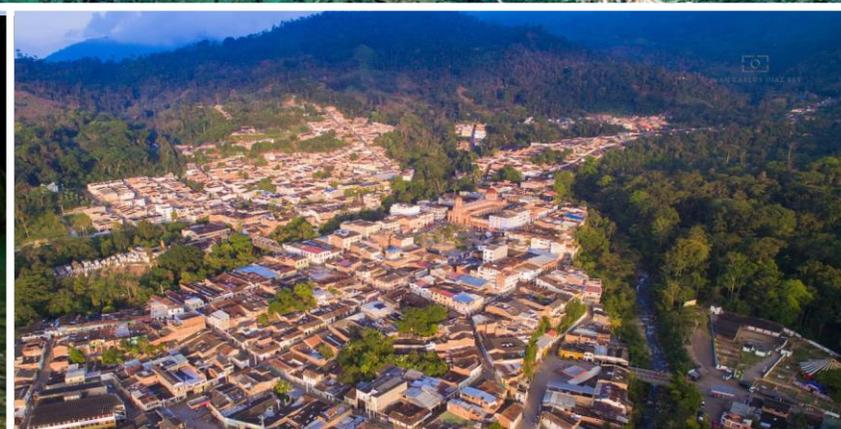






# ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE LA TIERRA RURAL

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO  
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURÍ – SANTANDER  
DICIEMBRE DE 2023



# Resumen

Este documento desarrolla un análisis de la dinámica y mercado inmobiliario del municipio De San Vicente de Chucuri, Santander 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 San Vicente de Chucuri, 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 San Vicente de Chucuri 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

Diciembre de 2023

Imágenes portada: Vistas San Vicente de Chucurí – Santander. Ver pagina 29

# 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	16
4.3 Avalúos comerciales	17
4.4 Mapa de datos consolidado	18
5. MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS POR ZONA	19
MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS	24
CONCLUSIONES	25
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, 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 San Vicente de Chucurí, que hace parte del departamento de Santander, es un municipio con un mercado inmobiliario con un número relevante 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 San Vicente de Chucurí 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, 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.

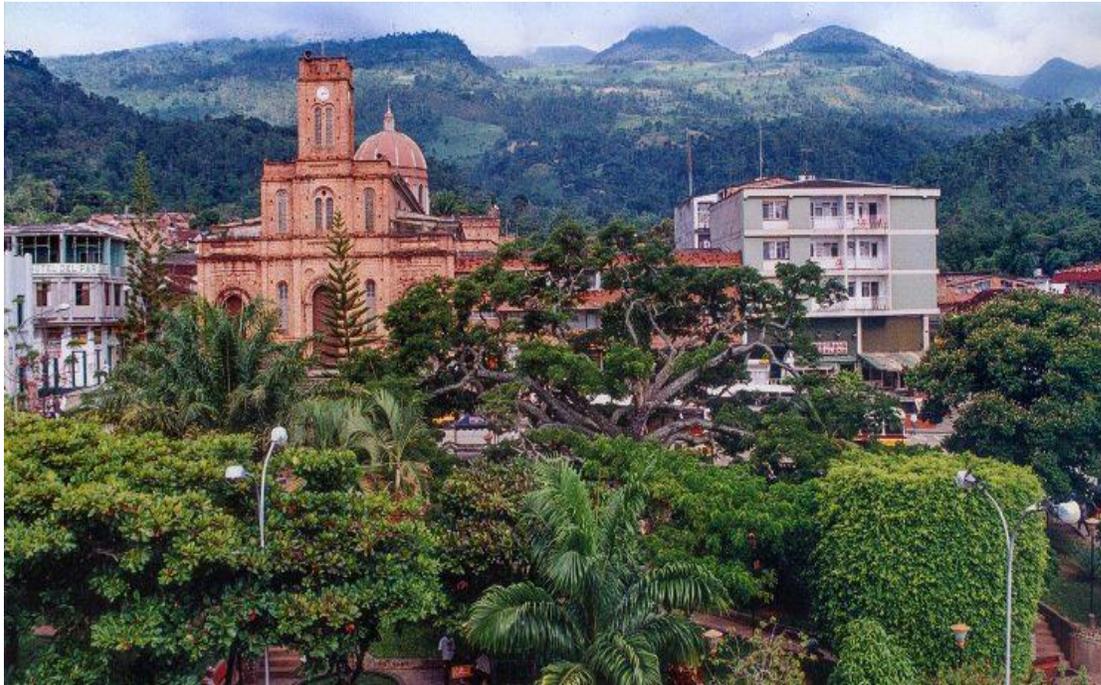
El mercado inmobiliario es uno de los sectores más importantes de la economía en todo el mundo y su evolución tiene un impacto significativo en el crecimiento económico y el bienestar de las sociedades. Por ello, es fundamental contar con información actualizada y precisa sobre la dinámica y movimientos 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 San Vicente de Chucurí a través de la recopilación y análisis de datos provenientes de ofertas inmobiliarias y avalúos comerciales; 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 Vicente de Chucurí, 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 de San Vicente de Chucurí. Fuente: Página <https://oronoticias.tv/>

## Objetivos Específicos

- Caracterizar físicamente el municipio a partir de información secundaria para la zona rural de San Vicente de Chucurí.
- Comprender la dinámica del mercado inmobiliario del municipio de San Vicente de Chucurí, 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 San Vicente de Chucurí.
- 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 San Vicente de Chucurí.

# Marco normativo

NORMA	DESCRIPCIÓN
<b>CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA</b>	En sus artículos 64, 113, 209, entre otros.
<b>LEY 160 DE 1994</b>	“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.”
<b>RESOLUCIÓN 620 DE 2008</b>	“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.”
<b>LEY 1712 DE 2014</b>	“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.”
<b>DECRETO 2363 DE 2015</b>	“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”.
<b>CONPES 3859 DE 2016</b>	Por medio de la cual se reglamenta la "Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural – urbano”.
<b>DECRETO 902 DE 2017</b>	"Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras"
<b>RESOLUCIÓN 383 DE 2019</b>	“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”
<b>DECRETO 1330 DE 2020</b>	“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”.
<b>RESOLUCIÓN 265 DE 2021</b>	“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”
<b>ACUERDO 022 DE 2003</b>	Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de San Vicente De Chucurí (Santander).

# 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 San Vicente de Chucurí, de manera que se pueda construir a partir de allí, la consolidación en un territorio productivo seguro.

El municipio de San Vicente de Chucurí, se ubica en la provincia de Yariguies, al centro occidente del departamento de Santander, subregión de mares, a una distancia de 85 kilómetros de la ciudad de Bucaramanga, capital departamental. Posee un área total de 1.195,4 Km<sup>2</sup>, de los cuales 1.183,4 Km<sup>2</sup> corresponden al área rural, conformado por 6 centros poblados y 37 veredas. Su población total proyectada para el año 2023 es de 36.272 habitantes (DANE). San Vicente de Chucurí comprende tierras ubicadas entre los 200 y los 3.000 msnm aproximadamente. Este municipio tiene su cabecera municipal a una altura de 692 msnm, un clima promedio entre los 13°C y 27°C, y un promedio anual de lluvias entre 2.000 y 4.000 mm.

Adicionalmente, el Municipio de San Vicente de Chucurí, ha sido considerado ampliamente como despensa agrícola del departamento, tierra de los frutos valiosos, y reconocido además como la capital cacaofera del país con un área actual cultivada de 15.696 hectáreas, siendo esta su principal actividad económica; en su potencial productivo también se destacan los cultivos de café, palma de aceite, aguacate y caucho.

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, San Vicente de Chucurí cuenta con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) establecido mediante Acuerdo 022 de 27 Septiembre de 2003, 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.

