



Contenido

TEMA	PAG
RESUMEN	4
INTRODUCCIÓN	5
1. OBJETIVOS	6
2. MARCO NORMATIVO	7
3. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL	9
4. METODOLOGÍA	20
4.1 Fuentes de información	
4.5 Investigación Directa	
5. MAPA DE VALORES	
CONCLUSIONES	84
BIBLIOGRAFÍA	94



Google Earth
Imágenes Landsat / Copernicus



ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE LA TIERRA RURAL

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA
LOS MUNICIPIOS DE LA BAJA GUAJIRA:
LA JAGUA DEL PILAR, URUMITA, VILLANUEVA, EL
MOLINO, SAN JUAN DEL CESAR, DISTRACCIÓN,
FONSECA, BARRANCAS Y HATONUEVO.
DICIEMBRE DE 2023



Resumen

Este documento desarrolla un análisis de la dinámica y mercado inmobiliario para los municipios de la zona sur departamento La Guajira, en los municipios de La Jagua del Pilar, Urumita, Villanueva, El Molino, San Juan del Cesar, Distracción, Fonseca, Barrancas y Hatonuevo, teniendo en cuenta las fuentes de información indirecta disponibles a la fecha en el Observatorio de Tierras Rurales – O.T.R, involucrando la normatividad urbanística de cada municipio (Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial), según corresponda, las Áreas Homogéneas de Tierra –AHT y la aplicación de métodos indirectos y colaborativos).

El contenido de la información catastral está relacionado con los datos suministrados por el IGAC, cuya información fue entregada para las zonas rurales e incluye variables o atributos como el tipo de predios, áreas de terreno, zonas homogéneas, entre otras. Es importante resaltar que en los diferentes municipios analizados no existen ofertas de predios en venta que puedan ser capturadas de manera indirecta y fue necesario el apoyo de expertos inmobiliarios del municipio.

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 como directa o indirecta.

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 utilicen los resultados obtenidos.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad

Observatorio de Tierras Rurales - OTR

Diciembre 2023

Imágenes de portada:

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 de los municipios de La Jagua del Pilar, Urumita, Villanueva, El Molino, San Juan del Cesar, Distracción, Fonseca, Barrancas y Hatonuevo que hacen parte del departamento de La Guajira, se observa que son municipios con un mercado inmobiliario mínimo en cuanto a disponibilidad de ofertas de predios en venta.

Uno de los principales factores que restringen las condiciones del mercado inmobiliario en la zona rural del departamento de La Guajira se debe a la explotación minera, ya que las principales actividades que se desarrollan allí son en el sector Minero-energético, administración pública, industrias manufactureras, comercio, transporte, almacenamiento, alojamiento y servicios de comida, agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.

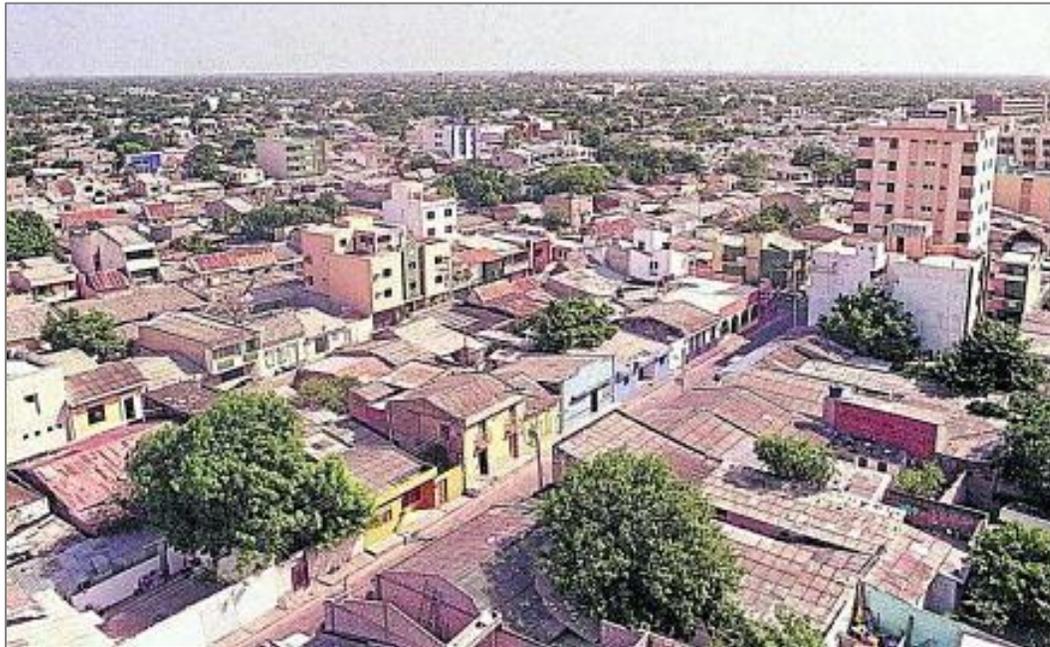
El mercado inmobiliario es uno de los sectores más importantes de la economía en todo el mundo y su evolución tiene un impacto significativo en el crecimiento económico y el bienestar de las sociedades. Por ello, es fundamental contar con información actualizada y precisa sobre la dinámica y movimientos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

Así las cosas, este reporte tiene como objetivo presentar un panorama general capturado por métodos indirectos, de la dinámica del mercado inmobiliario en la zona rural del departamento de La Guajira apta para el desarrollo del mercado de tierras, a través de la recopilación y análisis de datos provenientes del apoyo de expertos inmobiliarios en la zona; información que cruzada con el inventario predial catastral, aunque desactualizado proporciona un diagnóstico territorial valioso.

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.

Objetivo General:

Presentar la información geográfica asociada al mercado de tierras para los municipios del sur de La Guajira departamento de La Guajira que permita comprender las dinámicas del mercado inmobiliario y dar soporte en los precios de la tierra para los procesos de adquisición de predios en el marco de las funciones de la Agencia Nacional de Tierras.



Vista panorámica de Riohacha Fuente: Página <http://www.institutodeestudiosurbanos.info/boletines-de-noticias-y-eventos/listid-113/mailid-242-actualidad-ieu-14-de-febrero-riohacha-y-monteria-en-el-top-de-las-ciudades-con-mayor-valoracion-inmobiliaria>

Objetivos Específicos

- Caracterizar físicamente los municipios de La Jagua del Pilar, Urumita, Villanueva, El Molino, San Juan del Cesar, Distracción, Fonseca, Barrancas y Hatonuevo a partir de información secundaria para la zona rural.
- Comprender la dinámica del mercado inmobiliario de los municipios de La Jagua del Pilar, Urumita, Villanueva, El Molino, San Juan del Cesar, Distracción, Fonseca, Barrancas y Hatonuevo en su suelo rural, con base en la aplicación de métodos directos de valoración reglamentados.
- 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 del sur del departamento de La Guajira.
- Realizar la estimación de los precios de la tierra rural de los municipios de La Jagua del Pilar, Urumita, Villanueva, El Molino, San Juan del Cesar, Distracción, Fonseca, Barrancas y Hatonuevo.

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 en el 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”

PLANES, PLANES BÁSICOS Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

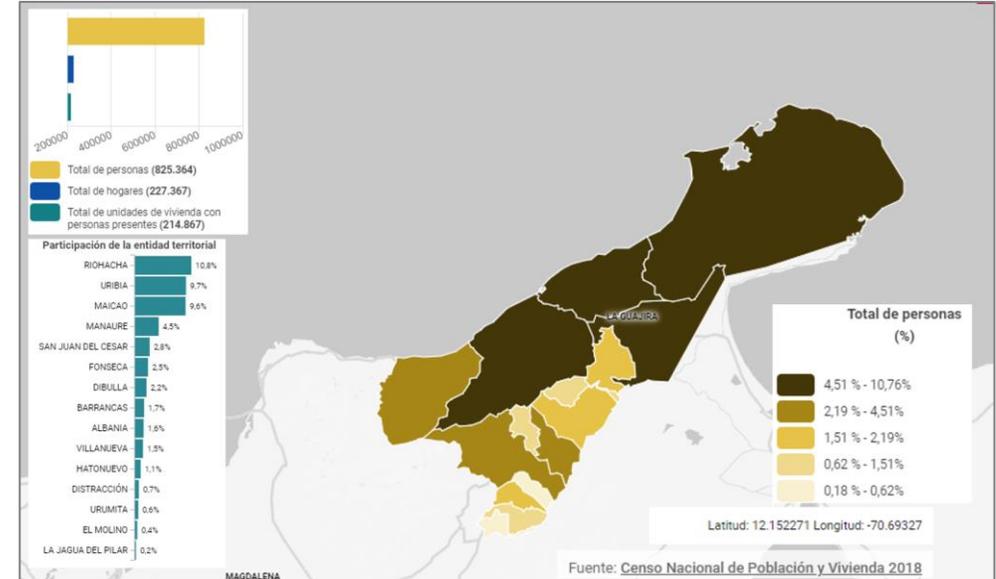
ACUERDO 003 DE 2006	Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de la Jagua del Pilar (La Guajira).
ACUERDO 020 DE 2002	Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de Barrancas (La Guajira).
ACUERDO 020 DE 2002	Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de Villanueva (La Guajira).
ACUERDO 004 DE 2004	Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del municipio de San Juan del César (La Guajira).
ACUERDO 011 DE 2003	Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de Distracción (La Guajira).
ACUERDO 024 DE 2005	Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de Fonseca (La Guajira).
ACUERDO 008 DE 2023	Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de El Molino (La Guajira).
ACUERDO 009 DE 2010	Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de Hatonuevo (La Guajira).
ACUERDO 023 DE 2002	Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de Urumita (La Guajira).

Caracterización Territorial - Departamento de La Guajira

El departamento de La Guajira se ubica en la zona norte de la región Caribe. Limita al oriente con Venezuela, al sur con el departamento del Cesar y al occidente con el departamento del Magdalena. Cuenta con una superficie total de 20.848 km² (1.8% del total de la nación). Está conformado por 14 municipios, 1 distrito especial, 44 corregimientos, 69 inspecciones de policía, así como numerosos caseríos y centros poblados por indígenas wayuu conocidos como rancherías.

Debido a las características físicas del territorio, el Departamento se divide en tres grandes regiones, correspondientes a la Alta Guajira, Media Guajira y Baja Guajira. Su geografía física se caracteriza por la diversidad de ecosistemas terrestres y marinos dada la presencia de todos los pisos térmicos de la zona intertropical y el ciclo de temperaturas que en promedio oscilan entre 35°C a 40°C. En general la biodiversidad terrestre incluye desiertos, humedales en zonas montañosas y bosque tropical seco propenso a la aridez, baja vegetación y una fuerte estacionalidad de lluvias. Todo su territorio presenta degradación ligera a muy severa, donde las lluvias anuales, generalmente, oscilan entre 300 y 1.100 milímetros (mm) al año, constituyéndose en la región con las menores precipitaciones promedio del país.

Con relación a los datos de población, el Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE a 2018 indica que La Guajira cuenta con 825.364 habitantes, y para el año 2023 según las proyecciones de población a nivel departamental periodo 2020 - 2050 (DANE), el departamento tiene una proyección de población de 1.038.397 habitantes; de los cuales 49% son hombres y 51% mujeres. De esta cifra se estima que 47.5% residen en la zona urbana, en contraste con la población rural indígena concentrada en la Alta Guajira, representando aproximadamente un 52.5%. Dada esta particularidad, La Guajira presenta un índice de ruralidad media, afectando las condiciones de acceso a servicios públicos entre la población wayuu residente en estas áreas, aunado a la falta de vías terciarias que impiden una mayor presencia e intervención por parte del Estado



Es importante señalar que el departamento de La Guajira cuenta con diversos grupos poblacionales, a corte 2018, los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE indican que de los grupos étnicos presentes en el territorio 94.1% son wayuu, quienes representan el 48% de la población total; 3.3% Wiwa (Arzario), 1.7% Kogui (Kaggaba) y 1% distribuidos entre Arhuacos (Ijka), Zenú, Kankuamos, entre otros.

Mientras que los wayuu predominan en los municipios de Uribia, Manaure, Maicao y Riohacha, los Wiwa, Kogui, Arhuacos y Kankuamos habitan mayoritariamente en estribaciones de la Sierra Nevada y según cifras del Ministerio del Interior, a 2018 existen 26 resguardos donde residen la mayor parte de los indígenas wayuu y dos resguardos entre los Koguis y los Malayos – Arhuacos.

Caracterización Territorial – Departamento de La Guajira

En los aspectos económicos, las actividades productivas principales en el departamento de La Guajira corresponden a: Sector Minero-Energético, administración pública, industrias manufactureras, comercio, transporte, almacenamiento, alojamiento y servicios de comida, agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.

En la actualidad el departamento de La Guajira atraviesa una grave crisis humanitaria que se estructura en la falta de acceso a servicios básicos vitales, materializada en causas múltiples, tales como: escasez de agua potable, dificultades para el acceso físico y económico a los alimentos; efectos del cambio climático que afectan las fuentes de agua; la crisis energética, la falta de infraestructura eléctrica y la baja cobertura para el acceso a los servicios de salud, la baja cobertura en el sector de educación y así como otros problemas de orden social, económico y político que inciden en la situación de emergencia humanitaria, por lo que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1085 de 2023 (Julio 02) "Por el cual se declara el Estado de Emergencia Económica, social y ecológica en el departamento de La Guajira".

El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en el marco de: (i) El Programa de Formalización de Tierras entre enero de 2017 y mayo de 2023 adjudicó y formalizó 3.323 predios (títulos) con una extensión de 43.334 hectáreas, beneficiando a 8.238 familias y a 12.922 mujeres. En el departamento se han entregado 1.527 hectáreas del Fondo de Tierras; (ii) en el Programa de Restitución de Tierras, entre enero de 2018 y mayo de 2023, expidió en la ruta individual, orden de restitución y/o compensación por 340 hectáreas correspondientes a 10 predios, beneficiando a 35 personas de las cuales 13 fueron mujeres (37,1%). Durante este período se atendió con subsidio de vivienda a 64 familias. En la ruta étnica se restituyeron 1.391 hectáreas beneficiando a 501 personas. (Decreto 1085 de 2023).

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 sur del departamento de La Guajira, 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.



Puerto Bolívar – La Guajira Fuente:

Página https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a7/Puerto_Bol%C3%ADvar%2C_Guajira%2C_Colombia.jpg

Caracterización Territorial – Municipio de la Jagua del Pilar

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 la Jagua del pilar, de manera que se pueda construir a partir de allí, la consolidación en un territorio productivo seguro.

El municipio de la Jagua del Pilar se encuentra localizado en la parte sur del Departamento, con una extensión de 152 km², de los cuales 5 km² corresponden al área urbana, y 147 km² al área rural. La cabecera municipal se encuentra a una altitud de 450 m s. n. m., y la temperatura promedio es de 28 28 °C. Limita al norte con el Municipio de Urumita, al oriente con la República Bolivariana de Venezuela, al occidente y sur con el departamento del Cesar, sus respectivos afluentes, y algunas corrientes subterráneas.

El sistema montañoso de este municipio está formado por la Serranía del Perijá, cuya mayor elevación es el Cerro Pintao, con una altura de 287 metros. El resto del municipio es plano, bañado por los ríos Perijá, Marqueuzote y el arroyo Los Mártires, principalmente.

Excluyendo La cabecera municipal, centros poblados, resguardos y demás zonas excluidas, 18,025.45 Ha aproximadamente corresponden a suelo rural del municipio, aptos físicamente para el desarrollo de labores agropecuarias, es de aclarar que acá se incluyen las zonas de protección.

Se encuentra catalogado en la Categoría 6^{a.}, de acuerdo con la distribución Municipal del país, según el artículo 2 de la Ley 617 de 2.001 y del Departamento Nacional de Planeación (DNP).

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, Barrancas cuenta con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) establecido mediante Acuerdo 003 de 2006. 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. La fecha del E.O.T. vigente para el municipio denota desactualización en el instrumento de planificación más importante con que cuenta la entidad territorial para desarrollarse ordenada y adecuadamente.

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 la Jagua del Pilar, 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.



Jagua del Pilar – La Guajira Fuente: Página <https://laguajirahoy.com/la-guajira/que-esta-pasando-en-la-jagua-del-pilar.html>

Caracterización Territorial – Municipio de la Urumita

El municipio de Urumita está ubicado en el sector sur del departamento de la Guajira, al pie de la Serranía del Perijá prolongación de la cordillera Oriental; limitado al norte con el municipio de Villanueva, al sur con el municipio de la Jagua del Pilar, al este con la República de Venezuela y al Oeste con el Municipio de Valledupar. Cuenta con un área total de 329.09 km² de las cuales 3 Km².

Urumita se encuentra localizado en la Serranía del Perijá, en su zona urbana presenta una topografía plana, mientras que la zona rural es un relieve quebrado o de cordillera. Hace parte de la unidad geográfica del Cerro Pintao, último páramo septentrional de la cordillera oriental, considerado la segunda fábrica de agua en la Costa Atlántica, después de la Sierra Nevada de Santa Marta. Este municipio está ubicado entre los municipios con mayor cantidad de nacimientos hídricos, por lo que cuenta con gran variedad de sistemas ecológicos.

Se Distinguen en el Municipio dos zonas topográficas claramente diferenciales, la primera corresponde al valle del río Cesar, de terreno plano y suave inclinación hacia el occidente; La segunda zona en donde se encuentra la mayor parte del Municipio “ zona Rural”, es montañosa, surcadas por profundos cañones de los ríos Marquezote, Urumita, Queiebrapalos y Viravira, caracterizado por tener vegetación natural con severas limitaciones para el uso agropecuario.

El municipio presenta como divisiones administrativas tradicionales el sector urbano determinado por el perímetro urbano, área de expansión urbana y área suburbana y el sector rural conformado por diecinueve (19) veredas y tres (3) regiones.

El municipio pertenece según el Mapa agrológico del IGAC a la clase III, Que requiere “ prácticas” de manejo y conservación rigurosa, control de erosión y de aguas, drenajes, fertilización y recuperación de aguas salinas).

La cabecera del Municipio está a una altura de 255 m.sn.m cuya temperatura oscila alrededor de 28° C y una precipitación de 1.000 mm anuales

Según el Censo de 2018 realizado por el DANE, Urumita tiene una población de 10.985 personas, 9.283 ubicados en la zona urbana y 915 población ubicada en la zona rural. Sus actividades económicas corresponden en su gran mayoría al sector primario, principalmente a los subsectores de agricultura y ganadería. Urumita debido a su gran extensión territorial rural y su ubicación privilegiada dentro de varios ecosistemas muy bien conservados, además de su cultura, tiende a ser un municipio que cuenta con muchos sitios turísticos tales como balnearios, zonas de conservación, parques naturales nacionales como el Parque Natural Regional de Cerro Pintao.



Urumita – La Guajira Fuente: Página https://www.facebook.com/alcaldiadeurumita/photos/recibimos-este-día-con-esta-bella-fotografía-y-frase-de-nuestro-cantautor-fabian/183582837105794/?paipv=0&eav=AfbKxg1NDzu1z3D7FFndS6ePqEj9II4QXxwQfopbqLti3fUCS_kFdfWWW6q5dABq04c&_rdr

Caracterización Territorial – Municipio de la Villanueva

El municipio de la Villanueva se encuentra localizado en la parte sur del Departamento, con una extensión de 265 km². Villanueva tiene una extensión urbana de 3.2 km² y el resto del área rural ocupa 262.8 km². De esta manera, la cabecera municipal y un porcentaje de tierras están en una parte plana y baja, faldas empinadas de montaña y clima medio, hacia la Serranía del Perijá, tierras altas de montañas escarpadas y abruptas en las tierras frías; páramos en el Cerro Pintao, límites con Venezuela.

La extensión territorial del municipio es de 26.500 Ha, de las cuales 7.300 son utilizadas para la agricultura y 8.600 para la ganadería; 10.146 son áreas no cultivadas y 454 corresponden al área urbana. De este modo, el municipio tiene una base productiva predominantemente agropecuaria, integrada al circuito económico de la Baja Guajira y Valledupar.

En cuanto a la hidrografía del municipio se puede decir que su principal fuente de agua es el río Villanueva que nace en el Cerro Pintao, en la cordillera Oriental con una longitud de 43 Km, desde su nacimiento hasta el río Cesar donde desemboca.

Este municipio se encuentra catalogado en la Categoría 6^{a.}, de acuerdo con la distribución Municipal del país, según el artículo 2 de la Ley 617 de 2.001 y del Departamento Nacional de Planeación (DNP).

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, Villanueva cuenta con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) establecido mediante Acuerdo 020 de 2002.

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. La fecha del E.O.T. vigente para el municipio denota desactualización en el instrumento de planificación más importante con que cuenta la entidad territorial para desarrollarse ordenada y adecuadamente

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 Villanueva, 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.



Villanueva – La Guajira Fuente: Página <https://www.guajiranews.com/actualidad/villanueva-grandes-obstaculos-por-vencer/>

Caracterización Territorial – Municipio de la Distracción



Distracción – La Guajira Fuente: Página <https://www.viajarenverano.com/distraccion-la-guajira/>

El municipio de Distracción se encuentra localizado en la parte sur del Departamento, con una extensión de 232 km², cuenta con una temperatura promedio 28°C. Está a una distancia aproximada de 115 Km de Riohacha, la capital del Departamento de La Guajira, por la carretera Troncal de Oriente.

El Municipio limita al norte con los municipios de Riohacha y Fonseca; al sur con los municipios de San Juan del César y Fonseca; al oriente con el municipio de Fonseca y al occidente con el municipio de san Juan del César.

Distracción se encuentra catalogado en la Categoría 6^{a.}, de acuerdo con la distribución Municipal del país, según el artículo 2 de la Ley 617 de 2.001 y del Departamento Nacional de Planeación (DNP).

El municipio, tiene una gran extensión de tierras planas, además se encuentra con una extensión territorial de topografía irregular, enmarcada en su zona norte por franjas de terreno de pendientes altas; es recorrida por arroyos provenientes de la región norte, los cuales se desplazan por todas las zonas del municipio drenando al Rio Ranchería, fuente hídrica más importante del Departamento, el cual recorre la zona central en dirección este – oeste, nace en la Laguna de Chirigua de la Sierra Nevada de Santa Marta, alimentado por el Páramo de Quirigua, este nacimiento está localizado entre la Cuchilla de Sapapanguera y el Cerro Buncuabi a una altura de 3.875 m.s.n.m. y desemboca en el Mar Caribe, en el municipio de Riohacha.

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, Distracción cuenta con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) establecido mediante Acuerdo 011 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. La fecha del E.O.T. vigente para el municipio denota desactualización en el instrumento de planificación más importante con que cuenta la entidad territorial para desarrollarse ordenada y adecuadamente.

Caracterización Territorial – Municipio de El Molino

El municipio de El Molino se encuentra localizado en la zona central del Departamento de La Guajira, limita al Nor – Occidente, con el Municipio de San Juan del Cesar, al Sur con el Municipio de Villanueva y al oriente con la hermana República de Venezuela.

