

ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE LA TIERRA RURAL

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO
MUNICIPIO DE CAUCASIA – ANTIOQUIA
JULIO DE 2023



Resumen

Este documento desarrolla un análisis de la dinámica y mercado inmobiliario del municipio de Caucasia, teniendo en cuenta las fuentes de información directa o indirecta disponibles a la fecha en el Observatorio de Tierras Rurales – OTR, involucrando datos catastrales (si están disponibles), avalúos comerciales y ofertas inmobiliarias.

El contenido de la información catastral está relacionado con los datos suministrados por la Gobernación de Antioquia para el municipio de Caucasia en relación con la zona rural e incluye variables o atributos como: el tipo de predios, áreas de terreno, áreas de las construcciones, destinos económicos, entre otros. Como insumo adicional, se incluyeron las ofertas inmobiliarias del municipio de Caucasia que se derivan, en su gran mayoría, de fuentes indirectas extraídas de páginas web especializadas.

Este análisis también contempla estadísticas relacionadas con los avalúos comerciales que suministraron algunas áreas misionales de la Agencia Nacional de Tierras - ANT. 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 dependiendo de la fuente como directa o indirecta.

Al finalizar el documento, se realizan algunas recomendaciones y conclusiones para ser tenidas en cuenta por las dependencias de la ANT 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 Caucasia - Antioquia. Fuente: Equipo OTR. 2023

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	15
4.3 Avalúos comerciales	16
4.4 Mapa de datos consolidado	17
4.5 Mapa estimación de precios por zona	18
5. MAPA ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE LA TIERRA RURAL	23
CONCLUSIONES	26
BIBLIOGRAFÍA	29

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, 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.

Caucasia - Antioquia, es un municipio con un mercado inmobiliario escaso en cuanto a disponibilidad de ofertas de predios en venta y en proceso de consolidación productiva agropecuaria. Uno de los principales factores que restringen las condiciones del mercado inmobiliario en la zona rural de Caucasia corresponde a las condiciones de seguridad, que se evidencia desde hace más de 20 años por presencia de grupos armados al margen de la ley; tal situación, fomentó el desplazamiento forzado de personas víctimas del conflicto armado, el desarrollo no controlado de la minería ilegal (siendo Caucasia uno de los mayores productores de oro de la región), la incertidumbre en el desarrollo inmobiliario de predios productivos, traducido en escasez de oferta y demanda de suelos rurales para predios formales.

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 Caucasia, 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 apoyo importante 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 Caucasia – Antioquia que permita comprender las dinámicas del mercado inmobiliario y dar soporte a las estimaciones de los precios de la tierra como apoyo los procesos de adquisición de predios en el marco de las funciones de la Agencia Nacional de Tierras.



Panorámica de Caucasia. Fuente Propia

Objetivos Específicos

- Caracterizar físicamente el municipio a partir de información secundaria para la zona rural de Caucasia.
- Comprender la dinámica del mercado inmobiliario del municipio de Caucasia en su suelo rural, con base en la información de avalúos comerciales realizados, ofertas inmobiliarias e información catastral vigente.
- 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 Caucasia.
- Brindar información estadística actualizada 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 Caucasia.

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 019 DE 2015	Por medio del cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Caucasia (Antioquia).
ACUERDO 028 DE 2016	Por medio del cual se realizan algunas modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Caucasia (...)

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 Caucasia, de manera que se pueda construir a partir de allí, la consolidación en un territorio productivo y seguro.

Actualmente en el municipio no se ha desarrollado Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural - POSPR.

El municipio de Caucasia se localiza en el extremo nororiental del departamento de Antioquia en la subregión conocida como el bajo Cauca Antioqueño en conjunto con los municipios de Cáceres, Caucasia, El Bagre, Nechí, Tarazá y Zaragoza, en el municipio confluyen el río Cauca, río Nechí y el Parque Nacional Natural del Paramillo, su población total para el año 2018 es de 90.213 habitantes (DANE. Consultado el 16 de octubre de 2019), presenta temperaturas superiores a los 27° C y un promedio anual de lluvias 2.500 mm, siendo un territorio plano con importante presencia de áreas ligeramente y moderadamente inclinadas, con presencia de afluentes hídricos importantes que permiten la producción pesquera de baja intensidad. Adicionalmente, Caucasia se caracteriza por ser una unidad municipal apta para desarrollar actividades ganaderas y dentro de la subregión del Bajo Cauca Antioqueño se considera como el más importante.

El municipio de Caucasia cuenta con una extensión de 1.411 Km² aproximadamente, de las cuales, excluyendo las áreas urbanas y los cuerpos de agua, 141.126 has aproximadamente corresponden a suelo rural del municipio, aptos físicamente para el desarrollo de labores agropecuarias.

El municipio posee actualización catastral rural con vigencia 2006 y cuenta en esa base de datos con 11 centros poblados y 45 veredas.

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, Caucasia cuenta con el Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) establecido mediante Acuerdo 019 de 24 diciembre 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 Caucasia, a partir de la interrelación de información proveniente de fuentes externas a la Agencia Nacional de Tierras e investigación propia, 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 Cauca 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 Cauca 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. (Investigación Indirecta – ANT – OTR)
- ✓ Avalúos Comerciales.
- ✓ Aplicación de métodos declarativos y colaborativos

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:



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 POT 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.

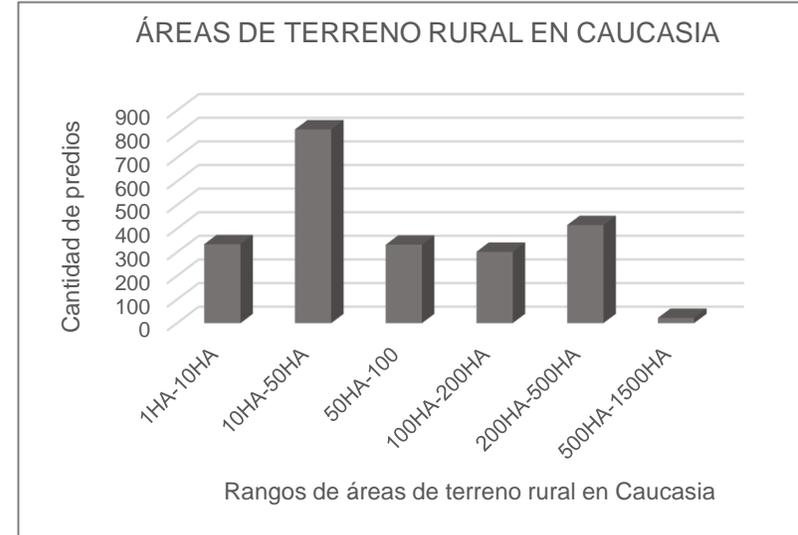
En este caso fue posible obtener información económica asociada a los precios de la tierra mediante métodos directos de captura de información, gracias a la entrevista realizada a los funcionarios de la administración municipal; con la información descrita y el mapa preliminar elaborado con las demás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

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

En aplicación de la metodología planteada fue posible recolectar información económica de fuentes, directas e indirectas, en cuanto a las fuentes indirectas se contó con los datos catastrales de la Gobernación de Antioquia, información relacionada con avalúos comerciales de la Sociedad de Activos Especiales – SAE e información de predios en venta publicada en los motores de búsqueda mas importantes que se manejan en el país y específicamente en la región del bajo Cauca antioqueño.