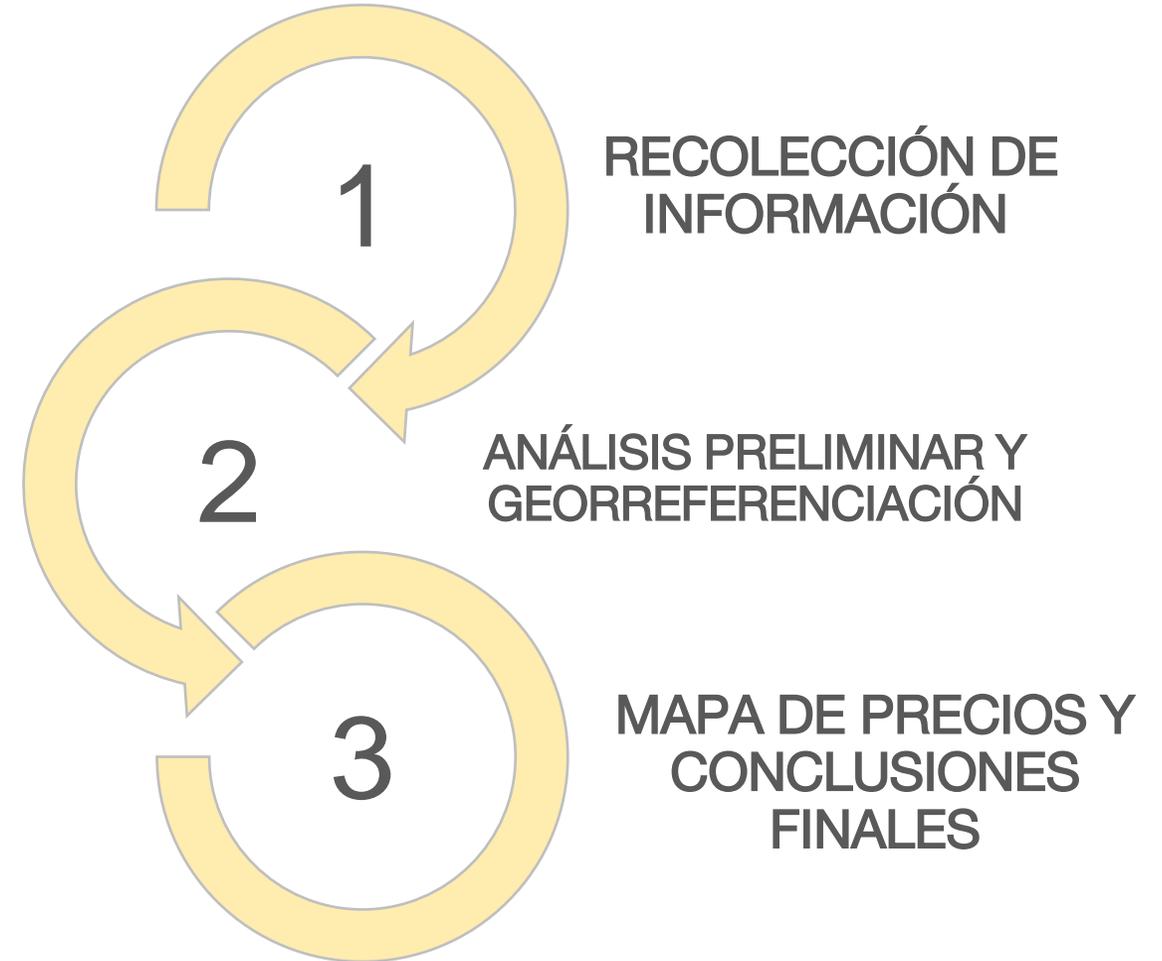
Por último, y en línea con lo anteriormente expuesto, cabe mencionar que, el Observatorio de Tierras Rurales - OTR desarrolló el análisis Inmobiliario de la zona rural del municipio de San Vicente de Chucurí, a partir de la interrelación de información proveniente de fuentes externas a la Agencia, de 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 San Vicente de Chucurí 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 San Vicente de Chucurí durante el periodo de estudio que referencia este documento, se llevó a cabo la revisión, procesamiento y análisis de dos (2) grandes grupos de información, de acuerdo con lo expresado en la sección anterior

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

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 las Unidades Físicas Homogéneas – UFH y norma de uso de suelo, de acuerdo con el P.B.O.T 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 San Vicente De Chucurí.

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:

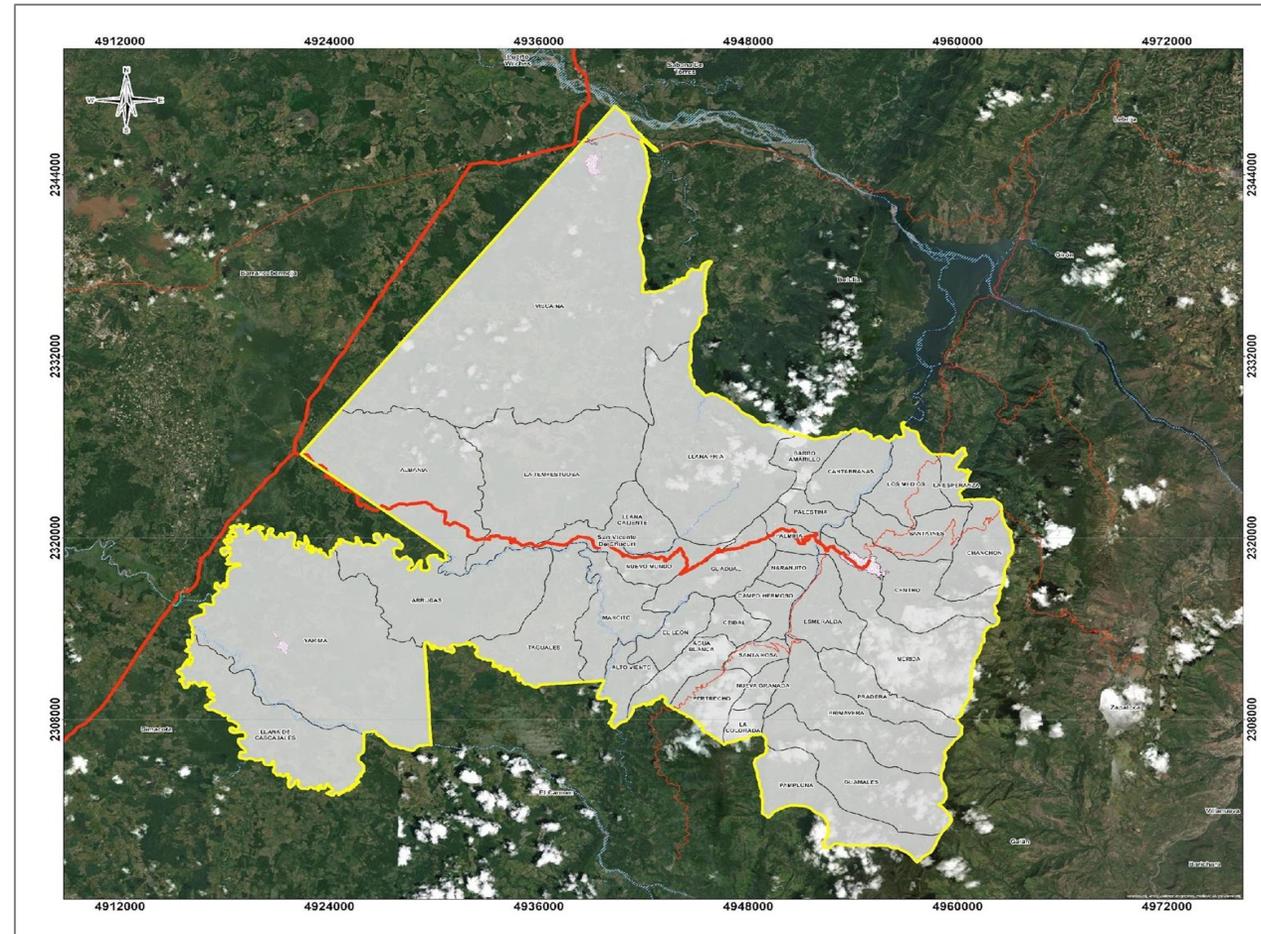
FUENTE	NOMBRE DE LA INFORMACIÓN	TIPO DE INFORMACIÓN	VIGENCIA
IGAC	Registros Catastrales R1 y R2	Alfanumérica	Vigencia de actualización catastral San Vicente De Chucurí 2023.
IGAC	Capa de información predial	Información geográfica	2023
ANT - IGAC	Avalúos comerciales	Alfanumérica y geográfica	2019-2020-2021-2022
OTR	Ofertas Inmobiliarias	Alfanumérica	2023

# 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.

VIGENCIA	CANTIDAD R1	CANTIDAD R2	PREDIOS RURALES
2023	SIN INF.	12.811	6.400

Información vigente a junio de 2023 - IGAC



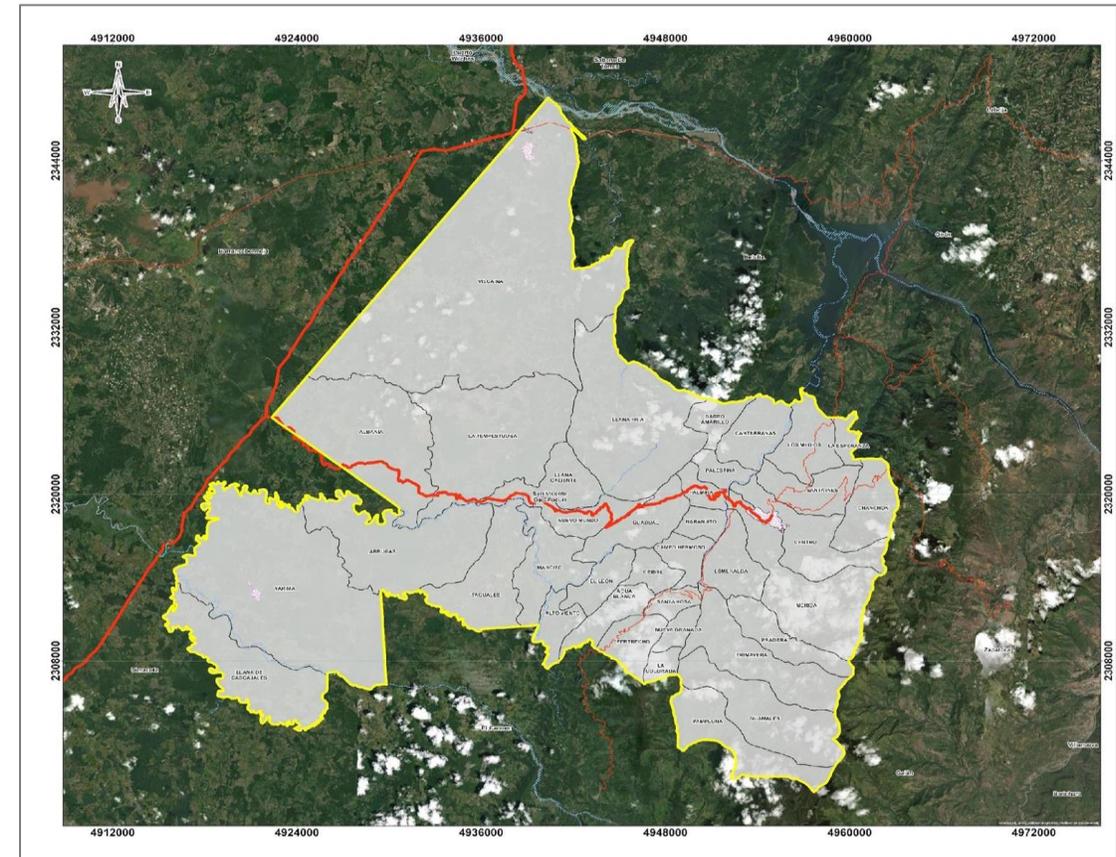
Fuente: Elaboración propia con datos IGAC.