Cuenta con una extensión total de 190 km², de los cuales 1.5 km² corresponden al área urbana, y 188.5 km² al área rural. El área rural comprende siete (7) Veredas (Alrededores del Casco Urbano, El Manantial, El Bejuco, Los Barriales, La Unión, El Portón, Pitalito y Voladorcito) según planeación Municipal.

El relieve del municipio se presenta con desigualdades en su formación, con diferentes pendientes. La morfología del territorio está caracterizada principalmente por las estribaciones de la Cordillera Oriental, más exactamente por el área de la Serranía del Perijá que presenta jurisdicción municipal y las llanuras que separan la Serranía del Perijá con la Sierra Nevada de Santa Marta; posee alturas que van desde los 150 hasta los 2,200 metros sobre el nivel del mar

El Municipio por tener variación en su relieve, cuenta con climas cálidos templados y fríos, variando su Temperatura entre 16° y 34° Centígrados, según la altura sobre el nivel del mar. Los promedios anuales de la precipitación sólo llegan de 800 a 1,000 mm, en el sector plano. Para la parte montañosa que es bastante reducida, no aumenta mucho el régimen pluvial. La humedad relativa es baja (de 68% – 72%).

El territorio esta atravesado por El río El Molino, el cual es la fuente principal de agua, y nace en la Serranía del Perijá y desemboca en el río Cesar.

Otro de los aspectos importantes a destacar del municipio de El Molino, es la conectividad con otras poblaciones y la región. La transversal El Carmen, es la vía de mayor relevancia presente en el territorio, debido a que el municipio no tiene acceso directo sobre una vía del orden nacional. Esta vía parte desde la Paz – Cesar – Maicao de la ruta 4902 y pasa por las localidades de los municipios de la jagua del Pilar, Urumita, El Molino, San Juan del Cesar, Distracción con una longitud de 75,3 Km

Según información del DANE el municipio de El Molino para el año 2.019 cuenta con una población de 17.112 habitantes, de los cuales un 52% son hombres, (9.047) y un 47% (8.065) mujeres. La densidad poblacional para el año 2.019 es de 73,8 habitantes por kilómetro cuadrado. Del total de la población municipal el 66,3% habita en el área rural y el 33,7% en el área urbana. En el año 2005 por cada 117 hombres, había 100 mujeres, mientras que para el año 2019 por cada 112 hombres, había 100 mujeres.

El municipio de El Molino hace parte de dos áreas protegidas de orden regional, estas son el Parque Natural Regional Cerro Pintao – Serranía del Perijá declarado mediante Acuerdo de consejo Directivo No. 032 de 2016; Distrito Regional de Manejo Integrado Serranía del Perijá declarado mediante Acuerdo 030 de 2011 y ampliado para incluir a El Molino a través del Acuerdo 015 de 2022; y Distrito de Conservación de Suelos Serranía de Perijá el cual fue declarado mediante Acuerdo de consejo Directivo No. 009 de 2020

El Molino cuenta con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (EOT) establecido mediante Acuerdo 008 del 22 de noviembre de 2023, 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 El Molino, a partir de la interrelación de información proveniente de fuentes externas y el apoyo de personal profesional del municipio, expertos y conocedores de los precios de la tierra.

Caracterización Territorial – Municipio de la San Juan del Cesar

El municipio de San Juan del Cesar se encuentra localizado en la parte sur del Departamento, está ubicado entre las estribaciones de la Serranía del Perijá y la Sierra Nevada de Santa Marta a lo largo de los ríos Cesar y Ranchería, se caracteriza por ser un territorio ondulado entre llanuras y cordilleras, su altitud oscila entre los 180 a 4.160 metros sobre el nivel del mar.

Su superficie es de 1.415 km², que representan el 6.78% del departamento. El área urbana ocupa el 10% de la superficie y el área rural el 90%. Limita al norte con los municipios de Riohacha y Distracción, al sur con los municipios de Villanueva, El Molino y el departamento del Cesar, al este con la República de Venezuela, al oeste con Riohacha, Dibulla y el departamento del Cesar.

A San Juan del Cesar, le favorece su posición geográfica con respecto a la comunicación vial con los municipios del sur de La Guajira, este cuenta con 23,5 Km pavimentados en la carretera nacional 168 Km de carreteable que comunican a la cabecera municipal con el resto de los corregimientos, de los cuales 18 Km están pavimentados.

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, San Juan del César cuenta con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) establecido mediante Acuerdo 004 de 2004, en el cual 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. La fecha del EOT vigente para el municipio denota desactualización en el instrumento de planificación más importante con que cuenta la entidad territorial para desarrollarse ordenada y adecuadamente.



Adicionalmente, se encuentra catalogado en la Categoría 6^{a.}, de acuerdo con la distribución Municipal del país, según el artículo 2 de la Ley 617 de 2.001 y del Departamento Nacional de Planeación (DNP).

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 la Jagua del Pilar, 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.

Caracterización Territorial – Municipio de la Fonseca

Fonseca es un municipio colombiano ubicado en el departamento de La Guajira, sobre una depresión en el valle del río Ranchería que atraviesa el municipio de oeste a este, entre la Sierra Nevada de Santa Marta y la Serranía del Perijá.

Sus delimitaciones físicas van al norte por el divorcio de las aguas que en la Sierra Nevada de Santa Marta lo separa del municipio de Riohacha; al sur con una línea accidentada en las montañas, oriente con la Sierra de los Motilones o de Perijá, con la República de Venezuela, y con señales que siguen cursos determinados para separarlo de Barrancas al este, y no muy bien definido con San Juan del Cesar al oeste.



Este municipio tiene una extensión total de 58.000 km² de los cuales 423 km² pertenecen al área urbana y 44.903 km² pertenecen al área rural. Este se encuentra catalogado en la Categoría 6^{a.}, de acuerdo con la distribución Municipal del país, según el artículo 2 de la Ley 617 de 2.001 y del Departamento Nacional de Planeación (DNP).

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, Fonseca cuenta con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) establecido mediante Acuerdo 024 de 2005, 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. La fecha del E.O.T. vigente para el municipio denota desactualización en el instrumento de planificación más importante con que cuenta la entidad territorial para desarrollarse ordenada y adecuadamente.

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 la Fonseca, 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.

Caracterización Territorial – Municipio de Barrancas

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

El municipio de Barrancas se encuentra localizado en la parte sur del Departamento, con una extensión de 762 km², que corresponde al 21.5% del área subregional geográfica conocida como La Baja Guajira o sur de La Guajira y al 4.1% del territorio del Departamento. Limita al norte con el Municipio de Hato Nuevo, al oriente con la República Bolivariana de Venezuela, con la Serranía del Perijá en medio, al occidente con los municipios de Fonseca y Riohacha y al sur con el Municipio de Fonseca. Forma parte de la cuenca del río Ranchería, sus respectivos afluentes, y algunas corrientes subterráneas.

Tipo fuente	Nombre fuente	Nacimiento	Desembocadura
Primaria	Río Ranchería	La Laguna de Chirigua (Sierra Nevada de Santa Marta)	Mar caribe en Riohacha
Secundaria	Arroyo La Quebrada	Serranía del Perijá	Ranchería
	Río Palomino	Serranía del Perijá	Ranchería
	Río Mapurito	Serranía del Perijá	Ranchería

Se encuentra catalogado en la Categoría 6^{a.}, de acuerdo con la distribución Municipal del país, según el artículo 2 de la Ley 617 de 2.001 y del Departamento Nacional de Planeación (DNP).

De acuerdo con la cartografía oficial de perímetro municipal, cuenta con una extensión de 79.995 hectáreas aproximadamente, de las cuales, excluyendo La cabecera municipal, centros poblados, resguardos y demás zonas excluidas, 64.683 has aproximadamente corresponden a suelo rural del municipio, aptos físicamente para el desarrollo de labores agropecuarias.

El municipio posee actualización catastral rural con vigencia 2005 y cuenta en esa base de datos con 1627 predios rurales distribuidos en 6 corregimientos y éstos a su vez en veredas según el EOT vigente.

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, Barrancas cuenta con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) establecido mediante Acuerdo 020 de 2002, 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. La fecha del E.O.T. vigente para el municipio denota desactualización en el instrumento de planificación más importante con que cuenta la entidad territorial para desarrollarse ordenada y adecuadamente.

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 Barrancas, 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.

Caracterización Territorial – Municipio de Hatonuevo

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

El municipio de la Hatonuevo se encuentra localizado en la zona central del Departamento, con una extensión de 215,209 km², de los cuales 5 km² corresponden al área urbana, y 147 km² al área rural. La cabecera municipal se encuentra a una altitud de 179 m s. n. m., y la temperatura promedio es de 27,6 °C. Limita al norte con Riohacha y el Municipio de Albania, al oriente con la República Bolivariana de Venezuela, al occidente y sur con el Municipio de Barrancas. Forma parte de la cuenca del río Ranchería con sus respectivos afluentes, y algunas corrientes subterráneas.

Su sistema montañoso está formado por la Serranía del Perijá, y estribaciones de la Sierra Nevada dejando la región central del municipio plana, bañado por el río Ranchería, además también se encuentra el manantial “El Pozo”, como el segundo cuerpo de agua de importancia en el municipio como fuente del acueducto local; los otros cuerpos hídricos que recorren el municipio de Hatonuevo son los arroyos Gritador, Seco, Grande, Barro Blanco, Aguas Blancas.

Excluyendo La cabecera municipal, centros poblados, resguardos y demás zonas excluidas, 18,025.45 Ha aproximadamente corresponden a suelo rural del municipio, aptos físicamente para el desarrollo de labores agropecuarias, es de aclarar que acá se incluyen las zonas de protección. Se encuentra catalogado en la Categoría 6ª., de acuerdo con la distribución Municipal del país, según el artículo 2 de la Ley 617 de 2.001 y del Departamento Nacional de Planeación (DNP). En su territorio se ubican 3 resguardos indígenas: El Cerro de Hatonuevo, El Zahino Guayabito Muriaytuy, Provincial y Rodeito El Pozo.

Con relación a los procesos de caracterización del territorio específicamente para la zona rural, Barrancas cuenta con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (EOT) establecido mediante Acuerdo 003 de 2006, 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. La fecha del EOT vigente para el municipio denota desactualización en el instrumento de planificación más importante con que cuenta la entidad territorial para desarrollarse ordenada y adecuadamente.

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 Hatonuevo, a partir de la interrelación de información proveniente de fuentes externas a la Agencia y el apoyo de personal profesional del municipio, expertos y conocedores de los precios de la tierra.



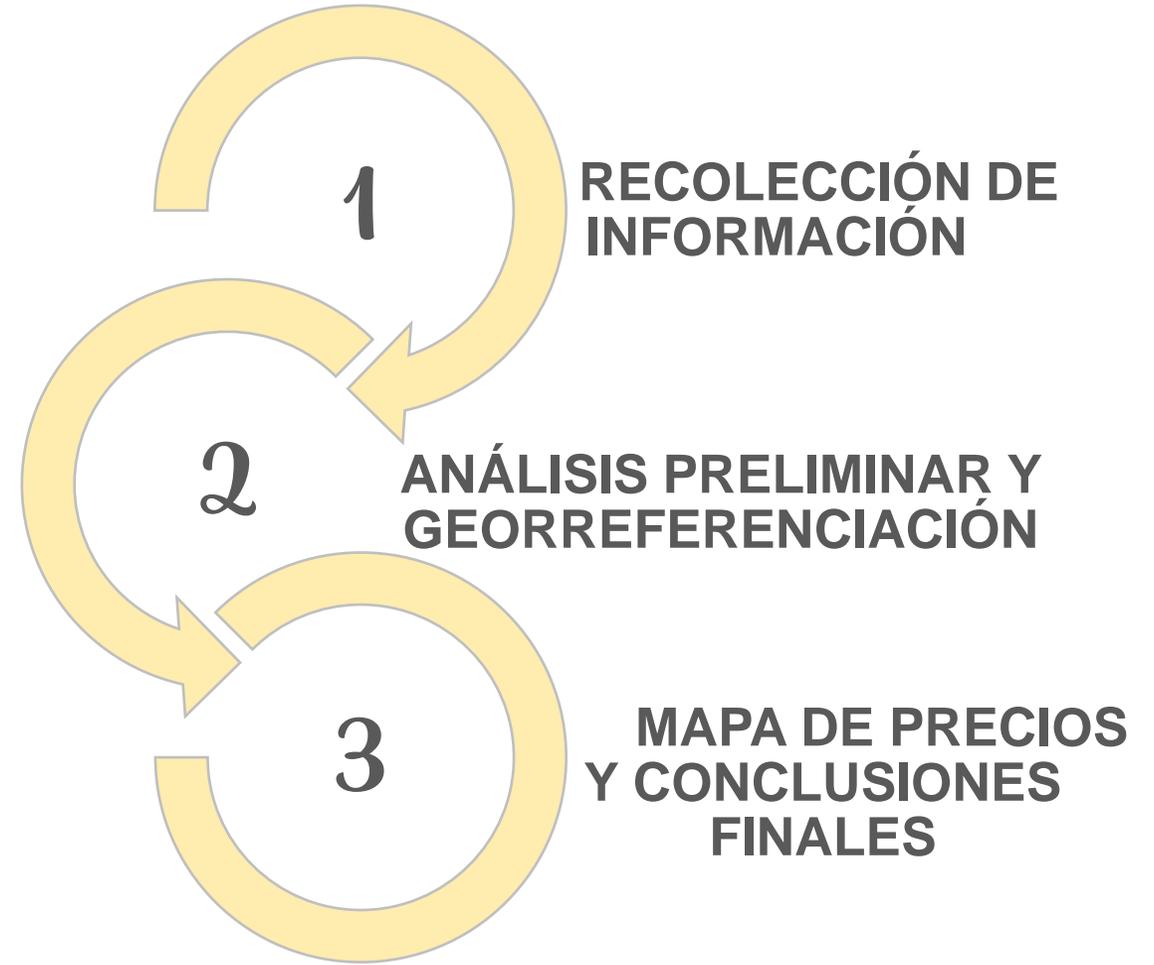
Htonuevo – La Guajira Fuente: Página <https://guajirasorprendente.com/hato-nuevo/>

Metodología

En esta sección se describe el proceso metodológico empleado para elaborar el mapa de precios de los municipios del sur del departamento de La Guajira 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 de los diferentes municipios fue necesario apelar a fuentes directas de recolección de información enmarcados en el Decreto 148 de 2020, en este caso la estimación de los precios de la tierra se soportó técnicamente en análisis cartográficos propios de estos estudios y el apoyo de personal profesional del municipio, expertos y conocedores de los precios de la tierra. El soporte de los precios comerciales de la tierra fue únicamente soportado en fuentes directas (entrevistas) en razón a la inexistencia de datos de mercado inmobiliario o avalúos comerciales elaborados en la zona o transacciones inmobiliarias verificables que sirvieran de referencia para las estimaciones de precios (en aplicación de métodos indirectos).

No obstante, a continuación, se presenta el desglose metodológico del Observatorio de Tierras Rurales utilizado para la estimación de precios de la tierra rural.



Metodología

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 consolida una nueva base de datos alfanumérica que incluye información asociada a capacidad de uso, símbolo de Unidades Físicas Homogéneas – UFH y norma de uso de suelo, de acuerdo con el POT/PBOT/EOT del municipio, entre otros.

3

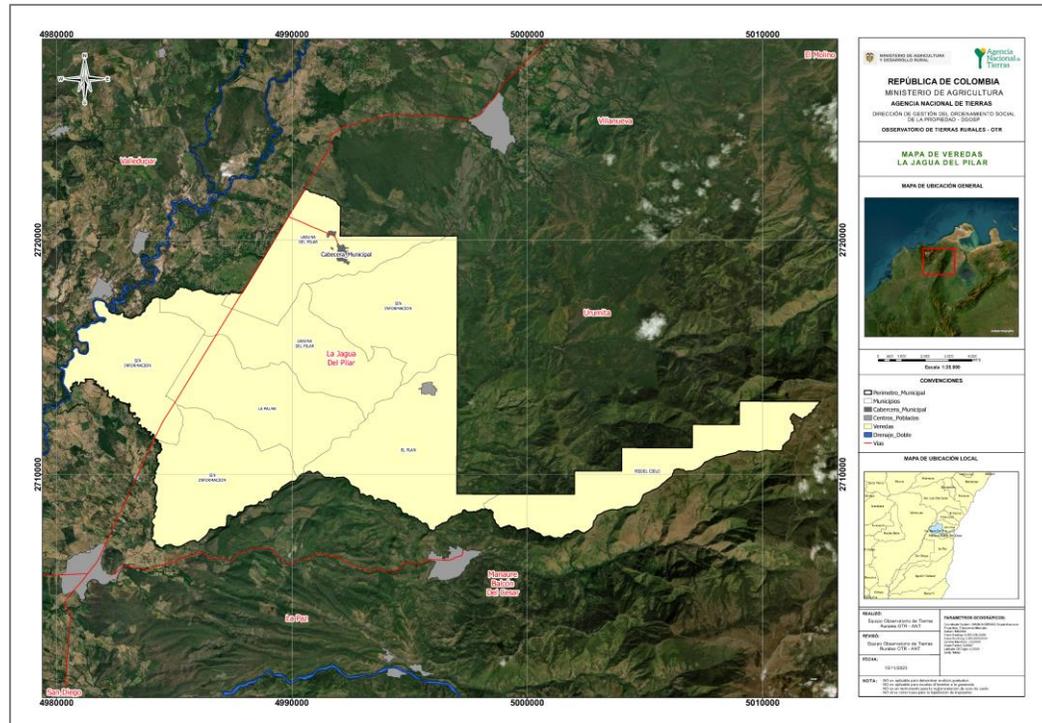
MAPA DE PRECIOS Y CONCLUSIONES FINALES: Depurados los datos capturados y contando con el valor por hectárea de terreno de cada uno debidamente georreferenciados, se procede a analizar la información económica en función de la base geográfica recolectada. En este momento se elabora, previo los análisis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

Con la información alfanumérica y cartográfica definitiva se realizaron los análisis determinantes que caracterizan la dinámica inmobiliaria del municipio.

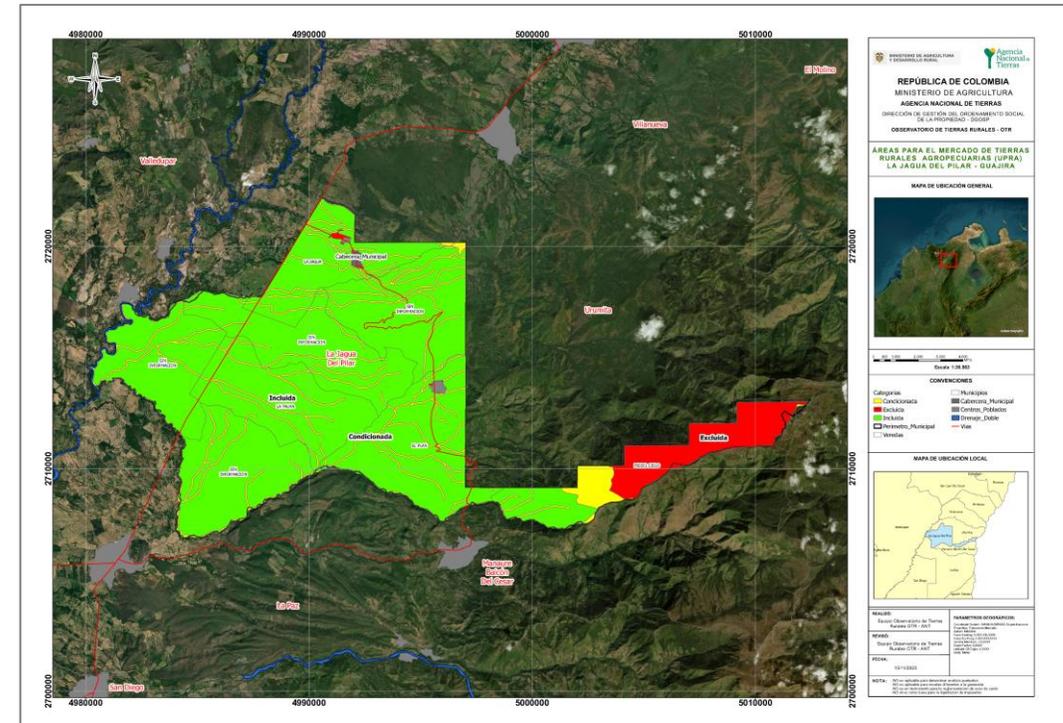
Recolección de información, georreferenciación y análisis - LA JAGUA DEL PILAR

De acuerdo con la información geográfica oficial de división político administrativa, el municipio de La Jagua del Pilar cuenta con 8 veredas.

Conforme a la información consultada en la cartografía de áreas para el mercado de tierras de la UPRA, en el municipio de La Jagua del Pilar predomina el área Incluida.