El cuadro siguiente consolida una parte del tipo de información recolectada que permite construir el mapa de estimación de precios de la tierra rural de Caucasia:



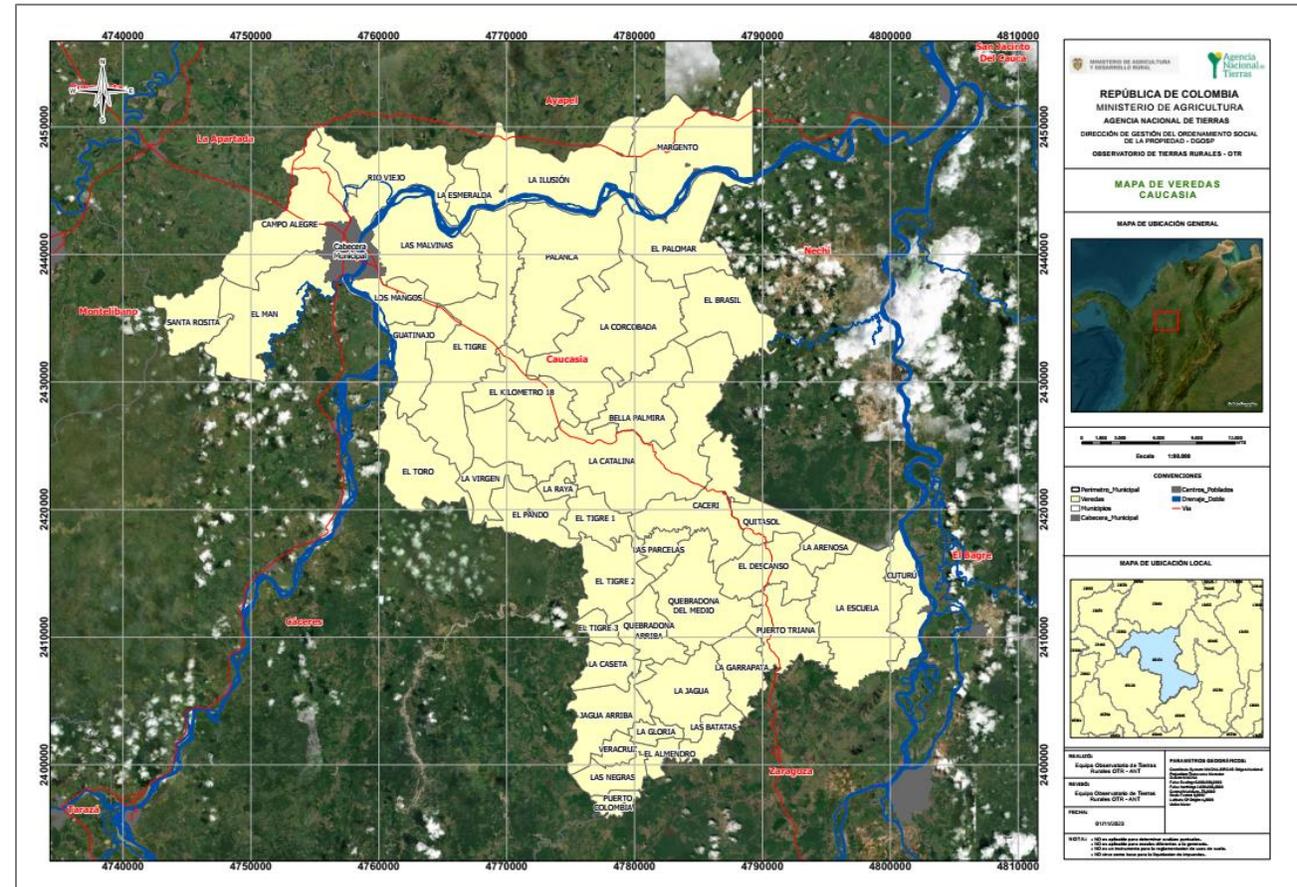
Fuente: Información catastral.

FUENTE	NOMBRE DE LA INFORMACIÓN	TIPO DE INFORMACIÓN	VIGENCIA
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA	Capa de información predial	Información geográfica	2006
SAE	Avalúos comerciales	Alfanumérica - geográfica	2020 y 2021
OTR	Ofertas Inmobiliarias	Alfanumérica - geográfica	2023
OTR	Mapa de valores Entrevista	Alfanumérica - geográfica	2023

Fuentes de información

CAPA DE VEREDAS: De acuerdo con la información consultada en las bases alfanuméricas y geográficas del DANE, Cauca cuenta con 45 veredas oficialmente reconocidas.

No.	VEREDA	No.	VEREDA
1	LAS NEGRAS	23	LA VIRGEN
2	EL ALMENDRO	24	CACERI
3	VERACRUZ	25	EL TORO
4	LA GLORIA	26	EL KILOMETRO 18
5	LAS BATATAS	27	BELLA PALMIRA
6	JAGUA ARRIBA	28	LA CATALINA
7	LA JAGUA	29	GUATINAJO
8	LA CASETA	30	SANTA ROSITA
9	LA GARRAPATA	31	LOS MANGOS
10	EL TIGRE 3	32	EL BRASIL
11	QUEBRADONA ARRIBA	33	EL MAN
12	PUERTO TRIANA	34	LA CORCOBADA
13	LA ESCUELA	35	EL TIGRE
14	EL TIGRE 2	36	PALANCA
15	EL DESCANSO	37	EL PALOMAR
16	QUEBRADONA DEL MEDIO	38	LA ESMERALDA
17	CUTURAS	39	CAMPO ALEGRE
18	LAS PARCELAS	40	RIO VIEJO
19	LA ARENOSA	41	LA ILUSIÓN
20	QUITASOL	42	MARGENTO
21	EL TIGRE 1	43	PUERTO COLOMBIA
22	EL PANDO	44	LA RAYA
		45	LAS MALVINAS



Fuente: Elaboración propia con datos DANE

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.



