



ANÁLISIS DEL MERCADO

de tierras rurales en Sucre



DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO
SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Andrea Silva Porras – Directora
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES
Yadira Esther Cienfuegos Silvera - Coordinadora

Equipo de investigación:

Linda Katerin Maldonano Ordoñez
Jurgen Daniel Toloza Delgado
Paula Alejandra Villamil Castellanos

Noviembre de 2025



Contenido

Introducción.....	5
1. Caracterización del Departamento de Sucre	6
1.1. Contexto demográfico y económico	6
1.2. Contexto del conflicto armado.....	7
1.3. La estructura agraria	10
2. El mercado de tierras en el departamento de Sucre	11
2.1. Características físicas y geográficas.....	11
2.1.1. Distribución y Tamaño predial.....	12
2.1.2. Clases Agrológicas	15
2.1.3. Vocación del suelo	18
2.1.4. Cobertura del suelo	20
2.1.5. Tiempos de Desplazamiento	23
2.2. Oferta de tierras en el departamento	26
2.3. Demanda de tierras.....	27
2.4. Procesos de restitución.....	33
3. Otros Factores que afectan el mercado de tierras	34
3.1. Informalidad/derechos de propiedad.....	35
3.2. Cambios en el uso del suelo y presión productiva.....	38
3.2.1. Exploración, explotación y transporte de gas y petróleo	39
3.2.2. Ganadería extensiva y conflictos en los usos del suelo	41
3.3. Conflicto armado	44
3.3.1. Violencia y desplazamiento	44
3.3.2. Control territorial e imposibilidad de compra venta	48
3.4. Infraestructura vial, turismo y valorización territorial.....	51
3.5. Dinámica de precios y especulación	51
3.6. Vulnerabilidad climática y reconfiguración de actividades	51
3.7. Brechas de género en el acceso a la tierra.....	51
3.8. Urbanización rural	52
4. Precios de la tierra	52

4.1.	Datos utilizados en el ejercicio.....	52
4.2.	Modelo estadístico	56
4.3.	Resultados	57
5.	Conclusiones	60
6.	Agradecimientos	61
7.	Bibliografía	61

Índice de figuras

Figura 1.	Porcentajes de area que abarcan rangos de tamaño predial en los municipios del Departamento de Sucre (hectáreas).	16
Figura 2.	Distribución del Área por Clases Agrológicas en los Municipios del Departamento de Sucre (hectáreas).	17
Figura 3.	Distribución del Área de Coberturas de tierra en los Municipios del Departamento de Sucre (hectáreas).	21
Figura 4.	Transacciones(SNR) por año en Sucre.	28
Figura 5.	Comportamiento anual de las transacciones asociadas a la dinámica inmobiliaria rural por sub-región.	29
Figura 6.	Transacciones de dinámica inmobiliaria en Sabanas.	30
Figura 7.	Transacciones de dinámica inmobiliaria en Montes de María.....	31
Figura 8.	Transacciones de dinámica inmobiliaria en Golfo Morrosquillo.	32
Figura 9.	Transacciones de dinámica inmobiliaria en San Jorge.	33
Figura 10.	Transacciones de dinámica inmobiliaria en La Mojana.....	34
Figura 11.	Comparación de Valores/ha de diferentes fuentes (DAE, DAT,IGAC,SNR)	56

Índice de tablas

Tabla 1.	Variables explicativas del modelo	56
Tabla 2.	Resumen de valores comerciales estimados de la tierra por Municipio.	68

Índice de Mapas

Mapa 1.	Plano de distribución predial del departamento de Sucre Colombia.	15
Mapa 2.	Plano de clases agrológicas del departamento de Sucre Colombia.	18
Mapa 3.	Plano de vocación del suelo del departamento de Sucre Colombia.	20
Mapa 4.	Plano de coberturas del suelo del departamento de Sucre Colombia.	23
Mapa 5.	Plano de costos de tiempo de desplazamiento a vías tipo 1 del departamento de Sucre Colombia.	25
Mapa 6.	Plano de costos de tiempo de desplazamiento a centros poblados del departamento de Sucre Colombia.	26
Mapa 7.	Plano de conflictos de uso del suelo del departamento de Sucre Colombia.	43
Mapa 8.	Muestras de valores comerciales de la tierra utilizadas en el departamento de Sucre.	55

Mapa 9. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra en el departamento de Sucre.	61
Mapa 10. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión La Mojana en el departamento de Sucre	70
Mapa 11. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Morrosquillo en el departamento de Sucre.	71
Mapa 12. <i>Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Morrosquillo en el departamento de Sucre.</i>	72
Mapa 13. <i>Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Sabanas en el departamento de Sucre.</i>	73
Mapa 14. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión San Jorge en el departamento de Sucre.	74

Introducción

El presente documento ofrece una caracterización integral del mercado de tierras rurales en el departamento de Sucre, con el objetivo de identificar los principales factores que inciden en la formación de precios y en la evolución del uso del suelo en esta región del Caribe colombiano. El estudio se inscribe en los esfuerzos institucionales por fortalecer los sistemas de información territorial y dotar a las entidades competentes de herramientas que permitan una toma de decisiones más precisa en materia de ordenamiento, acceso y formalización de la propiedad rural.

