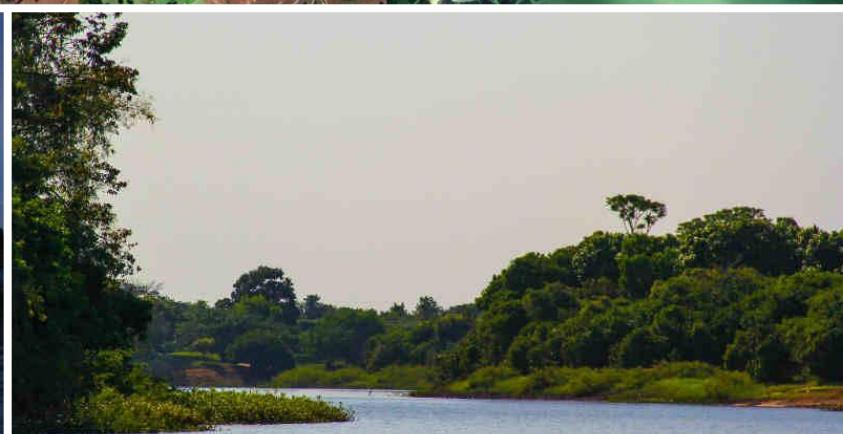






ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE LA TIERRA RURAL

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO
MUNICIPIO DE AYAPEL – CÓRDOBA
JULIO DE 2023



Resumen

Este documento desarrolla un análisis de la dinámica y mercado inmobiliario del municipio de Ayapel teniendo en cuenta las fuentes de información directa o indirecta disponibles a la fecha en el Observatorio de Tierras Rurales – OTR, involucrando información como datos catastrales, avalúos comerciales y ofertas inmobiliarias; igualmente investigación directa relacionada con entrevistas a profesionales conocedores de precios en el municipio.

El contenido de la información catastral está relacionado con los datos suministrados por el IGAC en el año 2023 del municipio de Ayapel, cuya información fue entregada para la zona rural e incluye variables o atributos como el tipo de predios, áreas de terreno, áreas de las construcciones, destinos económicos, zonas homogéneas físicas, entre otros. Como insumo adicional, se incluyeron las ofertas inmobiliarias del municipio de Ayapel que se derivan, en su gran mayoría, de fuentes indirectas extraídas de páginas web especializadas en comercialización de inmuebles.

Este análisis también contempla estadísticas relacionadas con los avalúos comerciales que suministraron algunas direcciones dentro de la misma Agencia Nacional de Tierras elaborados de acuerdo a la resolución 620 de 2008, norma nacional en avalúos. La descripción de la caracterización de las fuentes, el método empleado y los análisis de los resultados se organizaron en función de las segregaciones, clasificando la información directa o indirecta de acuerdo con el tipo de fuente.

Al finalizar el documento, se realizan algunas recomendaciones y conclusiones para ser tenidas en cuenta por las dependencias de la Agencia Nacional de Tierras y los demás usuarios externos que consulten los resultados obtenidos.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad

Observatorio de Tierras Rurales - OTR

Julio de 2023

Imágenes portada: Vistas de Ayapel - Córdoba. Fuente: Ver bibliografía en la página 30

Contenido

TEMA	PÁG.
RESUMEN	3
INTRODUCCIÓN	5
1. OBJETIVOS	6
2. MARCO NORMATIVO	7
3. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL	8
4. METODOLOGÍA	9
4.1 Fuentes de información	12
4.2 Ofertas inmobiliarias	14
4.3 Avalúos comerciales	16
4.4 Transacciones inmobiliarias	17
4.5 Mapa de datos consolidado	18
5. MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS POR ZONA	19
MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS	25
CONCLUSIONES	26
BIBLIOGRAFÍA	30

Introducción

De acuerdo a lo contemplado en el numeral 3 del artículo 4 del decreto Ley 2363 de 2015, la ANT tiene dentro de sus funciones “Implementar el Observatorio de Tierras Rurales para facilitar la comprensión de las dinámicas del mercado inmobiliario, conforme a estudios, lineamientos y criterios técnicos definidos por la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios UPRA y adoptados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural”.

Así mismo, que el numeral 12 del artículo 16 del Decreto Ley 2363 de 2015, menciona que la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad de la Propiedad de la Agencia Nacional de Tierras deberá “Diseñar, implementar y administrar del Observatorio de Tierras Rurales como instrumento de facilite la comprensión de las dinámicas del mercado inmobiliario de tierras, conforme a los estudios, lineamientos y criterios técnicos definidos por la UPRA y adoptados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural”.

En este sentido, el Observatorio de Tierras Rurales sirve de instrumento fundamental en la gestión de información física, normativa y los análisis del sector inmobiliario, que mediante la recopilación y procesamiento de información relacionada con el mercado de inmuebles y su asociación con las características físicas, normativas y económicas del territorio, proporciona datos actualizados sobre precios, condiciones de oferta y demanda, y otros indicadores relevantes para la toma de decisiones en los niveles público y privado, para la planificación territorial, implementación de políticas públicas, orientación de recursos, decisiones de inversión y de desarrollo sostenible.

Respecto al área rural del municipio de Ayapel, que hace parte del departamento de Córdoba, es un municipio con un mercado inmobiliario escaso en cuanto a disponibilidad de ofertas y en proceso de consolidación productiva agropecuaria. Uno de los principales factores que restringen las condiciones del mercado inmobiliario en la zona rural de Ayapel corresponde a las condiciones de seguridad, que data de los años 80’s por presencia de grupos armados al margen de la ley; esta situación, fomentó el desplazamiento forzado de personas víctimas del conflicto armado, el desarrollo de la minería ilegal, la poca productividad de las tierras rurales y la incertidumbre en el desarrollo inmobiliario de la zona, traducido en escasez de oferta y demanda de suelo rurales.

El mercado inmobiliario es uno de los sectores más importantes de la economía en todo el mundo y su evolución tiene un impacto significativo en el crecimiento económico y el bienestar de las sociedades. Por ello, es fundamental contar con información actualizada y precisa sobre la dinámica y movimientos del mercado inmobiliario.

Así las cosas, este reporte tiene como objetivo presentar un panorama general de la dinámica del mercado inmobiliario en la zona rural del municipio de Ayapel, a través de la recopilación y análisis de datos provenientes de ofertas inmobiliarias, avalúos comerciales y transacciones; información que, cruzada con el inventario predial catastral, estudios de condiciones físicas específicas del territorio, norma de uso del suelo e información secundaria generada por entidades públicas, se convierte en herramienta fundamental para la toma de decisiones al interior de la Agencia Nacional de Tierras.

Objetivos

Objetivo General:

Presentar la información geográfica asociada al mercado de tierras para el municipio de San Jerónimo de Ayapel (en adelante Ayapel) que permita comprender las dinámicas del mercado inmobiliario y dar soporte a la estimación precios de la tierra como apoyo de los procesos de adquisición de predios en el marco de las funciones de la Agencia Nacional de Tierras.



Vista panorámica de Ayapel. Fuente: Página www.natura.org.co

Objetivos Específicos

- Caracterizar físicamente el municipio a partir de información secundaria para la zona rural de Ayapel.
- Comprender la dinámica del mercado inmobiliario del municipio de Ayapel, en su suelo rural, con base en la información de avalúos comerciales, ofertas inmobiliarias, información catastral vigente y apoyo en profesionales conocedores de precios y del municipio.
- Aportar en la consolidación de información y conocimiento que coadyuve en la identificación del comportamiento, tendencia y dinámicas del mercado inmobiliario de la zona rural de Ayapel.
- Brindar información estadística actualizada de apoyo para la toma de decisiones frente al desarrollo de planes y proyectos que requieran, asociada a la dinámica de mercado inmobiliario.
- Realizar la estimación de los precios de la tierra rural del municipio de Ayapel.

Marco normativo

NORMA	DESCRIPCIÓN
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA	En sus artículos 64, 113, 209, entre otros.
LEY 160 DE 1994	“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones.”
RESOLUCIÓN 620 DE 2008	“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.”
LEY 1712 DE 2014	“Por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional y se dictan otras disposiciones.”
DECRETO 2363 DE 2015	“Por medio del cual se crea la Agencia Nacional de Tierras – ANT”, indica en su numeral 3, “Implementar el Observatorio de Tierras Rurales para facilitar la comprensión de las dinámicas del mercado inmobiliario, conforme a los estudios, lineamientos y criterios técnicos definidos por la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios - UPRA y adoptados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural”.
CONPES 3859 DE 2016	Por medio de la cual se reglamenta la “Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural – urbano”.
DECRETO 902 DE 2017	“Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada e nel Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras”
RESOLUCIÓN 383 DE 2019	“Por medio de la cual se adopta los lineamientos para el diseño, implementación, administración y funcionamiento del Observatorio de Tierras Rurales a cargo de la Agencia Nacional de Tierras y se dictan otras disposiciones”
DECRETO 1330 DE 2020	“Por el cual se adiciona el Título 22 a la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, relacionado con el Subsidio Integral de Acceso a Tierras”.
RESOLUCIÓN 265 DE 2021	“Por la cual se adoptan los valores comerciales de referencia de la tierra para la asignación de compra de tierras del Subsidio Integral de Acceso a Tierra”
ACUERDO 011 DE 2015	Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Ayapel (Córdoba).
RESOLUCIÓN 19081 DE 2019	Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural del municipio de Ayapel.

Caracterización Territorial

En consideración de la importancia que tiene el conocimiento de la dinámica inmobiliaria para los procesos de planificación territorial, y de otros que de esta se desprenden, se han gestado iniciativas de orden nacional, regional y local, con el propósito de conocer la realidad física y jurídica de los predios del municipio de Ayapel, de manera que se pueda construir a partir de allí, la consolidación en un territorio productivo seguro.

