.

El acceso es vehicular a la gran mayoría del territorio por vías principales pavimentadas hacia el sur, oriente, occidente y norte de la cabecera municipal. Sin embargo, para el acceso a las veredas más retiradas se observan vías terciarias sin pavimento en regular estado y caminos de herradura hacia el costado occidental del municipio.

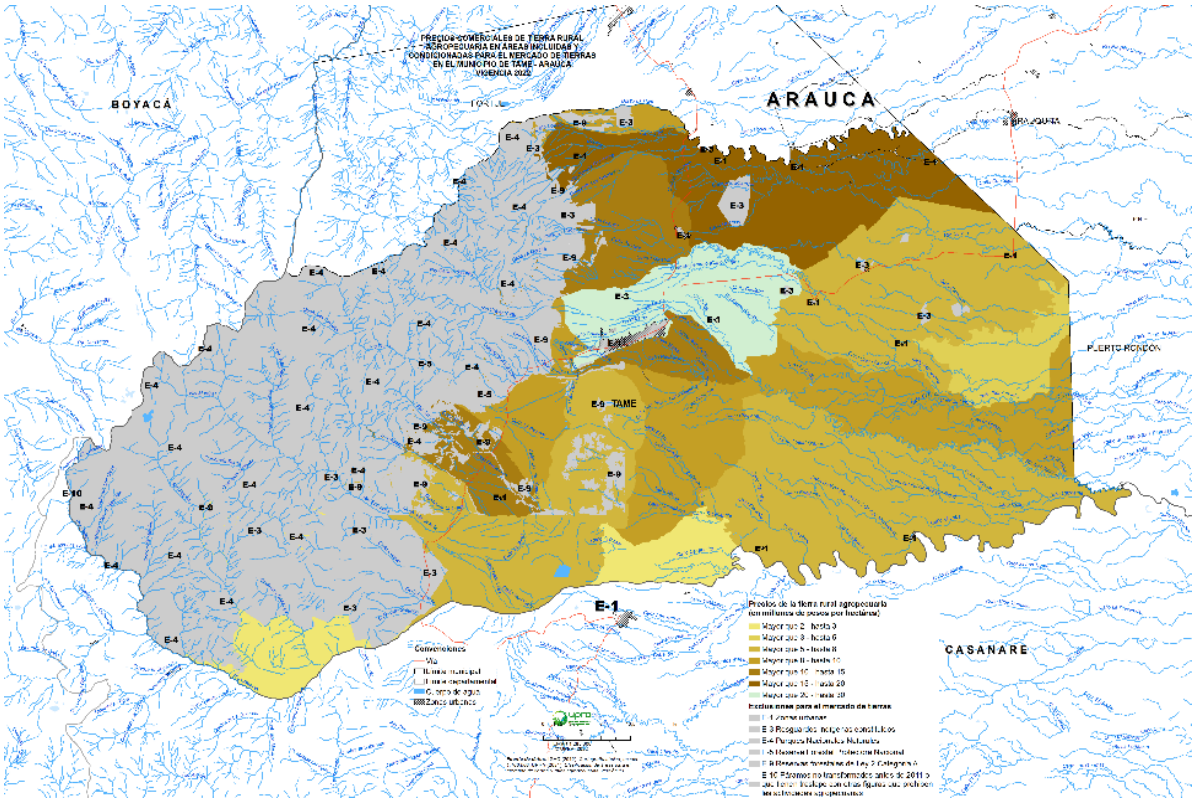
Acerca de la tenencia de la tierra, en general es formal, pero por el crecimiento de actividades constructivas y comerciales surge una presunta informalidad en los predios por la práctica de parcelación principalmente en los alrededores de la cabecera municipal, en las veredas San Antonio de Alto Cravo, Cravo Regilia, San Pedro, Santa Inés, La Lobería, Santa Martha y Caño Rojo y vías principales en las rutas hacia Saravena, Arauca, Yopal y Bogotá.

Estos fraccionamientos hacen que su valor sea mayor comparado al de otras veredas. Esta condición, además del surgimiento de predios con áreas inferiores a la UAF en algunos sectores, podría observarse como una de las debilidades y amenazas en relación al mercado de tierras.

En cuanto a los precios del sector rural, se encuentran siete rangos de precios de tierra rural en el municipio. El menor rango se ubica entre los ríos Tocoragua y Casanare, por las condiciones inundables y difícil acceso. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano, por la calidad del suelo, la tradición productiva, y la influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas, dada su connotación y actividades constructivas y por las facilidades que ofrece para las actividades productivas estar cerca de la cabecera municipal.

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

Mapa 52. Precios de la tierra en Tame



Fuente: UPRA (2022)

Tabla 9. Rangos de precios de la tierra de Tame

N.° de rango	Rangos 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	20.990,83	6,3
Rango 2	2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5	12.232,11	3,7
Rango 3	2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8	141.301,01	42,6
Rango 4	2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10	61.556,94	18,5
Rango 5	3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15	32.641,17	9,8
Rango 6	3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20	40.131,41	12,1
Rango 7	3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30	23.132,16	7,0
	Total	**331.985,63**	**100**

Fuente: UPRA (2022)

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

Este rango de precios corresponde al 6,3 % (20.990,83 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona extremo sur de Tame entre los ríos Tocoragua y Casanare; abarca las veredas El Cilantral y El Sarrapio. No presenta accesos vehiculares; el tránsito se hace por caminos de herradura, desde la vía pavimentada interdepartamental que conduce de Tame a Yopal, con tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes de entre 2 y 4 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierras 9 y 11 con valores potenciales de 38 y 23 puntos. Presenta pendientes predominantes del 3 %, con limitantes como pedregosidad, inundaciones y una acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio. Este sector se caracteriza por tener una actividad productiva ganadera y agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde al 3,7 % (12.232,11 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la zona occidental de Tame, abarcando la vereda las Canoas y parcialmente Matarrala y las Nubes hacia el extremo centroriental del municipio en límites con Puerto Rondón. El acceso principal es por la vía que conduce de Tame a la ciudad de Arauca (vía pavimentada); a partir del kilómetro 23 se parte por un carreteable en malas condiciones, pasando por el caserío La Holanda se continúa hacia el oriente por varios caños y riachuelos, sin infraestructura vial para tránsito de vehículos. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes de entre 3 hasta 5 horas.