Fuente: Fotografía tomada de web especializada en compraventa de predios. Cauca 2023.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Avalúos comerciales

La información base de los avalúos rurales comerciales fue entregada en esta ocasión por la Sociedad de Activos Especiales - SAE y corresponde a los realizados por esta entidad en el municipio de Caucasia, frente a lo cual se obtuvo una base datos en hoja de cálculo Excel. Esta base contiene variables como:

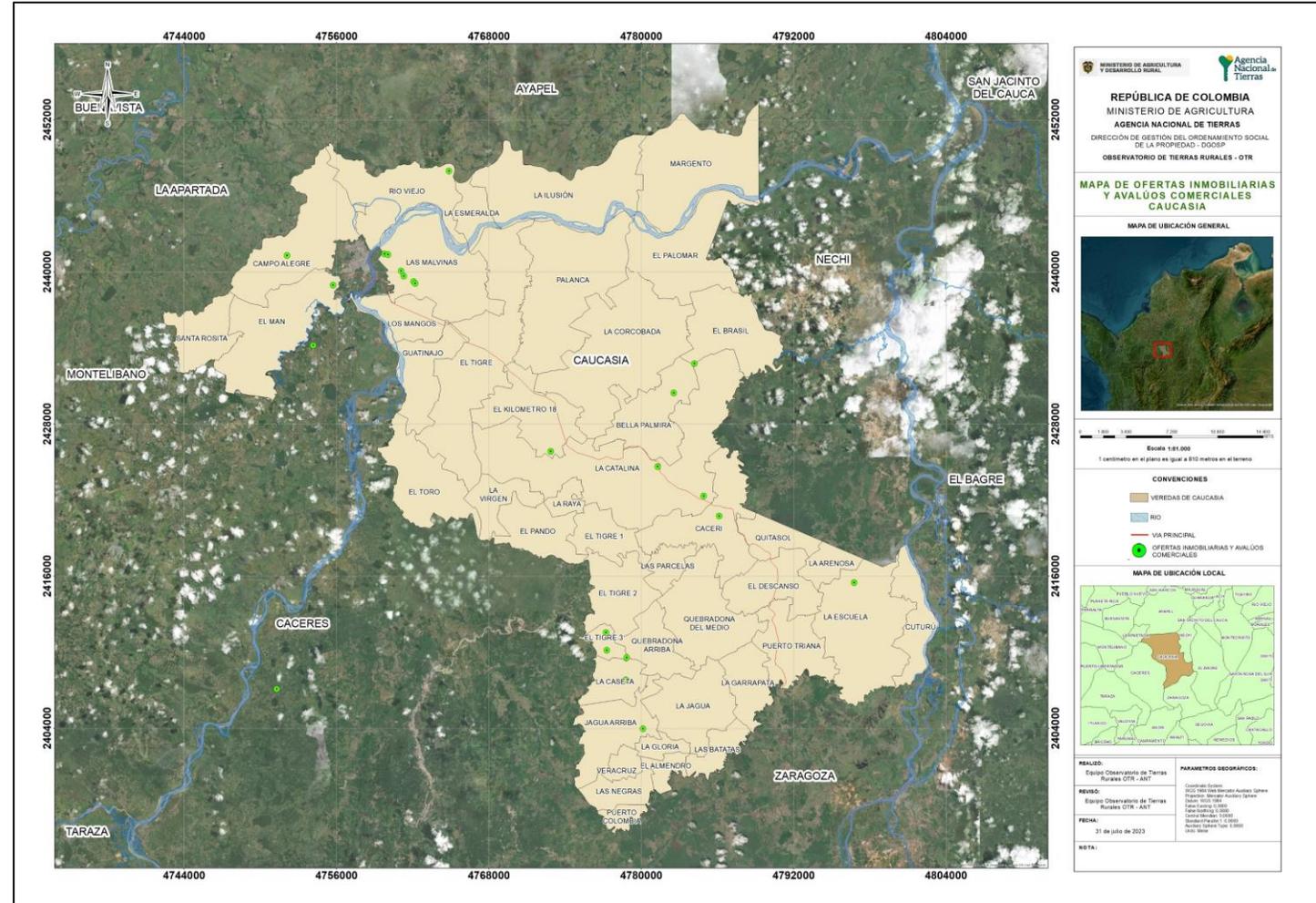
- ✓ Nombre del departamento.
- ✓ Nombre del municipio.
- ✓ Tipo de predio del cual trata la oferta
- ✓ Tipo de investigación de la cual trata el avalúo.
- ✓ Tipo de inmueble sobre el que se hace la oferta
- ✓ Condición jurídica de la oferta: Propiedad Horizontal, Propiedad No Horizontal.
- ✓ Valor comercial 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.



Vista aérea de variante Caucasia. Fuente: www.en.casacol.co.
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Mapa de datos consolidado

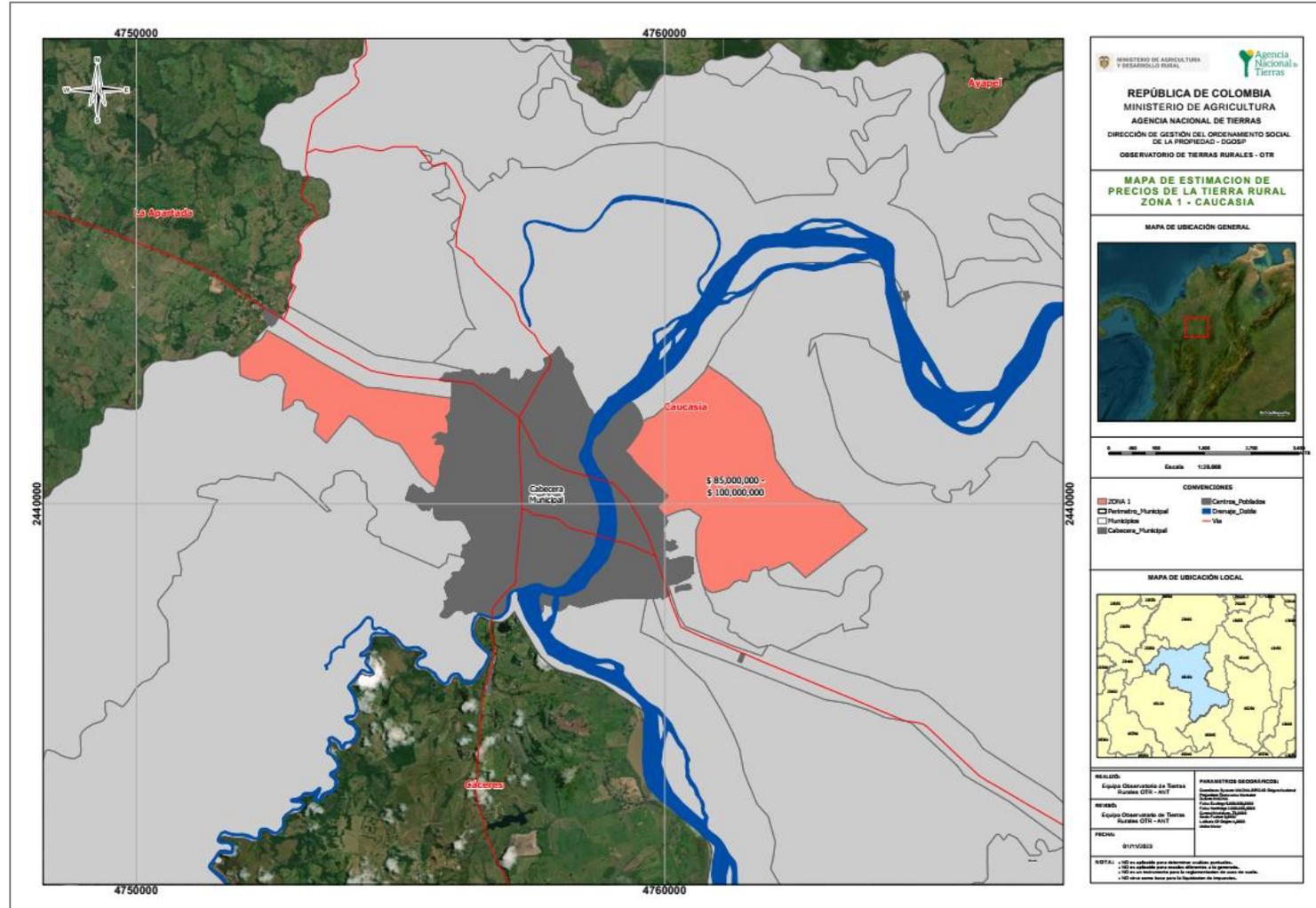
El mapa presentado consolida los datos de ofertas inmobiliarias y avalúos comerciales