De acuerdo a lo mencionado, la Agencia Nacional de Tierras aprobó el Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural del municipio de Ayapel con la Resolución 19081 de noviembre 28 de 2019.

El municipio de Ayapel se localiza en el extremo oriental del departamento de Córdoba, está atravesado por el río San Jorge y su población total proyectada para el año 2023 es de 48.255 habitantes (TerriData-DNP, 2023). Presenta temperaturas superiores a los 24° C y un promedio anual de lluvias entre 2.350 y 2.630 mm, siendo un territorio en su mayoría plano y cenagoso, con presencia de diferentes lagunas o ciénagas de gran importancia para el amortiguamiento de crecientes, así como para la producción pesquera de la cuenca del río Magdalena. Además, Ayapel se caracteriza por ser un ecosistema de bosque húmedo tropical, evidenciando una importante diversidad climática y biofísica que es el soporte de variadas actividades agrícolas, pecuarias, forestales y acuícolas.

El municipio de Ayapel cuenta con una extensión de 193.320 hectáreas aproximadamente, de las cuales, excluyendo las áreas urbanas y los cuerpos de agua, 179.204 has aproximadamente corresponden a suelo rural del municipio, aptos físicamente para el desarrollo de labores agropecuarias. Posee actualización catastral rural con vigencia 2012 y cuenta en esa base de datos con 3.665 predios rurales distribuidos en 10 corregimientos y 43 veredas.

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, Ayapel cuenta con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) establecido mediante Acuerdo 011 de 27 noviembre de 2015, y en este se determinan, entre otros aspectos, la clasificación del suelo y la definición de usos, factores que, a su vez, se constituyen como de gran relevancia e incidencia en la configuración de la dinámica inmobiliaria.

Por último, y en línea con lo anteriormente expuesto, cabe mencionar que, el Observatorio de Tierras Rurales - OTR desarrolló el análisis Inmobiliario de la zona rural del municipio de Ayapel, a partir de la interrelación de información proveniente de fuentes externas a la Agencia, de carácter administrativo y referida tanto al mercado como a la dinámica inmobiliaria.

Metodología

En esta sección se describe el proceso metodológico empleado para elaborar el mapa de precios de Ayapel para el año 2023 en primera instancia, y también el proceso metodológico empleado para la generación de la información que permite analizar la dinámica inmobiliaria del municipio. Para el análisis de la dinámica inmobiliaria en el municipio de Ayapel durante el periodo de estudio que referencia este documento, se llevó a cabo la revisión, procesamiento y análisis de tres (3) grandes grupos de información, de acuerdo con lo expresado en la sección anterior

- Ofertas inmobiliarias. (Ofertas Indirectas – ANT - OTR)
- Avalúos Comerciales. (IGAC)
- Transacciones (SNR)

Una vez atendidas las fases de planeación, ubicación y selección de fuentes de datos, se realiza la fase de procesamiento de datos para cada grupo de información, la cual se desarrolla en tres etapas de acuerdo al siguiente esquema:



A continuación se especifica el desarrollo metodológico aplicado del proceso:

1

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN: En esta etapa se recoge toda la información de cada una de las fuentes seleccionadas y que previamente fueron descritas que incluyan las variables necesarias que permitan, a través de un ejercicio de depuración de los datos, estimar los precios de la tierra por hectárea.

2

ANÁLISIS PRELIMINAR Y GEORREFERENCIACIÓN: En esta etapa se analizan las bases de datos suministradas por cada fuente de información seleccionada y se concluye el precio por hectárea (unitario de terreno) de cada uno de los datos procesados; el resultado se soporta en la aplicación del método de comparación o de mercado de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. El resultado de este proceso se consolidó en un formato único denominado “*Formato captura de ofertas del mercado de tierras*” que consolida la información de las diferentes fuentes seleccionadas. Garantizando la georreferenciación de los datos recolectados, analizados y depurados sobre la base geográfica, se consolidó una nueva base de datos alfanumérica que incluye información asociada a capacidad de uso, símbolo de Área Homogénea de Tierra – AHT y norma de uso de suelo, de acuerdo con el PBOT del municipio, entre otros.

3

MAPA DE PRECIOS Y CONCLUSIONES FINALES: Depurados los datos capturados y contando con el valor por hectárea de terreno de cada uno debidamente georreferenciados, se procede a analizar la información económica en función de la base geográfica recolectada. En este momento se elabora, previo los análisis espaciales y económicos típicos de la valoración predial masiva, un mapa preliminar de precios del municipio.

En este caso fue posible obtener información económica asociada a los precios de la tierra mediante métodos directos de captura de información, gracias a la entrevista realizada a los funcionarios de la administración municipal; con la información descrita y el mapa preliminar elaborado con las demás fuentes de información, se concluye el mapa de estimación de precios del municipio de Ayapel.

Con la información alfanumérica y cartográfica definitiva se realizaron los análisis determinantes que caracterizan la dinámica inmobiliaria del municipio, cuyos resultados se presentan, a continuación:

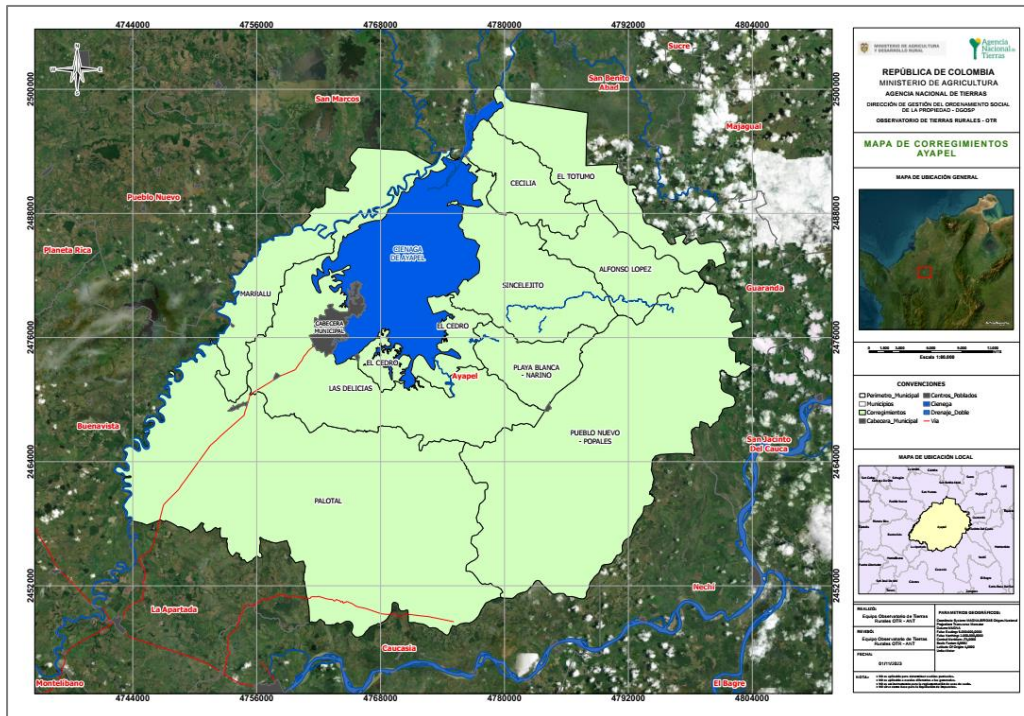
Recolección de información

FUENTE	NOMBRE DE LA INFORMACIÓN	TIPO DE INFORMACIÓN	VIGENCIA
IGAC	Registros Catastrales R1 y R2	Alfanumérica	Vigencia de actualización catastral Ayapel 2012.
IGAC	Capa de información predial	Información geográfica	2023
ANT - IGAC	Avalúos comerciales	Alfanumérica y geográfica	2019-2020-2021-2022
OTR	Ofertas Inmobiliarias	Alfanumérica	2023
OTR*	Mapa de estimación de precios preliminar apoyado en entrevistas	Geográfica	2023
SNR	Transacciones	Alfanumérica y geográfica	2019-2020-2021-2022

*En aplicación de los métodos directos e indirectos para la recolección de la información en el municipio de Ayapel como prueba piloto, el Observatorio de Tierras Rurales – OTR implementó con el apoyo de funcionarios de la administración municipal con conocimiento en el tema inmobiliario la elaboración de un mapa preliminar.

Fuentes de información

REGISTRO 1 Y REGISTRO 2 (R1 Y R2): Dos bases de datos alfanuméricas (R1 y R2), consolidadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, donde se almacenan características de los predios (ubicación, código predial, área de terreno, área de construcción, destino económico, zona homogénea física y económica, descripción de la construcción, uso, entre otros) de forma complementaria.



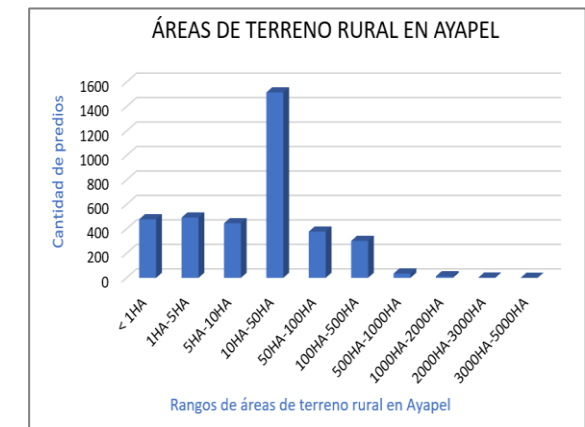
Fuente: Elaboración propia con datos IGAC y PBOT Ayapel.