De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 5 y 9 con valores potenciales de 61 y 38 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente del 3 %, suelos aptos para agricultura y ganadería; así mismo, presenta dos limitantes marcadas en toda el área, encharcamientos y susceptibilidad a la erosión del suelo. En este rango no se observa disponibilidad de red eléctrica; el agua para consumo humano es de puntillo o pozo profundo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y pequeños cultivos de plátano, yuca y maíz de subsistencia para consumo. Esta zona presenta restricciones en movilidad por acción de actores del conflicto armado.

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

Este rango de precios corresponde a 42,6 % (141.301,01 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se encontraron tres zonas dentro de este rango:

La primera se ubica hacia el oriente del municipio, en límites con Puerto Rondón y Arauquita; abarca las veredas las Nubes, Lejanías, Brisa de Cuiloto, La Esperanza, Flor Amarillo Gran Bucare, Algarrobo, La Holanda, Matarrala, La Siberia I y La Siberia II. El acceso principal es por la vía que conduce de Tame a la ciudad de Arauca (vía pavimentada); presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, entre 1 hora y hasta 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 5 y 8 con valores potenciales de 61 y 44 puntos.

Esta zona se caracteriza por tener homogeneidad en la pendiente del 3 %, suelos aptos para agricultura y ganadería; presenta dos limitantes marcadas en toda el área, encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio. Además, se caracteriza por tener abundante agua para actividades agropecuarias, cuenta con red eléctrica y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de doble propósito y en cultivos de plátano y yuca que se comercializan a través de compradores intermediarios para llevar a las grandes ciudades como Bogotá, Bucaramanga y Cúcuta.

Hay presencia de comunidades indígenas con programas para ampliación de resguardos; existen cuatro caseríos o centros poblados, Flor Amarillo, Caño Limón, La Holanda y Santo Domingo. Al igual que el rango anterior en esta zona se presentan restricciones de movilidad por acción de actores del conflicto armado.

La segunda zona se ubica al suroriente del municipio, abarcando las veredas El Susto, San Salvador, San Joaquín, Saparay, Puerto Gaitán y Bajo Gaitán. El acceso principal es por la vía interdepartamental pavimentada que conduce de Tame a Yopal, por una vía en mal estado que se desprende desde el caserío San Salvador en dirección occidente-oriente por la orilla del río Casanare. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, entre 1 hora y hasta 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clase de tierra 9 con valor potencial de 38 puntos.

Esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente del 3 %, suelos aptos para ganadería; presenta dos limitantes en los suelos del área, encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60 %. Cuenta con red eléctrica y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. Además, se caracteriza por ser zona ganadera; su carga por ha de ganado bovino es de 1,5 a 2 reses o UGG. En la zona se observan pastos mejorados y se hace por rotación de potreros. El ganado producido en la zona se comercializa a través

de compradores intermediarios o se transporta hacia Bogotá principalmente. La agricultura en este sector es poca, observándose cultivos de subsistencia o para consumo. En este sector algunos predios presentan conflicto por restitución de tierras.

La tercera zona dentro de este rango se ubica en la parte centroccidente de Tame; limita al occidente con el Parque Nacional Natural El Cocuy, abarcando las veredas La Lobería, Puna, El Cerrito, San Lope, Curipao, El Pesebre y Alto Purare. Presenta dos accesos principales: el primero hacia la Lobería y Puna; este último se hace por la vía interdepartamental que conduce de Tame a Yopal por el sur de la cabecera municipal. Desde la vía pavimentada los accesos son vías terciarias en mal estado.

El segundo acceso se hace por la vía nacional 65 (Marginal de la Selva) a la altura de la vereda El Pesebre influenciando la vereda El Cerrito Cruzando el río Lopeño se ingresa hacia el oriente para las veredas Curipao y San Lope; estos dos últimos accesos, también se encuentran en mal estado. Este rango presenta tiempos de desplazamiento desde 1 hora por las veredas La Lobería y Puna o hasta 4 horas desde los puntos más retirados de la vereda El Cerrito.

De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierras 9, 10, 11 y 12 con valores potenciales de 38, 30, 23 y 17 puntos. Esta zona presenta pendientes desde el 3 % en los sectores de sabana y hasta el 75 % hacia el sector de la cordillera Oriental en límites con el Parque Natural Nacional del Cocuy. Entre sus limitantes más predominantes, se encuentra pedregosidad y acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio y es una zona de prospección para proyectos de hidrocarburos. Cuenta con red eléctrica y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de doble propósito con pastos mejorados y rotación de potreros. La agricultura no es común en la zona. Se encuentran áreas incluidas en Ley 2ª de 1959 (zonas forestales protectoras). Hacia el sector occidental de este rango en la vereda Curipao, se encuentran comunidades indígenas pertenecientes a la etnia U'wa.

Descripción del rango 4: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 18,5 % (61.556,94 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Al igual que el rango anterior, dentro de este se encontraron tres zonas:

La primera se ubica en el extremo norte del municipio en límites con Fortul; abarca las veredas Laguna Tranquila, Aguas Claras, Naranjos, Alto Ele e Islas del Cusay. Presenta accesos vehiculares en buen estado hasta la vereda Naranjos. Para acceder al resto del área se debe transitar por carreteables en mal estado, sin puentes para el paso de

vehículos, se observan puentes peatonales artesanales en mal estado. Este rango presenta tiempos de desplazamiento de entre 1 y 3 horas.

De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierras 10 y 11 con valores potenciales de 30 y 23 puntos. En la ribera del río Cusay, presenta pendientes del 3 % y pedregosidad; se encuentra focalizada como zona de riesgo por la hidrodinámica del río. Hacia el sector de la cordillera se encuentran pendientes hasta del 50 % y suelos con acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio. Cuenta parcialmente con red eléctrica y acueducto comunal. La dinámica productiva se centra en ganadería extensiva para leche y carne con pastos mejorados. No se observa agricultura en la zona y se encuentran predios incluidos en Ley 2ª de 1959 (zonas forestales protectoras). En este sector se hallan comunidades indígenas pertenecientes a la comunidad U'wa hacia la vereda Laguna Tranquila.