# Fuentes de información

**CAPA DE VEREDAS:** De acuerdo con la información consultada en el PBOT del municipio, San Vicente de Chucurí cuenta con 37 veredas; sin embargo, en aras de complementar dichos datos se revisó la información político administrativa oficial DANE y se validó el número total de veredas.

VEREDAS			
Agua Blanca	El Centro	Palmira	Primavera
Albania	El León	Pamplona	Santa Inés
Alto Viento	Esmeralda	Llana Fría	Santa Rosa
Arrugas	Guadual	Los Medios	Taguales
Barro Amarillo	Guamales	Marcito	Tempestuosa
Campo Hermoso	La Colorada	Mérida	Vizcaína
Cantarranas	La esperanza	Naranjito	Yarima
Cascajal	La Granada	Nuevo Mundo	
Chanchón	La Pradera	Palestina	
El Ceiba	Llana Caliente	Pertrecho	

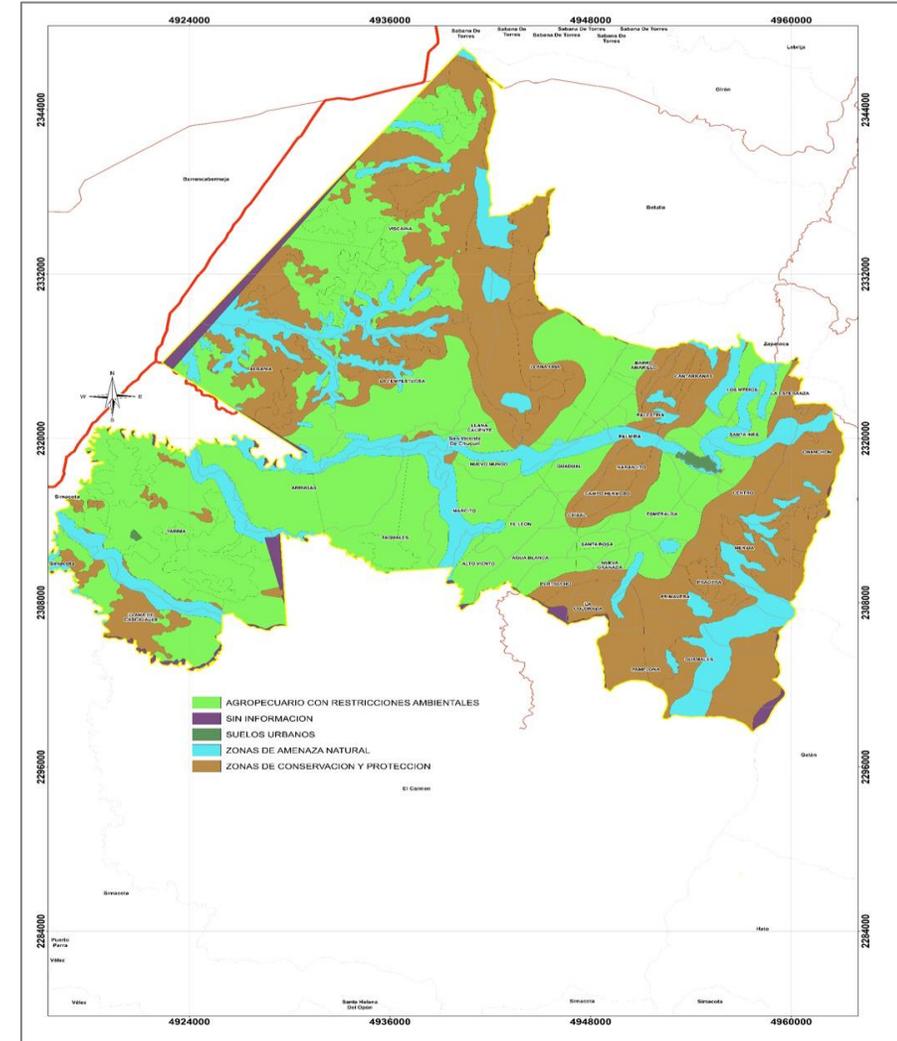
Fuente: Plan Básico De Ordenamiento Territorial, 2003



Fuente: Elaboración propia con datos DANE

Como fuentes adicionales de información geográfica tenemos:

- ✓ Cartografía base.
- ✓ División política administrativa.
- ✓ Reservas forestales protectoras nacionales.
- ✓ Ley 2ª de 1959 (Sobre Economía Forestal de la Nación y Conservación de Recursos Naturales Renovables).



Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT de San Vicente de Chucuri.

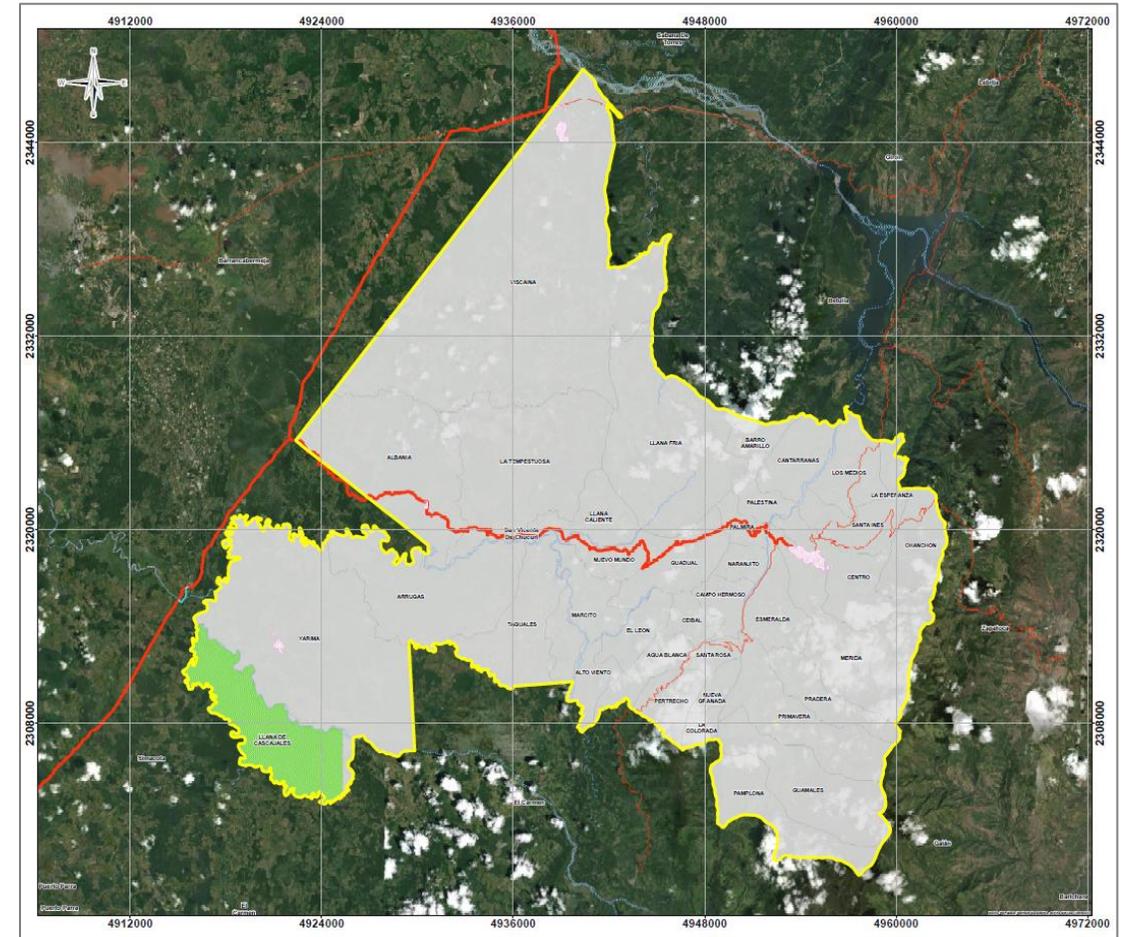
Como fuentes adicionales de información geográfica tenemos:

## Ley 02 de 1959:

**Zona tipo “B” de la Reserva Forestal del Río Magdalena:** Son zonas que se caracterizan por tener coberturas favorables para un manejo sostenible del recurso forestal integral y la gestión integral de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos.