VIGENCIA	CANTIDAD R1	CANTIDAD R2	PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
2012	12,689	13,170	3,665	7,003

Información vigente a junio de 2023 - IGAC

No	CORREGIMIENTO
1	PALOTAL
2	PUEBLO NUEVO- POPALES
3	LAS DELICIAS
4	SINCELEJITO
5	EL TOTUMO
6	EL CEDRO
7	ALFONSO LÓPEZ
8	MARRALÚ
9	CECILIA
10	PLAYA BLANCA - NARIÑO

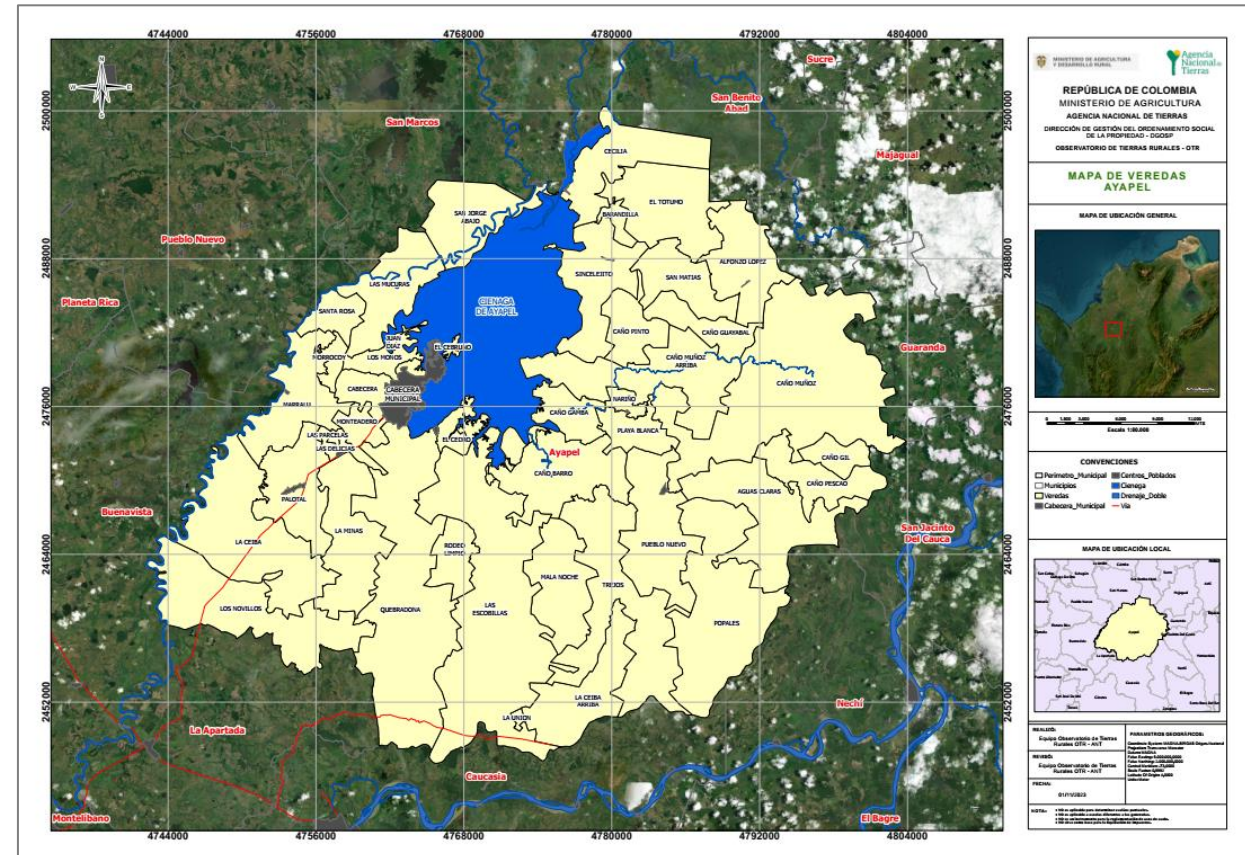
Fuente: Corregimientos municipio de Ayapel - PBOT.



Fuentes de información

CAPA DE VEREDAS: De acuerdo con la información consultada en el PBOT del municipio, Ayapel cuenta con 49 veredas; sin embargo, en aras de complementar dichos datos se revisó la información político administrativa oficial y se evidenció un total de 43 veredas.

No.	VEREDA	No.	VEREDA
1	CAÑO PINTO	23	MONTEADERO
2	CAÑO GUAYABAL	24	QUEBRADONA
3	SAN MATIAS	25	CECILIA
4	CAÑO MUÑOZ ARRIBA	26	EL TOTUMO
5	LAS MUCURAS	27	SAN MATIAS
6	SANTA ROSA	28	SINCELEJITO
7	LOS MONOS	29	MARRALU
8	LA CEIBA	30	MORROCOY
9	LAS ESCOBILLAS	31	PALOTAL
10	PUEBLO NUEVO	32	LAS DELICIAS
11	CABECERA	33	JUAN DIAZ
12	EL CEBRUNO	34	LAS PARCELAS
13	SAN JORGE ABAJO	35	LAS MINAS
14	ALFONSO LOPEZ	36	CAÑO BARRO
15	LOS NOVILLOS	37	RODEO LIMPIO
16	LA CEIBA ARRIBA	38	CAÑO GAMBA
17	LA UNION	39	NARIÑO
18	TREJOS	40	PLAYA BLANCA
19	POPALES	41	CAÑO MUÑOZ
20	CAÑO GIL	42	MALA NOCHE
21	AGUAS CLARAS	43	EL CEDRO
22	CAÑO PESCAO		

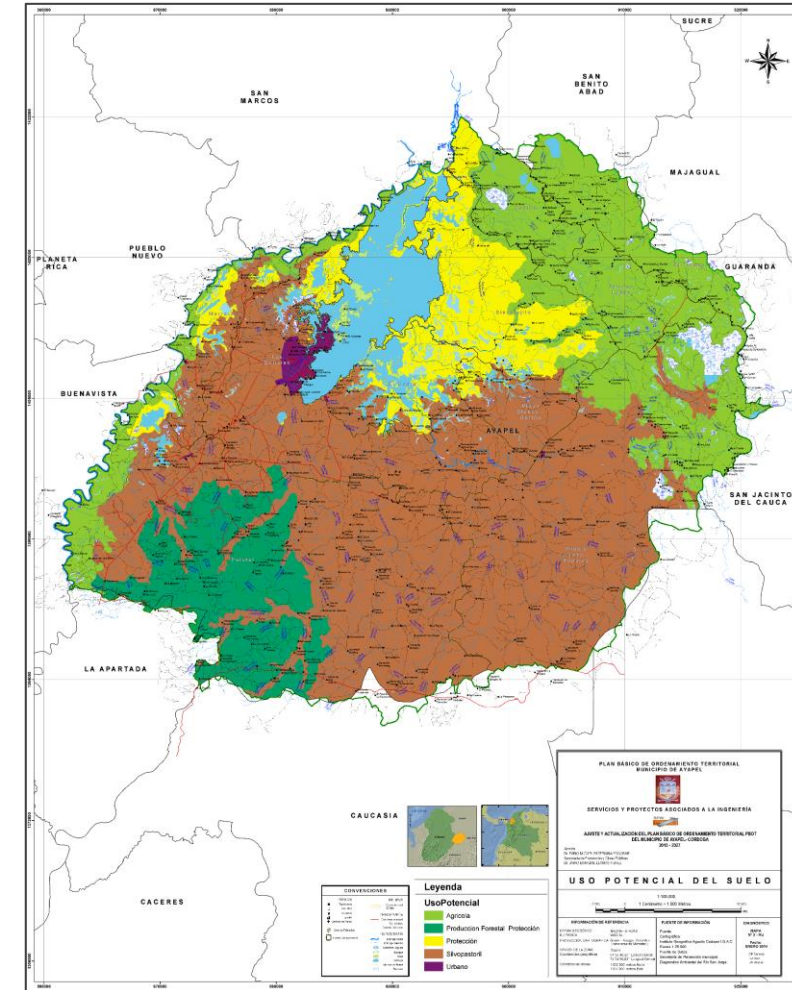


Fuente: Elaboración propia con datos DANE

Fuentes de información

Como fuentes adicionales de información geográfica tenemos:

- ✓ Cartografía base.
- ✓ División política administrativa.
- ✓ Áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias – UPRA.
- ✓ Presencia de distritos de riego (capa distritos de riego).
- ✓ Reservas forestales protectoras nacionales.
- ✓ Ley 2ª de 1959 (Sobre Economía Forestal de la Nación y Conservación de Recursos Naturales Renovables).
- ✓ Plano de uso potencial del suelo (Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT vigente).
- ✓ Prediación (Vigencia de la actualización catastral rural de Ayapel 2012, IGAC).
- ✓ Áreas homogéneas de tierra – AHT (IGAC).
- ✓ Capa de frontera agrícola (UPRA).
- ✓ Capa de Zonas de reserva campesina y de carácter empresarial ZIDRES.