La segunda zona de este rango se ubica al occidente del municipio; comprende las veredas San Antonio Alto Cravo, San Antonio del Río Tame y Cuiloto I. El acceso principal es por la vía Nacional 65 que conduce de Tame a Bogotá por Sácama; de esta vía se desprenden vías en mal estado, excepto la que se dirige hacia la vereda San Antonio de Alto Cravo que presenta mejoramiento continuo por ser un sector de actividades turísticas. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, entre 1 y 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 10 y 11 con valores potenciales de 30 y 23 puntos.

Entre sus características se encuentran pendientes del 7 % en la vereda Cuiloto I hasta el 75 % en San Antonio del río Tame en el sector de la cordillera Oriental. Cuenta parcialmente con red eléctrica y acueducto veredal. Sus limitantes principalmente consisten en la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada hacia la parte de la cordillera y acidez intercambiable mayor al 60 %. La dinámica productiva general se centra en ganadería extensiva para leche y carne con pastos mejorados, pero se está consolidando hacia la vereda San Antonio de Alto Cravo la actividad turística.

No se observa agricultura en la zona y se encuentran predios incluidos en Ley 2ª de 1959 (zonas forestales protectoras). En este sector se encuentran comunidades indígenas pertenecientes a la comunidad U'wa en la vereda San Antonio del Río Tame. Existen parcelaciones hacia la vereda San Antonio de Alto Cravo; esta práctica y las actividades constructivas de infraestructura turísticas han incrementado el precio por hectárea. En este sector se encontraron precios por ha entre 60 y 70 millones; sin embargo, son predios pequeños que no superan las 3 ha ubicados sobre la vía terciaria por donde se halla la actividad turística.

La tercera zona dentro de este rango se localiza hacia el sur y oriente de la cabecera municipal; comprende las veredas Lobería, Saparay, Mapoy, Caribabare, Los Aceites,

Morichal y Bochalema. Cuenta con dos accesos: el primero hacia la parte sur del municipio por la vía interdepartamental pavimentada que conduce de Tame a Yopal, la cual facilita el acceso a las veredas Lobería, Saparay, Mapoy y Caribabare, y el segundo que ofrece acceso hacia el oriente a las veredas Los Aceites, Morichal y Bochalema. Por el sur presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, de entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierras 6, 7, 9, 10 y 11 con valores potenciales de 55, 49, 38, 30 y 23 puntos.

Entre sus características se encuentran pendientes del 7 % hacia el occidente; en cambio, hacia oriente las pendientes se estabilizan en el 3 % máximo. En cuanto a limitantes hay encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio. Cuenta parcialmente con red eléctrica y el agua para consumo humano es de pozo profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de doble propósito, con pastos mejorados principalmente en las áreas que quedan aledañas a las vías. En el recorrido se observan algunos predios con cultivos de arroz predominantemente por la vía pavimentada.

Existen parcelaciones principalmente sobre la vía Tame-Yopal; esta condición también ha generado que aumente el precio por hectárea, aun cuando las actividades constructivas de infraestructura de servicios, como estaciones de servicio, actividades industriales y construcción de viviendas para recreación y descanso también han suscitado ese incremento. Igualmente, en este sector se encontraron precios por hectárea entre 40 y 50 millones; sin embargo, son predios con tamaños pequeños menores a una UAF y con enfoque diferente a actividades agropecuarias.

Descripción del rango 5: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 9,8 % (32.641,17 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Este rango presenta tres zonas:

La primera zona se encuentra ubicada hacia el norte de la cabecera municipal; comprende parcialmente las veredas Alto Cabalalía, Caño Grande, Angosturas, Garcitas, Brisas del Cravo, Altamira, El Totumo y parcialmente Corocito. El acceso principal es por la vía nacional 65 que conduce de Tame a Saravena; a la altura del centro poblado Corocito se ingresa por vía pavimentada en un tramo de aproximadamente 6 km, cuenta con una red de vías terciarias en mal estado que se intercomunican entre sí dando acceso a toda la zona del rango.

Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes entre 1 y 2 horas y por el oriente entre 2 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clase de tierras 10 y 11 con valores potenciales de 30 y 23

puntos. Entre sus características se encuentran heterogeneidad en las pendientes por estar ubicada en una zona de transición de cordillera a piedemonte, con mínimas del 7 % hasta máximas del 50 %.

Igualmente, presenta encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60 % y susceptibilidad a pérdida de suelo moderada; es una zona de explotación de hidrocarburos con dos locaciones construidas en producción y proyección para construir seis locaciones más. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y algunos cultivos de subsistencia. Se encuentran áreas incluidas en Ley 2.ª de 1959 (zonas forestales protectoras), y hacia la vereda Angosturas se encuentra un resguardo indígena perteneciente a la comunidad U'wa.

La segunda zona dentro de este rango se ubica hacia el sur de la cabecera municipal; comprende las veredas Santa Martha, La Libertad y Naranjitos. El acceso es una vía terciaria en mal estado que se desprende de la cabecera municipal hacia el sur. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, entre 1 y 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierras 6 y 9 con valores potenciales de 55 y 34 puntos.

Entre sus características, se encuentran pendientes que oscilan entre el 3 % y el 7 %. Presenta encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio en el suelo. Cuenta con red eléctrica y el agua para consumo humano cerca de la cabecera municipal es suministrada por la empresa de servicios públicos domiciliarios Caribabare ESP. En este sector se cuenta con facilidad para las comunicaciones con telefonía celular. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de leche y carne y algunos cultivos de subsistencia. Entre las particularidades de este sector, se tiene proyectada la construcción de una vía alterna bordeando la ciudad de Tame, para evitar el tránsito de vehículos pesados por la cabecera municipal y disminuir los tiempos de desplazamiento.