Mapa de Veredas del Municipio de La Jagua del Pilar
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023



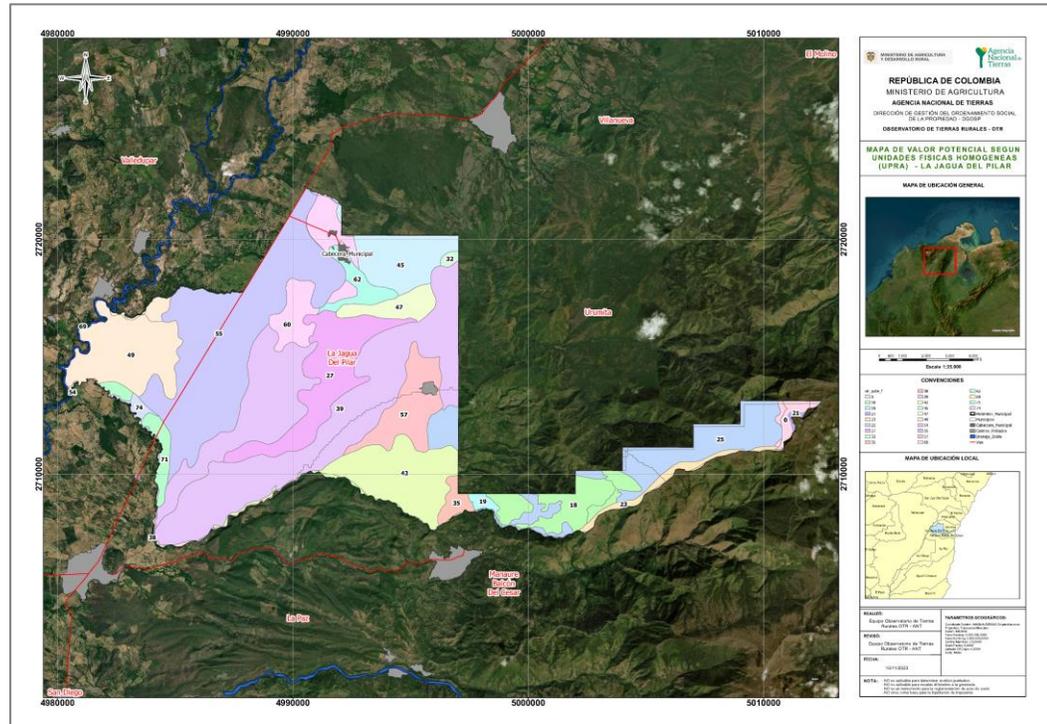
Mapa de áreas para el mercado de tierras Municipio de La Jagua del Pilar
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Recolección de información, georreferenciación y análisis - LA JAGUA DEL PILAR

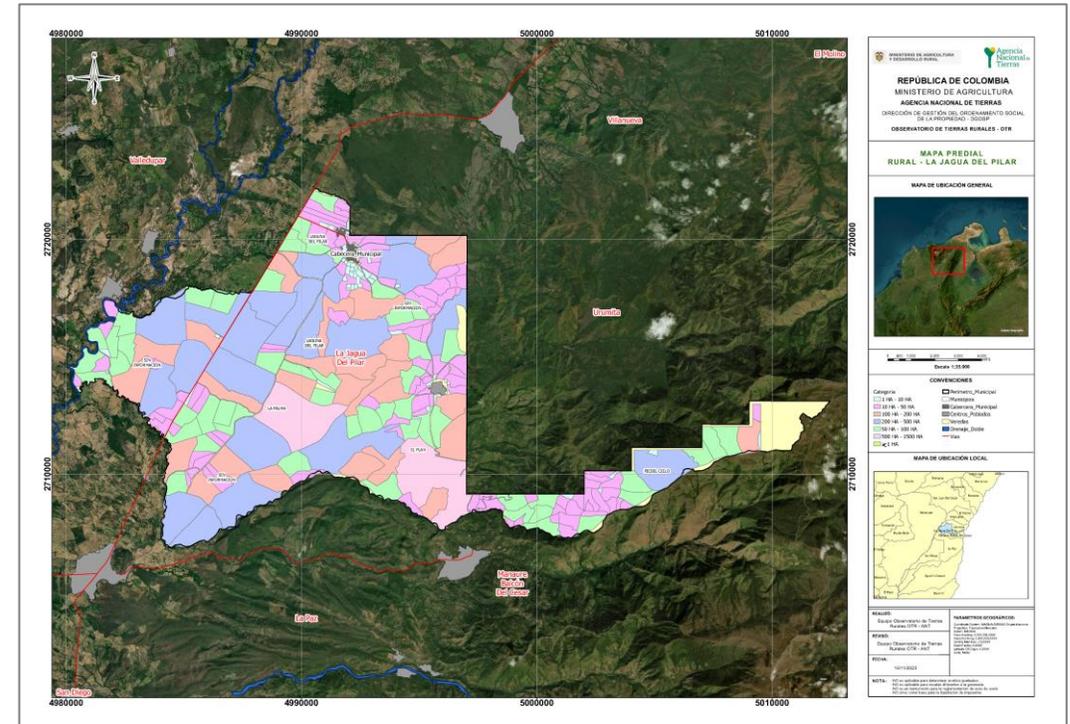
En el municipio de La Jagua del Pilar se encuentran valores potenciales entre 18 y 74 puntos de acuerdo con la consulta de Unidades Físicas Homogéneas UFH.

De acuerdo con la consulta de la cartografía predial del municipio, predominan las áreas menores a 1 hectárea.

PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
606	559



Mapa de valor potencial Unidades Físicas Homogéneas Municipio de La Jagua del Pilar
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

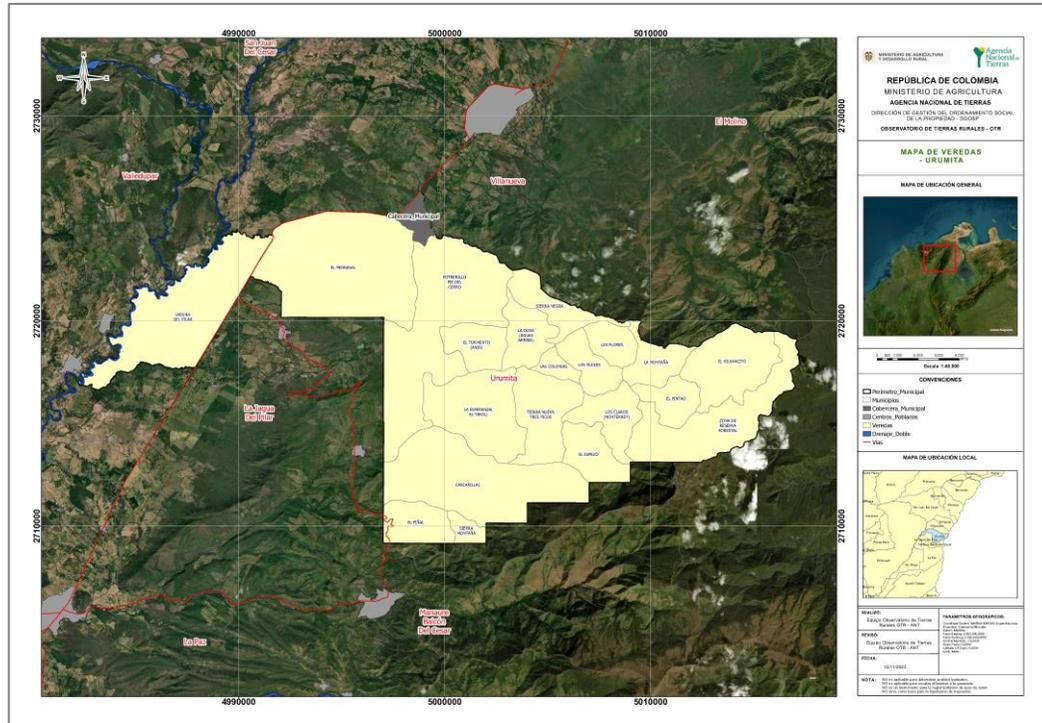


Mapa tamaños predios Municipio de La Jagua del Pilar
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

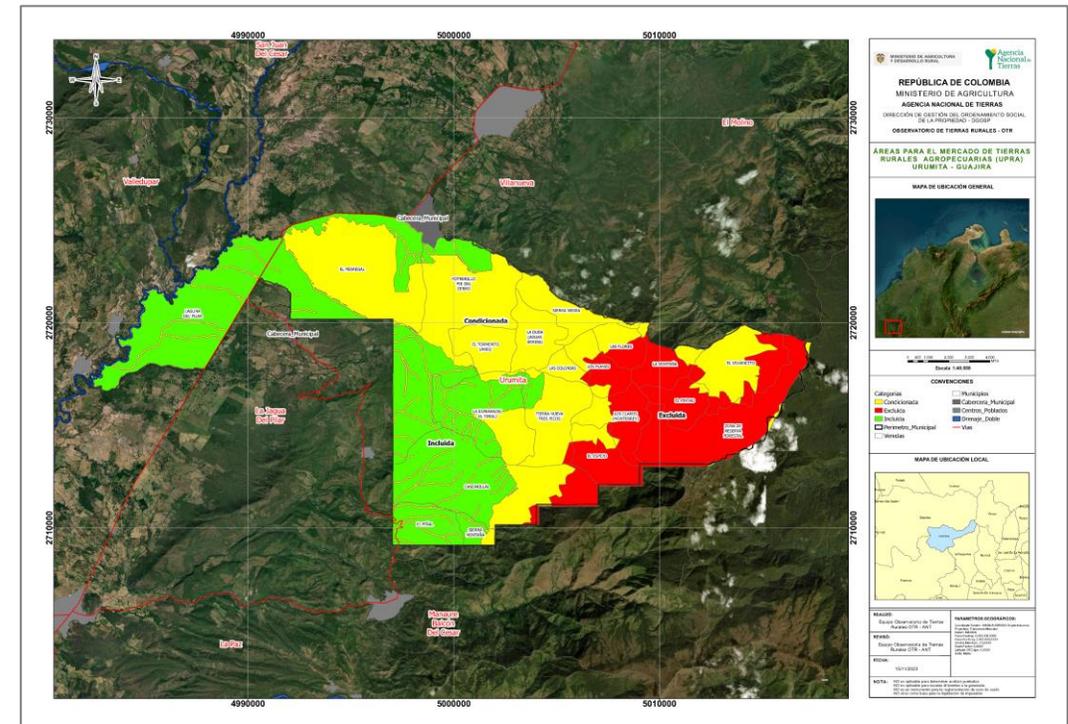
Recolección de información, georreferenciación y análisis - URUMITA

De acuerdo con la información geográfica oficial de división político administrativa, el municipio de Urumita cuenta con 20 veredas.

Conforme a la información consultada en la cartografía de áreas para el mercado de tierras de la UPRA, en Urumita se encuentran áreas incluidas hacia el occidente, áreas excluidas hacia el occidente y áreas condicionadas en el centro del municipio.



Mapa de Veredas del Municipio de Urumita
 Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023



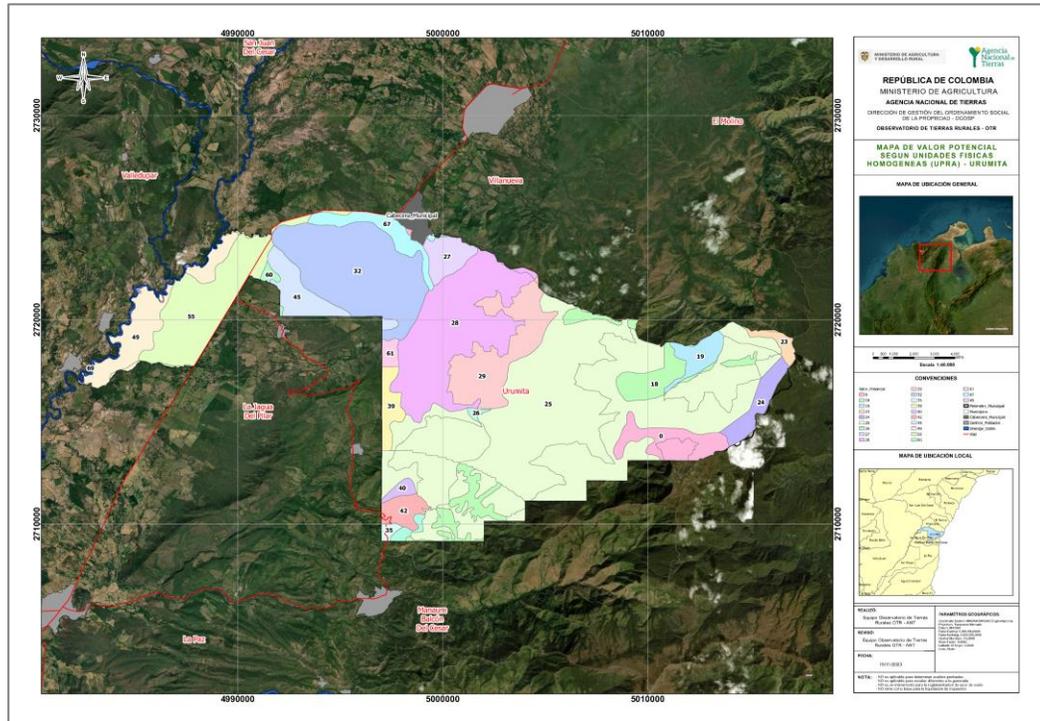
Mapa de áreas para el mercado de tierras Municipio de Urumita
 Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Recolección de información, georreferenciación y análisis - URUMITA

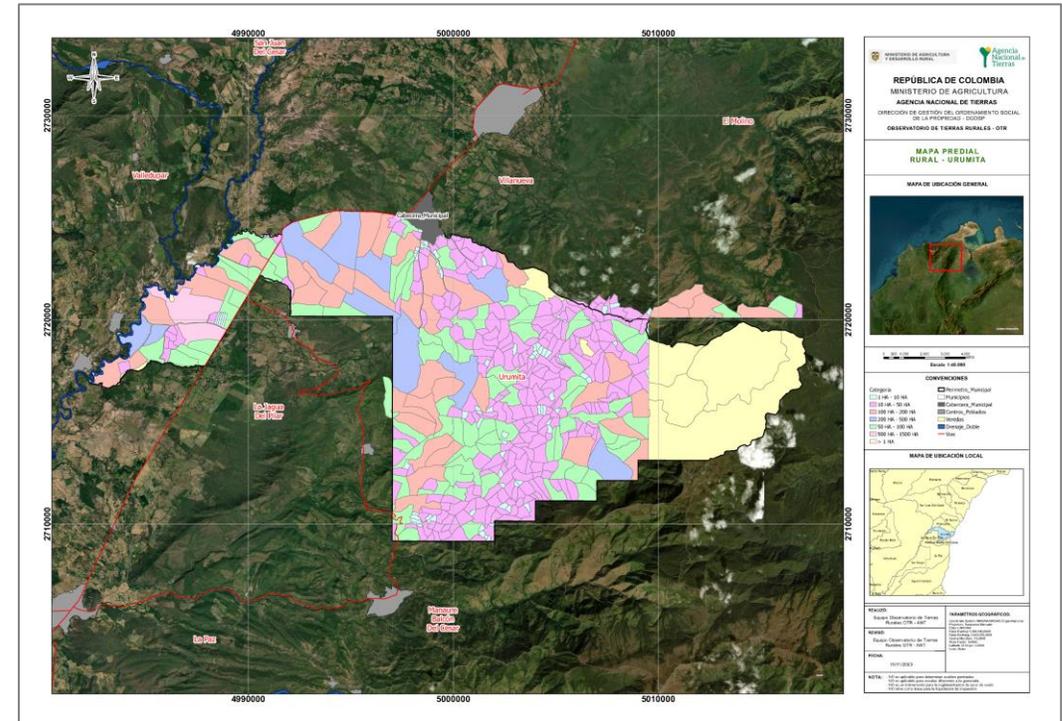
En el municipio de Urumita se encuentran valores potenciales entre 18 y 67 puntos de acuerdo con la consulta de Unidades Físicas Homogéneas UFH.

De acuerdo con la consulta de la cartografía predial del municipio, predominan áreas de terreno entre 10 y 50 hectáreas.

PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
568	2616



Mapa de valor potencial Unidades Físicas Homogéneas Municipio de Urumita
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

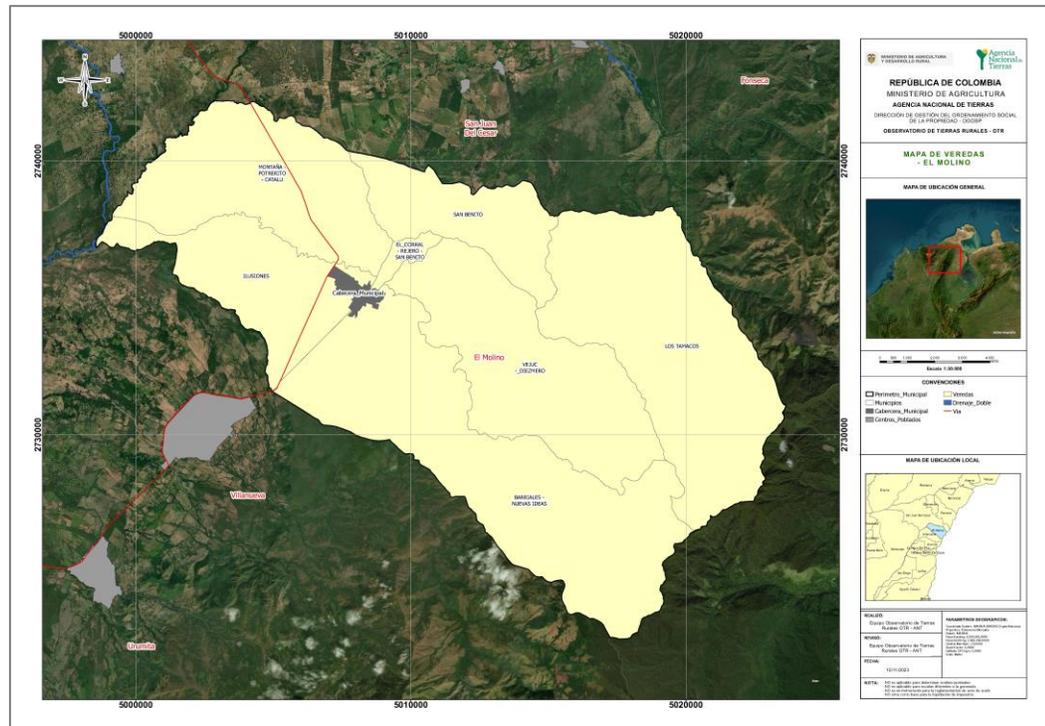


Mapa tamaños predios Municipio de Urumita
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

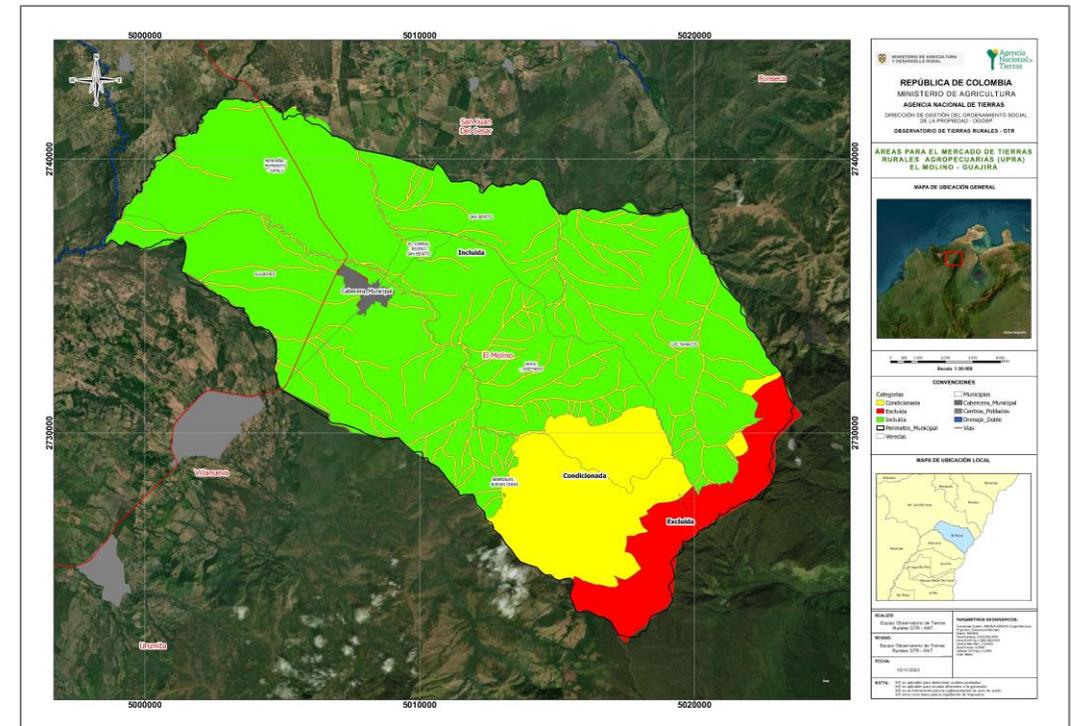
Recolección de información, georreferenciación y análisis - EL MOLINO

De acuerdo con la información geográfica oficial de división político administrativa, el municipio de El Molino cuenta con 7 veredas.

Conforme a la información consultada en la cartografía de áreas para el mercado de tierras de la UPR, en El Molino predominan las áreas incluidas.



Mapa de Veredas del Municipio de El Molino
 Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023



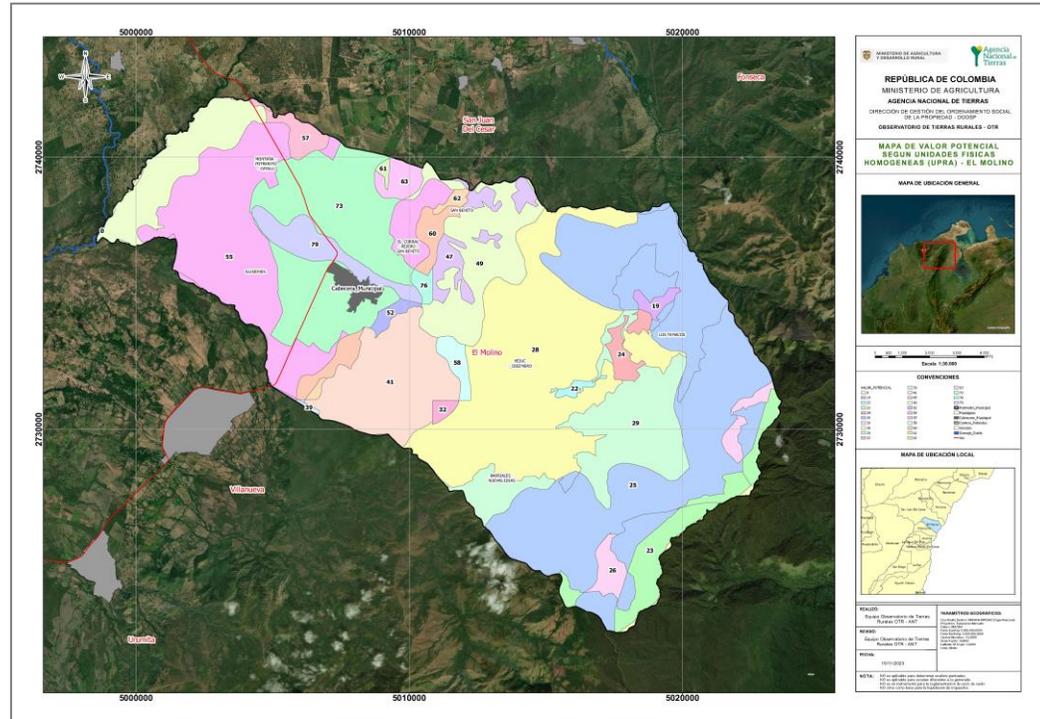
Mapa de áreas para el mercado de tierras Municipio de El Molino
 Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Recolección de información, georreferenciación y análisis - EL MOLINO

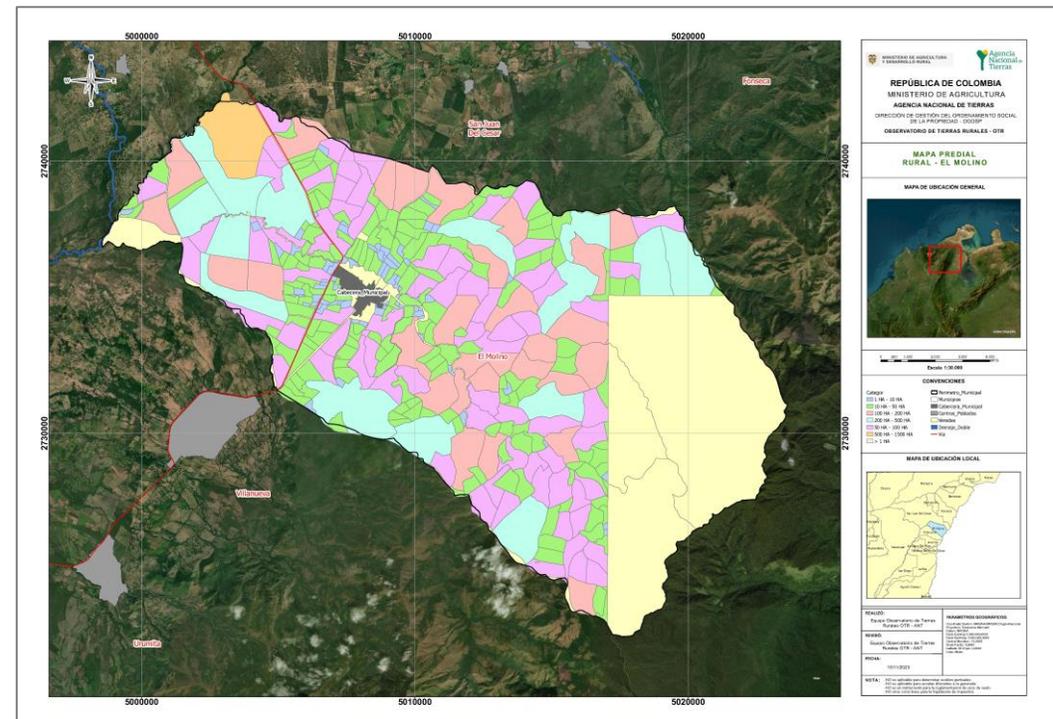
En el municipio de Urumita se encuentran valores potenciales entre 19 y 79 puntos de acuerdo con la consulta de Unidades Físicas Homogéneas UFH.