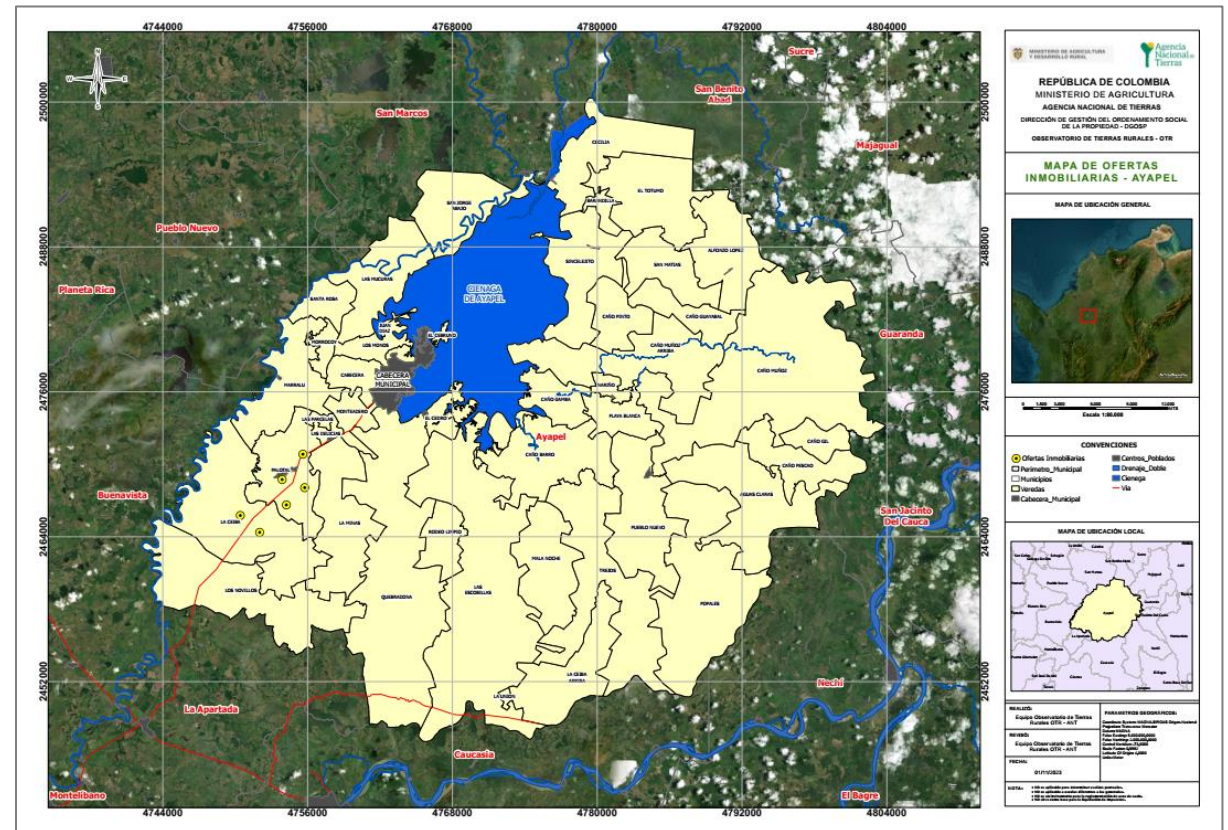


Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT de Ayapel.

Ofertas inmobiliarias

La información base de las ofertas inmobiliarias es recolectada por el equipo del Observatorio de Tierras Rurales - OTR de la Agencia Nacional de Tierras directamente de la web, revisando en el momento de la elaboración del presente informe los predios rurales que se encuentran disponibles para la venta, capturando la información directamente en el formato “Captura de ofertas del mercado de tierras”, el cual es producto de las llamadas telefónicas realizadas a los ofertantes de los predios para corroborar la información publicada. Esta base contiene variables como:

- ✓ Tipo de inmueble del cual trata la oferta.
- ✓ Nombre de la vereda donde se ubica la oferta.
- ✓ Coordenadas geográficas.
- ✓ Valor pedido.
- ✓ Valor negociado.
- ✓ Área de terreno en hectáreas.
- ✓ Precio unitario por hectárea.
- ✓ Pendiente (conforme con el estudio de áreas homogéneas de tierra).
- ✓ Capacidad de uso.
- ✓ Disponibilidad de aguas.
- ✓ Valor potencial del suelo.
- ✓ Frente sobre vía.
- ✓ Distancia a la cabecera municipal representativa.
- ✓ Uso actual
- ✓ Servicios públicos disponibles
- ✓ Situación de orden público.



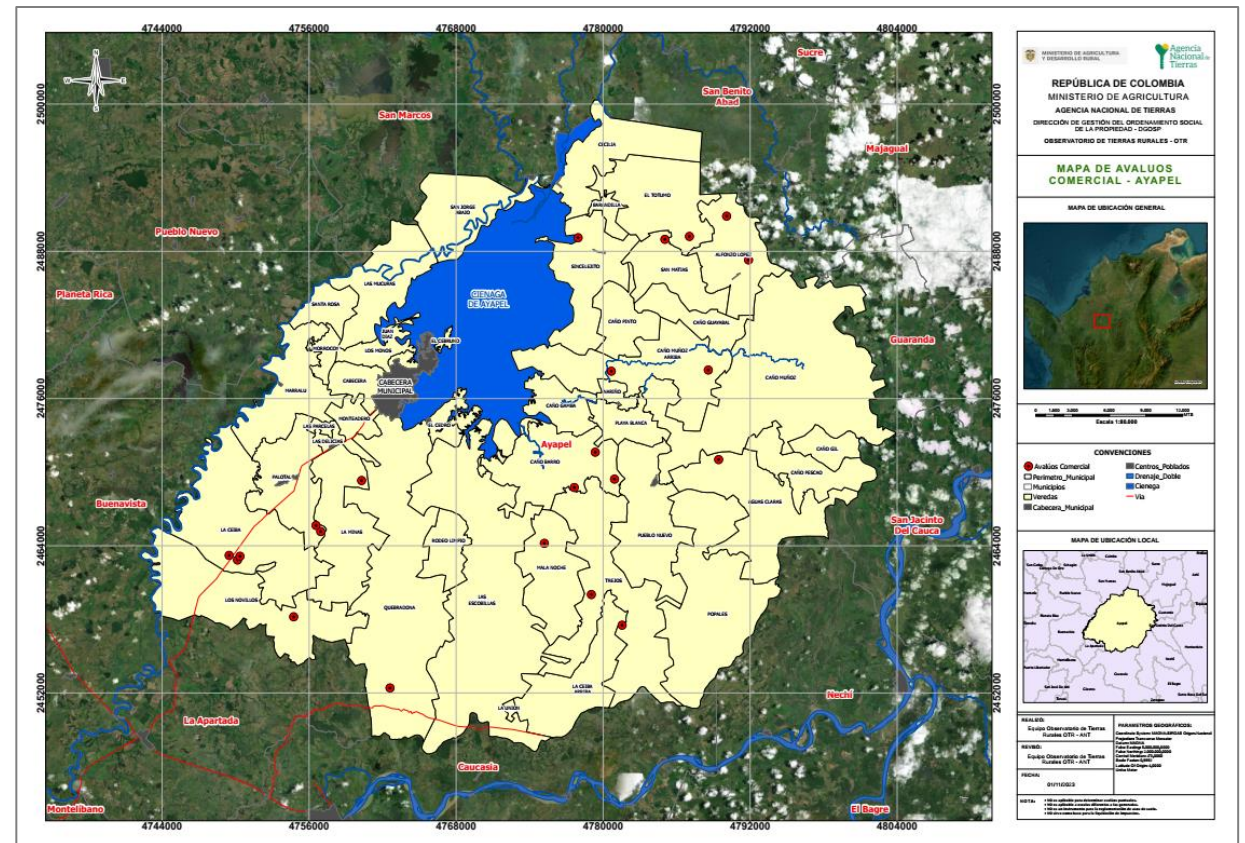
Mapa con la ubicación de las ofertas inmobiliarias analizadas en el municipio de Ayapel.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Avalúos comerciales

La información base de los avalúos comerciales rurales fue suministrada directamente por el IGAC, y corresponden a los realizados por la Subdirección de Avalúos y que fueron solicitados por entidades públicas en los años 2019, 2020, 2021 y 2022 en el municipio de Ayapel, frente a lo cual se obtuvo una base datos en hoja de cálculo Excel. Esta base contiene variables como:

- ✓ Nombre del departamento.
- ✓ Nombre del municipio.
- ✓ Tipo de predio del cual trata la oferta
- ✓ Tipo de investigación de la cual trata el avalúo.
- ✓ Tipo de inmueble sobre el que se hace la oferta
- ✓ Condición jurídica de la oferta: Propiedad Horizontal, Propiedad No Horizontal.
- ✓ Valor comercial total determinado en el avalúo.
- ✓ Área de terreno.
- ✓ Área de construcción (NPH) o área privada (PH).
- ✓ Valor integral (solo aplica para PH)
- ✓ Destinación económica
- ✓ Número de folio de matrícula inmobiliaria y ORIP.
- ✓ Fecha de realización del avalúo.



Mapa con la ubicación de los avalúos comerciales analizados en el municipio de Ayapel.