La tercera zona dentro de este rango se ubica hacia el suroccidente de la cabecera municipal; comprende las veredas El Tablón Purare y El Banco Purare. El acceso es por la vía nacional Ruta de los Libertadores pavimentada que conduce de Tame a Bogotá por Sácama; presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierras 9, 10 y 11 con valores potenciales de 38, 30 y 23 puntos. Entre sus características topográficas se encuentran pendientes del 7 % hasta el 50 %. Presenta encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60 %, pedregosidad y susceptibilidad de erosión moderada. Cuenta parcialmente con red eléctrica y el agua para consumo humano es de acueducto veredal y de pozo profundo o puntillo. La dinámica productiva se centra en ganadería bovina de doble propósito con una carga de 1 a 2 UGG por hectárea. Se observa rotación de potreros con pastos y praderas mejoradas. En la zona se observan

construcciones e infraestructura para turismo, hoteles, cabañas, piscinas y restaurantes. Dentro de las particularidades en esta zona se encuentran predios incluidos en protección ambiental, Ley 02 de 1959 (zonas forestales protectoras).

Descripción del rango 6: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde a 12,1 % (40.131,41 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Ubicado en el extremo nororiental del municipio, al norte limita con el río Cusay que lo separa de Fortul y al oriente con Arauquita abarcando un gran número de veredas desde Malvinas, transitando por Tamacay Bajo, Puerto Miranda, Botalón, Nápoles, hasta el Caserío Pueblo Seco. Entre otras veredas hacia el sur de la zona como Santa Luisa, Piñalito, Palestina, Bajo Cusay I (Puente Tabla) Bajo Cusay II (La Orqueta), Alto Cauca, entre otras.

El acceso principal es por la vía que conduce de Tame a Saravena hacia el occidente se ingresa por Tamacay Medio por una vía terciaria en buen estado, y en constante mantenimiento. Hacia oriente se ingresa por el paraje conocido como Tamacay por una vía pavimentada que conduce hasta el centro poblado Botalón y se continúa el tránsito hacia Pueblo Seco. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, entre 1 y 3 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clase de tierra 9 con valor potencial de 38 puntos.

Esta zona se caracteriza por presentar homogeneidad en la pendiente del 3 %, suelos aptos para agricultura y ganadería. Resalta dos limitantes marcadas en todo el área, encharcamientos y acidez intercambiable mayor al 60 % por presencia de aluminio en el suelo. En este rango se presentan conflictos por restitución de tierras y es considerada por la hidrodinámica del río Cusay como zona de riesgo. Es una zona que se caracteriza por tener abundante agua para actividades agropecuarias, cuenta con red eléctrica y el agua para consumo humano es pozo profundo o puntillo.

La dinámica productiva se centra en actividades agropecuarias, se observa ganadería bovina de doble propósito. Hay cultivos de plátano, cacao y yuca; el cultivo predominante en la zona es el plátano. También se perciben grandes extensiones sembradas por toda la zona. Otro cultivo que también se observa constantemente en el recorrido es el cacao. La forma de comercio es a través de compradores intermediarios o se transporta hacia grandes ciudades como Bogotá, Bucaramanga y Cúcuta; algunos predios se encuentran certificados por el ICA en buenas prácticas agropecuarias. Entre las particularidades, este sector se considera de importancia alimentaria para el municipio y el departamento de Arauca.

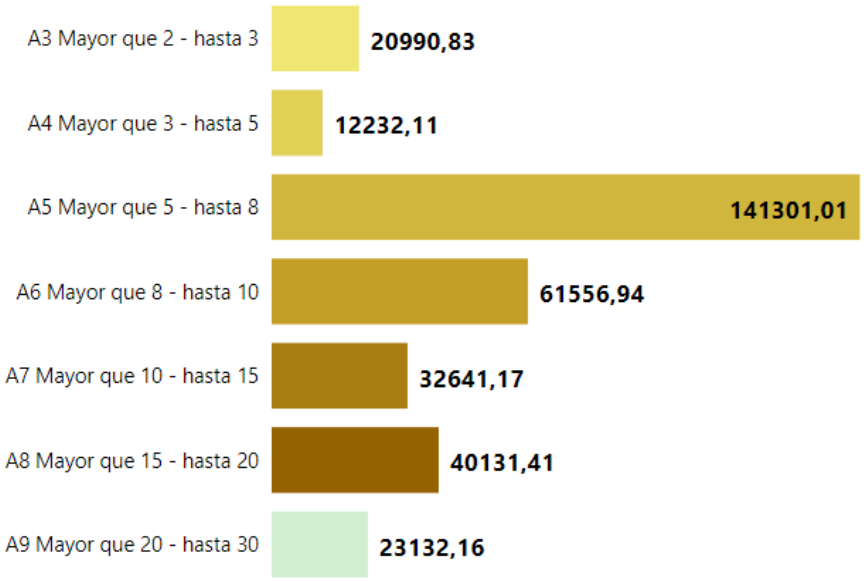
Descripción del rango 7: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 7 % (23.132,16 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se ubica en la parte norte de la cabecera municipal abarcando las veredas Mararabe, Santa Helena, San Pedro, Santa Inés, Cravo Regilia Caño Rojo, Mata de Topocho, Casiavo, Rincón Hondo y Betoyes. Para acceder a todas las áreas de este rango, se cuenta con infraestructura vial (puentes), vías pavimentadas y vías destapadas en regular estado, pero transitables para todo tipo de vehículos. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes, entre menos de 1 hora y hasta 3 horas desde cualquier punto de las veredas más retiradas dentro de este rango. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierras 6, 9, 10 y 11 con valores potenciales de 55, 38, 30 y 23 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar pendientes entre el 3 % y el 7 %, suelos aptos para agricultura y ganadería. Cuenta con abundante agua para actividades agropecuarias, red eléctrica y agua para consumo humano con pozo profundo o puntillo.

Tiene acceso a telefonía celular e internet por la cercanía a la cabecera municipal y por la existencia de torres de telecomunicaciones en el sector de la vereda Betoyes. La dinámica productiva se centra en actividades agropecuarias, se observa ganadería bovina de doble propósito y cultivos de plátano, cacao y frutales. Este sector también presenta actividad turística con suficiente infraestructura construida; se considera el cinturón turístico de Tame.