De acuerdo con la consulta de la capa predial del municipio, predominan áreas de terreno entre 10 y 100 hectáreas.

PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
444	2108



Mapa de valor potencial Unidades Físicas Homogéneas Municipio de El Molino
 Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

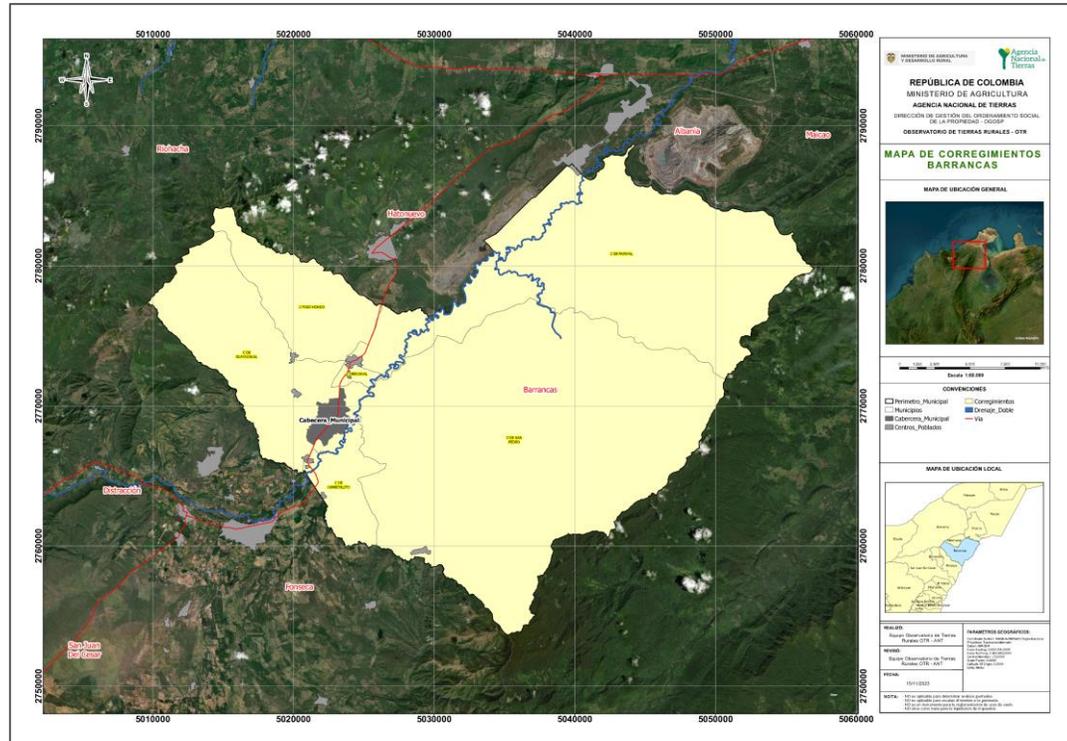


Mapa tamaños predios Municipio de El Molino
 Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

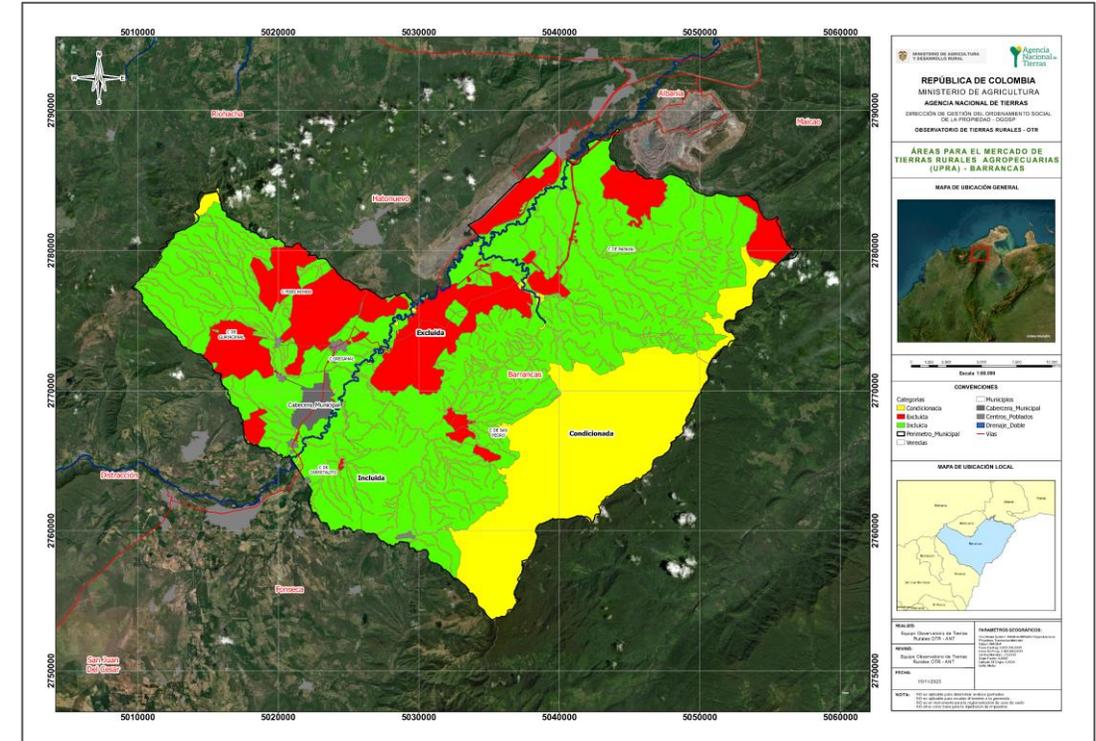
Recolección de información, georreferenciación y análisis - BARRANCAS

De acuerdo con la información geográfica oficial de división político administrativa, el municipio de Barrancas cuenta con 6 corregimientos.

Conforme a la información consultada en la cartografía de áreas para el mercado de tierras de la UPRA, en Barrancas predominan las áreas incluidas.



Mapa de Veredas del Municipio de Barrancas
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023



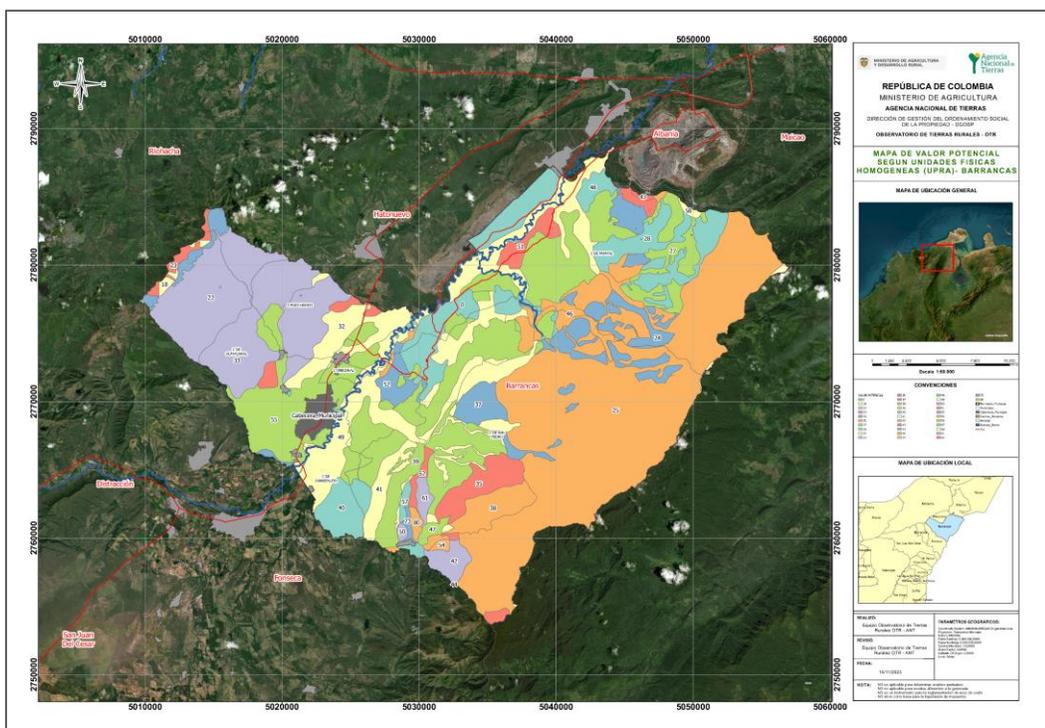
Mapa de áreas para el mercado de tierras Municipio de Barrancas
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Recolección de información, georreferenciación y análisis - BARRANCAS

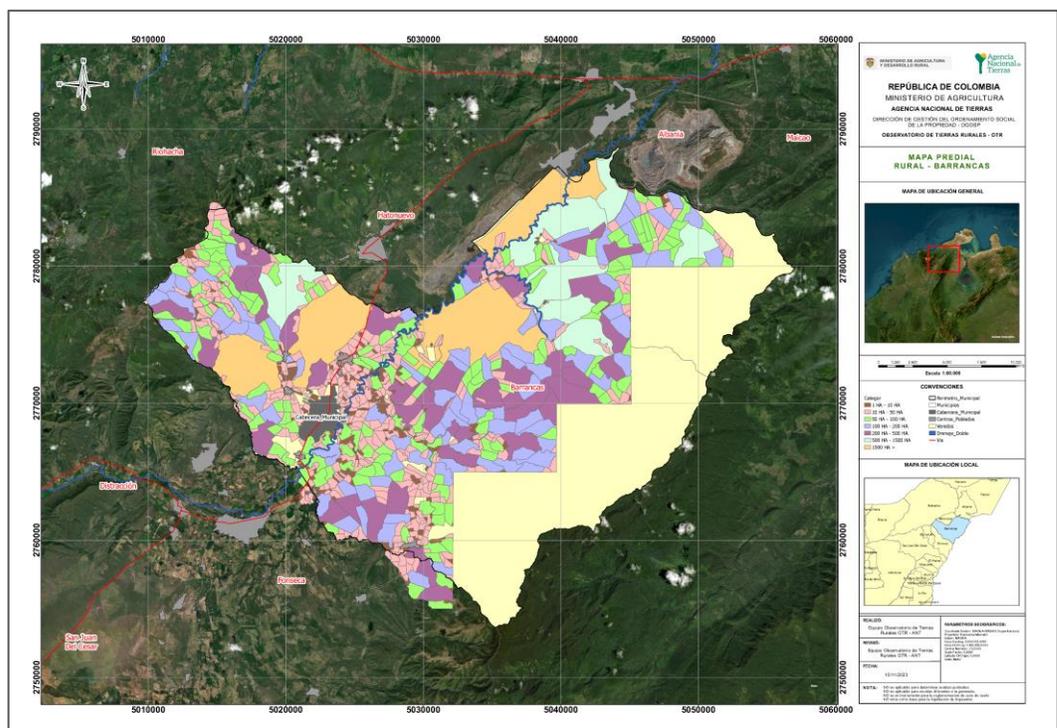
En el municipio de Barrancas se encuentran valores potenciales entre 18 y 80 puntos de acuerdo con la consulta de Unidades Físicas Homogéneas UFH.

De acuerdo con la consulta de la capa predial del municipio, predominan áreas de terreno entre 50 y 500 hectáreas.

PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
2344	7816



Mapa de valor potencial Unidades Físicas Homogéneas Municipio de Barrancas
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

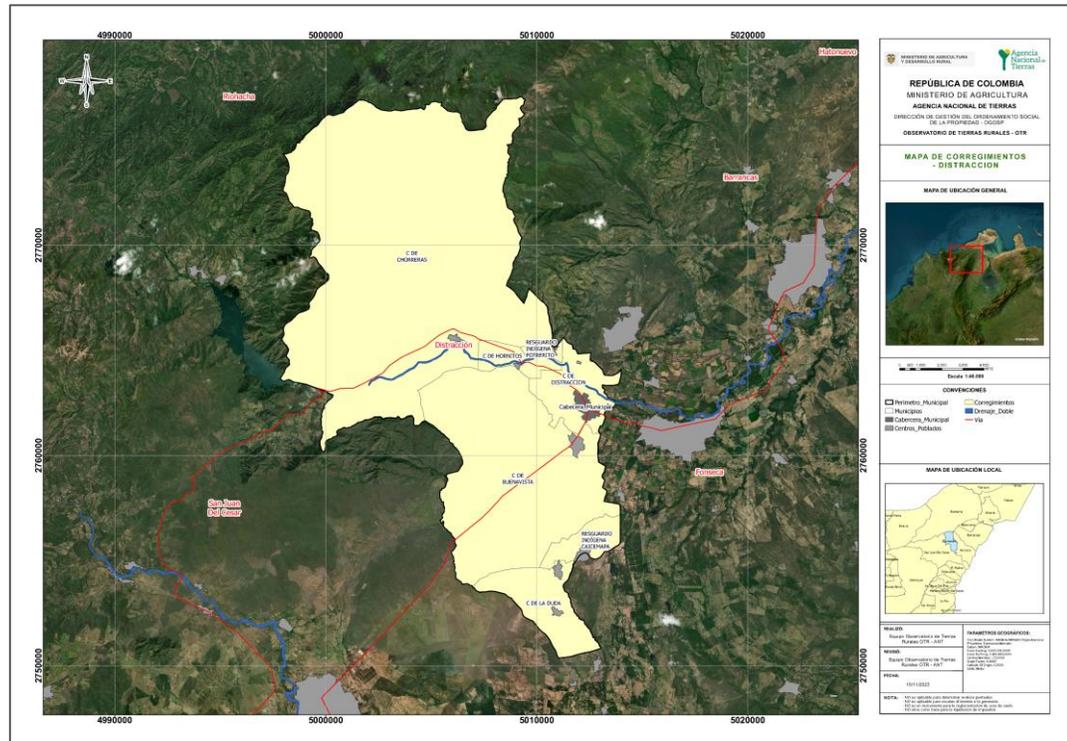


Mapa tamaños predios Municipio de Barrancas
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

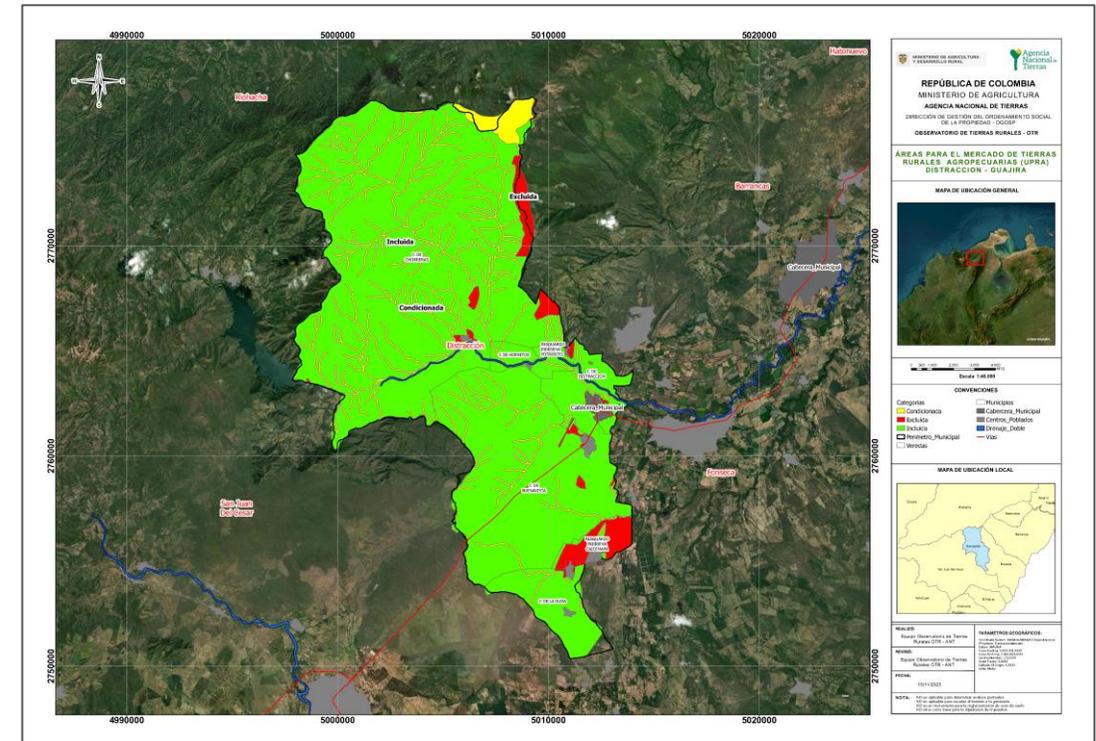
Recolección de información, georreferenciación y análisis - DISTRACCIÓN

De acuerdo con la información geográfica oficial de división político administrativa, el municipio de Distracción cuenta con 7 corregimientos.

Conforme a la información consultada en la cartografía de áreas para el mercado de tierras de la UPRA, en Distracción predominan las áreas incluidas.



Mapa de Veredas del Municipio de Distracción
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023



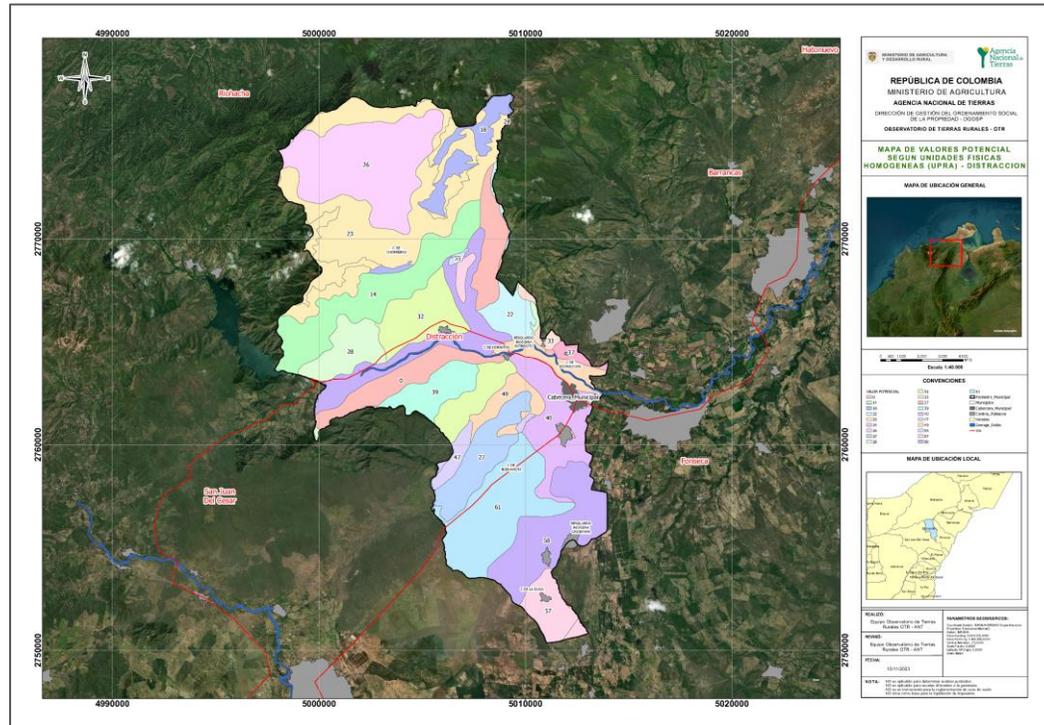
Mapa de áreas para el mercado de tierras Municipio de Distracción
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Recolección de información, georreferenciación y análisis - DISTRACCIÓN

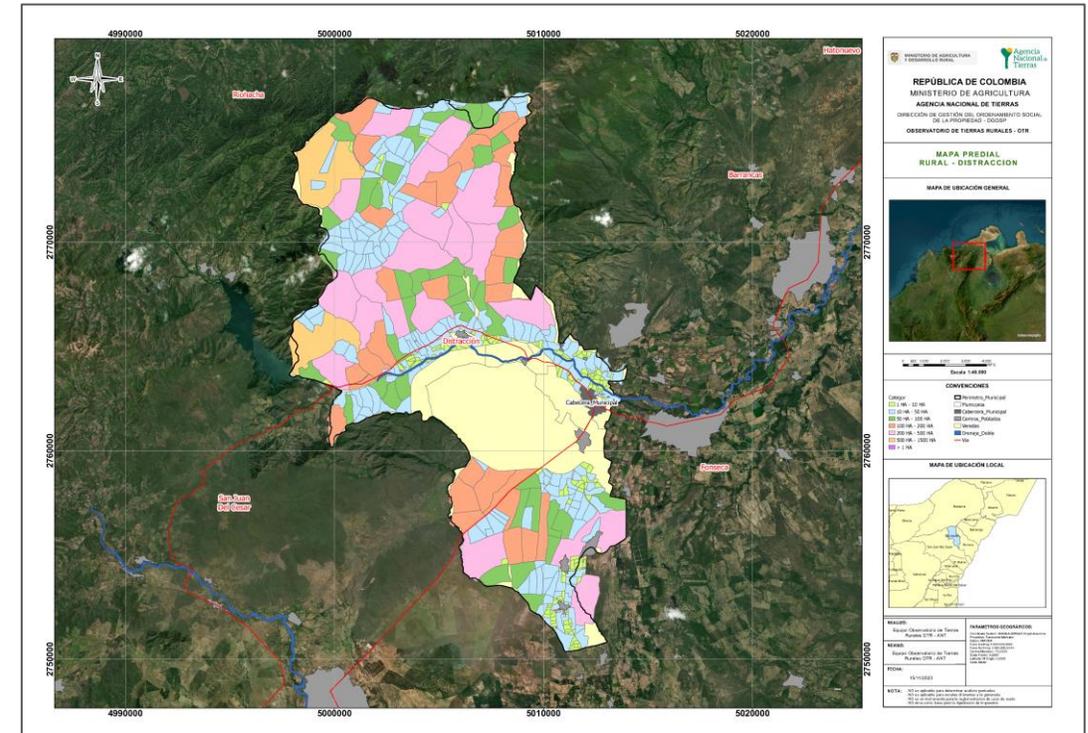
En el municipio de Distracción se encuentran valores potenciales entre 14 y 61 puntos de acuerdo con la consulta de Unidades Físicas Homogéneas UFH.