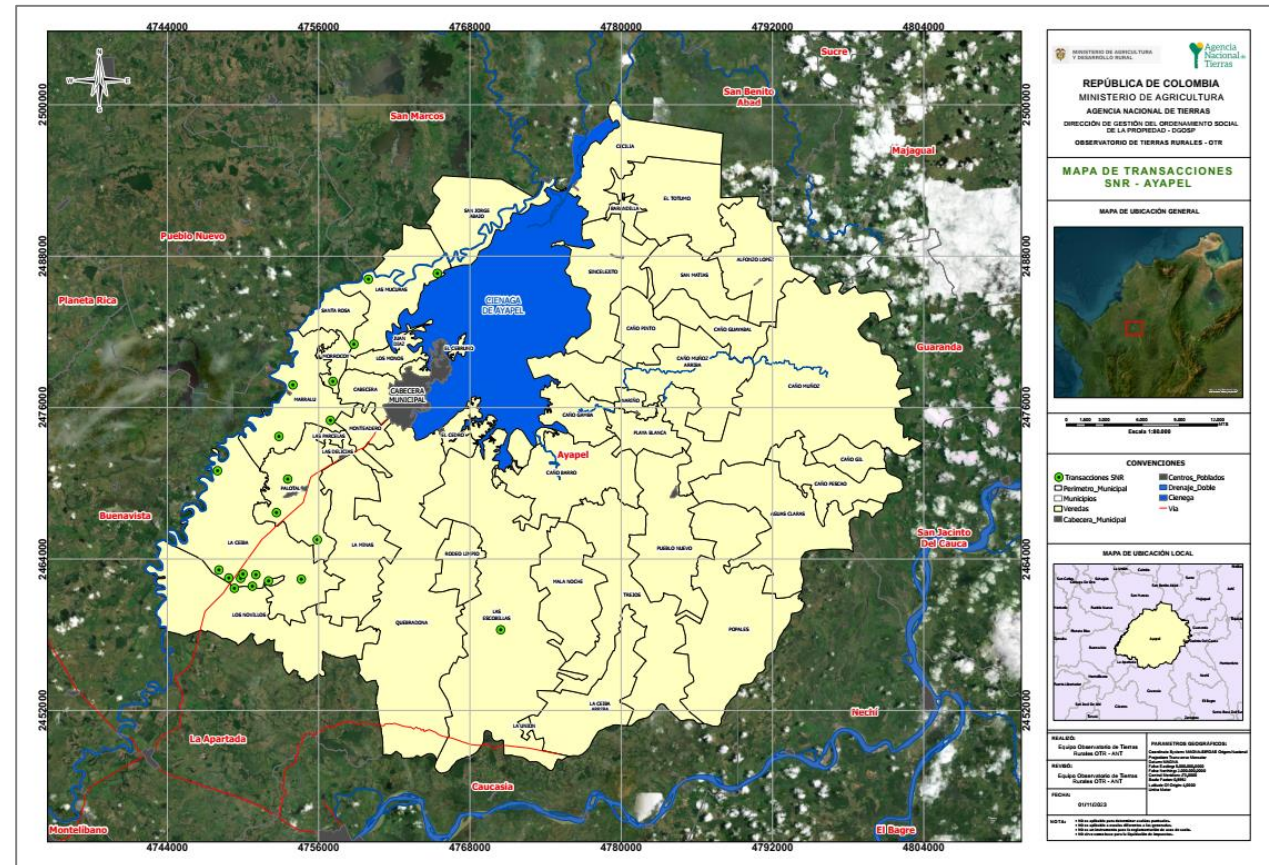
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Transacciones registradas en los folios de matrícula inmobiliaria

La información base de las transacciones inmobiliarias realizadas en el municipio entre los años 2019 a 2023 fue tomada de la base de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR; para realizar el análisis, se tuvo en cuenta específicamente las de naturaleza jurídica de compraventa.

Se utilizó la información que incluyera, por lo menos, valor total de la transacción y área de terreno, para este dato en particular fue necesario realizar un postproceso que consiste en asociar los números de matrícula inmobiliaria a predios catastrales que permitan identificar el predio-vereda en la que se encuentran y, poder así, georreferenciar el dato. Esta base contiene variables como:

- ✓ Nombre de la vereda.
- ✓ Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - ORIP.
- ✓ Valor comercial total.
- ✓ Área terreno.
- ✓ Número de folio de matrícula inmobiliaria.
- ✓ Fecha transacción.



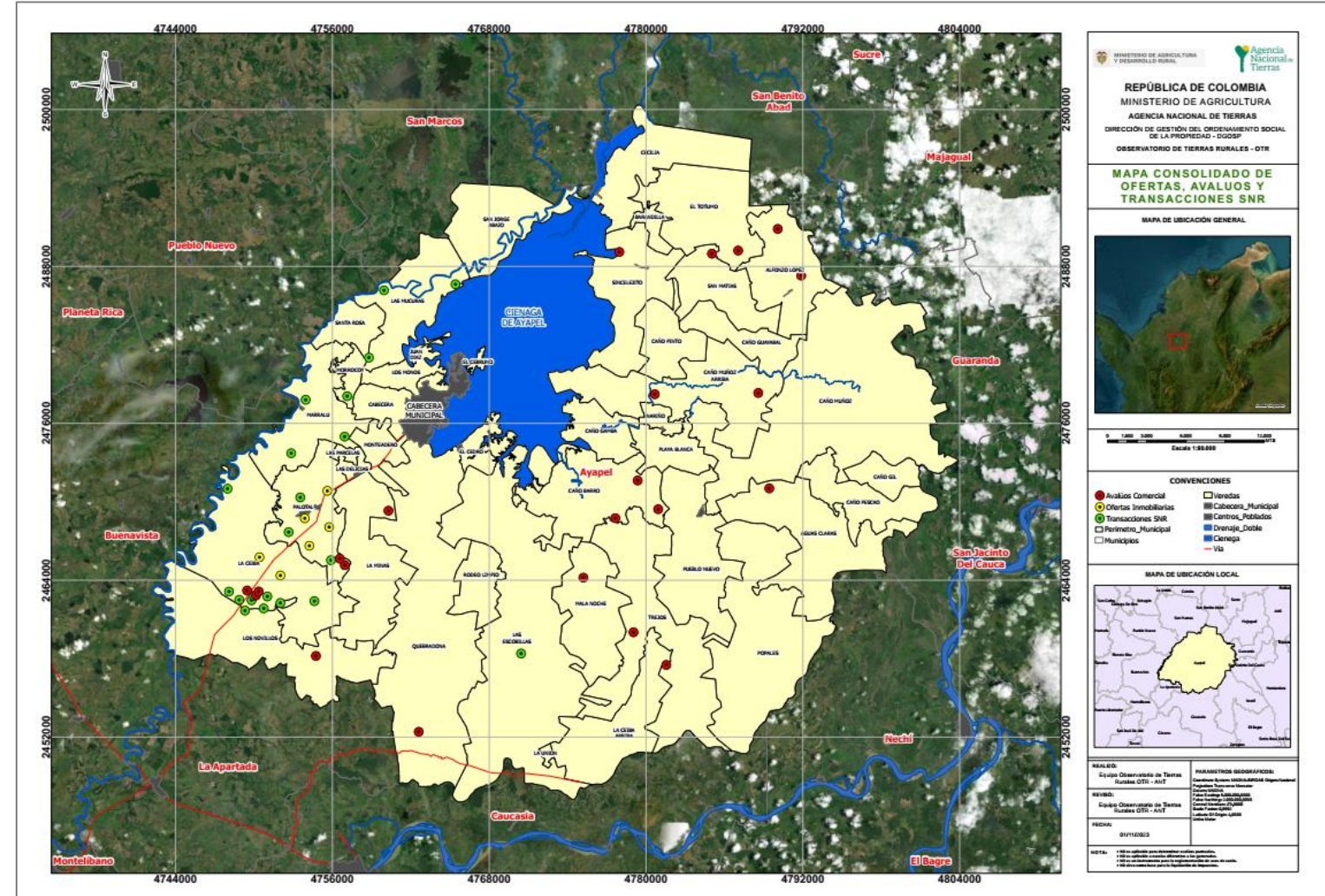
Mapa con la ubicación de las transacciones prediales analizadas en el municipio de Ayapel.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Fuentes de información

Mapa de datos consolidado

El mapa presentado consolida los datos de ofertas inmobiliarias, avalúos comerciales y transacciones registradas.



Mapa con la consolidación de datos analizados en el municipio de Ayapel.

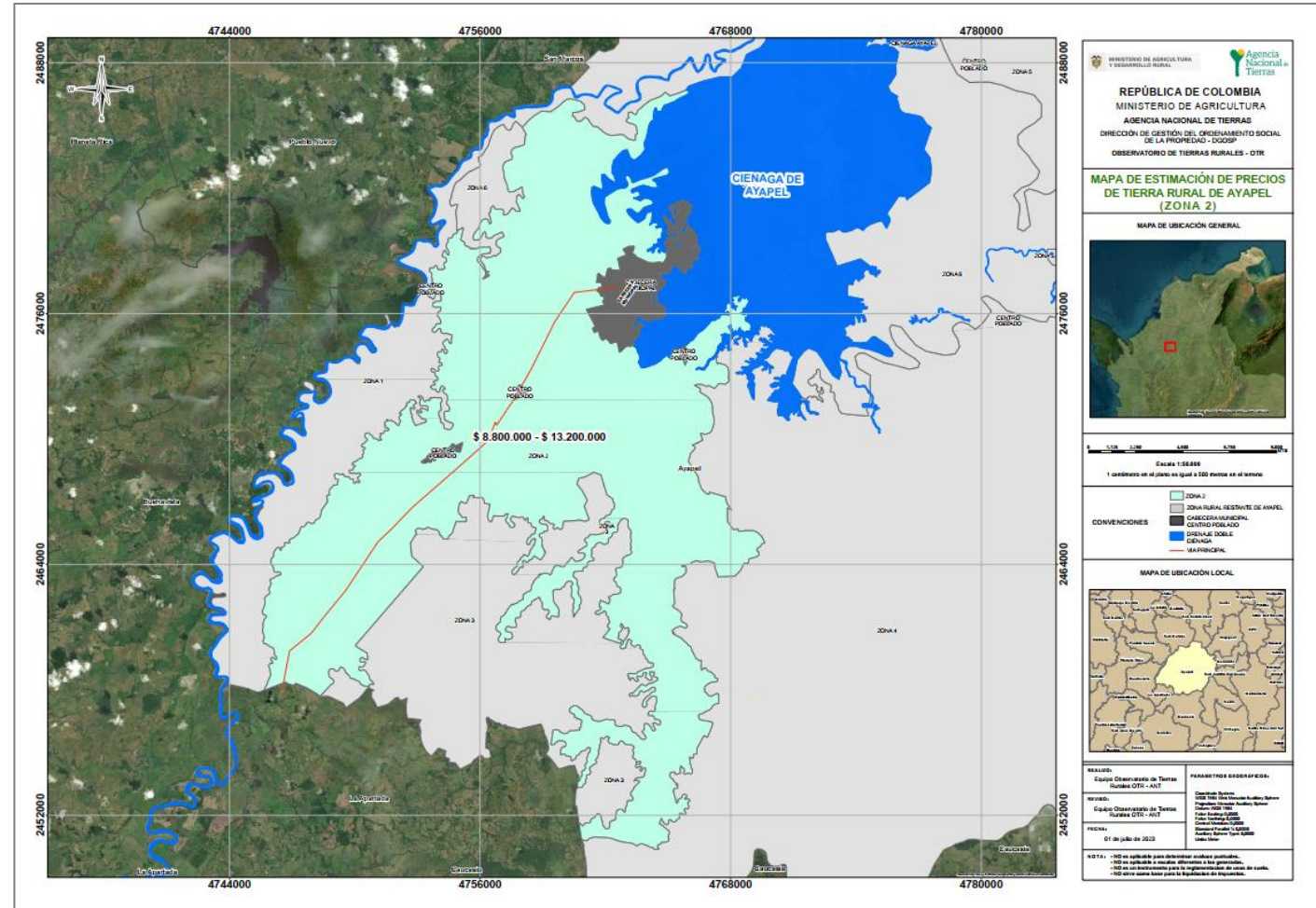
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Ayapel - Zona 1
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Mapa de estimación de precios de la tierra rural – zona 2

Zona localizada al occidente del municipio y al sur del casco urbano de Ayapel, la zona se circunscribe alrededor de la vía de carácter interdepartamental que comunica con Cauca - Antioquia, limita por el sur con el municipio de La Apartada – Córdoba, la norma de uso de suelo vigente corresponde a suelos silvopastoriles, presenta valores potenciales que van desde 30 puntos hasta los 61 puntos, la zona es contigua al casco urbano del municipio y a la Ciénaga de Ayapel.