Existen parcelaciones que incrementan el precio de la hectárea, principalmente sobre las vías pavimentadas en zonas aledañas a la cabecera municipal, y áreas influenciadas por la actividad de turismo especialmente en las veredas Mararabe, Santa Helena San Pedro y Cravo Regilia. En este rango hacia la vereda Cravo Regilia se ubican comunidades indígenas pertenecientes a la etnia Betoy y existe actividad minera de explotación de materiales de cantera a cielo abierto sobre el río Cravo Norte.

Gráfico 39. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Tame



Fuente: UPRA (2022)

4. Resumen departamental

4. Resumen departamental

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

Tabla 10. Resumen de rangos de precios a nivel departamental

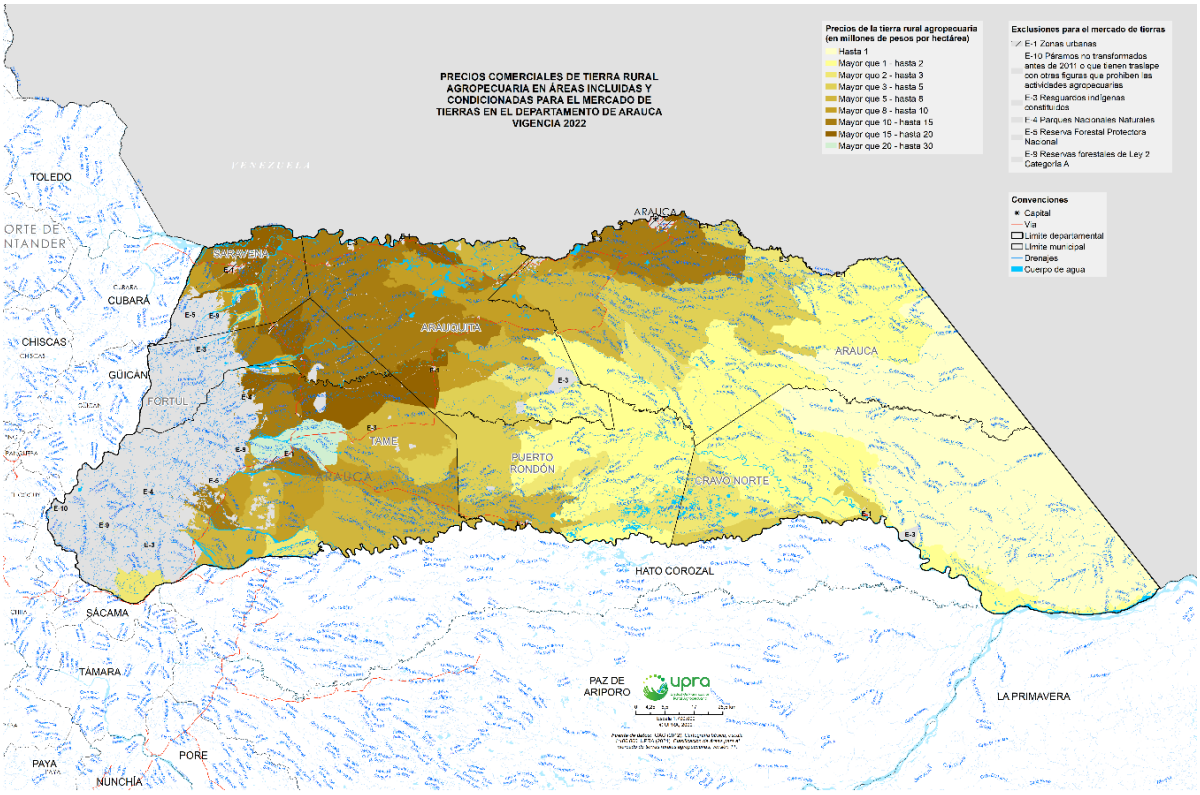
Ítem	Rangos en millones por hectárea						
	Hasta 1	1-2	2-5	5-8	8-10	10-15	15-30
Área (ha)	21 % (1431.604)	23 % (485.771)	17 % (352.909)	12 % (242.691)	7 % (150.347)	14 % (297.438)	6 % (119.436)
Municipios	Arauca Cravo Norte	Arauca Arauquita Cravo Norte Puerto Rondón	Arauca Arauquita Cravo Norte Puerto Rondón Saravena Tame	Arauca Arauquita Fortul Puerto Rondón Tame	Arauca Arauquita Fortul Puerto Rondón Saravena Tame	Arauca Arauquita Fortul Saravera Tame	Arauca Arauquita Fortul Saravena Tame
Clases de tierra	11	9	8-9	9	9	8-9	6-9
Valor potencial	21	37	37	37	35-37	37-41	37-53
Inundaciones	Muy largas	Cortas	Cortas	Cortas	Cortas	No presenta	No presenta
Desplazamiento	> 10 horas	> 5 horas	Entre 2 y 4 horas	> 2 horas	Entre 1 y 2 horas	< 1 hora	< 1 hora
Otros					Con presencia en zonas PDET		Usos campestres, recreacionales y turísticos

Fuente: UPRA (2022)

Al realizar el análisis de la dinámica del mercado de tierras identificada en el departamento de Arauca, se determinó que los precios de la tierra rural en áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras tienen 9 rangos de precios de la tierra comercial; estos van desde hasta 1 hasta 30 millones de pesos por hectárea, como se puede observar en el mapa 53,

precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Arauca.

Mapa 53. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

4.1 Descripción de los rangos del departamento

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

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

Este rango de precios corresponde al 21 % (436.841,16) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca y Cravo Norte, no presenta acceso vehicular. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes, mayor a 10 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 11 con valores potenciales predominantes de 23 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes

como encharcamientos, inundaciones muy largas y una acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. No cuenta con red de energía eléctrica. La dinámica productiva es ganadera de bovinos para cría y levante en sabanas nativas y agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde al 23 % (478.445,08) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Cravo Norte y Puerto Rondón. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes, mayor a 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 9 con valores potenciales predominantes de 37 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas y una acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería de doble propósito y agricultura de subsistencia.