Para este tipo se deberá:

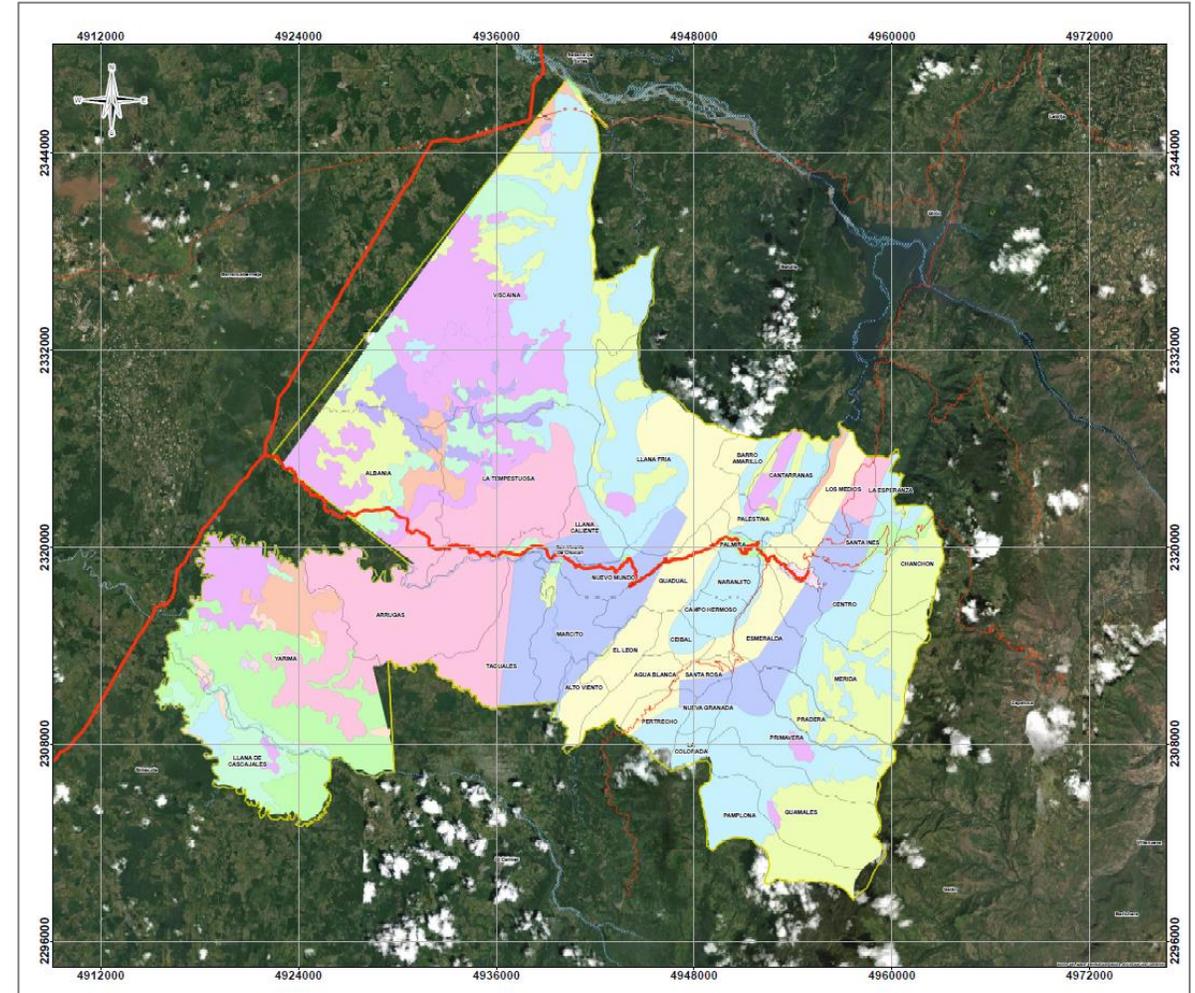
1. Propender por la ordenación forestal integral de estas áreas y fomentar actividades relacionadas con la producción forestal sostenible, el mantenimiento de la calidad del aire, la regulación del clima y del recurso hídrico, así como el control de erosión.
2. Estimular la investigación científica aplicada prioritariamente a la restauración ecológica y a la generación de información sobre el manejo forestal de fuentes de productos maderables y no maderables, diversidad biológica y servicios ecosistémicos, de acuerdo a la normatividad vigente
3. Promover el establecimiento de plantaciones forestales comerciales en áreas que por sus condiciones permitan el desarrollo de estas actividades, teniendo en cuenta la evaluación del riesgo.
4. Incentivar la reconversión de la producción agrícola y pecuaria existentes hacia esquemas de producción sostenibles, que son compatibles con las características del tipo de zona.
5. Implementar procesos de restauración ecológica rehabilitación y recuperación de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Abastecimiento de agua a las poblaciones y a las actividades económicas.



Fuente: Ley 02 de 1959.

Como fuentes adicionales de información geográfica tenemos:

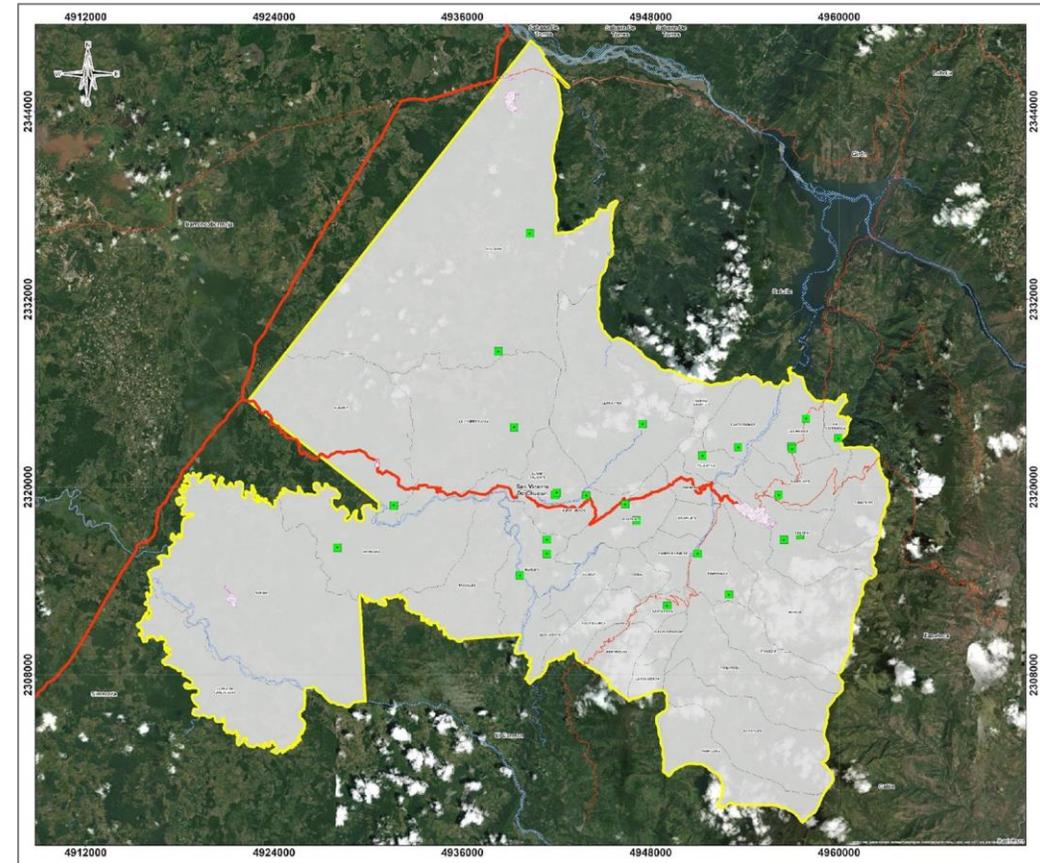
- ✓ Plano de Zonificación Ambiental (Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT vigente).
- ✓ Predial (Vigencia de la actualización catastral rural de San Vicente De Chucurí 2023, IGAC).
- ✓ Áreas homogéneas de tierra - UFH
- ✓ Capa de frontera agrícola (UPRA).
- ✓ Capa de Zonas de reserva campesina y de carácter empresarial ZIDRES.



## 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.

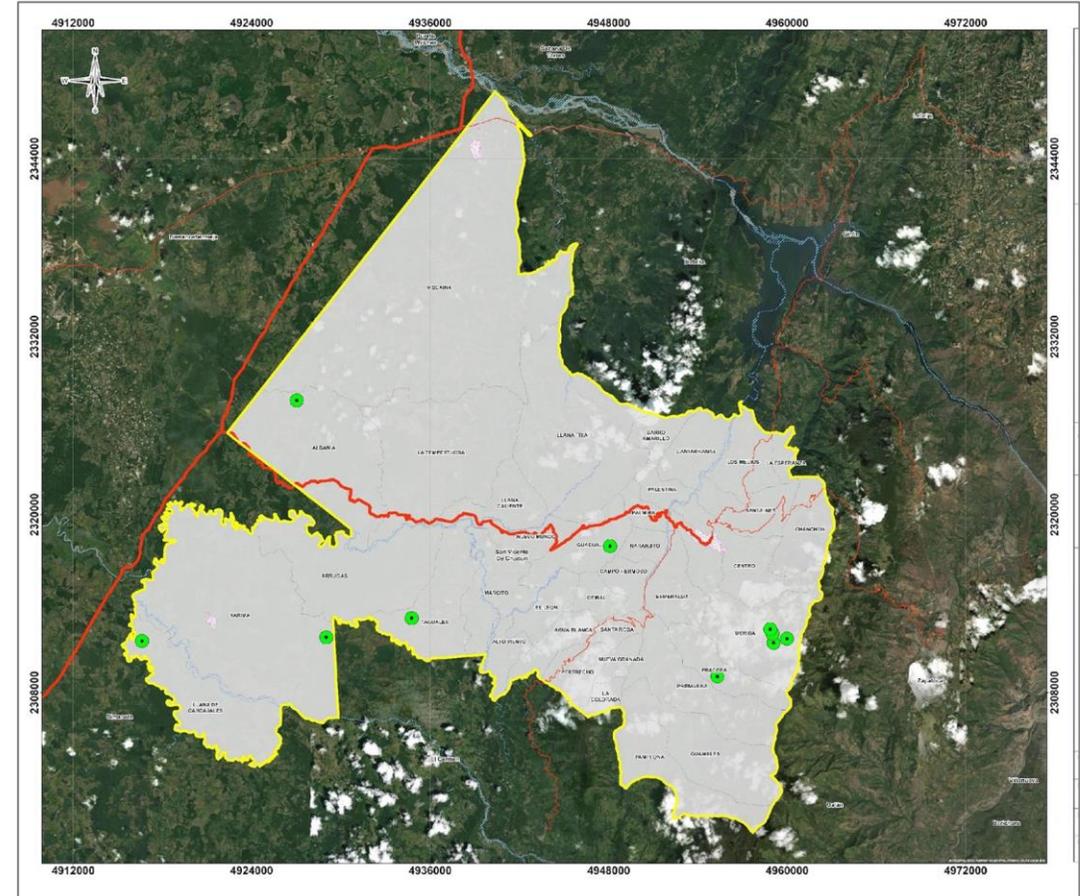


Mapa con la ubicación de las ofertas inmobiliarias analizadas en el municipio de San Vicente De Chucurí.  
 Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