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

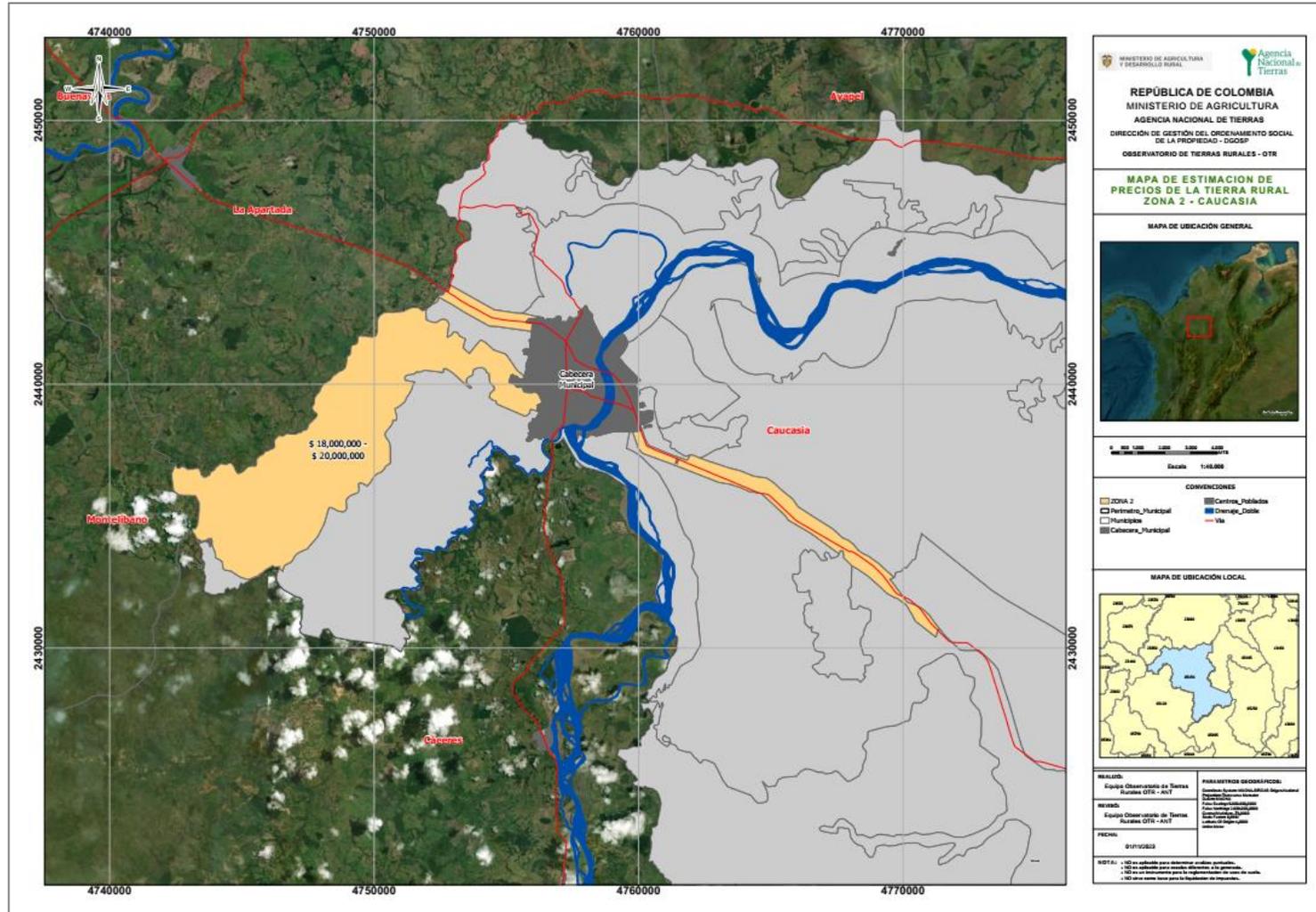
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Mapa de estimación de precios de la tierra rural de Caucasia – zona 1 (\$85,000,000 - \$ 100,000,000)