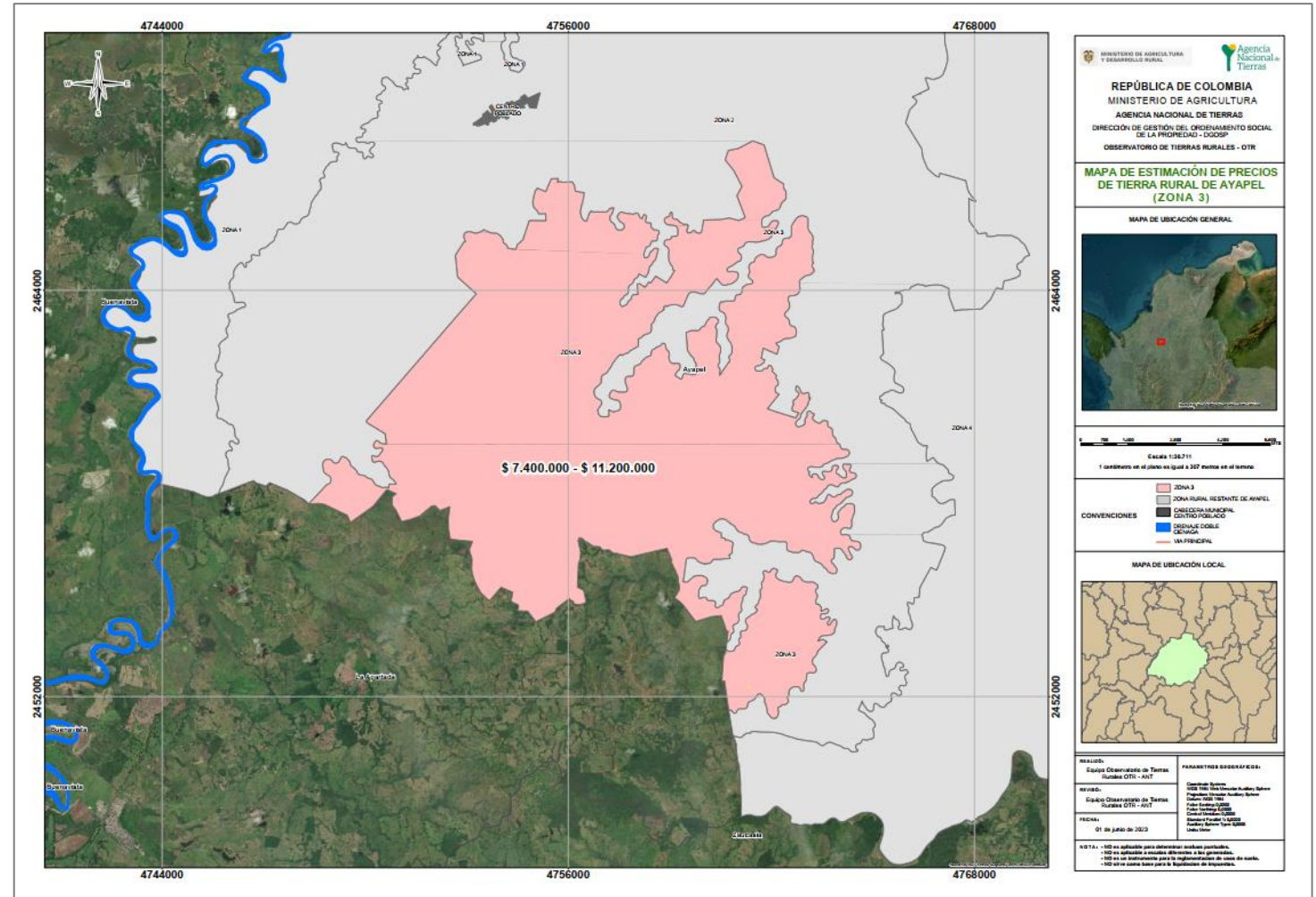
\$ 8,800,000 - \$ 13,200,000



Mapa de estimación de precios de la tierra rural – zona 3

Zona localizada al suroccidente del municipio en límites con el municipio de La Apartada, al sur del casco urbano de Ayapel y al oriente de la vía interdepartamental que comunica con Caucasia - Antioquia, la norma de uso de suelo vigente corresponde a producción forestal protectora, presenta valores potenciales que van desde 23 puntos hasta los 55 puntos.

\$ 7,400,000 - \$ 11,200,000

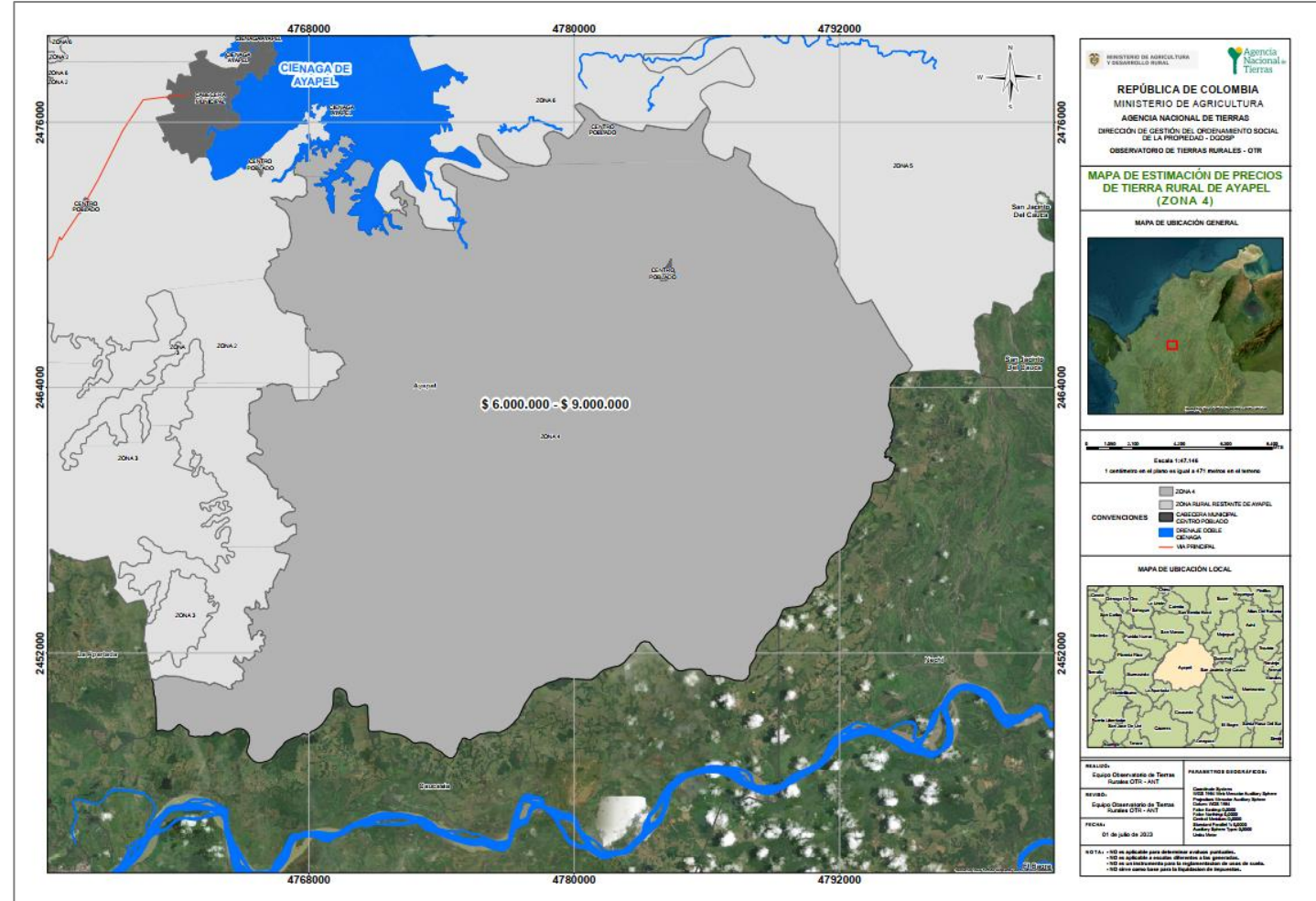


Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Ayapel - Zona 3
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Mapa de estimación de precios de la tierra rural – zona 4

Zona localizada al suroriente del municipio en límites con el departamento de Antioquia específicamente con los municipios de Caucasia y Nechí, el acceso a la zona se realiza a través de las vías de carácter terciario (veredales) del municipio, la norma de uso de suelo vigente corresponde a actividades silvopastoriles, presenta valores potenciales que van desde 17 puntos hasta los 55 puntos. La zona limita en su costado norte con la Ciénaga de Ayapel y corresponde a la zona de valor más grande del municipio.