## 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 2018, 2019, 2021 y 2022 en el municipio de San Vicente De Chucurí, frente a lo cual se obtuvo una base datos en hoja de cálculo Excel. Esta base contiene variables como:

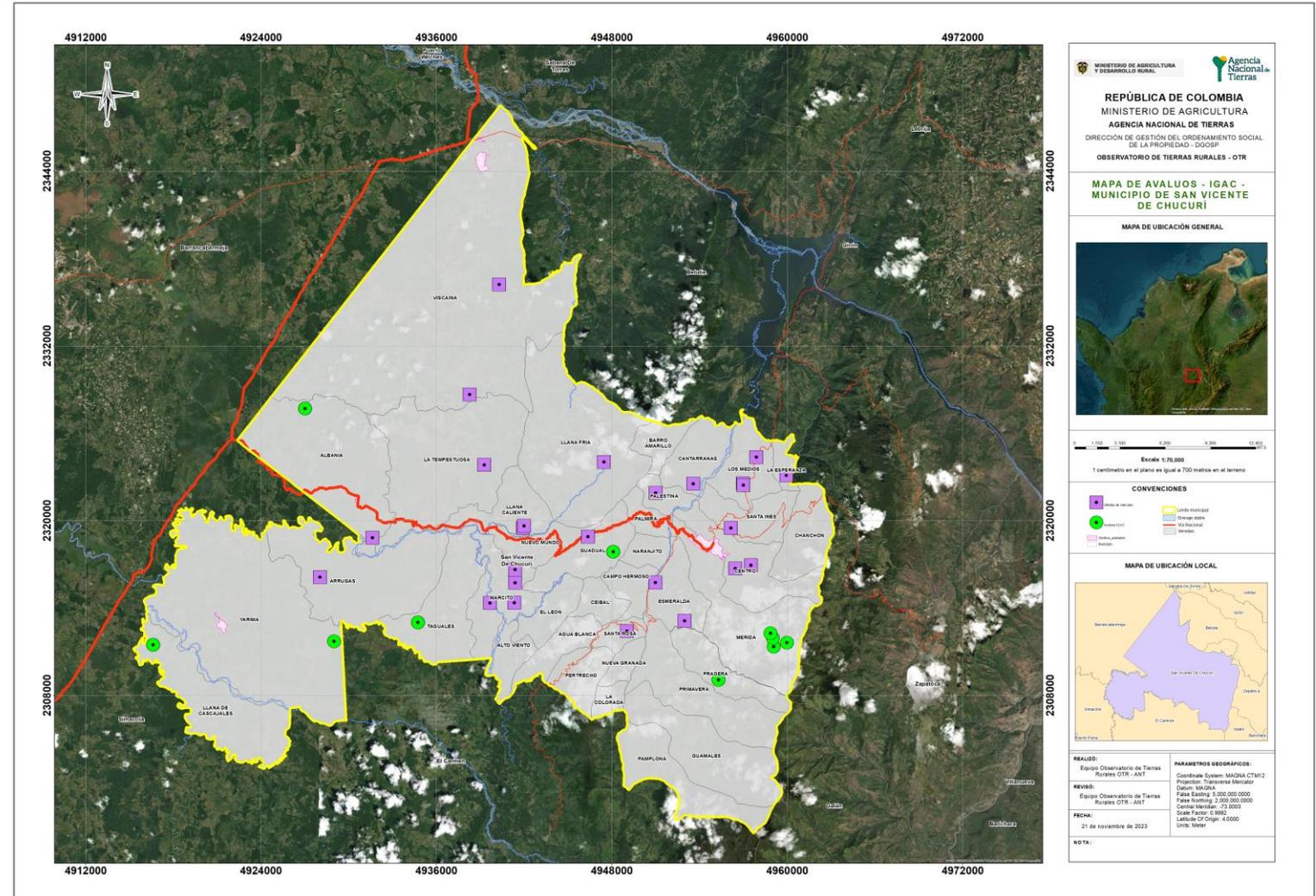
- ✓ Nombre del departamento.
- ✓ Nombre del municipio.
- ✓ Tipo de predio del cual trata la oferta
- ✓ Tipo de investigación de la cual trata el avalúo.
- ✓ Tipo de inmueble sobre el que se hace la oferta
- ✓ Condición jurídica de la oferta: Propiedad Horizontal, Propiedad No Horizontal.
- ✓ Valor comercial 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 San Vicente de Chucurí  
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

## Mapa de datos consolidado

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

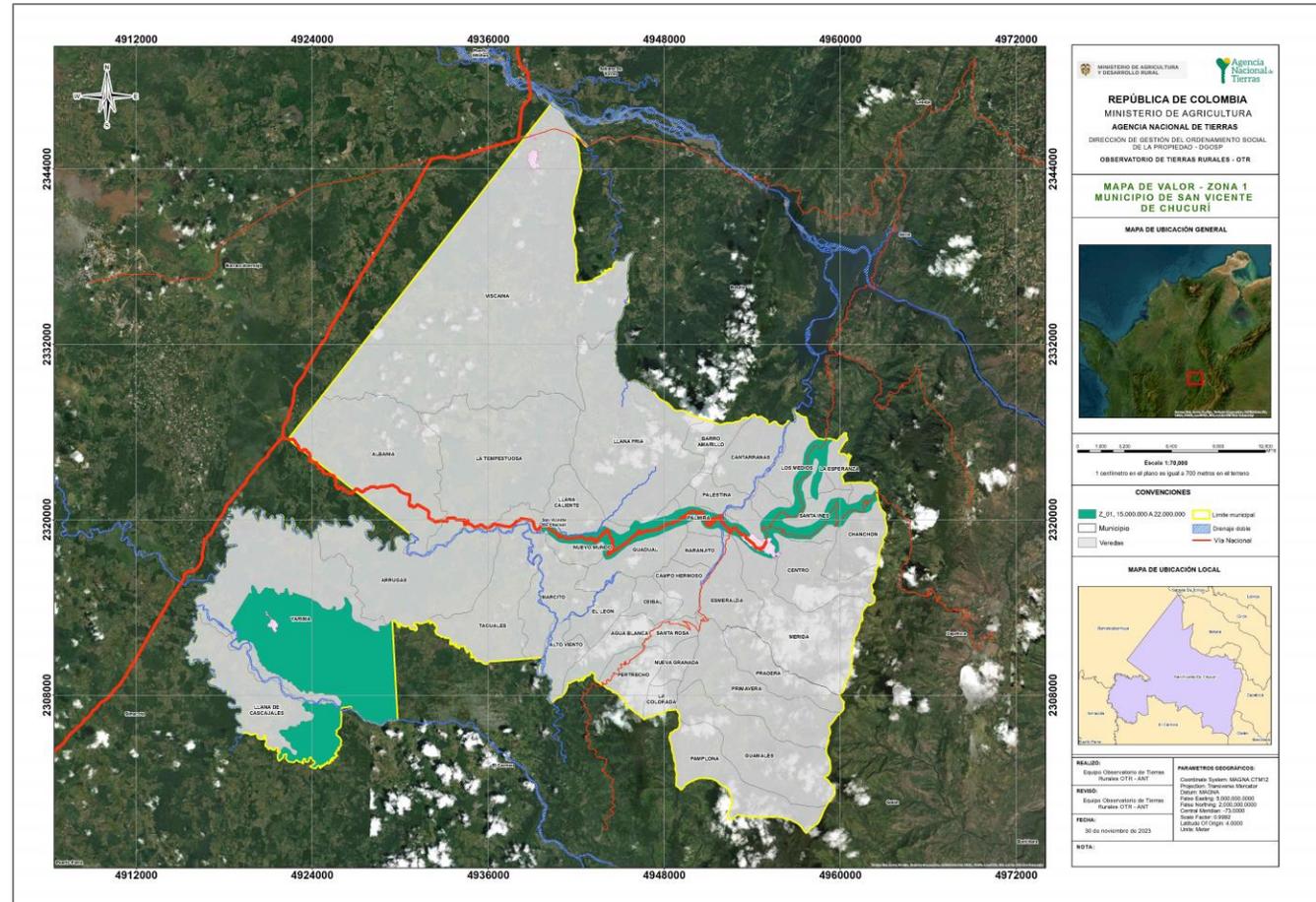


Mapa con la consolidación de datos analizados en el municipio de San Vicente de Chucurí.  
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

# Mapa de estimación de precios de la tierra rural – Zona 1

La zona uno (01) se localiza al suroccidente del municipio, en mayor proporción sobre el corregimiento de Yarima y la vereda de Llana de Cascajales en límites con el municipio de El Carmen de Chucurí y también en la zona nororiental, sobre la vía de carácter municipal y próxima del casco urbano de San Vicente de Chucurí.