De acuerdo con la consulta de la capa predial del municipio, predominan áreas de terreno entre 200 y 500 hectáreas.

PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
701	2403



Mapa de valor potencial Unidades Físicas Homogéneas Municipio de Distracción
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

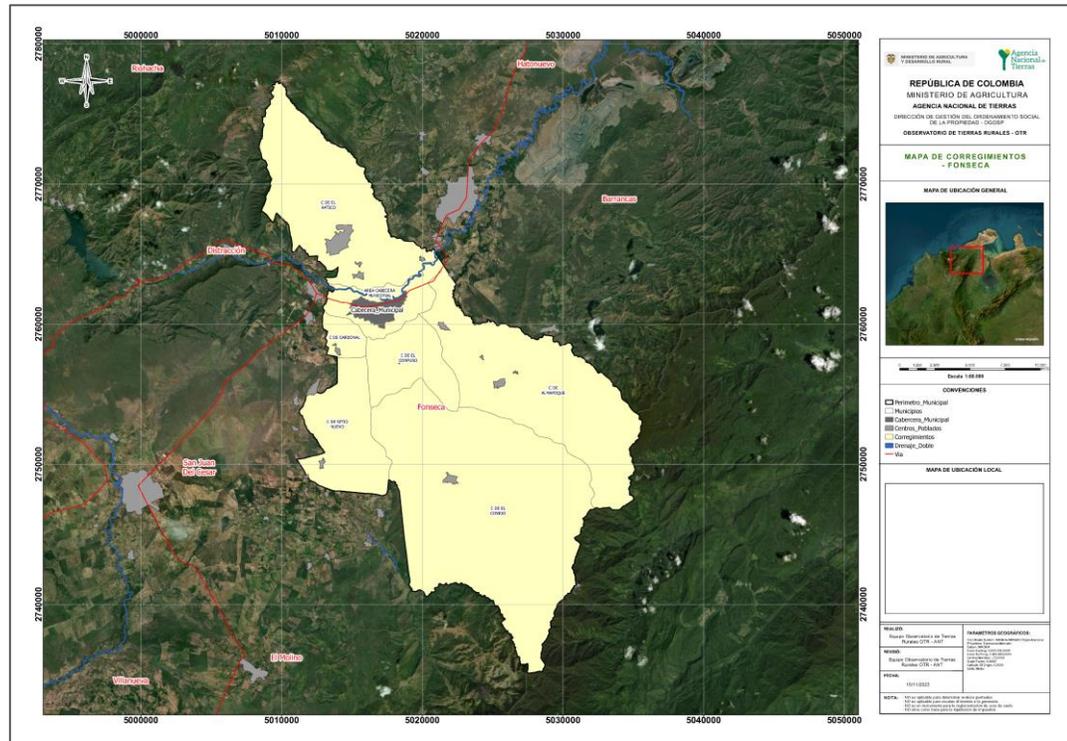


Mapa tamaños predios Municipio de Distracción
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

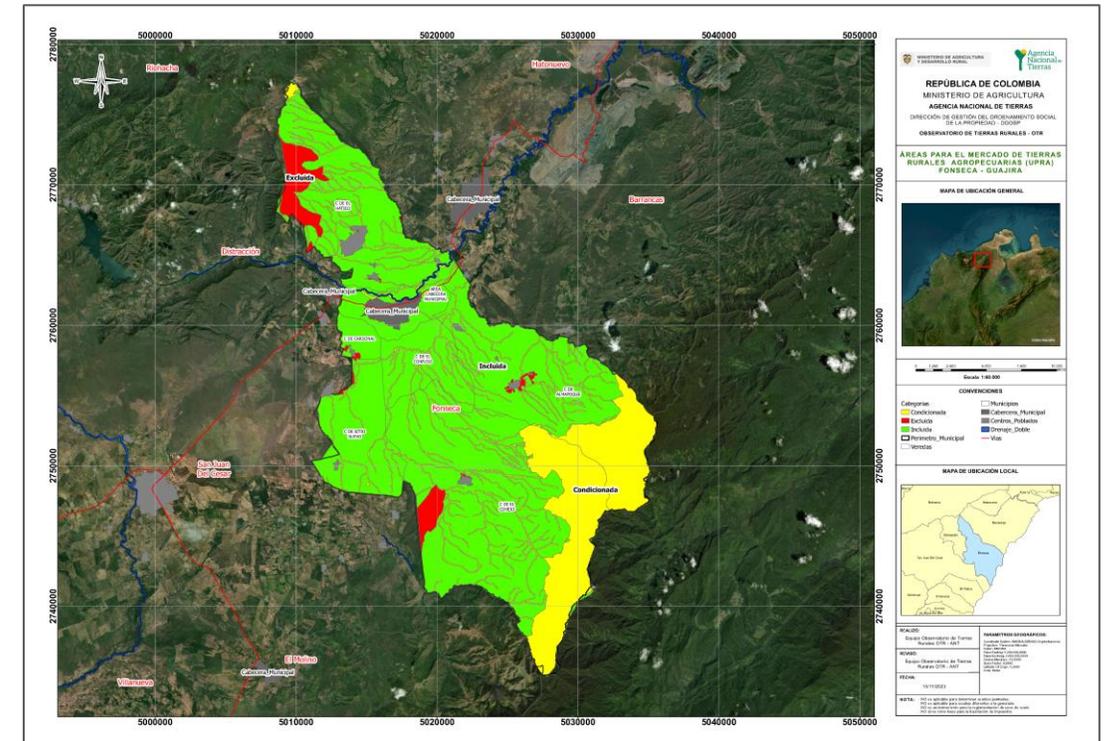
Recolección de información, georreferenciación y análisis - FONSECA

De acuerdo con la información geográfica oficial de división político administrativa, el municipio de Fonseca cuenta con 7 corregimientos.

Conforme a la información consultada en la cartografía de áreas para el mercado de tierras de la UPRA, en Fonseca predominan las áreas incluidas.



Mapa de Veredas del Municipio de Fonseca
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023



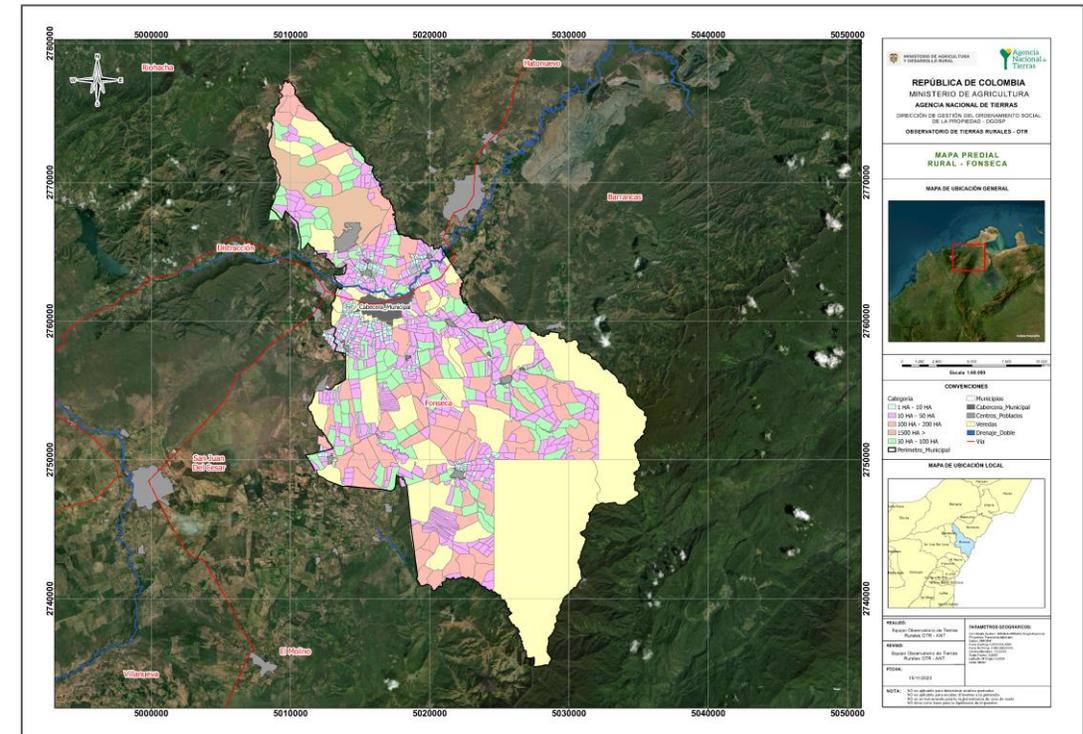
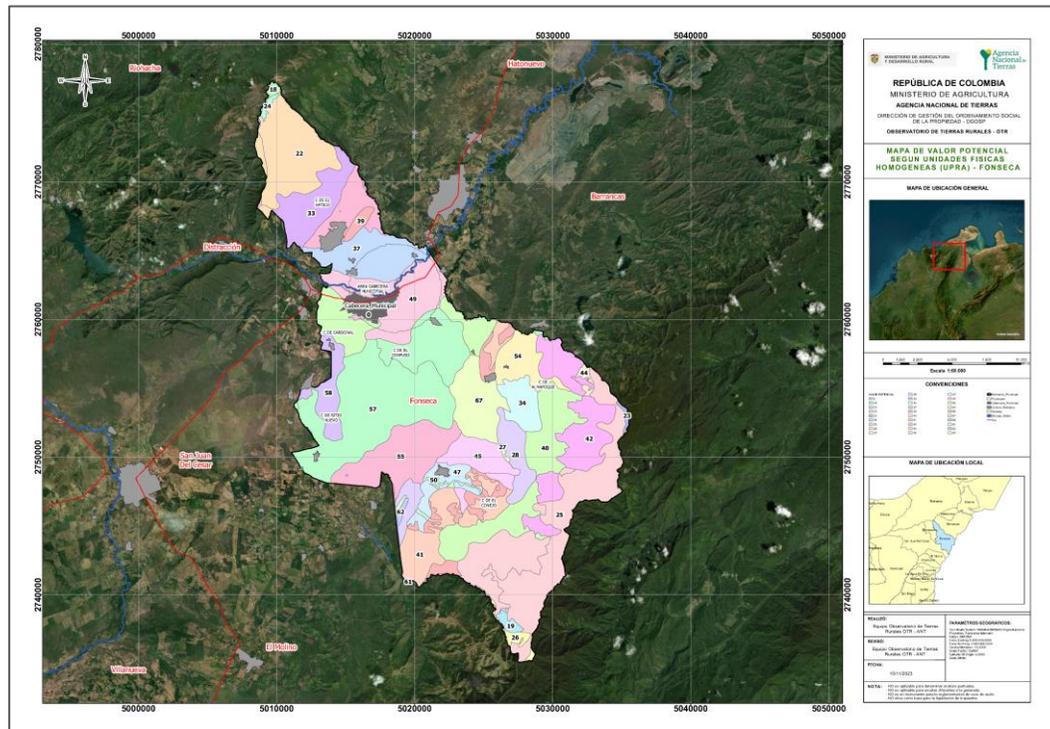
Mapa de áreas para el mercado de tierras Municipio de Fonseca
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Recolección de información, georreferenciación y análisis - FONSECA

En el municipio de Fonseca se encuentran valores potenciales entre 18 y 67 puntos de acuerdo con la consulta de Unidades Físicas Homogéneas UFH.

De acuerdo con la consulta de la capa predial del municipio, predominan áreas de terreno entre 10 y 200 hectáreas.

PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
1893	12470

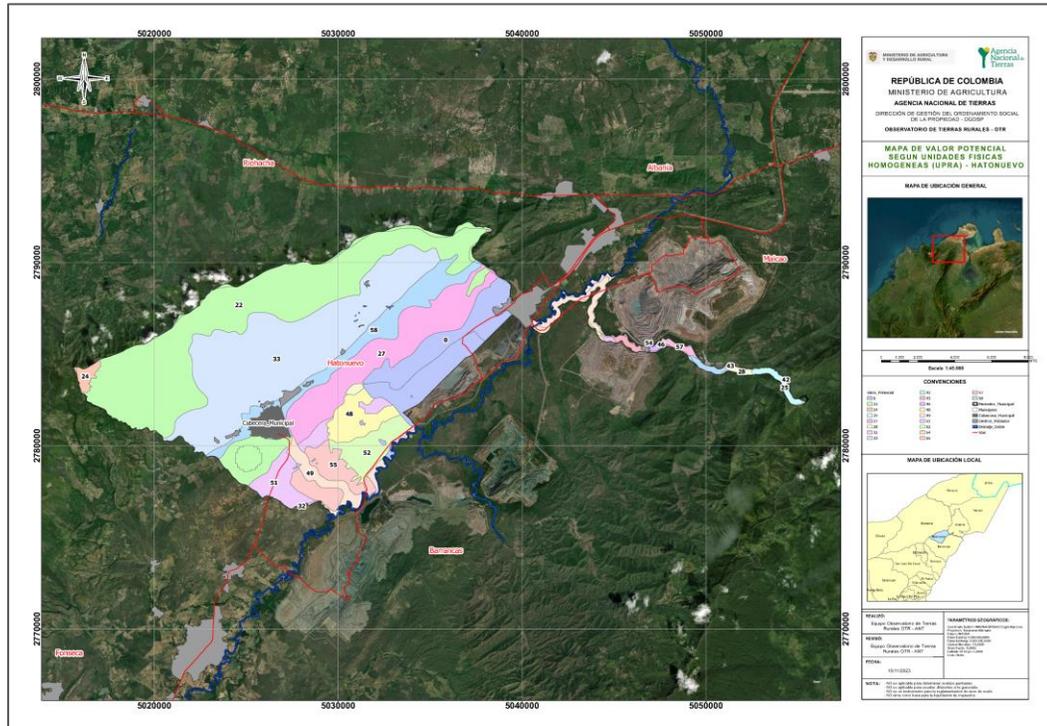


Recolección de información, georreferenciación y análisis - HATONUEVO

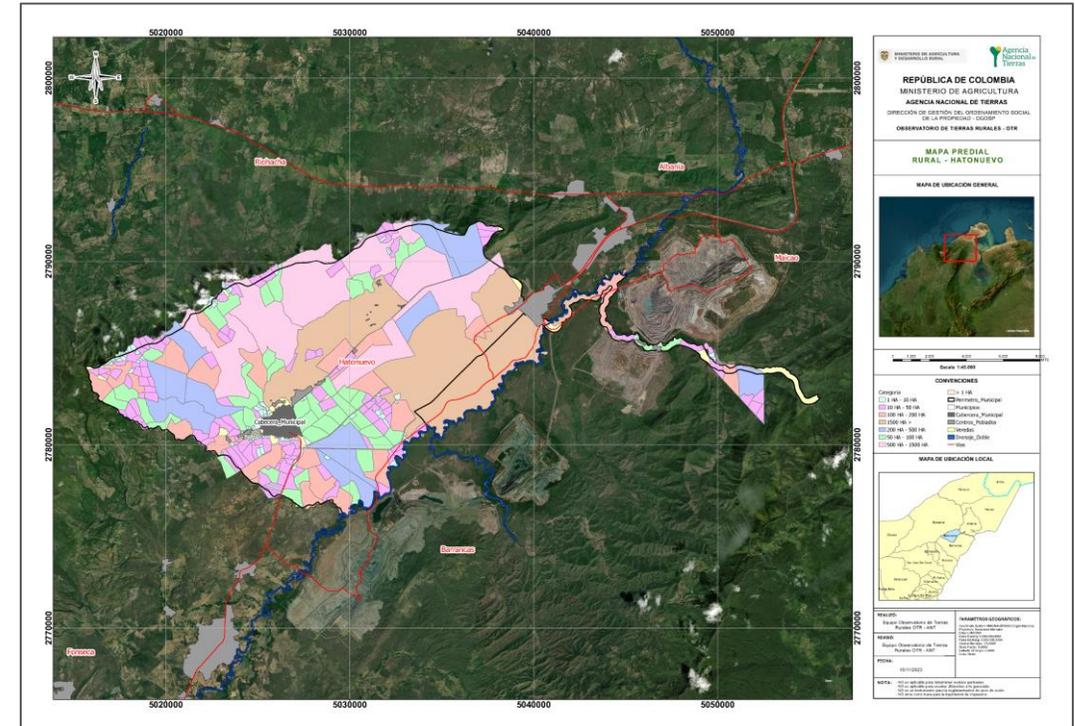
En el municipio de Hatonuevo se encuentran valores potenciales entre 22 y 58 puntos de acuerdo con la consulta de Unidades Físicas Homogéneas UFH.

De acuerdo con la consulta de la capa predial del municipio, predominan áreas de terreno entre 500 y 1500 hectáreas.

PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
560	4447



Mapa de valor potencial Unidades Físicas Homogéneas Municipio de Hatonuevo
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

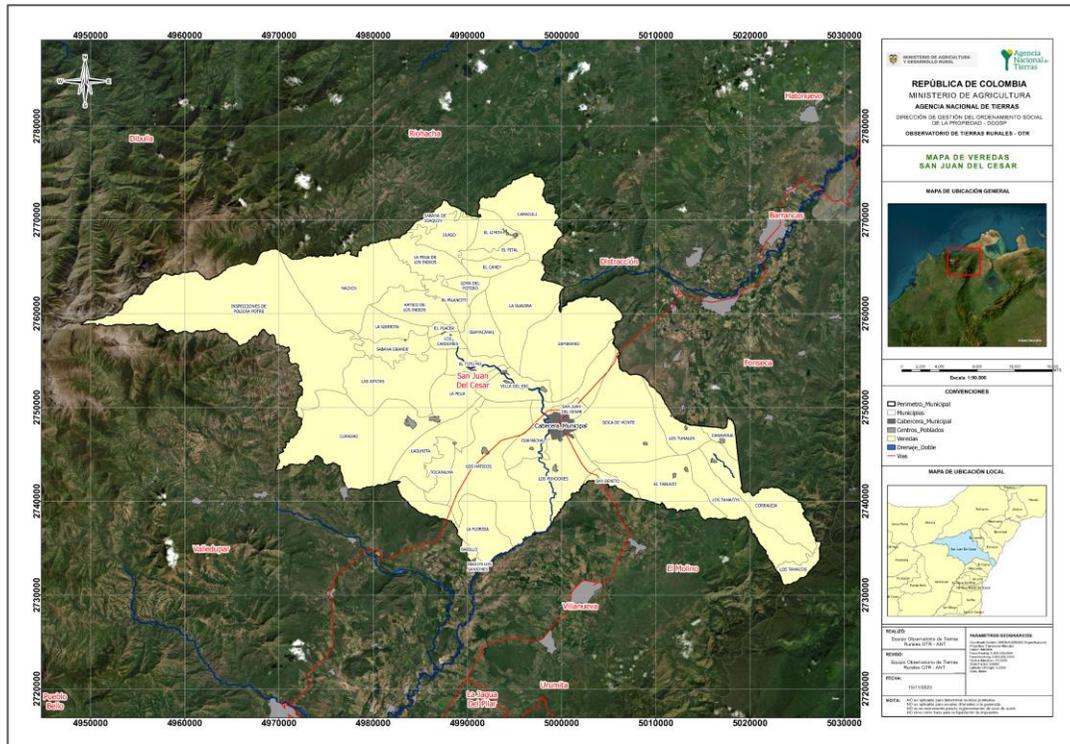


Mapa tamaños predios Municipio de Hatonuevo
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

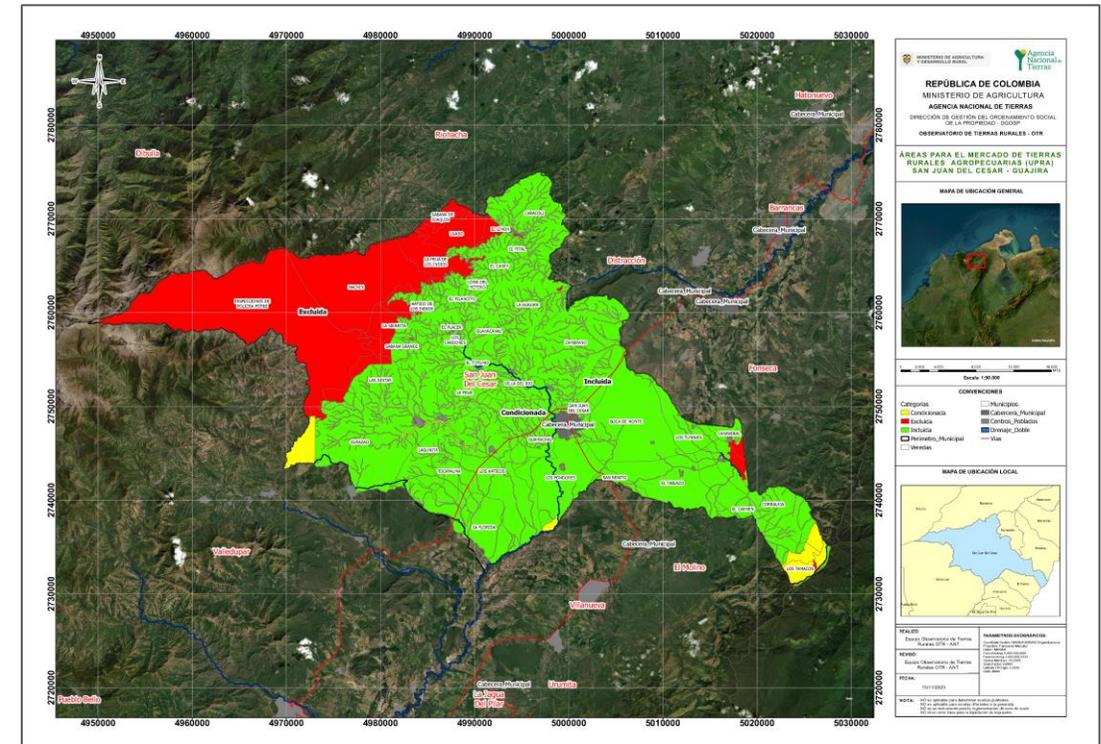
Recolección de información, georreferenciación y análisis - SAN JUAN DEL CESAR

De acuerdo con la información geográfica oficial de división político administrativa, el municipio de San Juan del Cesar cuenta con 41 veredas.

Conforme a la información consultada en la cartografía de áreas para el mercado de tierras de la UPRA, en San Juan del Cesar predominan las áreas incluidas.