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

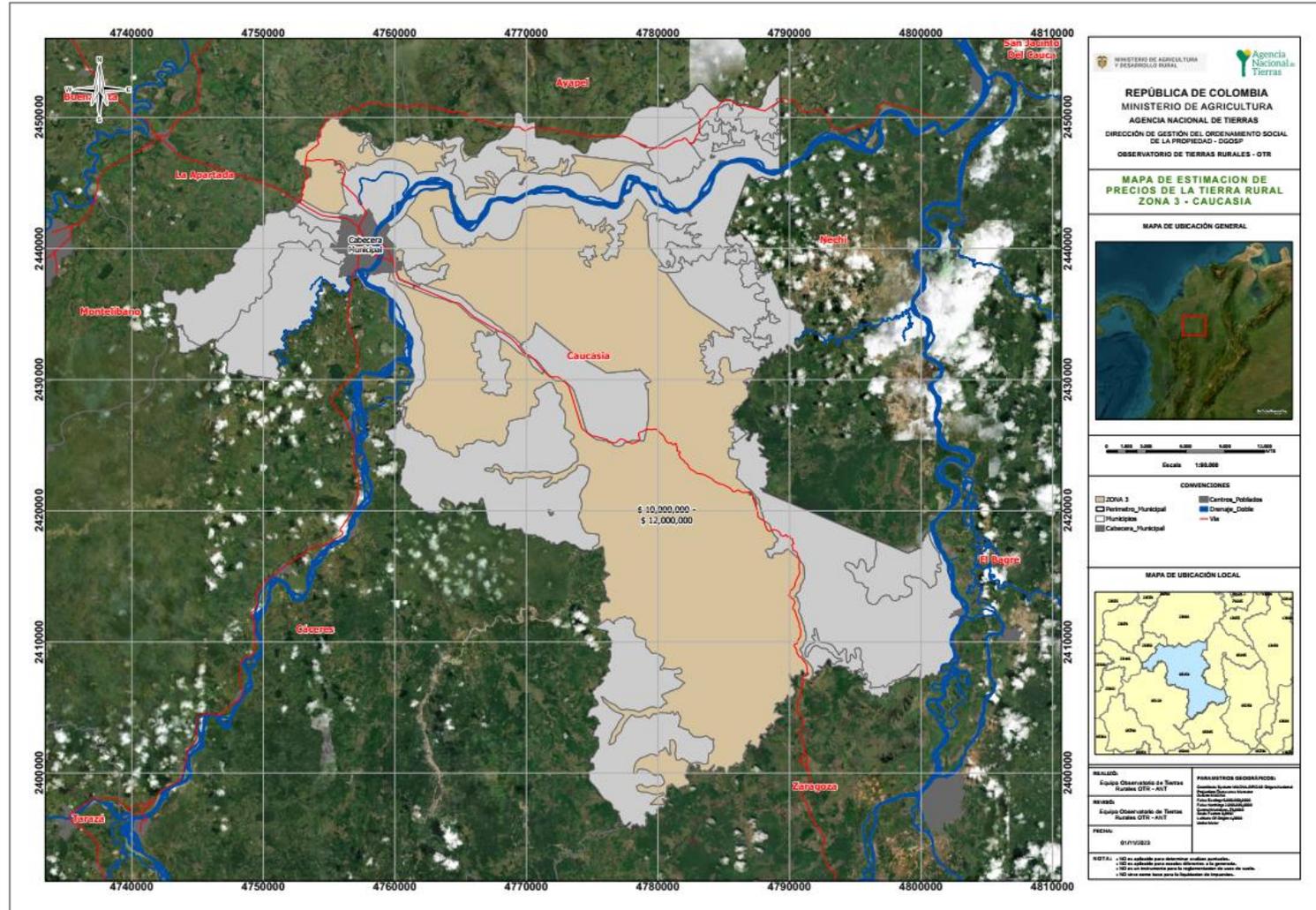
Mapa de estimación de precios de la tierra rural de Caucasia – zona 2 (\$18,000,000 - \$ 20,000,000)



Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Cauca - Zona 2

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

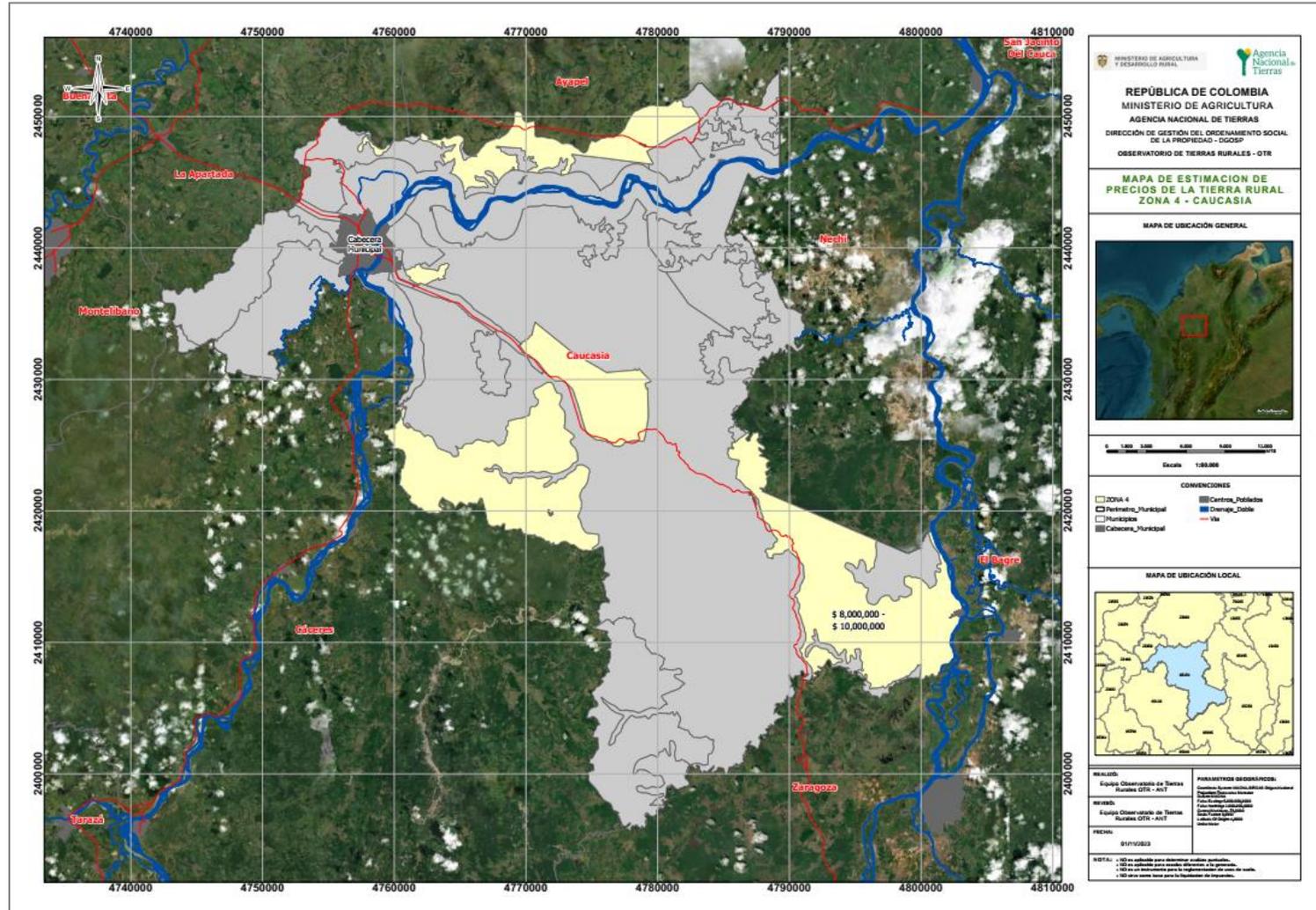
Mapa de estimación de precios de la tierra rural de Caucasia – zona 3 (\$10,000,000 - \$ 12,000,000)



Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Caucasia - Zona 3

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

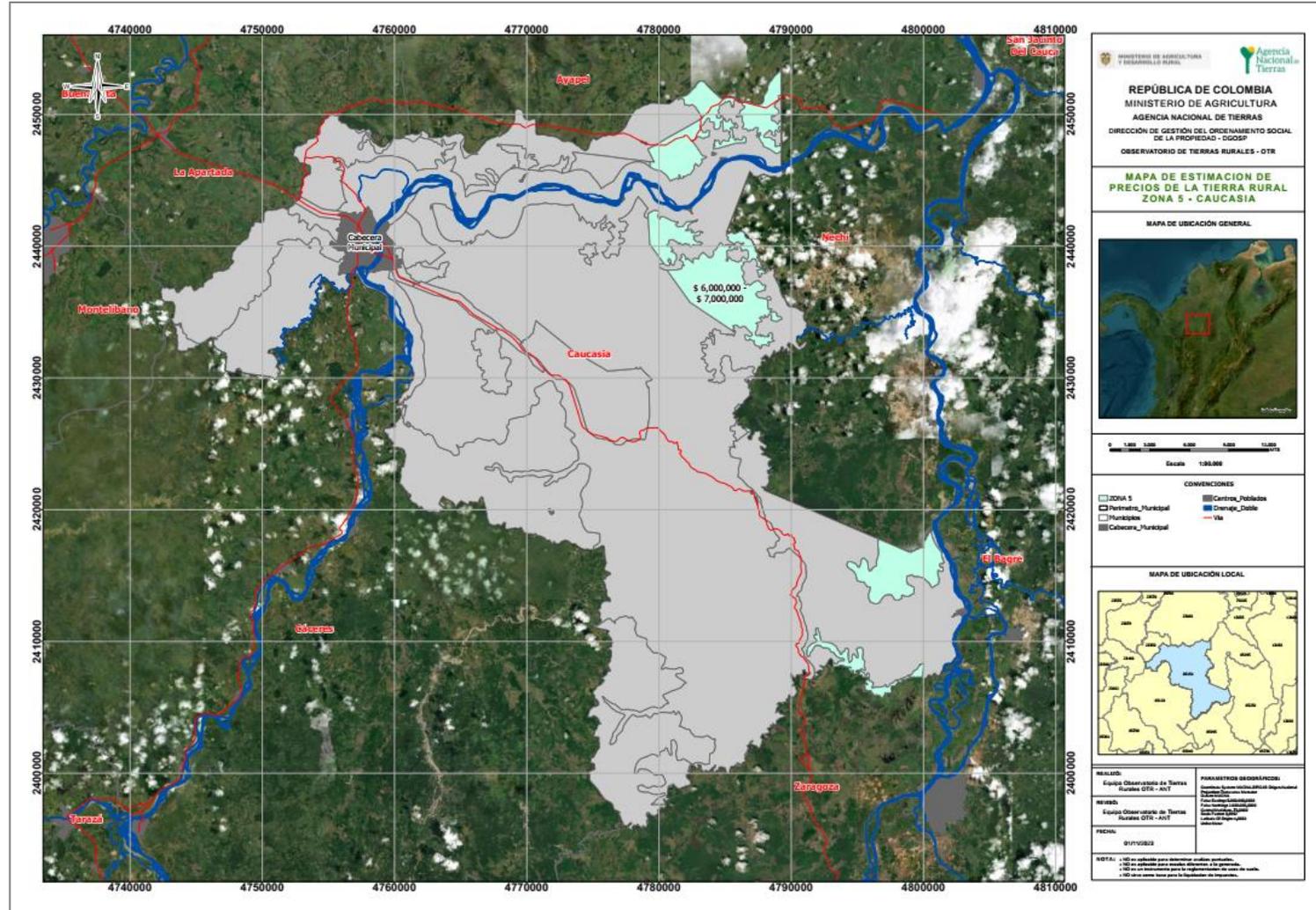
Mapa de estimación de precios de la tierra rural de Caucasia – zona 4 (\$8,000,000 - \$10,000,000)



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

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

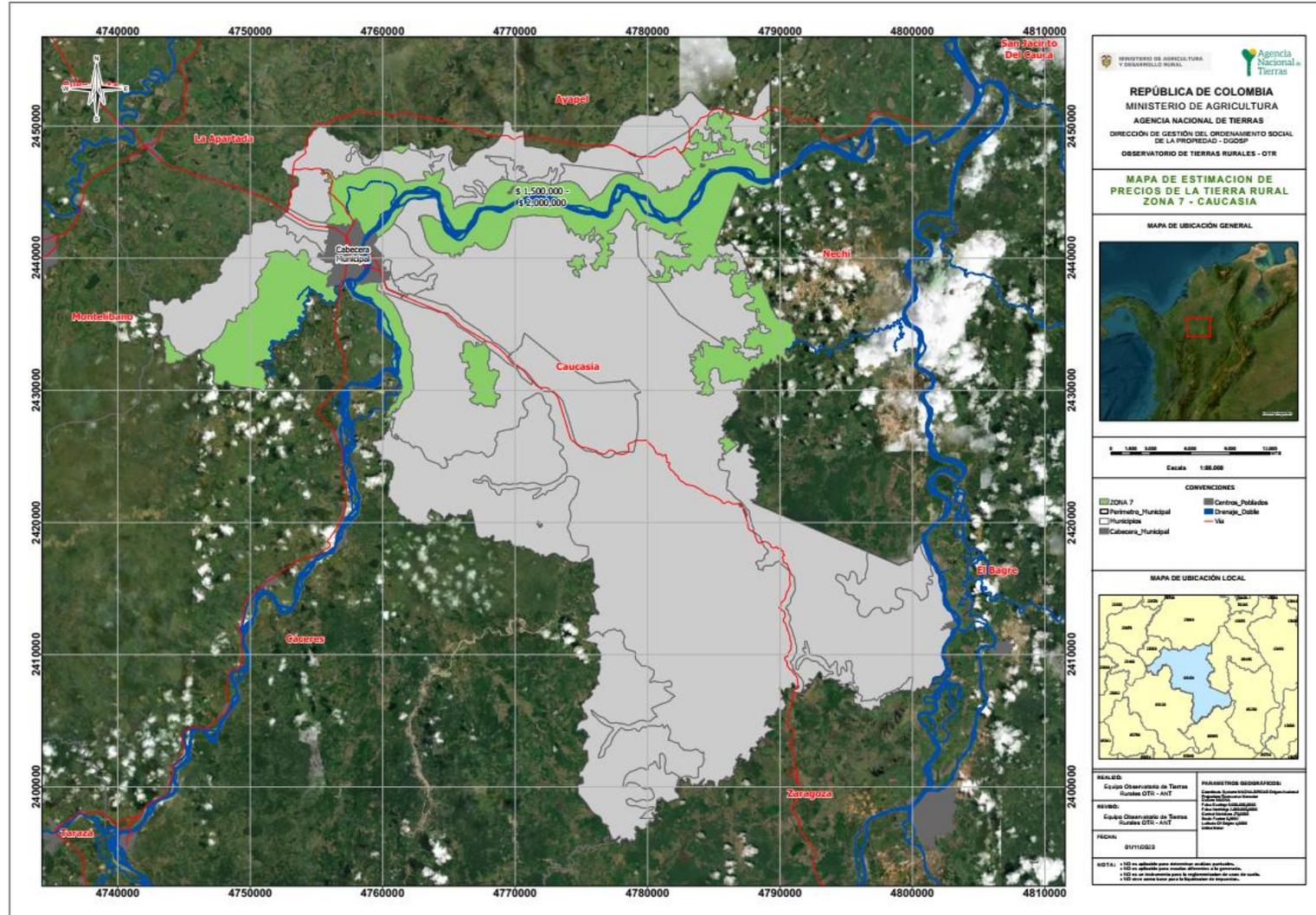
Mapa de estimación de precios de la tierra rural de Caucasia – zona 5 (\$6,000,000 - \$7,000,000)



Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Cauca - Zona 5

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Mapa de estimación de precios de la tierra rural de Caucasia – zona 7 (\$1,500,000 - \$2,000,000)



Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Cauca - Zona 7

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

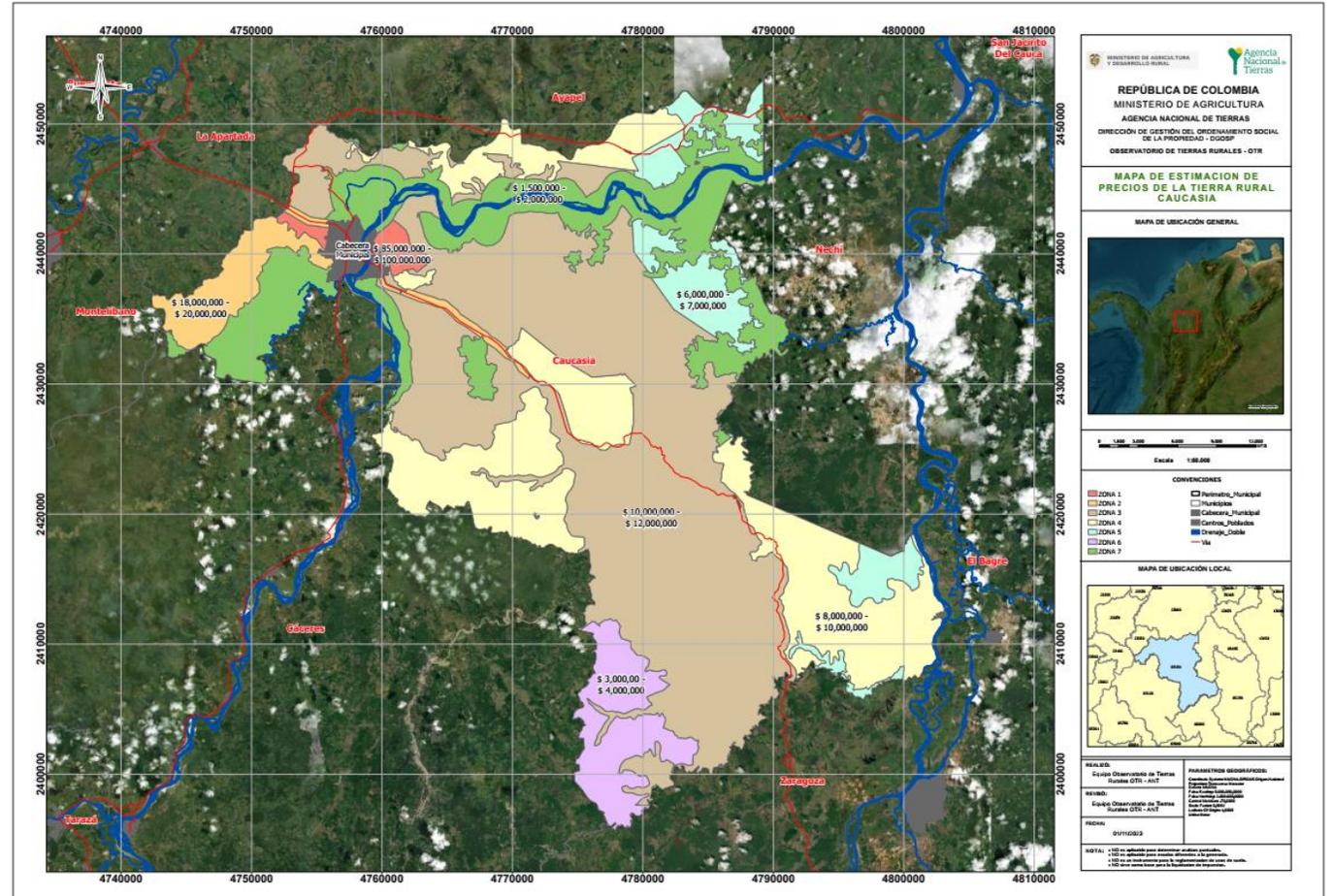
Mapa de estimación de precios de la tierra rural de Cauca

Las variables utilizadas y que intervienen en la determinación del valor de la tierra rural para el municipio de Cauca corresponden a: Distancia a los centros poblados, distancia y estado de las vías principales y secundarias, condiciones agronómicas (valor potencial del suelo), la cobertura del suelo, la disponibilidad de aguas y la reglamentación municipal asociada a la norma de uso del suelo. Cuando se analizan y superponen estas variables, es posible estimar los mayores o menores valores de la tierra rural aplicando los métodos valuatorios vigentes por hectárea en función a los rangos de precios de tierra definidos en el mapa.