De igual manera, esta zona se caracteriza por presentar un uso normativo Silvopastoril reglamentado por el P.B.O.T del municipio (Acuerdo 022 de 2033). Cabe resaltar que esta zona presenta valores potenciales mayores a los 61 puntos. Esta zona tiene un rango de valor de \$ 15.000.000 - \$ 22.000.000



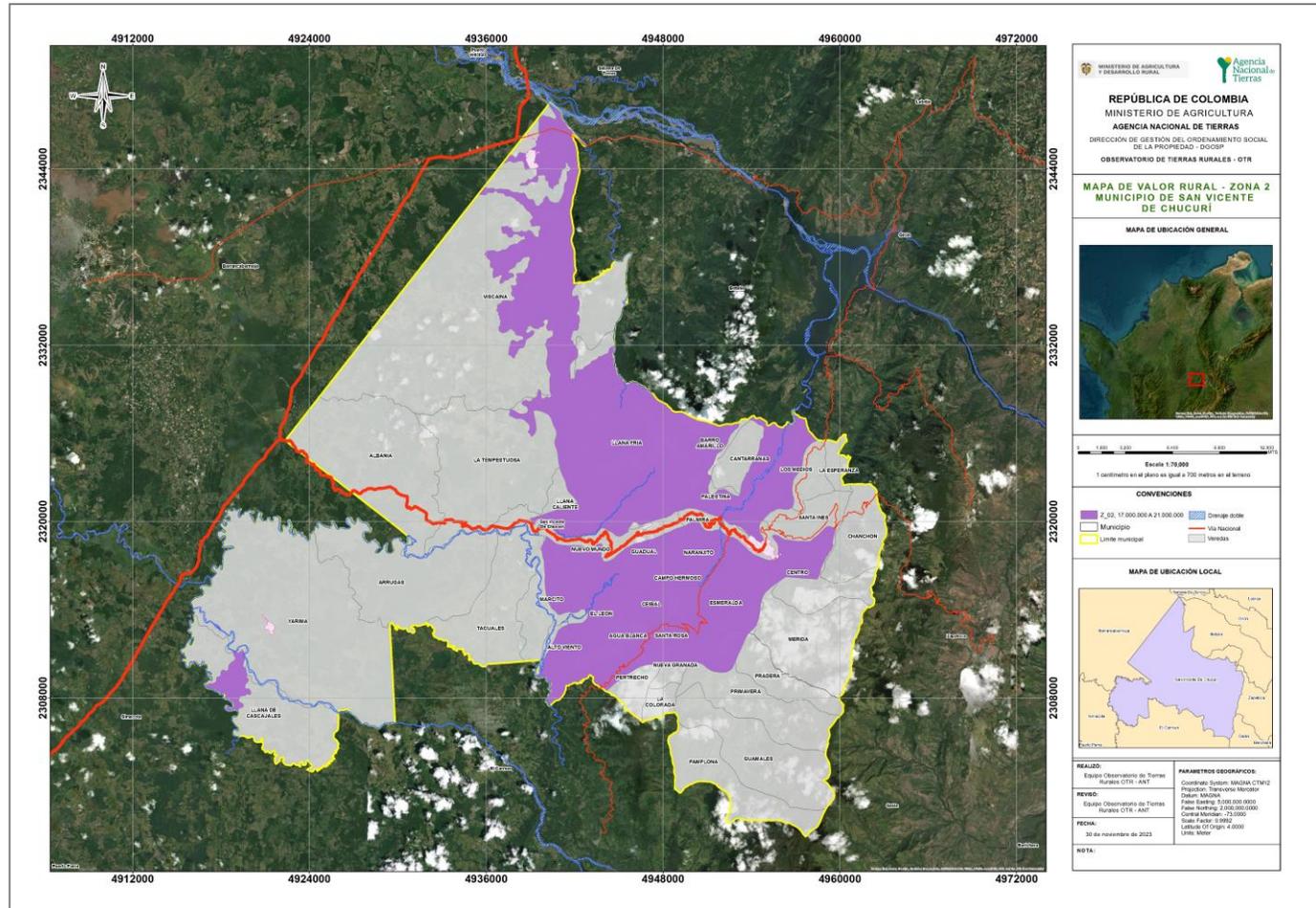
Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de San Vicente de Chucurí - Zona 1

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

# Mapa de estimación de precios de la tierra rural – Zona 2

Esta zona se localiza en mayor proporción al oriente y nororiente del municipio, limitando al norte con los municipios de Zapatoca y Betulia, ocupa parte de la zona central y limita al sur con el municipio de El Carmen de Chucurí, además de estar dividida por el río Oponcito, la zona presenta en una proporción menor, un área en la zona suroccidental, específicamente en la vereda Llana de Cascajales, limitando con el municipio de Simacota.

De igual manera, esta zona se caracteriza por presentar un uso normativo Agroforestal y un área de amortiguación reglamentados por el P.B.O.T del municipio (Acuerdo 022 de 2033). Cabe resaltar que esta zona presenta valores potenciales que van desde los 38 puntos hasta los 49 puntos. Esta zona tiene un rango de valor de \$ 17.000.000 - \$ 21.000.000

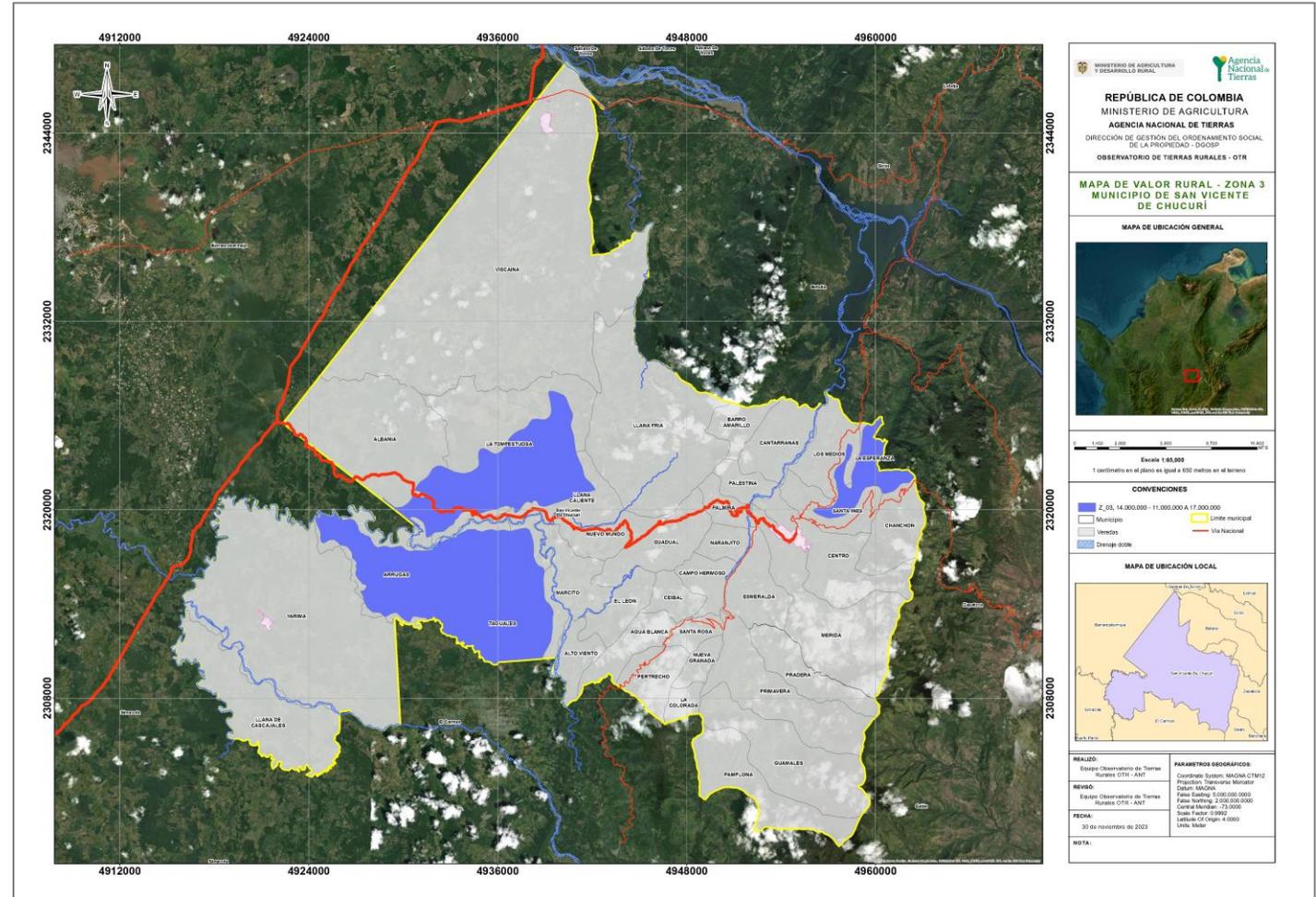


Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de San Vicente de Chucurí Zona 2  
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

# Mapa de estimación de precios de la tierra rural – Zona 3

Esta zona presenta su mayor concentración sobre la zona centro-occidente del municipio, está a su vez se circunscribe alrededor de la vía de carácter municipal que comunica con la vía nacional al occidente del municipio, asimismo limita por el sur con el municipio de El Carmen de Chucurí.