\$ 6,000,000 - \$ 9,000,000



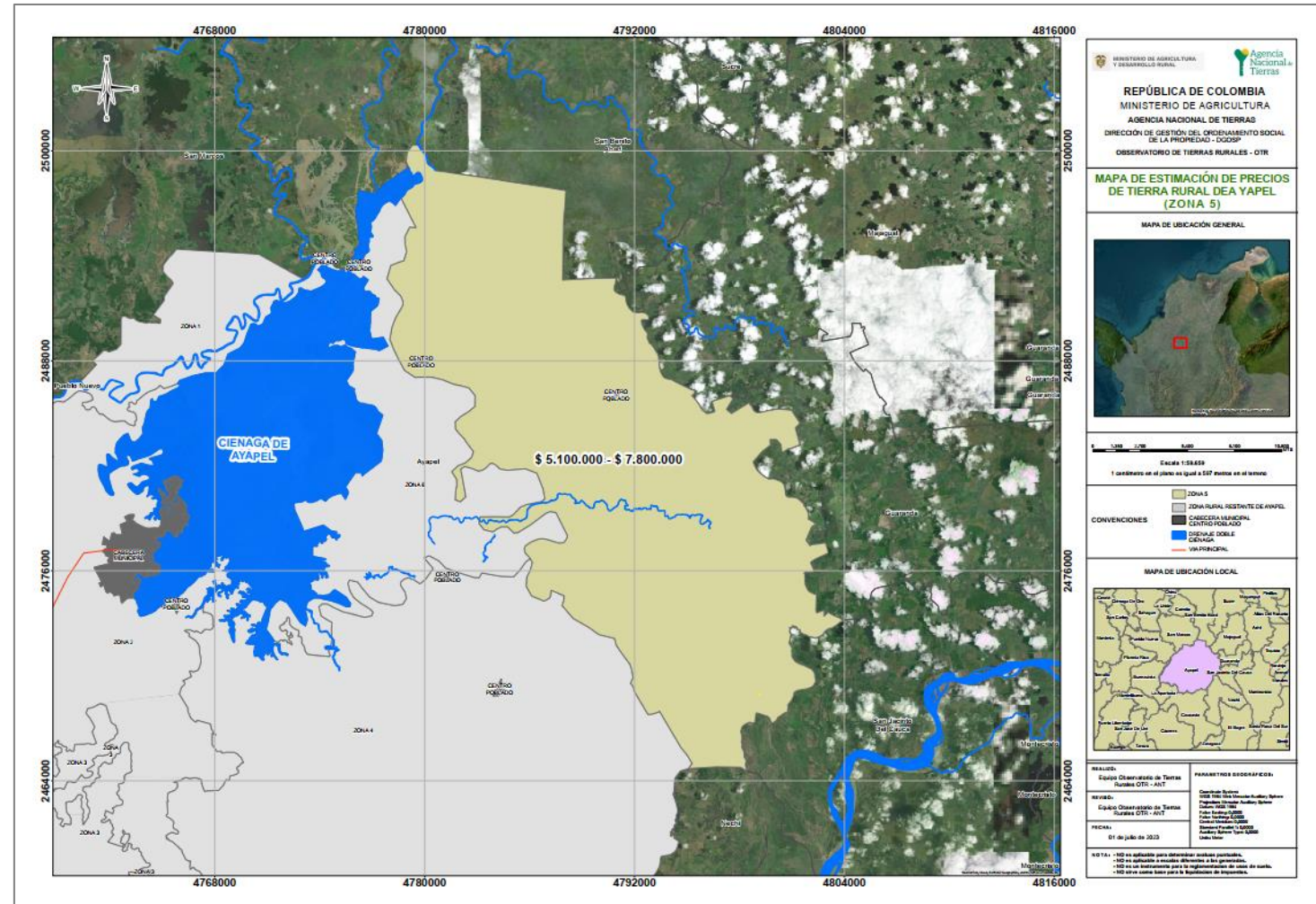
Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Ayapel - Zona 4

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Mapa de estimación de precios de la tierra rural – zona 5

Zona localizada al nororiente del municipio en límites con el departamento de Antioquia específicamente con los municipios de Caucasia y Nechí, también limita con el departamento de Sucre municipios de San Benito Abad, Majagual y Guaranda, con el departamento de Bolívar en el municipio de San Jacinto del Cauca, el acceso a la zona se realiza a través de las vías de carácter terciario (veredales) del municipio, la norma de uso de suelo vigente corresponde a Agrícola con menor presencia del uso silvopastoril, presenta valores potenciales que van desde 30 puntos hasta los 67 puntos.

\$ 5,100,000 - \$ 7,800,000



Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Ayapel - Zona 5
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Ayapel - Zona 6
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 203

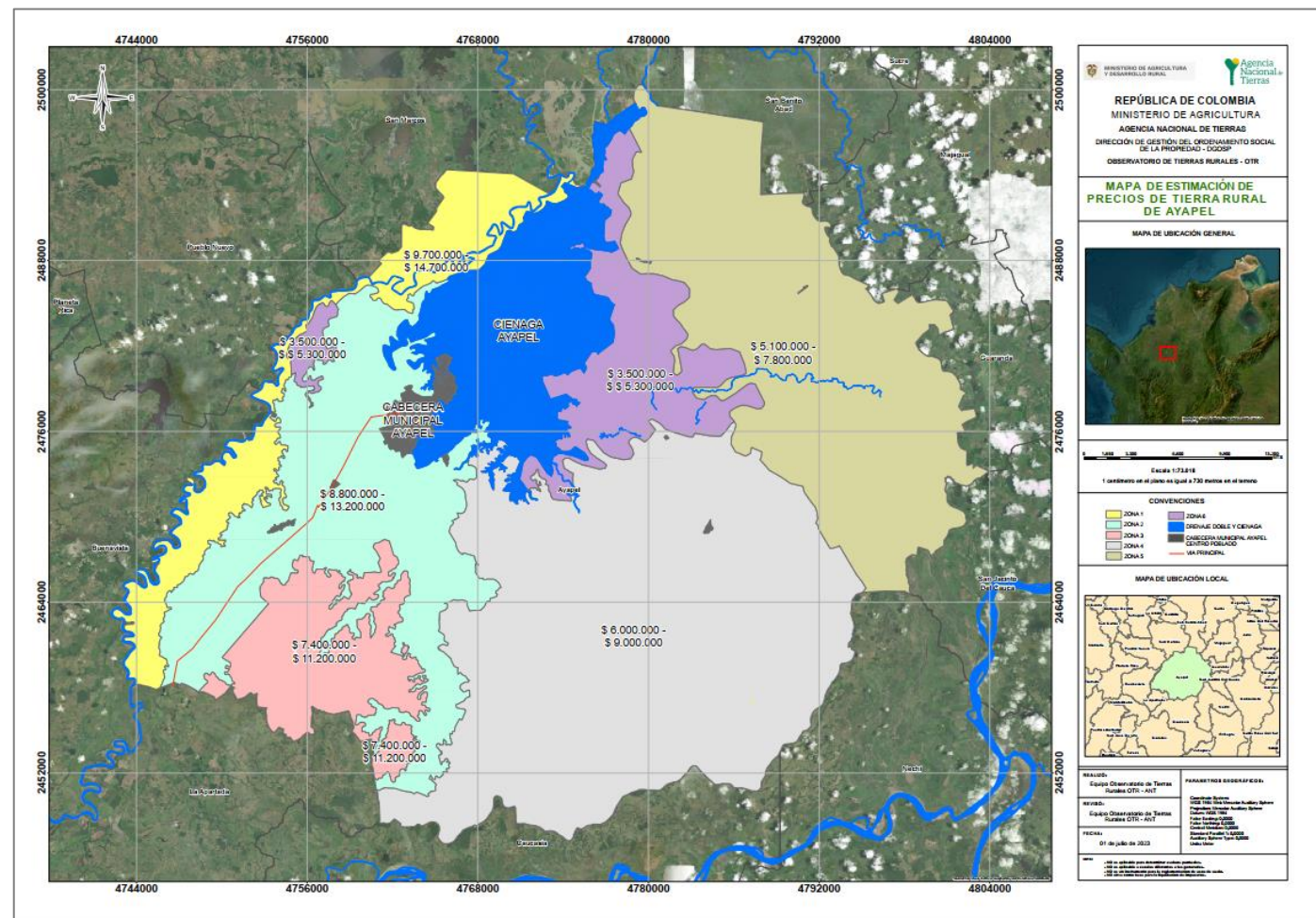
Mapa de estimación de precios de la tierra rural de Ayapel

El mapa de precios presentado corresponde con los polígonos de rangos de valor definidos conforme con el análisis y depuración de la información recolectada y georreferenciada.

IMPORTANTE

- NO es aplicable para determinar avalúos puntuales.
- NO es aplicable a escalas diferentes a la generada.
- NO es un instrumento para la reglamentación de uso del suelo.
- NO sirve como base para la liquidación de impuestos.

NOTA: El mapa contiene las zonas excluidas en las áreas para el mercado de tierras de UPRA.



Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Ayapel.
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Conclusiones dinámica inmobiliaria de Ayapel - Córdoba

- ✓ El mayor valor de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio es de \$14.700.000 por hectárea y se enmarca en las veredas San Jorge Abajo, Las Mucuras, Maralú, Palotal, Quebradona y Santa Rosa, principalmente.
- ✓ El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio es de \$5.100.000 por hectárea y se enmarca en las veredas Cecilia, San Matías, El Totumo, Sincelejito, Alfonso López, Caño Guayabal, Caño Muñoz Arriba, Caño Muñoz, Caño Gil, Caño Pescao y Aguas Claras, principalmente.
- ✓ Las dos zonas del municipio con mayor aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias, en términos de calidad de suelo y condiciones de norma de uso de suelo, se localizan circundantes al río San Jorge y al río Cauca, específicamente en las veredas San Jorge Abajo, Las Mucuras, Maralú, Palotal, Quebradona, Santa Rosa, Cecilia, San Matías, El Totumo, Sincelejito, Alfonso López, Caño Guayabal, Caño Muñoz Arriba, Caño Muñoz, Caño Gil, Caño Pescao y Aguas Claras.

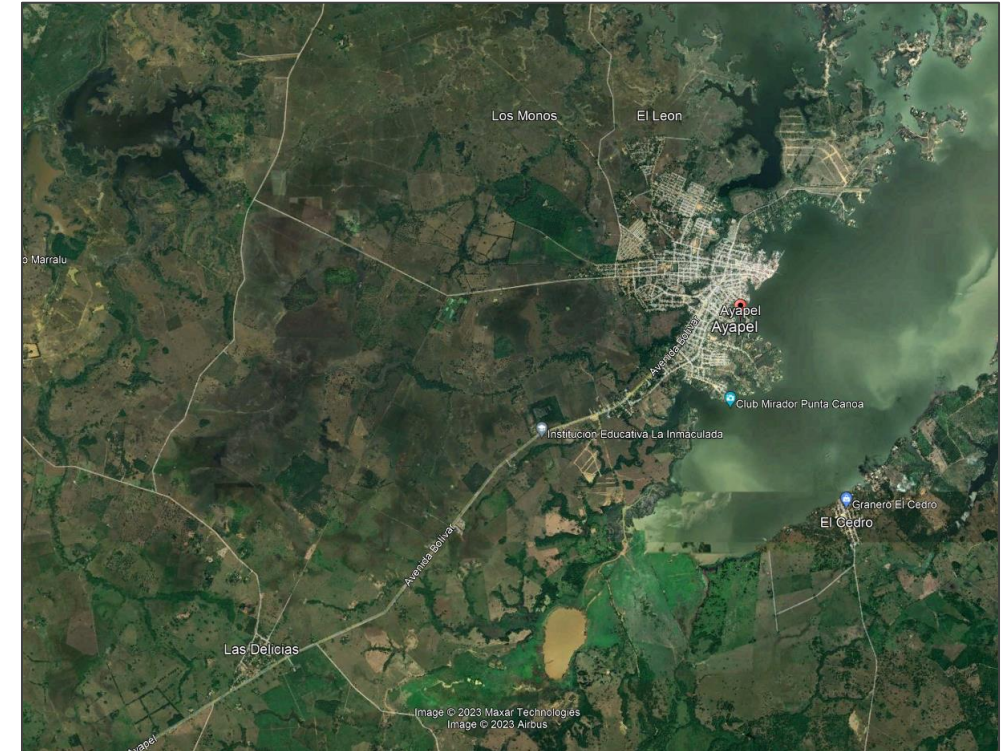


Imagen satelital Ayapel. FUENTE: Google Earth

Conclusiones dinámica inmobiliaria de Ayapel - Córdoba

- ✓ El menor valor de la zona 5 en comparación con la zona 1, que aun presentando aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias, se explica por la distancia de los predios incluidos en la zona 5 con respecto al casco urbano del municipio de Ayapel y de la vía interdepartamental, es decir, sus condiciones de acceso son más restringidas.
- ✓ Los valores de tierra que hacen parte del suelo de protección del municipio aledaños a la Ciénaga de Ayapel, presentan valores entre \$2.700.000 por hectárea y \$5.300.000 por hectárea; sin embargo, de acuerdo a lo consultado con personal técnico de la Alcaldía, los valores de tierra para sectores con vista a la Ciénaga presentan actualmente valores muy superiores al descrito, presentados incluso por metro cuadrado.
- ✓ El fenómeno turístico que se está presentado alrededor de la Ciénaga, genera fraccionamiento de la tierra, incluso pasando por alto las normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente.



Atardecer en Ayapel - Córdoba. Fuente: Ver bibliografía en la página 31

Conclusiones dinámica inmobiliaria de Ayapel - Córdoba

- ✓ Los valores promedio de tierra, apta para labores agropecuarias en suelo de menor productividad en el municipio, se localizan en las veredas Pueblo Nuevo, La Ceiba Arriba, Caño Barro, Popales, Rodeo Limpio, Las Minas, Palotal, Los Novillos, Quebradona, Los Monos, Las Delicias. los valores por hectárea están entre \$6.000.000 y \$11.200.000.
- ✓ Las variables que determinan el valor de la tierra en general para el suelo sin restricciones de norma o uso corresponden a: Distancia a los centros poblados, distancia a las vías principales, estado de las vías, calidad del suelo (valor potencial del suelo), la cobertura del suelo, la disponibilidad de aguas y la norma de uso del suelo. Cuando se superponen estas variables, es posible definir los mayores o menores valores por hectárea en función a los rangos de precios de tierra definidos en el mapa.



Vista aérea de Ayapel. Fuente: www.masviajemasvida.com

A TENER EN CUENTA



El estudio de estimación de precios de la tierra rural para el municipio de Ayapel se ajusta técnicamente a lo reglamentado en la resolución 620 de 2008 expedida por IGAC, en lo concerniente a los métodos básicos valuatorios en Colombia. Igualmente, el procedimiento metodológico aplicado para expandir los valores iniciales de terreno a nivel municipal, están de acuerdo a la metodología planteada por el Observatorio de Tierras Rurales – OTR para este tipo de estudios.

El documento de estimación de precios de la tierra rural para Ayapel corresponde a un estudio de consulta que permite al interesado obtener referencias de precios de la tierra en el municipio a escala 1:100.000 (no aplica para otras escalas), sin embargo, estos rangos de precio no son aplicables para determinar valores en avalúos puntuales, procesos de adquisición de predios y tampoco como base para la liquidación de impuestos a la propiedad. Igualmente se aclara que este documento no corresponde a un instrumento de ordenamiento territorial ni puede ser utilizado para labores asociadas a reglamentación de usos del suelo.

Bibliografía

- IGAC. (2020). Resolución 509. https://igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_509_de_2020_0.pdf. Instituto geográfico Agustín Codazzi.
- IGAC. (2021). Obtenido de ELABORACIÓN, REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS: https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/listadomaestro/pc-fac-03_zhfyg_0.pdf
- IGAC. (19 de agosto de 2021). Resolución 1149. Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- IGAC. (s.f.). Resolución 620 de 2008. Obtenido de https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_620de2008.pdf
- IGAC. (s.f.). Zonas Homogéneas Geoeconómicas y valores unitarios por tipo de construcción. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 388. (1997). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Colombia: EL CONGRESO DE COLOMBIA.
- MINTIC. (s.f.). Arquitectura TI Colombia. Obtenido de <https://mintic.gov.co/arquitecturati/630/w3-article-9375.html>
- Tierra-VCRT, Valores Comerciales de Referencia de la. (15 de junio de 2021). UPRA. Obtenido de <https://www.ant.gov.co/wp-content/uploads/2022/09/Resolucion-No.-000265-de-2021.pdf>
- Vallejo, G. (2020). VALORACIÓN MASIVA A PARTIR DE MODELOS. En G. Vallejo, VALORACIÓN MASIVA A PARTIR DE MODELOS.

Derechos de autor sobre imágenes utilizadas en el presente documento:

- Mapas y planos: Salvo las imágenes que cuenten con pie de foto, las demás fueron elaboradas por el equipo técnico del Observatorio de Tierras Rurales de la ANT.
- Fotografías portada. Arriba izquierda: Ortofotografía tomada del visor de Google Earth. Arriba derecha: Tomada del sitio web de la Corporación Nuevo Arco Iris <https://www.arcoiris.com.co/wp-content/uploads/2016/06/nuevas-oportunidades.png>; Abajo izquierda: Tomada por Luis Pérez; este archivo está disponible bajo la licencia [Creative Commons Atribución 2.0 Genérica](#). Abajo centro: Tomada del sitio web de Revista Semana sobre noticia de Ayapel [https://www.semana.com/resizer/HPbk3CqopQG4yulEQeaWTSnp0fA=/1280x720/smart/filters:format\(jpg\):quality\(80\)/cloudfront-us-east-1.images.arcpublishing.com/semana/LFAJSG3H2NHDLGURY3PZMDQHWA.jpg](https://www.semana.com/resizer/HPbk3CqopQG4yulEQeaWTSnp0fA=/1280x720/smart/filters:format(jpg):quality(80)/cloudfront-us-east-1.images.arcpublishing.com/semana/LFAJSG3H2NHDLGURY3PZMDQHWA.jpg). Abajo derecha: Tomada de Facebook de “Ayapel Córdoba Colombia” https://scontent-bog1-1.xx.fbcdn.net/v/t1.6435-9/119987970_2631440037073149_2239388141603328833_n.jpg?_nc_cat=109&ccb=1-7&_nc_sid=a26aad&_nc_ohc=WO1eArYpHJkAX-Kq1AZ&_nc_ht=scontent-bog1-1.xx&oh=00_AfBrxr_tswgJZyhrPK1VETVuCY_HdhjVujASM4U4GvKhgA&oe=64D7CB56
- Fotografía página 6. Tomada del sitio web de la Fundación Natura. <https://natura.org.co/wp-content/uploads/2022/08/Juntos-por-la-conservacion-de-la-cienaga-de-Ayapel-magdalena-cauca-vive-fundacion-natura-5.png>
- Fotografía página 27. Fotografía tomada de web especializada en compraventa de predios - Córdoba. 2023
- Fotografía página 28. Tomada por David Medina, <https://masviajemasvida.com/la-cienaga-de-ayapel-un-ecosistema-importante-en-peligro/>