Mapa de Veredas del Municipio de San Juan del Cesar
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023



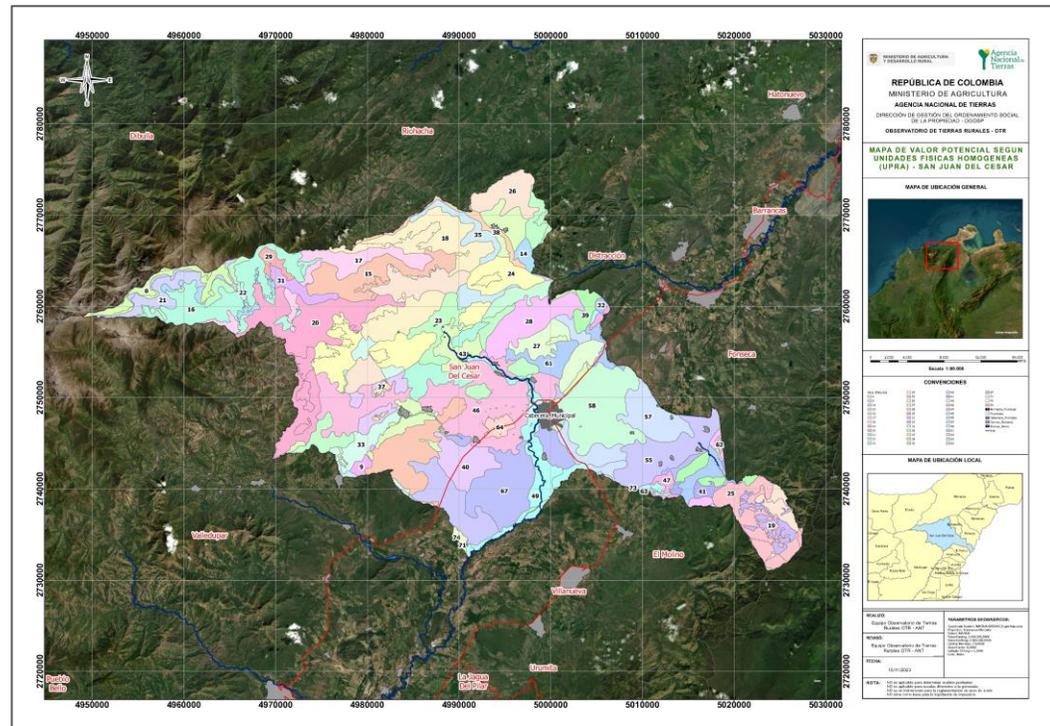
Mapa de áreas para el mercado de tierras Municipio de San Juan del Cesar
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Recolección de información, georreferenciación y análisis - SAN JUAN DEL CESAR

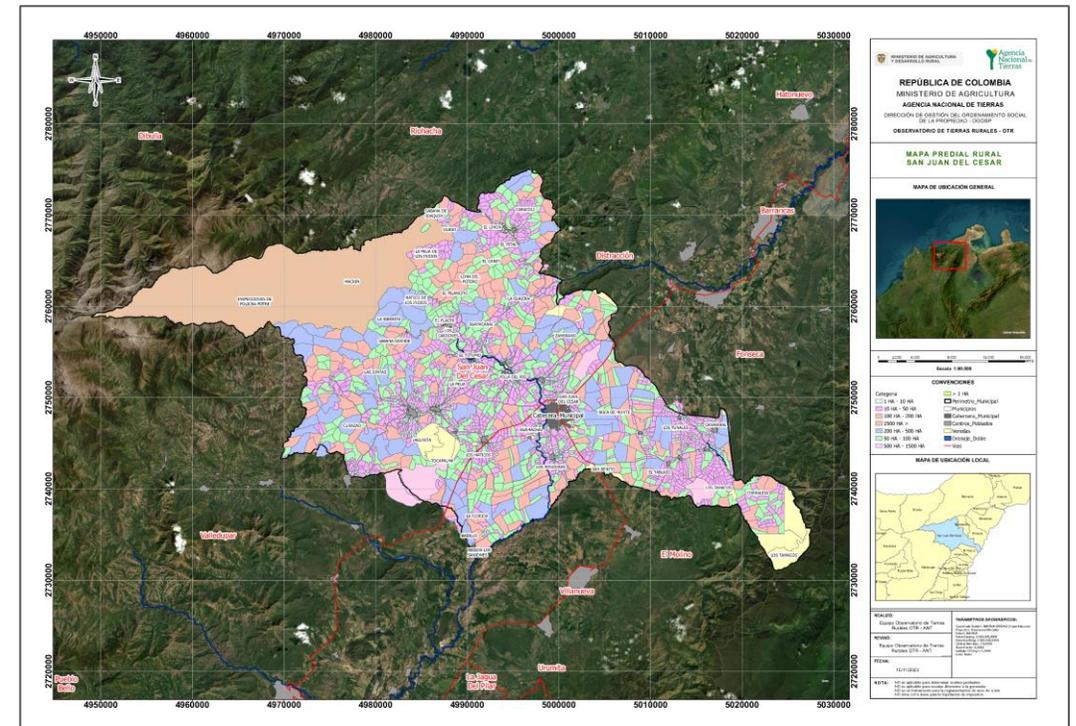
En el municipio de San Juan del Cesar se encuentran valores potenciales entre 9 y 74 puntos de acuerdo con la consulta de Unidades Físicas Homogéneas UFH.

De acuerdo con la consulta de la capa predial del municipio, predominan áreas de terreno entre 10 y 100 hectáreas.

PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
872	2957



Mapa de valor potencial Unidades Físicas Homogéneas Municipio de San Juan del Cesar
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

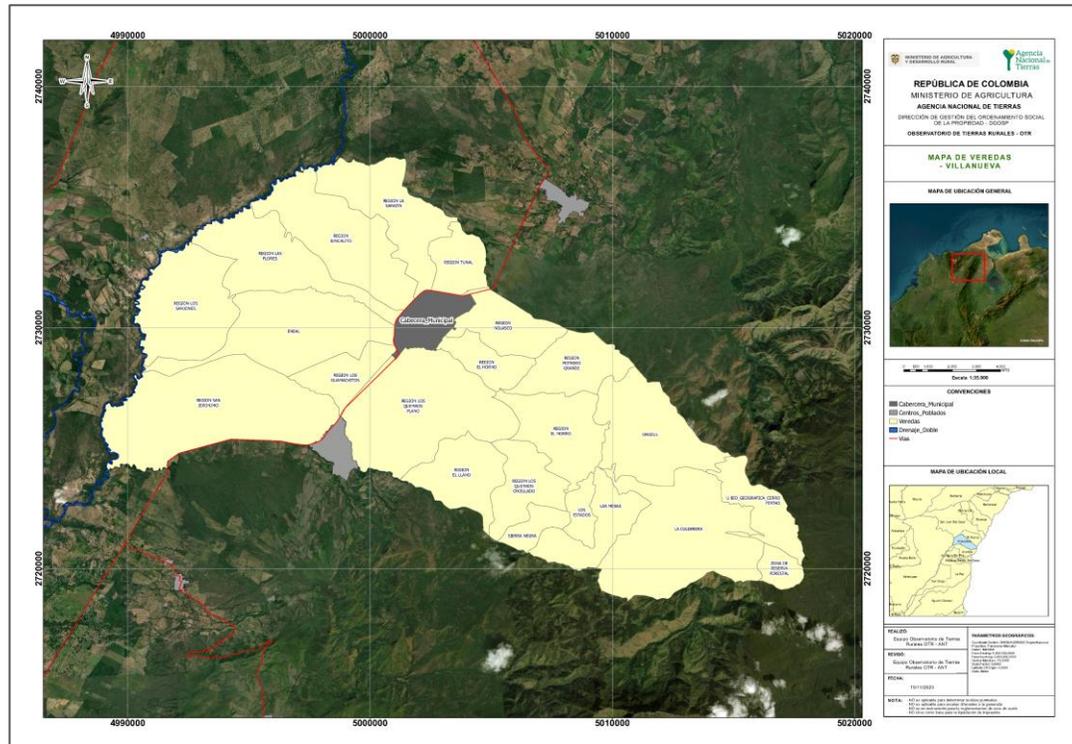


Mapa tamaños predios Municipio de San Juan del Cesar
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

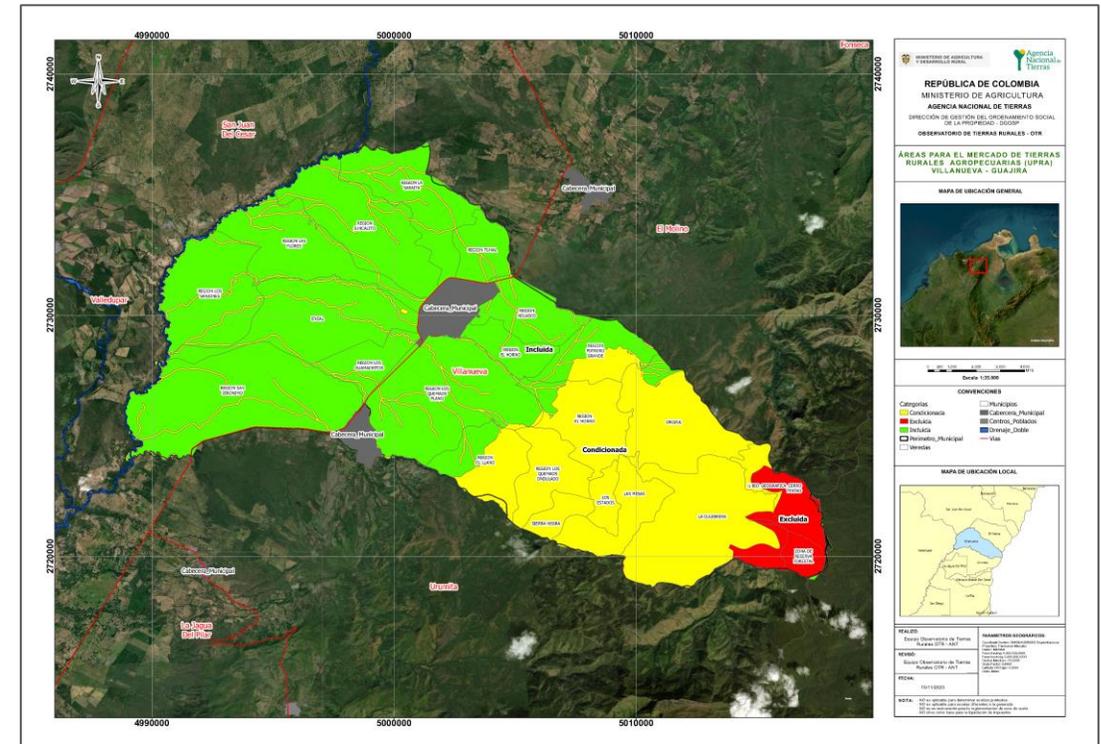
Recolección de información, georreferenciación y análisis - VILLANUEVA

De acuerdo con la información geográfica oficial de división político administrativa, el municipio de Villanueva cuenta con 22 veredas.

Conforme a la información consultada en la cartografía de áreas para el mercado de tierras de la UPRA, en Villanueva predominan las áreas incluidas.



Mapa de Veredas del Municipio de Villanueva
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023



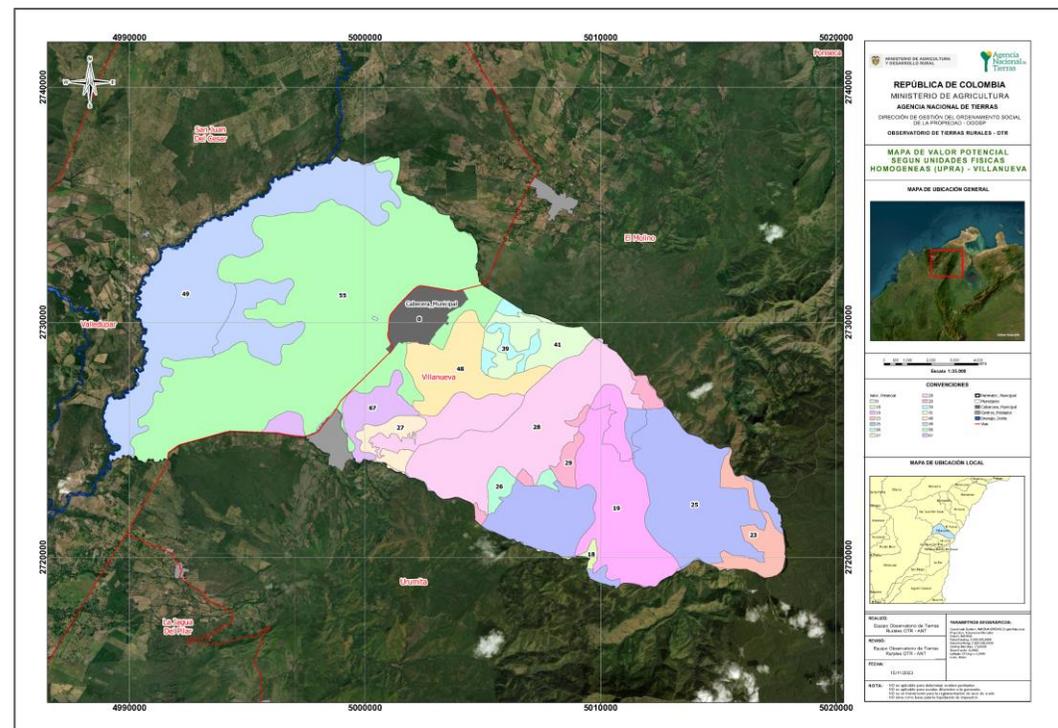
Mapa de áreas para el mercado de tierras Municipio de Villanueva
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Recolección de información, georreferenciación y análisis - VILLANUEVA

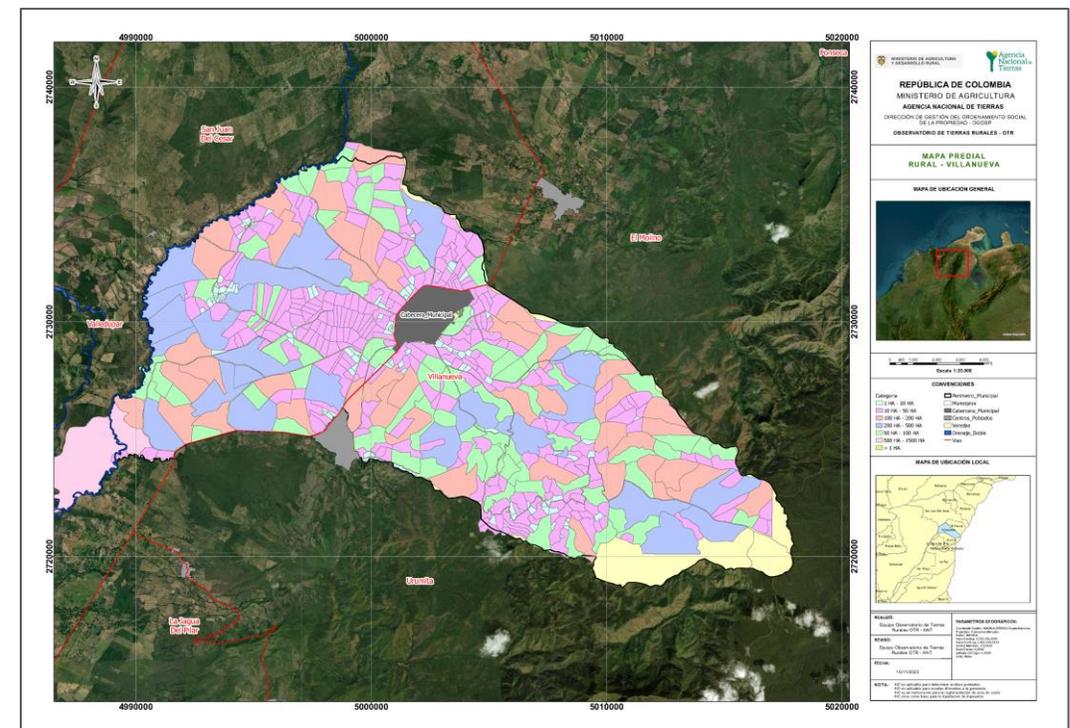
En el municipio de Villanueva se encuentran valores potenciales entre 18 y 67 puntos de acuerdo con la consulta de Unidades Físicas Homogéneas UFH.

De acuerdo con la consulta de la capa predial del municipio, predominan áreas de terreno entre 10 y 100 hectáreas.

PREDIOS RURALES	PREDIOS URBANOS
802	6277



Mapa de valor potencial Unidades Físicas Homogéneas Municipio de Villanueva
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023



Mapa tamaños predios Municipio de Villanueva
Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

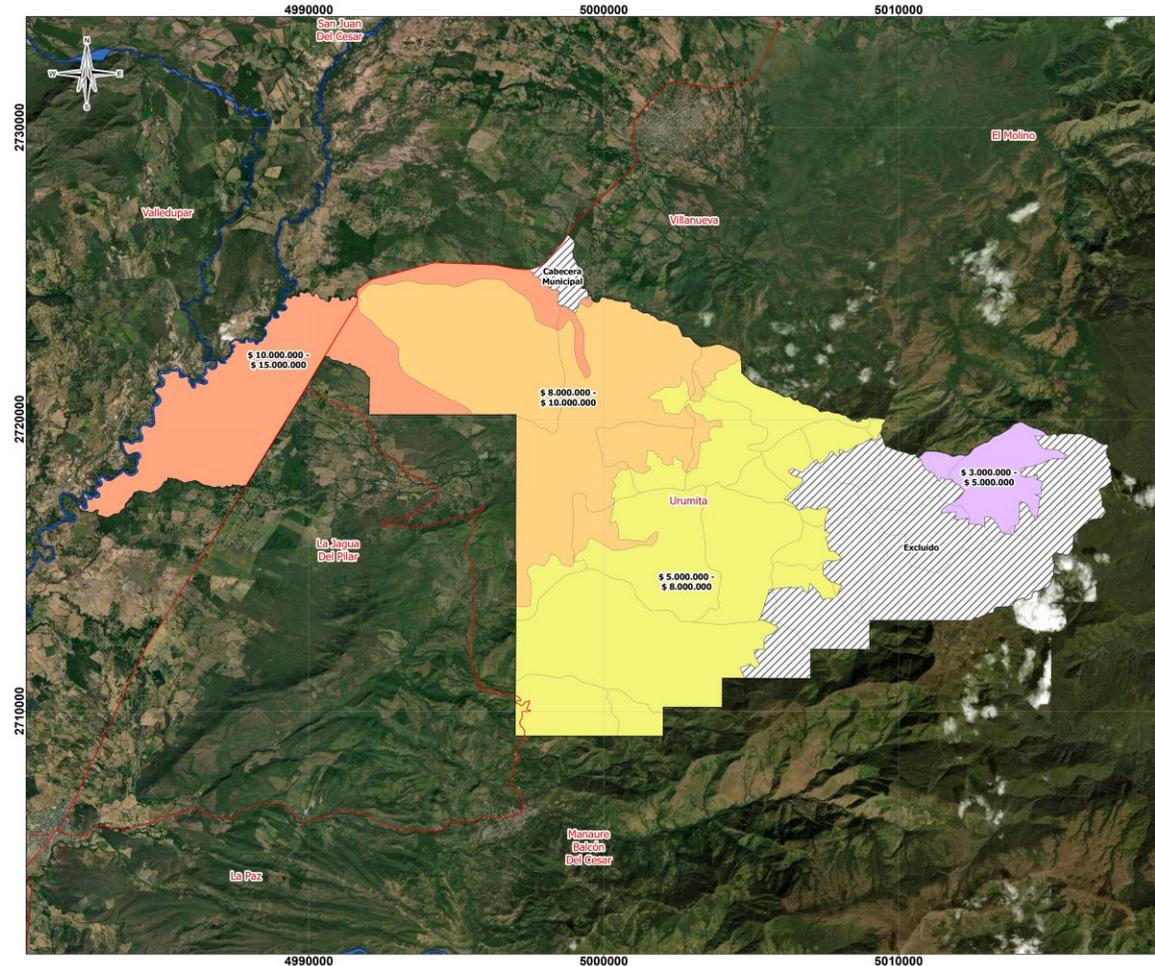
Mapa de estimación de precios de la tierra para el Municipio de Urumita

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 y algunas zonas excluidas definidas por el OTR



Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Urumita.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

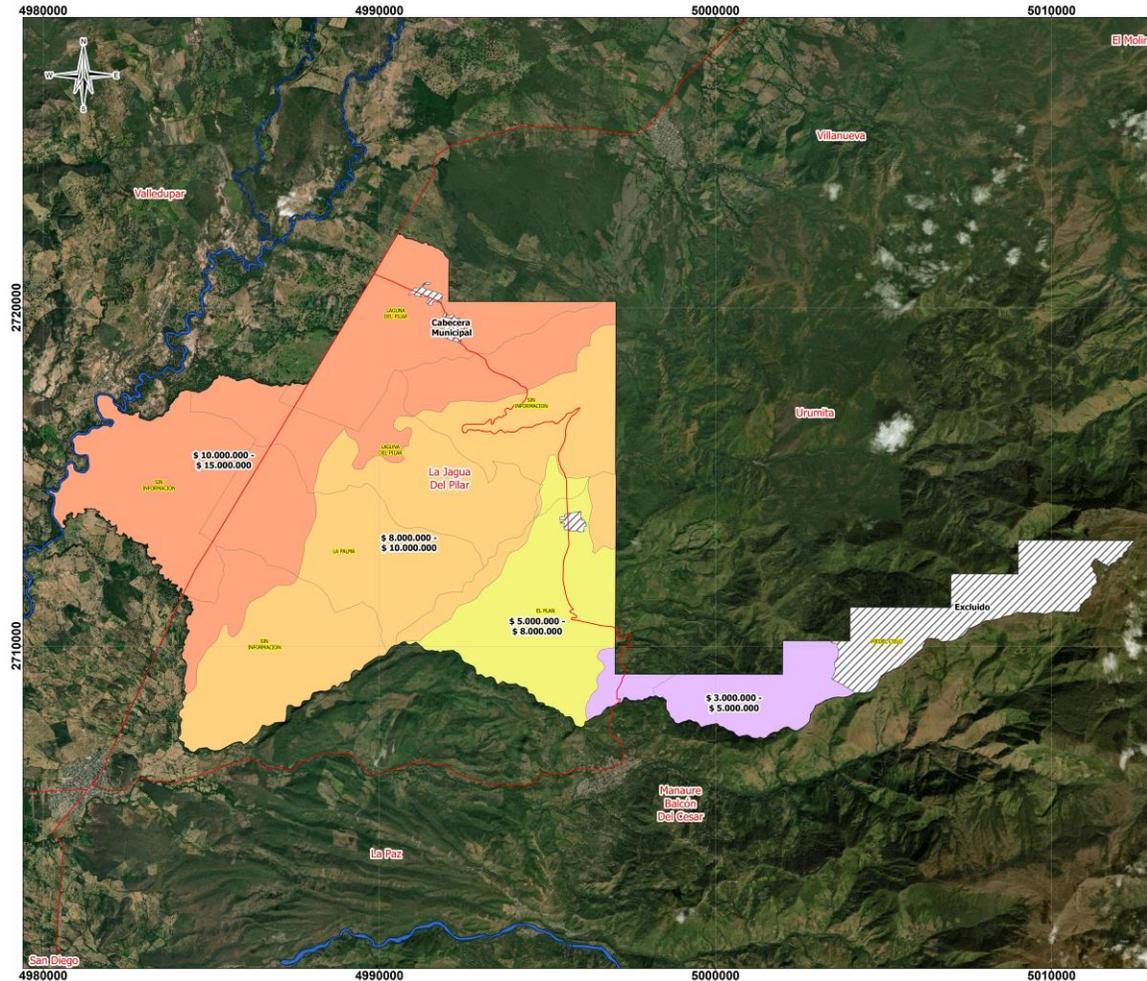
Mapa de estimación de precios de la tierra para el Municipio de La Jaqueta del Pilar