De igual manera, esta zona se caracteriza por presentar un uso normativo Agroforestal reglamentado por el P.B.O.T del municipio (Acuerdo 022 de 2033). Cabe resaltar que esta zona presenta valores potenciales mayores a los 61 puntos. Esta zona tiene un rango de valor de \$ 14.000.00 para áreas mayores a 22 Ha y un rango de valor de \$ 11.000.000 - \$ 17.000.000 para áreas menores a las 22 Ha.

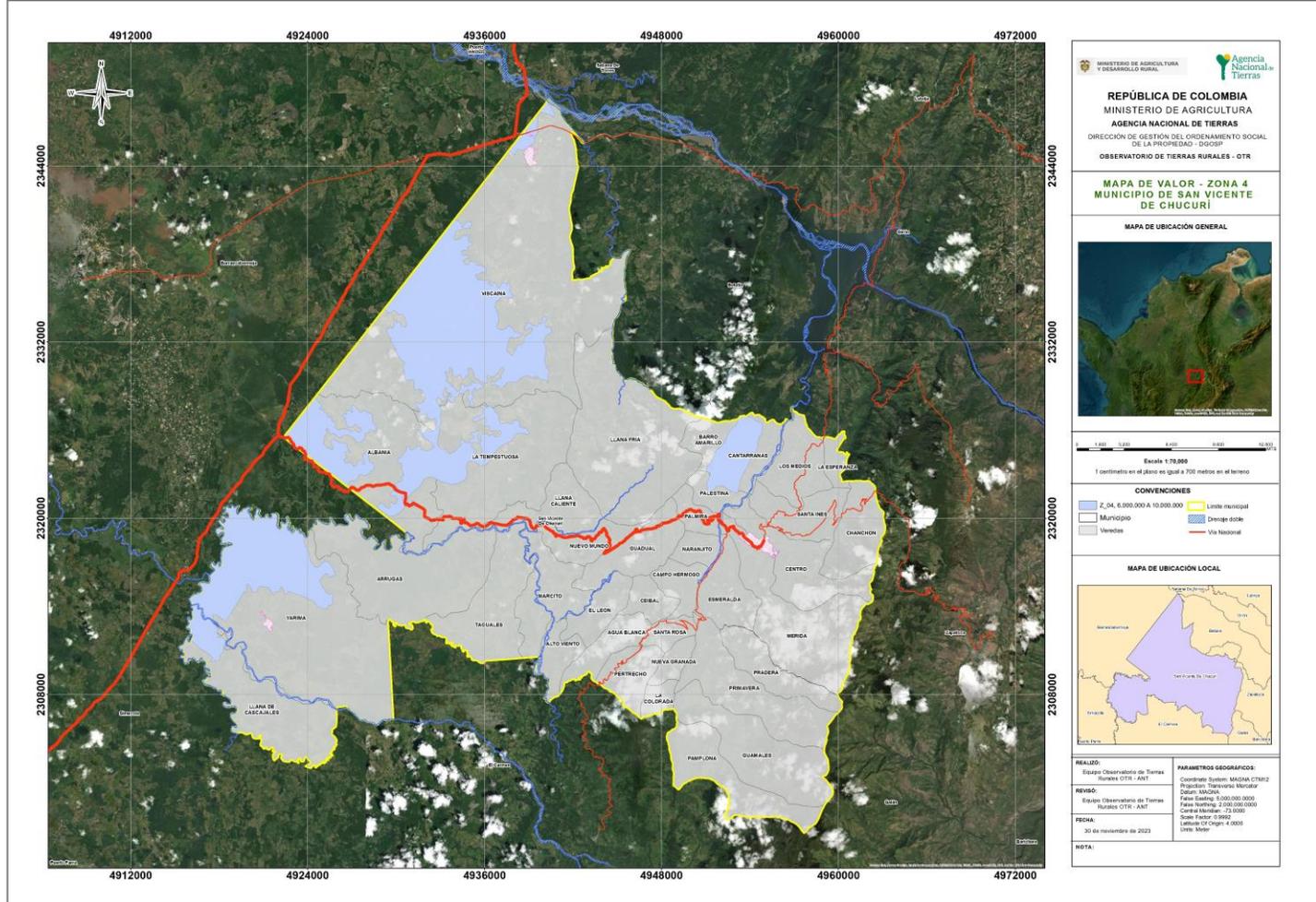


Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de San Vicente de Chucurí Zona 3  
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

# Mapa de estimación de precios de la tierra rural – Zona 4

La zona cuatro (04) está localizada al noroccidente y suroccidente del municipio en límites con el municipio de Barrancabermeja, en el sector más próximo a la vía nacional que comunica con Bucaramanga. Esta zona esta sobre las veredas Vizcaína, Albania, La tempestuosa y el corregimiento de Yarima.

De igual manera, esta zona se caracteriza por presentar un uso normativo Agrosilvopastoril reglamentado por el P.B.O.T del municipio (Acuerdo 022 de 2033). Cabe resaltar que esta zona presenta valores potenciales que van desde los 38 puntos hasta los 49 puntos. Esta zona tiene un rango de valor de \$ 6.000.000 - \$ 10.000.000

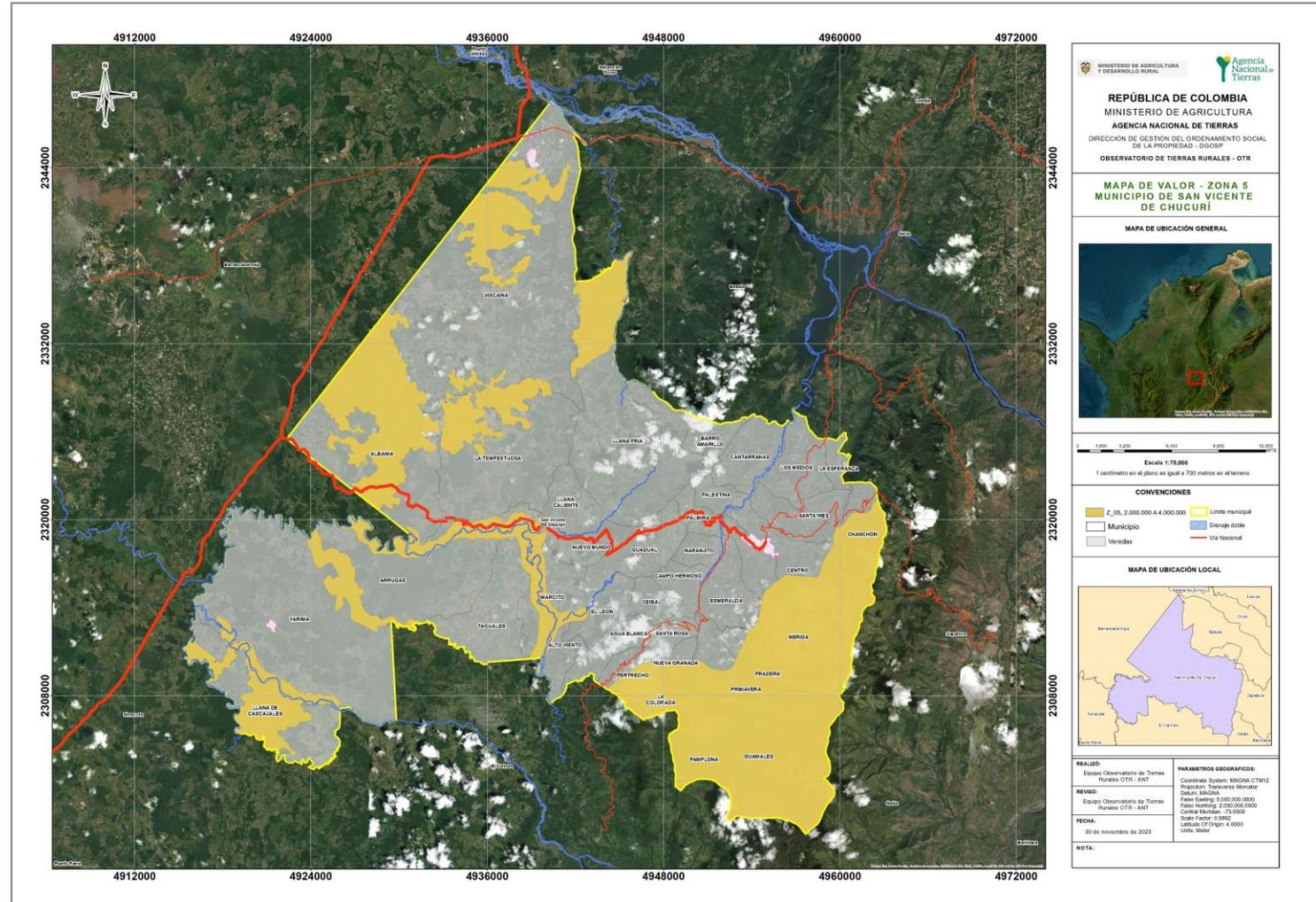


Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de San Vicente De Chucurí - Zona 4  
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

# Mapa de estimación de precios de la tierra rural – Zona 5

La zona cinco (05) se distribuye en varios sectores sobre el territorio del municipio objeto de estudio, presentando una mayor concentración sobre la zona oriental, en límites con el municipio de Zapatoca. Esta zona también tiene presencia en la zona suroccidente, noroccidente y centro del municipio.