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 Cauca.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Conclusiones dinámica inmobiliaria de Caucasia

- ✓ Cabe destacar que el mercado de la tierra rural para actividades ganaderas es limitado y no se publican las ofertas de las fincas o parte de las mismas que se encuentran en venta, ya que las ofertas y ventas se realizan entre propietarios o con intermediarios.
- ✓ Los mayores precios de tierra aptos para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio están en un rango de \$18.000.000 a \$20.000.000 por hectárea y se localizan principalmente en las veredas Santa Rosita, Campo Alegre y una parte de El Man, que corresponden a la norma de uso del suelo con aptitud agropecuaria, igualmente se encuentra el corredor agroindustrial que se ubica sobre la vía que conduce de Caucasia a Montería pasando por las veredas Las Malvinas, Los Mangos, Guatinajo; El Tigre y Kilómetro 18. Los valores propuestos están relacionados por la presencia de la vía y la cercanía al casco urbano. En cuanto a las condiciones agronómicas se encuentran valores potenciales entre 55 a 61 puntos que corresponden a clases de suelos medianamente productivos.
- ✓ El menor precio de la tierra apta para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio de Caucasia está en un rango de \$6.000.000 a \$ 7.000.000 por hectárea y se localiza en parte de las veredas La Escuela y El Descanso al sur-oriente del municipio colindando con los municipios de Zaragoza y El Bagre; otra zona se localiza en la parte nor-oriental de las veredas Margento, El Palomar, La Corcobada y El Brasil, colindando con el municipio de Nechí. Estas zonas cuentan con dificultades de acceso evidentes y se caracteriza por niveles de informalidad en la tenencia de la tierra. Las áreas descritas anteriormente presentan norma de uso de suelo apto para actividades agrícolas o pecuarias de acuerdo con el POT, sin embargo, se observaron actividades asociadas de minería a cielo abierto para extracción de oro que generan problemas de orden público asociados a la minería “ilegal”, el precio asignado está influenciado principalmente por limitaciones en cuanto al acceso, temas de seguridad, orden público y minería explicados. En cuanto a las condiciones agronómicas se encuentran valores potenciales entre 38 a 44 puntos que corresponden a clases de suelos regulares en cuanto a su productividad.

Conclusiones dinámica inmobiliaria de Caucasia

- ✓ La zona predominante del municipio de Caucasia que se localiza a lo largo de todo el municipio, presenta norma de usos agropecuarios con un rango de precios entre \$10.000.000 y \$12.000.000, estas áreas cuentan con buena disponibilidad de acceso a vías veredales y disponibilidad de aguas. En cuanto a las condiciones agronómicas se encuentran valores potenciales entre 64 a 69 puntos que corresponden a clases de suelos medianamente buenos en cuanto a su productividad.
- ✓ Los precios de tierra que hacen parte del suelo forestal protector del municipio, se ubican aledaños al río Cauca, fuente hídrica que recorre el municipio de oriente a occidente por el costado norte, y hace parte de la ronda de río, protección del recurso hídrico y área que conforman parte del suelo de protección en general relacionadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, presentan valores entre \$1.500.000 y \$2.000.000 por hectárea. En cuanto a las condiciones agronómicas se encuentran valores potenciales entre 44 y 67 puntos que corresponden a clases de suelos regulares y moderadamente buenos respectivamente en cuanto a su productividad, sin embargo, dada su condición normativa no se deben desarrollar actividades agropecuarias.



Panorámica Bajo Cauca Antioqueño - Caucasia. Fuente: www.turismoantioquia.travel

Conclusiones dinámica inmobiliaria de Cauca

- ✓ Dentro de los usos forestales se clasifica el suelo como forestal productor, el cual permite de acuerdo con el POT actividades productivas para aprovechamiento forestal con fines comerciales mediante plantaciones que cuenten con licencia de aprovechamiento, este uso del suelo se encuentra distribuido en varias zonas del municipio, una de ellas se localiza al sur del municipio y presenta limitadas vías de acceso y valores potenciales entre 38 a 44 puntos que corresponden a clases de suelos regulares, en algunas partes de esta zona se presenta la tenencia de la tierra con carencia de títulos de propiedad registrados. El rango de precios se encuentra entre \$3.000.000 y \$4.000.000 por hectárea. Las otras áreas con norma de suelo forestal productor presentan precio por hectárea entre \$8.000.000 y \$10.000.000; estas presentan buenas vías de acceso, mejor ubicación dentro del municipio y condiciones agronómicas, se hallan valores potenciales entre 47 a 52 puntos que corresponden a clases de suelos mediana regular y mediana respectivamente.
- ✓ Existe en el municipio una zona que se localiza al oriente de la cabecera municipal, específicamente cruzando el río Cauca por la vía que va de Cauca a Zaragoza, esta zona se ubica específicamente en las veredas La Uribe y Paraguay, presenta energía eléctrica y se observa un desarrollo urbanístico tipo parcelación con vías destapadas en buen estado, se observan áreas de lote entre una hectárea y un cuarterón (2.500 m²), este sector corresponde a una zona donde la SAE entregó predios y estos se encuentran bajo la modalidad de comodato administrados por la alcaldía municipal y aunque los lotes no cuentan con documentación jurídica independiente las ventas se realizan de acuerdo con las parcelaciones establecidas mediante carta venta, se evidencia desarrollo agrícola y pecuario de tipo avícola y porcino.

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

- MADR. Resolución 383 del 25 de noviembre 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”*. Bogotá, 2019
- MADR. 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”*. Bogotá, 2021
- IGAC. Resolución 620 de 2008 IGAC, *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”*. Bogotá, 2008
- MUNICIPIO DE CAUCASIA. Acuerdo 019 de 2015 *“Por medio del cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Cauca (Antioquia)”*.
- MUNICIPIO DE CAUCASIA. Acuerdo 028 de 2016 *“Por medio del cual se realizan algunas modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cauca, establecido mediante Acuerdo 019 del 24 de diciembre de 2015”*
- Centre de Política de Sòl i Valoracions Barcelona. (2007). Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/17393/report.pdf>
- Código Civil. (1887). Código Civil Ley 57 de 1887, Artículo 1849. Diario Oficial de Colombia.
- DANE. (2002). Conceptos Básicos. Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- DANE. (s.f.). Codificación Divipola DANE. Obtenido de <https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/territorio/consulta-divipola-division-politico-administrativa-de-colombia/>
- Decreto 148. (04 de febrero 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 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector. Colombia.
- ICDE, I. C. (s.f.). Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales - ICDE. Obtenido de <https://www.icde.gov.co>
- IGAC. (2011). Resolución 070 de 2011. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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.
- Fotografía página 15. Panorámica variante Caucasia. Tomada de la página web de "CasaCol.co" <https://en.casacol.co/2022/08/12/overview-top-things-do-caucasia/>
- Fotografía página 16. Vista aérea de variante Caucasia. Fuente: www.en.casacol.co
- Fotografía página 27. Panorámica del Bajo Cauca Antioqueño – Caucasia. Tomada de la página web de "Turismo Antioquia Travel" <https://turismoantioquia.travel/caucasia/>