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

Este rango de precios corresponde al 7 % (145.613,72 ha) del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Cravo Norte, Puerto Rondón y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes, mayor a 5 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 8 y 9, con valores potenciales predominantes de 37 puntos; estas tienen pendientes del 0 % al 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones cortas y una acidez intercambiable mayor al 60 %, por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería de doble propósito y agricultura de subsistencia. En sectores cercanos a la vía pavimentada que conduce de Tame a la capital, entre los municipios de Arauquita y Arauca, se observan cultivos de arroz.

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

Este rango de precios corresponde al 10 % (208.019,60) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Cravo Norte, Puerto Rondón, Saravena y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas y hasta mayor a 5 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso,

presenta clases de tierra 8 y 9 con valores potenciales predominantes de 37 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones cortas y una acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. La dinámica productiva está dada por ganadería de doble propósito y por la agricultura de subsistencia, con presencia de cultivos de plátano, yuca, cacao y maíz.

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

Este rango de precios corresponde al 12 % (249.623,52) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Fortul, Puerto Rondón, y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento mayores a 2 horas a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 9 con valores potenciales predominantes de 37 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas y una acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería de doble propósito y agricultura de subsistencia.

Descripción del rango 6: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 7 % (145.613,72) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Fortul, Puerto Rondón, Saravena y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes, entre 1 y 2 horas. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 9 con valores potenciales predominantes de 35 y 37 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, inundaciones moderadas, y una acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio y pedregosidad hacia el occidente del departamento. La dinámica productiva es ganadería de doble propósito y agricultura de subsistencia. En este rango de precios principalmente hacia Arauquita se encuentran zonas PDET.

Descripción del rango 7: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 14 % (291.227,44) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Fortul, Saravena y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento menores que 1 hora a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con

el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 8 y 9 con valores potenciales predominantes de 37 y 41 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería de doble propósito y agricultura de subsistencia. En este rango la generalidad a nivel departamental es caracterizada por la predominancia de centros poblados y dinamismo en el mercado de la producción ganadera.

Descripción del rango 8: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 5 % (104.009,80) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en los municipios de Arauca, Arauquita, Fortul, Saravena y Tame. Presenta tiempos de desplazamiento menores que 1 hora a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso presenta clases de tierra 6 y 9 con valores potenciales predominantes de 37 y 53 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como encharcamientos, acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. La dinámica productiva es ganadería de doble propósito y agricultura de subsistencia. En este rango la generalidad a nivel departamental está caracterizada por la cercanía a cabeceras municipales y vías pavimentadas.

Descripción del rango 9: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios corresponde al 1 % (20.801,96) ha del total de áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Se localiza en Tame. Presenta tiempos de desplazamiento menores a 1 hora a la cabecera municipal más cercana con más de 25.000 habitantes. De acuerdo con el mapa de zonificación de uso, presenta clases de tierra 6 y 10 con valores potenciales predominantes de 30 y 55 puntos; estas tienen pendientes entre el 0 % y el 3 %, con limitantes como acidez intercambiable mayor al 60 % por la presencia de aluminio. Este rango presenta parcelaciones que incrementan el precio de la hectárea, principalmente sobre las vías pavimentadas en zonas aledañas a la cabecera municipal, y áreas influenciadas por la actividad de turismo. La dinámica productiva es ganadería de doble propósito y agricultura de subsistencia. En este rango la generalidad a nivel departamental es caracterizada por la cercanía a cabeceras municipales y vías pavimentadas.

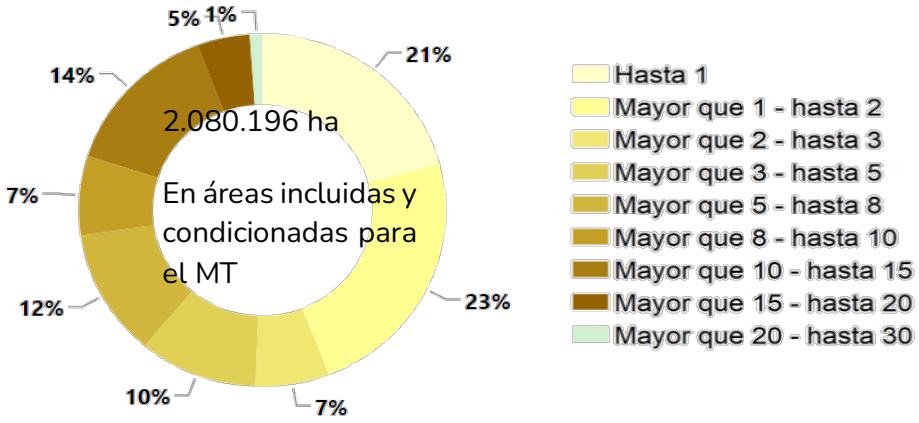
Tabla 11. Rangos de precios de la tierra rural en áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en el departamento de Arauca

N.° 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	Hasta 1	436.841,16	21
Rango 2	Mayor que 1 - hasta 2	478.445,08	23
Rango 3	Mayor que 2 - hasta 3	145.613,72	7
Rango 4	Mayor que 3 - hasta 5	208.019,60	10
Rango 5	Mayor que 5 - hasta 8	249.623,52	12
Rango 6	Mayor que 8 - hasta 10	145.613,72	7
Rango 7	Mayor que 10 - hasta 15	291.227,44	14
Rango 8	Mayor que 15 - hasta 20	104.009,80	5
Rango 9	Mayor que 20 - hasta 30	20.801,96	1
	Total	**2.080.196,00**	**100**

Fuente: UPRA (2022)

De las áreas del MT en el departamento de Arauca, el 21 % (436.841,16 ha) se encuentra en un rango de precios de hasta 1 millón de pesos por hectárea; el 23 % (478.445,08 ha) mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea; el 7 % (145.613,72 ha) mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea; el 10 % (208.019,60 ha) mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea; el 12 % (249.623,52 ha) mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea; el 7 % (145.613,72 ha) mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea; el 14 % (291.227,44 ha) mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea; el 5 % (104.009, 80 ha) mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea y el 1 % (20.801,96 ha) mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea. En el gráfico 40, se representa la distribución porcentual de rangos de precios hallados en el departamento.