De igual manera, esta zona se caracteriza por presentar un uso normativo de conservación y protección reglamentados por el P.B.O.T del municipio (Acuerdo 022 de 2033). Cabe resaltar que esta zona presenta valores potenciales que van desde los 38 puntos hasta los 49 puntos. Esta zona tiene un rango de valor de \$ 2.000.000 - \$ 4.000.000



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

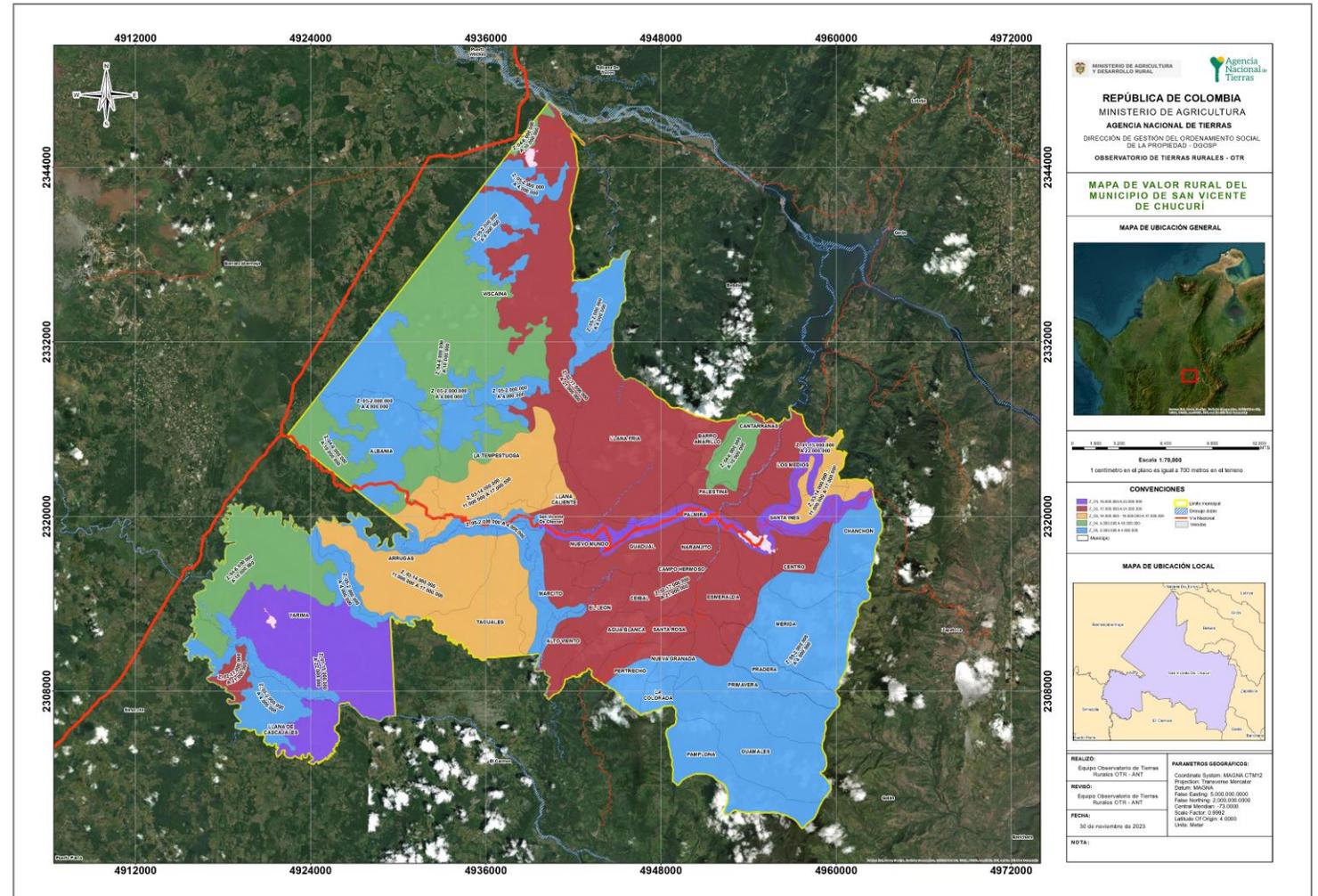
# Mapa de estimación de precios de la tierra rural de San Vicente De Chucurí

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 San Vicente De Chucurí.  
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

## Conclusiones dinámica inmobiliaria de San Vicente de Chucurí

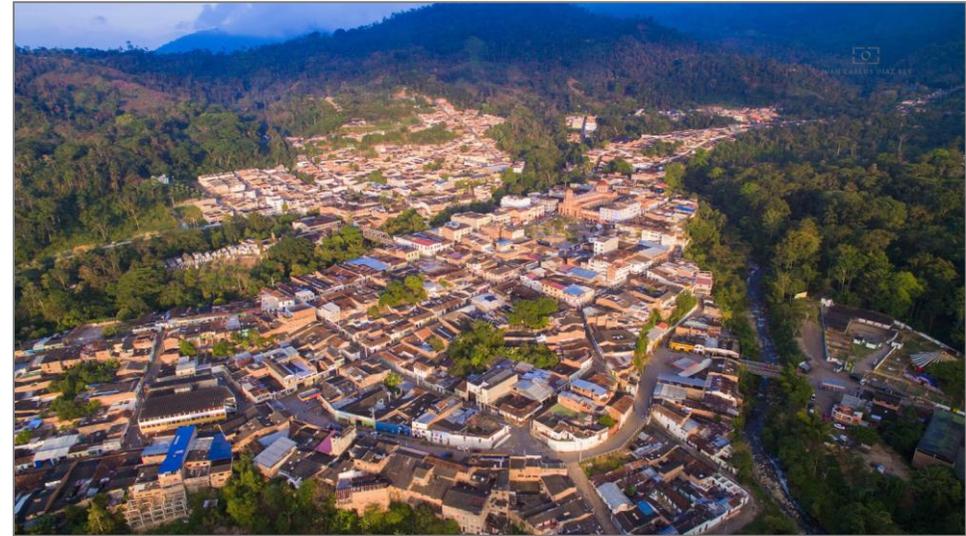
- ✓ El mayor valor de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio es de \$22.000.000 por hectárea y se enmarca en las veredas Llana Fría, Barrio Amarillo, Guadual, Naranjito, Campo Hermoso, Santa Rosa, Agua Blanca y centro principalmente.
- ✓ El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio es de \$ 2.000.000 por hectárea y se enmarca en las veredas Mérida, Pradera, Primavera, La Colorada, Guamales, Pamplona, 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 en las veredas Yarima, Arrugas, Taguales y Albania.
- ✓ De acuerdo a lo contemplado en el P.B.O.T del municipio (Acuerdo 022 de 2003) existen algunas zonas que están clasificadas como zonas de conservación y protección, sin embargo, permiten usos complementarios o condicionados, como lo pueden ser los usos Agroforestales o Silvopastoriles. Esto se pudo observar junto con el análisis inmobiliario realizado en dichas zonas, mostrando un mayor valor de ellas sin importar que la zonificación de uso que establece el municipio mediante su P.B.O.T. sea de conservación y protección.



Imagen satelital San Vicente de Chucurí. FUENTE: Google Earth

## Conclusiones dinámica inmobiliaria de San Vicente de Chucurí

- ✓ La diferencia de menor valor entre la zona 5 en comparación con la zona 1, se da principalmente por el uso de suelo que se puede desarrollar allí, además de la topografía y las condiciones de acceso hacia las veredas que conforman la zona 5.
- ✓ En concordancia con lo anterior, la zona 5 corresponde principalmente a predios con uso de conservación y protección, zona que tiene un rango de valor entre \$2.000.000 por hectárea y \$4.000.000 por hectárea..
- ✓ Se resalta que en la zona 2, no se incluyó un sector, el cual se encuentra ubicado específicamente en la vereda Cantarranas, al nororiente del municipio. Esto se debe a que la dinámica inmobiliaria muestra una tendencia de valor menor a la de la zona 2 con valores entre los \$ 6.000.000 y \$ 10.000.000. Además esta zona tiene condiciones y características físicas diferenciales a las de las veredas adyacentes.
- ✓ En el análisis realizado de las diferentes zonas de valor, se pudo observar que en la zona 3, específicamente en las veredas Marcito, Nuevo Mundo, Táguales y La Tempestuosa que se ubican al suroccidente del municipio, existe un desarrollo de parcelación, condición que se observó con el análisis del mercado inmobiliario realizado.



Vista general del municipio San Vicente de Chucurí. Fuente: Derechos de autor pagina 29

## A TENER EN CUENTA



El estudio de estimación de precios de la tierra rural para el municipio de San Vicente de Chucurí 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 San Vicente De Chucurí 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](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](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](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.
- ✓ Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del Municipio de San Vicente De Chucurí, Acuerdo 022 de 27 Septiembre de 2003. <https://www.sanvicentede-chucuri-santander.gov.co/>
- ✓ Plan de Desarrollo del municipio de San Vicente De Chucurí 2020-2023, “San Vicente avanza con equidad”, <https://www.sanvicentede-chucuri-santander.gov.co/>

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. Abajo izquierda: Tomada del sitio web de Radio Nacional de Colombia <https://www.radionacional.co/cultura/san-vicente-de-chucuri-santander-luisch>; Abajo centro: Tomada del Sitio Web Chucuri.net <https://chucurinet.wordpress.com/> ; derecha: Tomada de la REVISTA SAN VICENTE DE CHUCURI, publicada en el sitio web [issuu.com https://issuu.com/valerybaza1073/docs/cat\\_logo\\_publicitario\\_municipio\\_1\\_](https://issuu.com/valerybaza1073/docs/cat_logo_publicitario_municipio_1_)

Fotografía página 6. Tomada del sitio web [oronoticias https://oronoticias.tv/endurecen-medidas-en-san-vicente-de-chucuri/](https://oronoticias.tv/endurecen-medidas-en-san-vicente-de-chucuri/)