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 y algunas zonas excluidas definidas por el OTR



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Agencia Nacional de Tierras

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD - DGOOSP
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES - OTR

MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE TIERRAS RURALES DE LA JAQUETA DEL PILAR APOYADOS EN METODOS DECLARATIVOS Y COLABORATIVOS
DECRETO 148/2020 - CATASTRO MULTIPROPOSITO

MAPA DE UBICACIÓN GENERAL

Escala 1:35.000

CONVENCIONES

Zona 1	Perimetro Municipal
Zona 2	Municipios
Zona 3	Veredas
Zona 4	Drenaje_Doble
Zona Excluida	Vías

MAPA DE UBICACIÓN LOCAL

REALIZÓ: Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANT

REVISÓ: Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANT

FECHA: 15/11/2023

PARAMETROS GEOGRAFICOS: Escala: 1:35.000, Proyección: UTM, Datum: WGS 84, Zona: 18Q, Fuente: IGN, Año: 2023

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

Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de La Jaqueta del Pilar.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

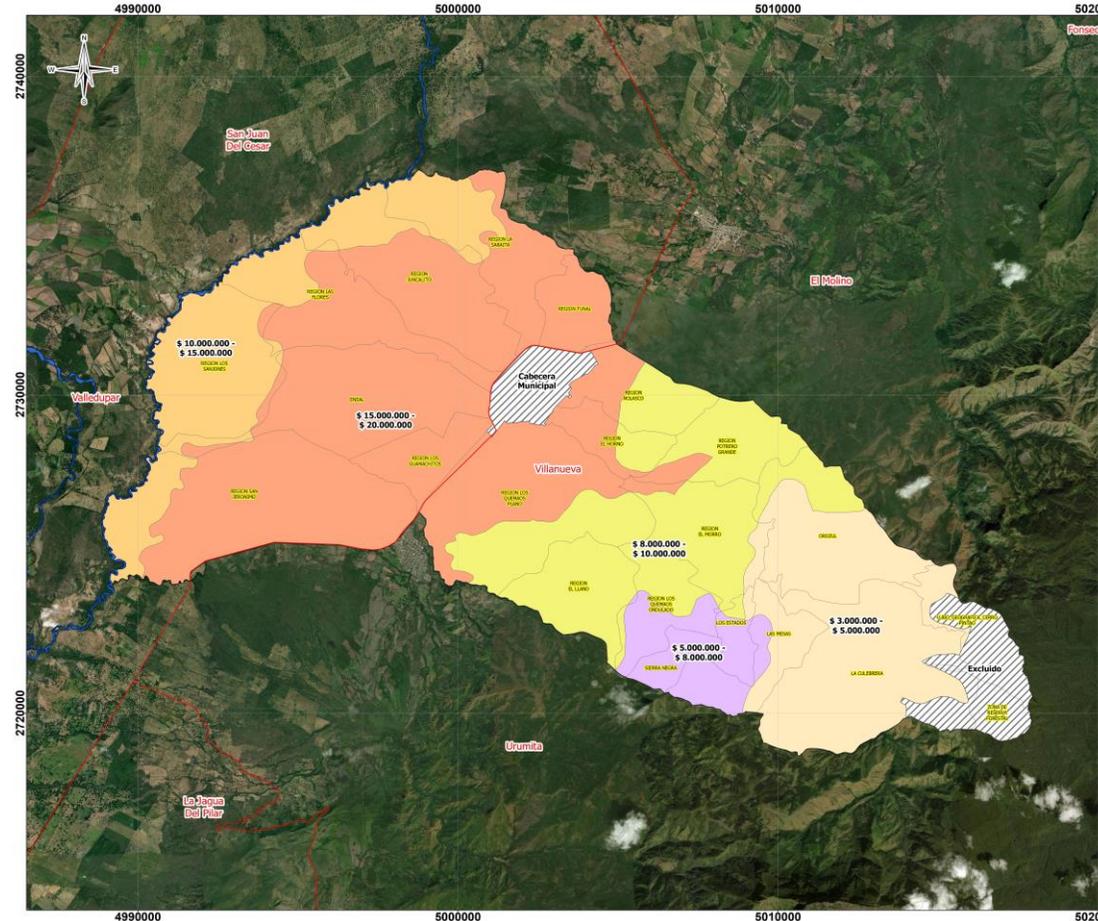
Mapa de estimación de precios de la tierra para el Municipio de Villanueva

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 y algunas zonas excluidas definidas por el OTR



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Agencia Nacional de Tierras

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD - DGOSP

OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES - OTR

MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE TIERRAS RURALES DE VILLANUEVA APOYADOS EN MÉTODOS DECLARATIVOS Y COLABORATIVOS
DECRETO 148/2020 - CATASTRO MULTIPROPOSITO

MAPA DE UBICACIÓN GENERAL

Escala 1:36.000

CONVENCIONES

Zona 1	Zona Excluida
Zona 2	Perimetro_Municipal
Zona 3	Municipios
Zona 4	Vendidos
Zona 5	Drainaje_Doble
	Vías

MAPA DE UBICACIÓN LOCAL

REALIZÓ:
Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANIT

REVISÓ:
Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANIT

FECHA:
15/11/2023

PARAMETROS GEOGRÁFICOS:
Cordenadas Geográficas: UTM
Proyección: UTM
Datum: WGS 84
Escala: 1:36.000
Sistema de Referencia: UTM
Zona: 18Q
Datum: WGS 84

NOTA:
- No es aplicable para determinar avalúos puntuales.
- No es aplicable para 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.

Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Villanueva.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

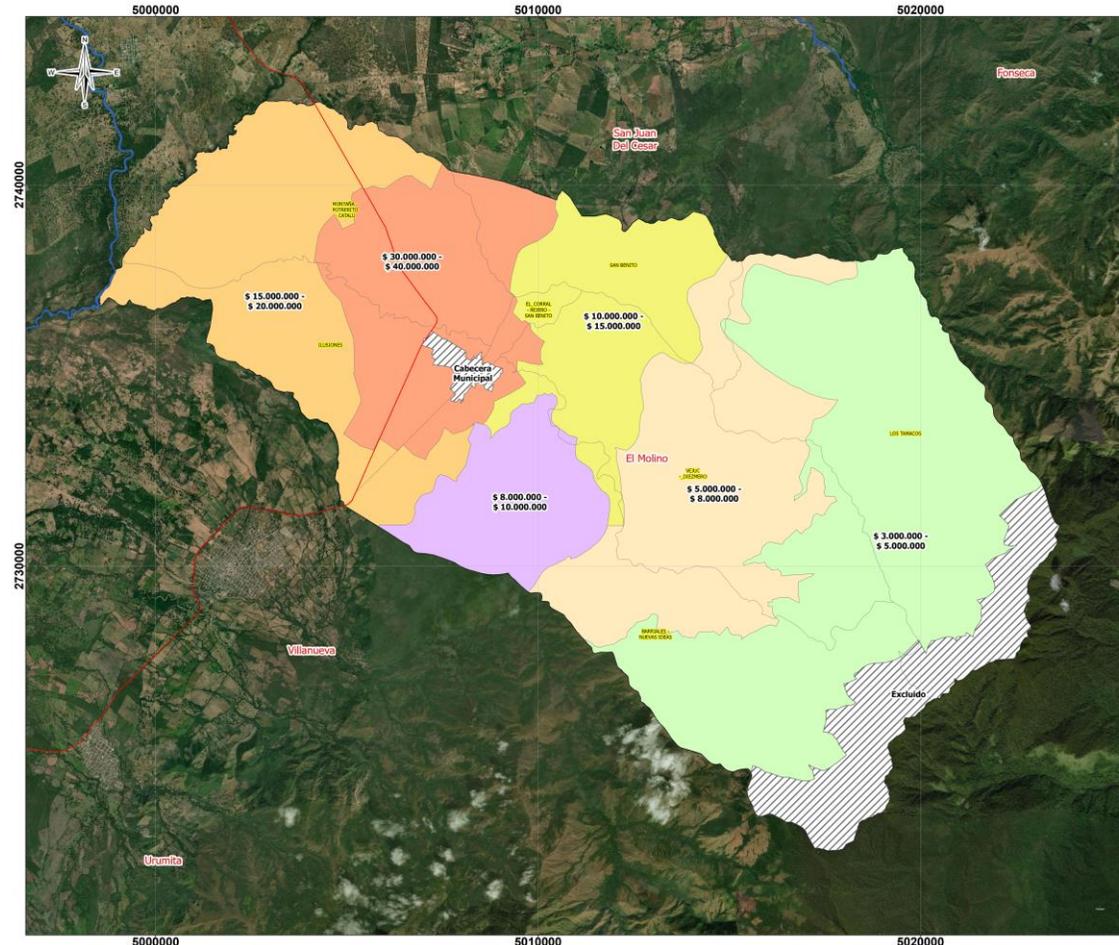
Mapa de estimación de precios de la tierra para el Municipio de El Molino

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 y algunas zonas excluidas definidas por el OTR



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Agencia Nacional de Tierras

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD - DGOSEP
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES - OTR

MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE TIERRAS RURAL DE EL MOLINO APOYADOS EN METODOS DECLARATIVOS Y COLABORATIVOS
DECRETO 148(2020) - CATASTRO MULTIPROPOSITO

MAPA DE UBICACIÓN GENERAL

Escala 1:30.000

CONVENIONES

Zona 1
Zona 2
Zona 3
Zona 4
Zona 5
Zona 6

Zona Excluida
Perímetro Municipal
Municipios
Veredas
Drenaje_Doble
Vía

MAPA DE UBICACIÓN LOCAL

REALIZO:
Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANT

REVISÓ:
Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANT

FECHA:
10/11/2023

PARAMETROS GEOGRAFICOS:
Proyección Geográfica: UTM
Datum: WGS 1984
Escala: 1:30.000
Coordenadas: 5010000, 2730000
Sistema de Referencia: OTR - ANT

NOTA:
- NO es apto para determinar avalúos puntuales.
- NO es apto para ser usado en procesos de liquidación.
- NO es apto para la liquidación de impuestos.
- NO es apto para ser usado en procesos de liquidación de impuestos.

Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de El Molino.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

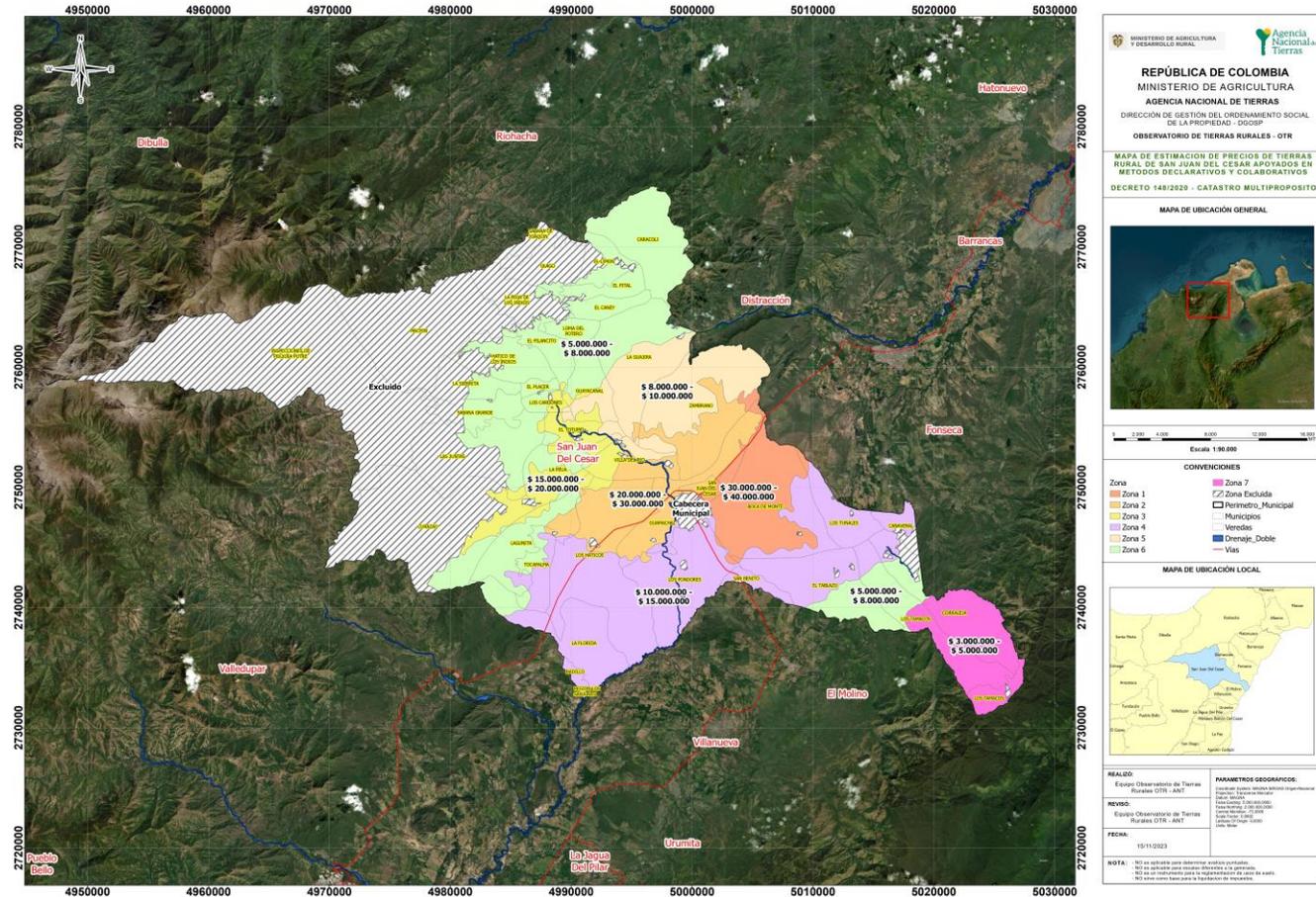
Mapa de estimación de precios de la tierra para el Municipio de San Juan del Cesar

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 y algunas zonas excluidas definidas por el OTR



Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de San Juan del Cesar.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

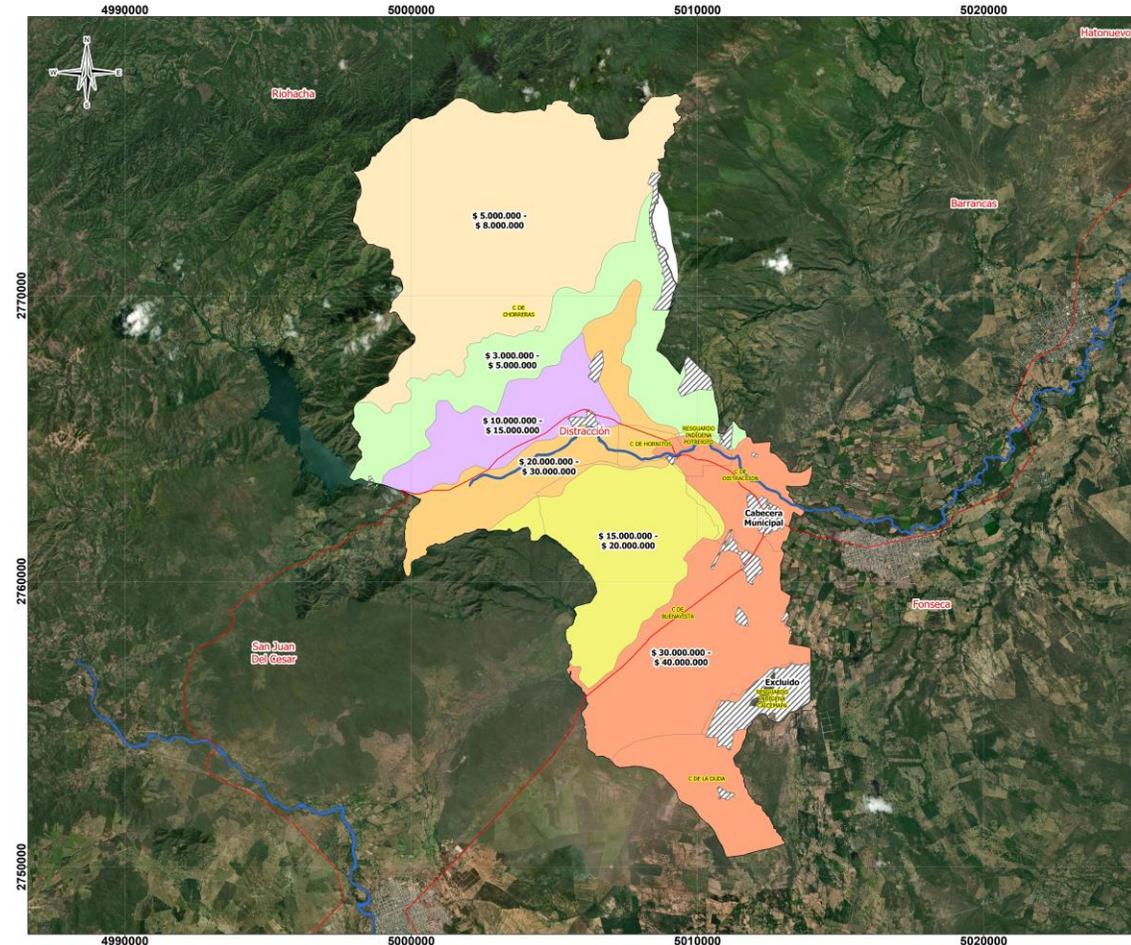
Mapa de estimación de precios de la tierra para el Municipio de Distracción

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 y algunas zonas excluidas definidas por el OTR



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Agencia Nacional de Tierras

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD - DGOISP
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES - OTR

MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE TIERRAS RURALES DE DISTRACCIÓN APOYADOS EN MÉTODOS DECLARATIVOS Y COLABORATIVOS
DECRETO 1481/2020 - CATASTRO MULTIPROPOSITO

MAPA DE UBICACIÓN GENERAL

MAPA DE UBICACIÓN LOCAL

REALIZADO: Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANT

REVISÓ: Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANT

FECHA: 10/11/2023

PARÁMETROS GEOGRÁFICOS:
Coordinación Geográfica: UTM
Datum: WGS 1984
Escala: 1:40,000
Proycción: UTM
Zona: 18Q
Datum: WGS 1984
Escala: 1:40,000
Proycción: UTM
Zona: 18Q

NOTA: No se destinó para determinar avalúos puntuales.
No se destinó para ser usado como instrumento.
No se destinó para ser usado como instrumento de liquidación de impuestos.
No se destinó para ser usado como instrumento de liquidación de impuestos.

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

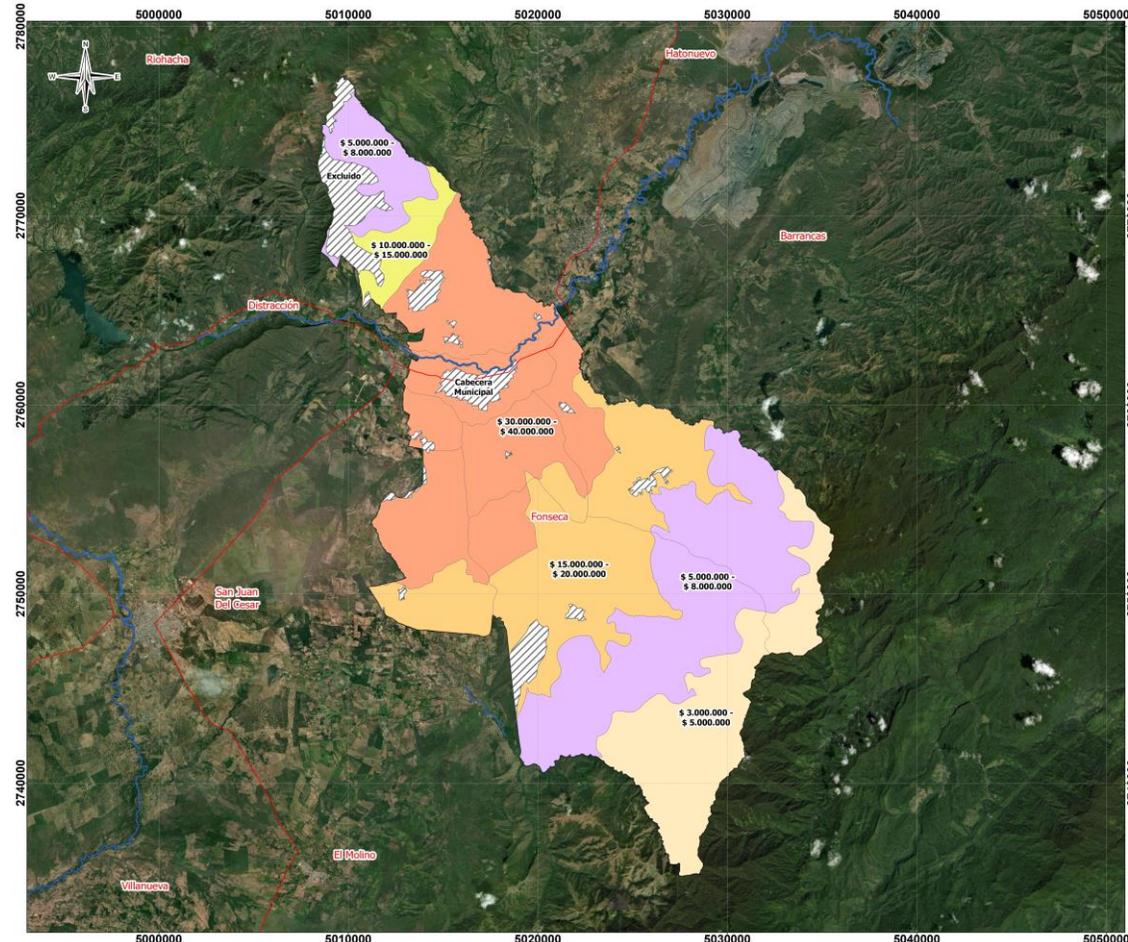
Mapa de estimación de precios de la tierra para el Municipio de Fonseca

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 y algunas zonas excluidas definidas por el OTR



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Agencia Nacional de Tierras

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD - COGSP
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES - OTR

MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE TIERRAS RURALES DE FONSECA APOYADOS EN MÉTODOS DECLARATIVOS Y COLABORATIVOS
DECRETO 1481/2023 - CATASTRO MULTIPROPOSITO

MAPA DE UBICACIÓN GENERAL

Escala 1:50.000

CONVENCIONES

Zona 1	Zona Excluida
Zona 2	Perimetro Municipal
Zona 3	Municipios
Zona 4	Corregimientos
Zona 5	Drenaje_Doble
	Via

MAPA DE UBICACIÓN LOCAL

REALIZÓ:
Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - AOT

PARAMETROS GEOGRÁFICOS:
Coordenadas Geográficas: UTM
Datum: WGS 84
Proyección: UTM
Escala: 1:50.000
Fecha: 15/11/2023

REVISÓ:
Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - AOT

FECHA:
15/11/2023

NOTA:
No es aplicable para determinar avalúos puntuales.
No es un instrumento para la reglamentación de uso del suelo.
No es un instrumento para la liquidación de impuestos.
No es un instrumento para la liquidación de impuestos.

Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Fonseca.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

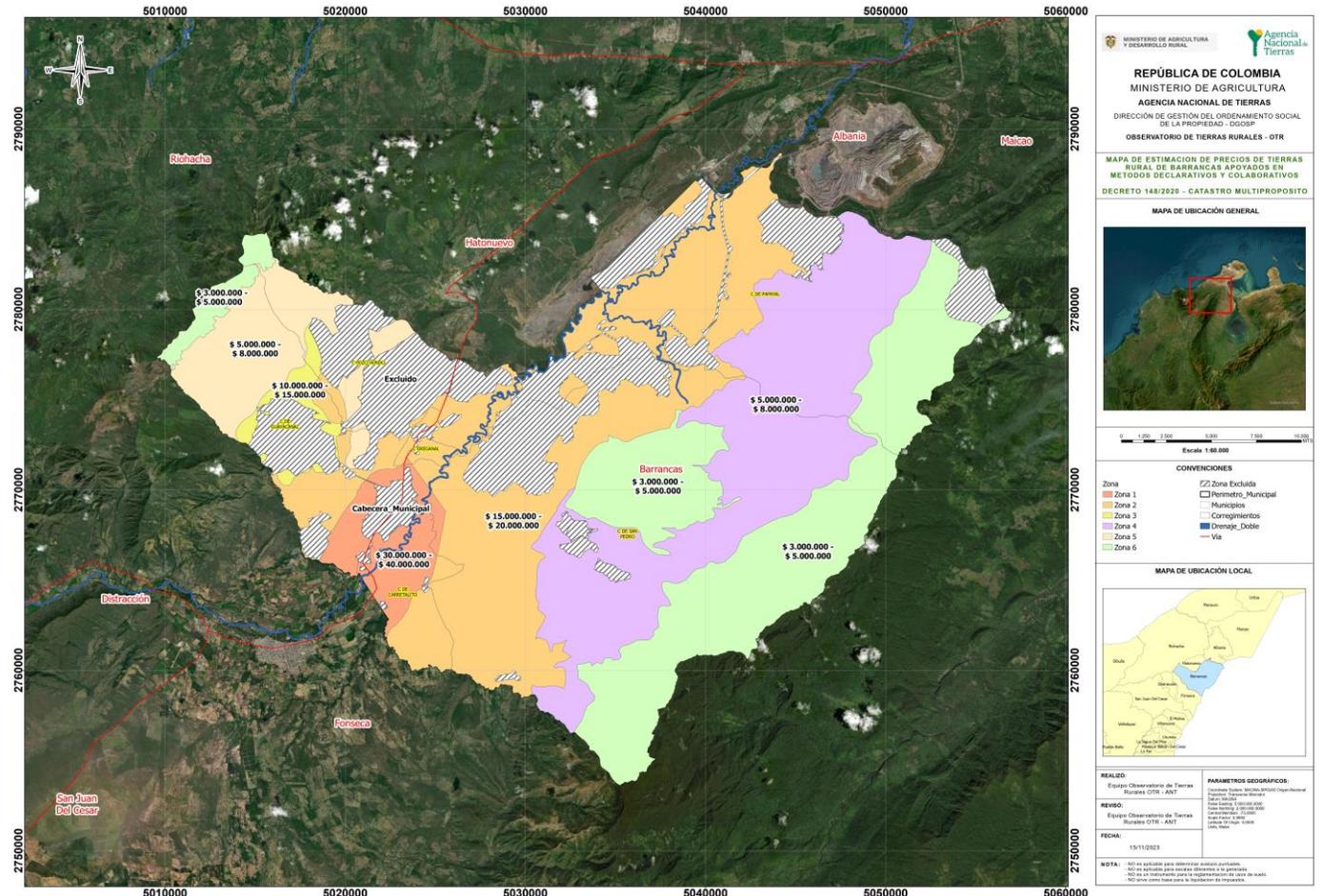
Mapa de estimación de precios de la tierra para el Municipio de Barrancas

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 y algunas zonas excluidas definidas por el OTR



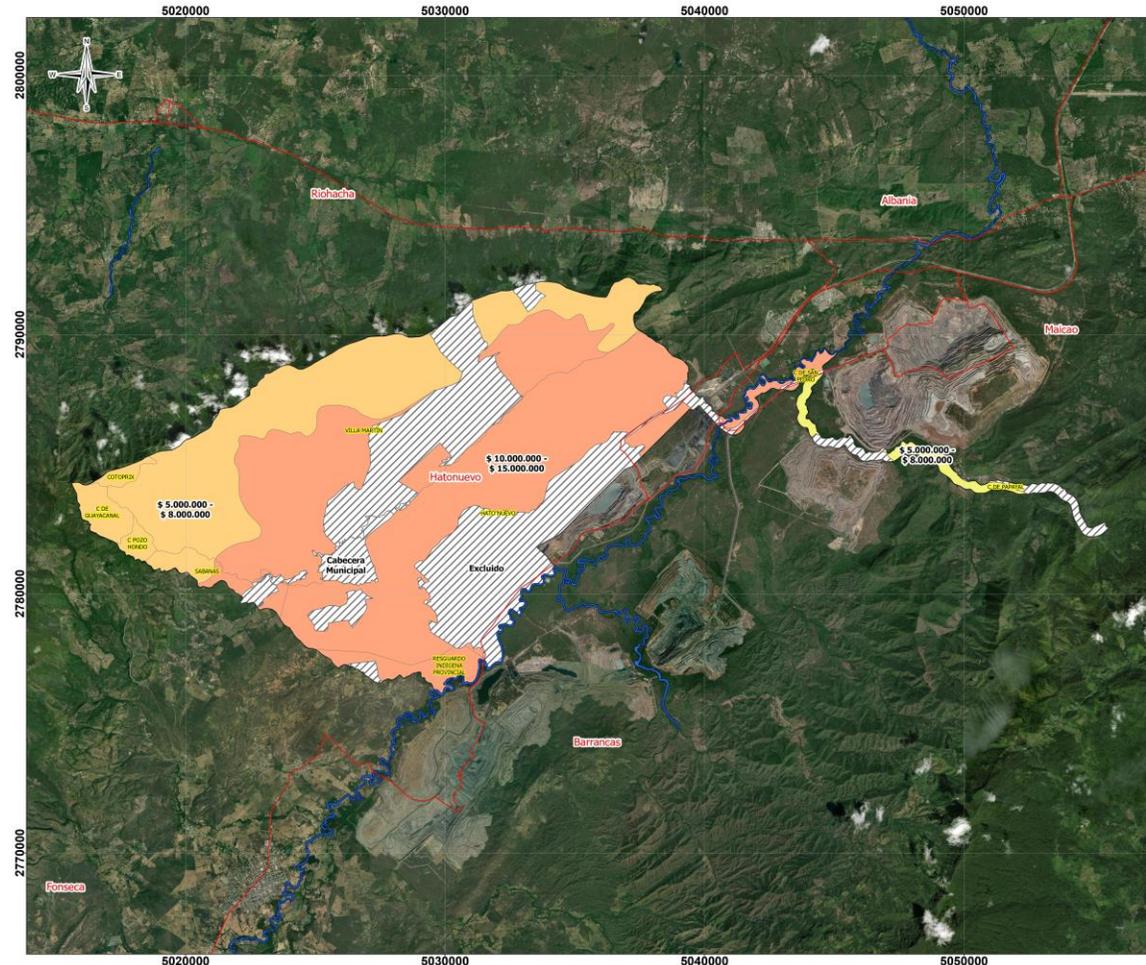
Mapa de estimación de precios de la tierra para el Municipio de Hatonuevo

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 y algunas zonas excluidas definidas por el OTR



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Agencia Nacional de Tierras

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD - DGOSEP
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES - OTR

MAPA DE ESTIMACIÓN DE PRECIOS DE TIERRAS RURALES DE HATONUEVO APOYADOS EN MÉTODOS DECLARATIVOS Y COLABORATIVOS
DECRETO 148/2026 - CATASTRO MULTIPROPOSITO

MAPA DE UBICACIÓN GENERAL

Escala 1:45.000

CONVENCIONES

Zona 1	Perímetro Municipal
Zona 2	Municipios
Zona 3	Corregimientos
Zona Excluida	Drenaje_Doble
	Vías

MAPA DE UBICACIÓN LOCAL

REALIZÓ: Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANT

REVISÓ: Equipo Observatorio de Tierras Rurales OTR - ANT

FECHA: 15/11/2023

PARAMÉTRICOS GEOGRÁFICOS:
Coordinadas: UTM - Zona 18QUC - UTM - Zona 18QUC
Escala: 1:45.000
Datum: WGS 84
Proyección: UTM
Sistema de Referencia: UTM
Datum: WGS 84
Escala: 1:45.000

NOTA: NO es aplicable para determinar avalúos puntuales.
NO es aplicable a escalas diferentes a la generada.
NO sirve como base para la liquidación de impuestos.
NO sirve como base para la liquidación de impuestos.

Mapa de estimación de precios de tierra rural del municipio de Hatonuevo.

Fuente: Equipo Observatorio de Tierras Rurales – OTR . 2023

Conclusiones de la dinámica inmobiliaria del municipio de La Jagua del Pilar

- ✓ El mayor precio de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$10.000.000 a \$15.000.000 por hectárea, esta zona se encuentra al costado oriental de la cabecera municipal y se enmarca en la vereda de la Laguna del Pilar.
- ✓ El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$3.000.000 y \$5.000.000 por hectárea y se enmarca en la vereda de Pie del Cielo.
- ✓ Las 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 corresponden con las 1 y 3 cercanas a la cabecera urbana del municipio y cuentan con rangos de valor por hectárea entre \$ 10.000.000 a \$ 15.000.000 y \$5.000.000 a \$ 8.000.000.
- ✓ La zona 2 con rango de valores entre \$ 8.000.000 y \$ 10.000.000 tiene un rango de valor mayor a la zona 3, ubicada en la vereda de El Plan, sin embargo, la zona 2 cuenta con una mayor aptitud para el desarrollo de actividades agropecuarias en términos de calidad de suelo y condiciones de norma de uso de suelo.

Conclusiones de la dinámica inmobiliaria del municipio de Urumita

- ✓ El mayor precio de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$10.000.000 a \$15.000.000 por hectárea, esta zona se encuentra al costado nororiental de la cabecera municipal y se enmarca en la vereda de la Laguna del Pilar.
- ✓ El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$3.000.000 y \$5.000.000 por hectárea y se enmarca en la vereda de El Vilancito.
- ✓ Las 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 corresponden con las 1 y 2 cercanas a la cabecera urbana del municipio y cuentan con rangos de valor por hectárea entre \$ 10.000.000 a \$ 15.000.000 y \$8.000.000 a \$ 10.000.000, ubicadas en las veredas de Laguna del Pilar, El Pedegral, Potrerillo, Pie del Cerro y El Tormento Anís.
- ✓ La zona excluida del mercado de tierras que se presenta en color gris corresponde a áreas actualmente utilizadas como zona de reserva forestal, área que fue excluida de las aptas para el mercado de tierras una vez se fotoidentificó la cobertura.

Conclusiones de la dinámica inmobiliaria del municipio de Villanueva

- ✓ El mayor precio de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$15.000.000 a \$20.000.000 por hectárea, esta zona se encuentra al costado nororiental de la cabecera municipal y se enmarca en las regiones de los Sanjones, San Jerónimo, Las Flores, Los Guamachitos, Eneal, Juncalito, Tunal El Horno y Los Quemaos Plano.
- ✓ El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$3.000.000 y \$5.000.000 por hectárea y se enmarca en las veredas de Orozul, Las mesas y la Culebrera.
- ✓ Las 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 corresponden con las 1 y 2 cercanas a la cabecera urbana del municipio y cuentan con rangos de valor por hectárea entre \$ 15.000.000 a \$ 20.000.000 y \$10.000.000 a \$ 15.000.000, ubicadas las regiones de los Sanjones, San Jerónimo, Las Flores, Los Guamachitos, Eneal, Juncalito, Tunal El Horno, Nolasco y Los Quemaos Plano.
- ✓ La zona excluida del mercado de tierras que se presenta en color gris corresponde a áreas actualmente utilizadas como zona de reserva forestal, área que fue excluida de las aptas para el mercado de tierras una vez se fotoidentificó la cobertura.

Conclusiones de la dinámica inmobiliaria del municipio de El Molino

- ✓ El mayor precio de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$30.000.000 a \$40.000.000 por hectárea, esta zona se encuentra al costado nororiental de la cabecera municipal y se enmarca en las veredas de Los Tamacos y Barriales- Nuevas Ideas de Ilusiones, Montaña – Potrerito – Catalu y otras que conforme a lo descrito en los documentos del municipio no se cuenta con información.
- ✓ El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$3.000.000 y \$5.000.000 por hectárea y se enmarca en las veredas de Los Tamacos y Barriales- Nuevas Ideas.
- ✓ Las 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 corresponden con las 1 y 2 cercanas a la cabecera urbana del municipio y cuentan con rangos de valor por hectárea entre \$ 30.000.000 a \$ 40.000.000 y \$15.000.000 a \$ 20.000.000, ubicadas las veredas de Ilusiones, Montaña – Potrerito – Catalu y otras que conforme a lo descrito en los documentos del municipio no se cuenta con información.
- ✓ La zona excluida del mercado de tierras que se presenta en color gris corresponde a una zona con valores potenciales entre los 20 y 30 puntos.

Conclusiones de la dinámica inmobiliaria del municipio de San Juan del César

- ✓ El mayor precio de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$30.000.000 a \$40.000.000 por hectárea, esta zona se encuentra al costado nororiental de la cabecera municipal y se ubica en la vereda de Boca de Monte.
- ✓ El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$3.000.000 y \$5.000.000 por hectárea y se enmarca en las veredas de Los Tamacos y Corraleja.
- ✓ Las 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 corresponden con las 1 y 4 cercanas a la cabecera urbana del municipio y cuentan con rangos de valor por hectárea entre \$ 30.000.000 a \$ 40.000.000 y \$10.000.000 a \$ 15.000.000, ubicadas las veredas de Boca Grande, Los Ponderones, La Florida, Badillo, Región de Los Sanjones, Los Haticos, San Benito, Los Tunales, Canaveral y El Tablazo.
- ✓ La zona excluida del mercado de tierras que se presenta en color gris corresponde a áreas actualmente utilizadas como zona de reserva forestal, específicamente a la zona de la Sierra Nevada de Santa Marta, área que fue excluida de las aptas para el mercado de tierras una vez se fotoidentificó la cobertura. Esta se puede visualizar en las veredas de Machin, Curazao, Las Juntas, Inspecciones de Policía Potre y parte de la Sierrita y Sabana Grande.

Conclusiones de la dinámica inmobiliaria del municipio de Distracción

- ✓ El mayor precio de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$30.000.000 a \$40.000.000 por hectárea, esta zona se encuentra al costado sur de la cabecera municipal y se ubica en gran parte del corregimiento Buenavista.
- ✓ El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$3.000.000 y \$5.000.000 por hectárea y se enmarca en parte del corregimiento Chorreas.
- ✓ La zona 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 corresponde con la 1, zona en la que se encuentra la cabecera municipal y que tiene un rango de valor por hectárea entre \$ 30.000.000 a \$ 40.000.000. Esta se ubica en gran parte del corregimiento de Buenavista.
- ✓ Existen algunas zonas excluidas del mercado de tierras que se presentan en color gris y corresponden principalmente a áreas que cuentan con resguardos indígenas, entre los cuales encontramos el Resguardo Indígena Caicemapa y Potrerito.

Conclusiones de la dinámica inmobiliaria del municipio de Fonseca

- ✓ El mayor precio de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$30.000.000 a \$40.000.000 por hectárea, en esta zona se encuentra la cabecera municipal y se ubica en los corregimientos de Cardonal, El Confuso, Sitio Nuevo y parte de Almapoque.
- ✓ El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$3.000.000 y \$5.000.000 por hectárea y se enmarca en el corregimiento El Conejo y parte del corregimiento de Almapoque.
- ✓ La zona 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 corresponde con la 1 y parcialmente la zona 2, zonas en la que se encuentra la cabecera municipal y que tienen un rango de valor por hectárea entre \$ 30.000.000 a \$ 40.000.000 y \$15.000.000 y \$20.000.000. Se ubican en los corregimientos de Cardonal, El Confuso, Sitio Nuevo y Almapoque.

Conclusiones de la dinámica inmobiliaria del municipio de Barrancas

- ✓El mayor precio de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$ 30.000.000 a \$40.000.000 por hectárea, esta zona se encuentra al costado oriental del casco urbano, con relativa cercanía al mismo y se enmarca en los corregimientos de Carretalito y San Pedro.
- ✓El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$ 3.000.000 y \$5.000.000 por hectárea y se enmarca en los corregimientos de San Pedro y Papayal, principalmente.
- ✓Las 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 corresponden con las 1 y 3, muy cercanas al área urbana de Barrancas, se localizan principalmente en los corregimientos de Carretalito, San Pedro y Guayacanal y cuentan con rangos de valor por hectárea entre \$ 30.000.000 a \$ 40.000.000 y \$10.000.000 a \$ 15.000.000.
- ✓La zona 2 con rango de valores entre \$ 15.000.000 y \$ 20.000.000 corresponde a un área reconocida por las personas entrevistadas como una zona que será en el futuro susceptible de actividad minera, sin embargo, hace parte de las áreas aptas para el mercado de tierras, teniendo en cuenta que no se tienen en cuenta expectativas; los corregimientos que la componen son Guayacanal y papayal, principalmente.
- ✓La zona excluida del mercado de tierras que se presenta en color gris corresponde a áreas actualmente utilizadas para la extracción de minerales (carbón), estas áreas se excluyeron de las aptas para el mercado de tierras una vez se fotoidentificó la cobertura.

Conclusiones de la dinámica inmobiliaria del municipio de Hatonuevo

- ✓El mayor precio de tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$10.000.000 a \$15.000.000 por hectárea, en esta zona se encuentra la cabecera municipal y se ubica en la vereda Villa Martín.
- ✓El menor valor de suelo tierra apto para desarrollar actividades agropecuarias en el municipio está entre \$5.000.000 y \$8.000.000 por hectárea y se enmarca en las veredas Cotoprix, Sabanas, Corregimiento de Guaya canal, Pozo Hondo, parte de Villa Martín y Corregimiento de Papayal.
- ✓La zona 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 corresponde con la 1, zona en la que se encuentra la cabecera municipal y que tiene un rango de valor por hectárea entre \$ 10.000.000 a \$ 15.000.000. Se ubica principalmente en la vereda Villa Martín.
- ✓Existen algunas zonas excluidas del mercado de tierras que se presentan en color gris y corresponden principalmente a áreas que cuentan con resguardos indígenas, entre los cuales encontramos el Resguardo Indígena Provincial.

A TENER EN CUENTA



El estudio de estimación de precios de la tierra rural para los municipios del sur del departamento de La Guajira se ajusta técnicamente a lo reglamentado en la Resolución 620 de 2008 expedida por el 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.

Este documento 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
- ANT. Documento de “Resultado del cálculo de la Unidad Agrícola Familiar – UAF por Unidades Físicas Homogéneas – UFH”. Bogotá, 2023
- 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. (2020). Resolución 509. https://igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_509_de_2020_0.pdf. Instituto geográfico Agustín Codazzi.
- MINTIC. (s.f.). Arquitectura TI Colombia. Obtenido de <https://mintic.gov.co/arquitecturati/630/w3-article-9375.html>

Bibliografía

- MUNICIPIO DE BARRANCAS. Acuerdo municipal 020 del 2002, *“Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Barrancas”*. Barrancas, 2002.
- MUNICIPIO DE URUMITA. Esquema de Ordenamiento Territorial Urumita La Guajira 2000 - 2009: EOT Urumita La Guajira 2000 – 2009
- MUNICIPIO DE LA JAGUA DEL PILAR. Plan de Desarrollo Municipal 2020 -2023: "Sembrando oportunidades". Fuente: Alcaldía Municipal de La Jagua del Pilar
- MUNICIPIO EL MOLINO. Plan de desarrollo Municipal 2004 – 2007 El Molino – La Guajira. Fuente: <https://www.elmolino-laguajira.gov.co>
- MUNICIPIO HATONUEVO. Esquema de Ordenamiento Territorial – Resumen Ejecutivo Hatonuevo, La Guajira. Fuente: Base de datos Corpoguajira.

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_620_de2008.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.

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>

Bibliografía

- 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.
- Imagen lamina 11, cabecera municipal de Urumita <https://www.diariodelnorte.net/laguajira/urumita-alcanza-primer-lugar-en-manejo-de-recursos-de-regalias-en-la-guajira/>
- Fotografías portada. Arriba izquierda: Ortofotografía tomada del visor de Google Earth. Arriba derecha: Tomada por Compazcol – Unidad Solidaria en el sitio web del diario El Espectador de enero 02 de 2021; Abajo izquierda: Tomada del sitio web de Radio Nacional <https://www.radionacional.co/cultura/turismo/donde-quedan-los-montes-de-oca-ecoturismo-en-la-guajira> . Abajo derecha: Tomada del sitio web de Viajando Colombia.com, se adjunta el link:<https://colombia.viajando.travel/la-guajira/la-guajira-3-destinos-imperdibles-n47951>. Abajo Centro: Tomada del sitio especializado de noticias La Guajira Hoy <https://laguajirahoy.com/>

- Imagen lamina 16, iglesia San Juan del Cesar <http://www.colombiaturismoweb.com/DEPARTAMENTOS/GUAJIRA/MUNICIPIOS/SAN%20JUAN%20DEL%20CESAR/SANJUANDELCESAR.htm>
- Imagen lamina 17, municipio de Fonseca <https://www.fonseca-guajira.gov.co/Paginas/default.aspx>