Gráfico 40. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en las áreas incluidas y condicionadas para el MT en el departamento de Arauca



Fuente: UPRA (2022)

4.2 Arriendos del departamento

En cuanto a los arriendos en el departamento de Arauca se encuentra básicamente tres modalidades de contratos: Pago por valor de hectárea, pago por cabeza de ganado y distribución de ganancias.

Para actividades agrícolas el valor promedio de arriendo es de 1.200.000 pesos por hectárea en periodo anual, especialmente para cultivos de plátano y arroz. No obstante, para pendientes altas y predios de difícil acceso, los valores de renta incluso pueden ser de 600.000 pesos por hectárea.

Para el uso pecuario, la renta es por cabeza de ganado bovino, la cual fluctúa entre 20.000 pesos y 50.000 pesos mensuales por cabeza de ganado, en función del tipo de pastos y de la disponibilidad de riegos. Además, los valores más altos de renta se presentan por mejores accesos y conectividad con las cabeceras municipales.

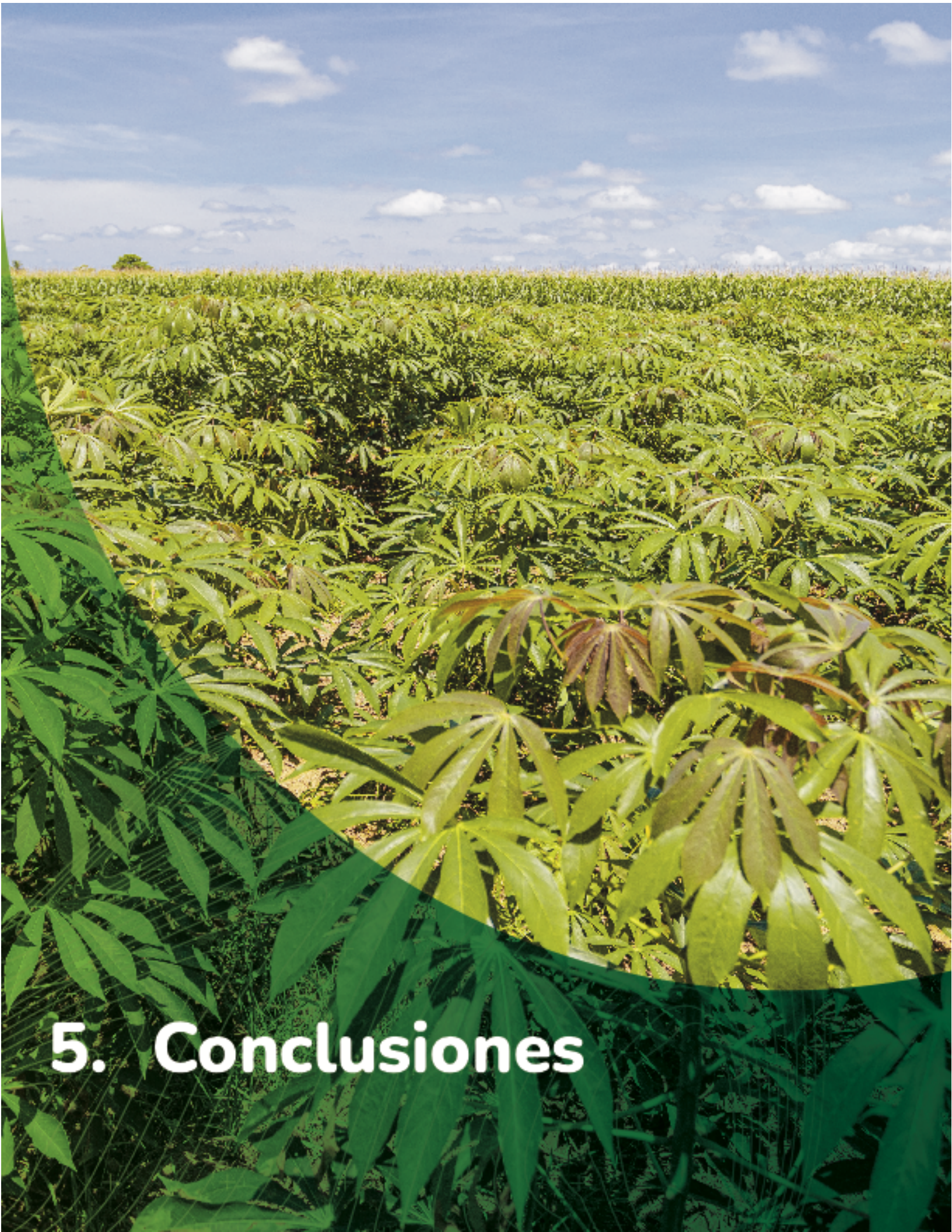
En la capital del departamento, Arauca, existe una tendencia importante de renta por Unidad de Gran Ganado de 20.000 pesos-25.000 pesos. En general, son rentas de pastos mejorados con pasto brachiaria y con acceso vehicular limitado.

La otra modalidad recurrente en el departamento es un contrato verbal entre el propietario de la tierra y el usufructuario de la misma. Estos contratos consisten en distribuir las ganancias de explotación de la tierra, de uso ya sea pecuario o ya sea agrícola.

Generalmente es del 50 % para el propietario y del 50 % para el usufructuario del cultivo o de ganado.

Es importante destacar que el valor de arrendamiento puede variar por las características específicas del terreno como son: accesibilidad, representada en tipo y estado de vía; topografía y distancia a los centros de acopio.

En general se evidenció que en los contratos de arriendos priman los contratos verbales, salvo en algunas asociaciones que por su condición de agremiación suscriben algunos contratos por escrito, especialmente para la caña panelera.



5. Conclusiones

5. Conclusiones

En el departamento de Arauca se observa que las tierras con usos agropecuarios presentan precios menores a 30 millones de pesos por hectárea; así, el rango de mayor precio se da en Tame. Ello se debe a que Tame se ubica en zona de piedemonte, con suelos con características fisicoquímicas favorables para la agricultura, desarrollo productivo, posibilidades de comercialización, distancias menores a centros de consumo y vías en buen estado de conservación.

Entretanto, los usos predominantes del suelo en las tierras rurales del departamento son dedicados a la ganadería extensiva y a la agricultura de subsistencia.

El rango predominante de precio de la tierra en el departamento de Arauca es *de hasta 2.000.000 de pesos por hectárea* con el 44 % del área total incluida y condicionada para el mercado de tierras, que corresponden a zonas ubicadas en la llanura aluvial y que se caracteriza por altas inundaciones asociadas a los cuerpos de agua, encharcamientos asociados a las precipitaciones, suelos ácidos por altos contenidos de aluminio; acidez intercambiable mayor al 60 %, erosión, difícil acceso en invierno, y tiempos de desplazamiento de entre 6 y 10 horas desde la capital del departamento.

Los rangos de valor se incrementan en función de la distancia al casco urbano del municipio. Además, variables como las clases de tierras, la capacidad de uso del suelo, la actividad productiva, el tamaño predial y la influencia de las vías de acceso tienen incidencia en los valores comerciales de tierra rural agropecuaria.

Algunas zonas presentan presiones respecto al uso del suelo para actividades agropecuarias por el auge de actividades turísticas, principalmente hacia las áreas de piedemonte con la cordillera Oriental. De igual forma, la atomización de la propiedad en la periferia de los cascos urbanos crece, debido a la oferta de proyectos inmobiliarios con destino de parcelación campestre.

En el departamento de Arauca predomina la presunción de informalidad; una de sus causas es la desactualización catastral del departamento, con vigencias mayores a quince años, o incluso municipios no formados catastralmente (Tame).

De acuerdo con la investigación económica de ofertas inmobiliarias, así como con lo expresado por diferentes actores conocedores en las encuestas, se estima que

aproximadamente del 10 % al 15 % de los predios del departamento de Arauca se encuentran formales, es decir con títulos (Escritura pública y certificados de Tradición y Libertad) correctamente registrados en la Superintendencia de Notariado y Registro - Círculos Registrales del departamento de Arauca. La dinámica de venta del 85 % restante continúa con la denominada venta de “posesiones”.

En cercanía a las cabeceras municipales, centros poblados y vías principales pavimentadas, se observa parcelación en áreas inferiores a la UAF, que aumenta el precio de la tierra por hectárea. Esto puede verse como una limitante para usos agropecuarios.

Entre los usos que se le da al suelo en el territorio, se encuentran actividades agrícolas, predominantemente de subsistencia y/o pan coger, y ganaderas de cría, carne y leche. Sin embargo, se están incorporando a las explotaciones niveles medios de tecnificación con establecimiento de praderas mejoradas (*brachiarias*, humidícola y *decumbens*), cercas eléctricas; rotación de potreros y, en algunos casos, sistemas semiestabulados, lo que hace que los precios de la tierra varíen.

De los aspectos que caracterizan a Arauca se resaltan el petróleo y el conflicto armado. Este último se observa como una limitante de importancia frente a la dinámica del mercado de tierras. En el departamento de Arauca se encuentran los siguientes proyectos de hidrocarburos: Caño Limón y Caricare, en fase de producción, en Arauquita; Berilo y Oro Prieto, en fase exploratoria, en el sector de la isla de Charo, en Saravena, y Capachos, en fase de producción y exploración, en Tame.

La escasa oferta inmobiliaria en el departamento en el mercado de tierras rurales también se debe a la situación actual de orden público, que hace que las personas no oferten sus predios públicamente. En ocasiones los actores contestaron las encuestas, pero con la condición de no mencionar su nombre.

Es importante resaltar que la escala de este ejercicio es 1:100.000, y *no aplica* para avalúos específicos; se hace así con fines de planificación, elaboración, seguimiento y evaluación de políticas públicas. Entre sus objetivos se encuentran establecer precios de referencia y convertirse en una herramienta útil para la planificación rural agropecuaria y el ordenamiento territorial, así como orientar inversiones a escalas nacional y/o regional.

6. Referencias bibliográficas

6. Referencias bibliográficas

Cabeza Massiris, Á. M. (2018). *Gestión del territorio para usos agropecuarios: bases para la formulación de política pública. Segunda edición*. UPRA. https://upra.gov.co/es-co/Publicaciones/GESTUA.pdf

Decreto 148 de 2020. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2. https://tinyurl.com/msda2y83

Decreto 1170 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística. https://tinyurl.com/43v5w58c

Decreto 3496 de 1983. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones. https://tinyurl.com/ycyh3z5z

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (DANE). (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda*. https://tinyurl.com/5earbzwm

Departamento Nacional de Planeación (DPN). (2018). Documento CONPES 3917. Áreas de referencia como insumo para la identificación de las zonas de interés de desarrollo rural, económico y social (ZIDRES). http://surl.li/niyxr

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Resolución 1149 de 2021 por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito. https://www.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-1149-de-2021

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2018). Resolución 1441 por medio de la cual se reserva, delimita, alindera y declara el Distrito Nacional de Manejo Integrado Cinaruco. https://tinyurl.com/4xdmdydf

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). (2020). Avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras. UPRA.

7. Anexos

7. Anexos

- Formato de ofertas inmobiliarias consolidado.
- Formato de Encuestas Consolidado.
- Mapas.
- Carpeta que contiene: mapas nacionales de cobertura actual de la línea base de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria, áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias V11, avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV-nivel 1, distribución predial por rangos de tamaño, tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes, origen y destino de cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes para el año 2018 a todas las cabeceras municipales, mapas departamentales de las mismas temáticas, mapas municipales de cartografía base, avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV-Nivel 1, zonificación física para el estudio del mercado de tierras y precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas vigencia 2022, para los municipios de Arauca, Arauquita, Cravo Norte, Fortul, Puerto Rondón, Saravena y Tame.