La primera sección del documento presenta una caracterización general del departamento, que incluye el contexto sociodemográfico y una síntesis del conflicto armado en Sucre. Estos elementos permiten establecer las bases analíticas para el estudio del mercado de tierras. Posteriormente, se abordan las condiciones físico-geográficas del territorio y se describe el comportamiento del mercado, a partir de variables clave como el número de transacciones de compraventa formalmente registradas, la oferta publicada en plataformas digitales especializadas como Fincaraiz y los avalúos realizados por fuentes internas de la Agencia Nacional de Tierras y por entidades externas, entre ellas el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro (en adelante ANT, IGAC y SNR, respectivamente). Esta información permite establecer una línea base robusta para identificar tendencias, niveles de actividad del mercado y zonas con mayor presión sobre el valor de la tierra.

La tercera sección analiza otros factores asociados a las dinámicas de oferta y demanda que emergen del análisis del mercado, abordados desde una perspectiva social. En la cuarta sección se presentan los resultados sobre los cambios en los precios de la tierra en el departamento.

El documento se elaboró a partir de un análisis que combina métodos cuantitativos y cualitativos. En ese sentido, la caracterización del mercado de tierras, fue la base para construir un modelo estadístico que estima el valor por hectárea a nivel predial, incorporando variables físicas, geográficas, jurídicas y de mercado. Esta herramienta permite comprender con mayor profundidad los determinantes del precio de la tierra en contextos rurales y aporta al diseño de estrategias de gestión del suelo más informadas y eficientes, que son reunidos en la sección de conclusiones.

El componente cualitativo se sustentó en una amplia revisión de informes institucionales y estudios académicos, que permitieron identificar los factores que han modelado históricamente el mercado de tierras en Sucre. Este análisis se enriqueció mediante espacios de diálogo con actores expertos y vinculados al mercado, entre ellos evaluadores, profesionales del sector agrario y funcionarios de entidades con conocimiento profundo del territorio. Sus aportes resultaron esenciales para validar y contrastar los resultados, así como para: i) interpretar los hallazgos del modelo; ii) reconocer particularidades locales que no

siempre quedan reflejadas en los datos disponibles; y iii) enriquecer la lectura de los fenómenos que configuran la realidad del mercado de tierras en esta zona del país.

En conjunto, el documento no solo busca consolidar una base técnica sólida para futuros procesos de valoración, sino también aportar insumos para la formulación de políticas públicas que promuevan una gestión más equitativa y sostenible de la tierra rural en Sucre.

1. Caracterización del Departamento de Sucre

Este capítulo presenta un contexto del departamento de Sucre como punto de partida para el análisis del mercado de tierras que se desarrolla en el documento. Su propósito es ofrecer una lectura integrada de los factores históricos, demográficos y físicos que han configurado la relación entre la población rural, la estructura productiva y la dinámica de acceso y uso del suelo en el territorio. A través de estos elementos se busca situar el análisis posterior del mercado de tierras en una comprensión más amplia del territorio, entendiendo que las variaciones en los precios, la oferta y la demanda están fuertemente ligados a los procesos históricos que han forjado la estructura agraria en Sucre.

Primero, se presenta el contexto sociodemográfico que configuran las particularidades del departamento. Después, se realiza una síntesis del conflicto armado en Sucre y se esbozan algunos efectos sobre la estructura de la propiedad de la tierra, que serán profundizados en el tercer apartado. Finalmente, se reúnen las principales características físico-geográficas del territorio y la forma en que estas condicionan los usos del suelo y la vocación productiva del departamento.

1.1. Contexto demográfico y económico

El Departamento de Sucre fue creado mediante la Ley 47 del 18 de agosto de 1966, bajo el gobierno de Carlos Lleras Restrepo, tras desprenderse administrativamente del departamento de Bolívar. Está situado en la región Caribe colombiana y limita con Bolívar al norte y al este, Córdoba al oeste y Antioquia al sur. Su geografía se caracteriza por extensas sabanas, complejos cenagosos y por la presencia de los ríos Sinú y San Jorge, que han moldeado históricamente sus formas de uso y propiedad de la tierra, y con ello, la estructura agraria.

Administrativamente, Sucre se organiza en cinco subregiones con características físico-geográficas diferenciadas, que han sido determinantes en el desarrollo y especialización productiva del departamento (DNP, 2023). **i) La zona de Sabanas** conformada por los municipios de Corozal, Sincelejo, Sampués, Galeras, San Juan de Betulia, Los Palmitos y San Luis de Sincé, San Pedro, que se caracteriza por su actividad comercial, de servicios y agrícola. **ii) Los Montes de María:** (en donde se encuentran los municipios de Ovejas, Colosó, Chalán,

San Antonio de Palmito, Toluviejo y Morroa), cuya producción se ha concentrado en actividades agrícolas. **iii) El Golfo del Morrosquillo** :municipios costeros de Tolú, Coveñas y San Onofre, cuya vocación ha sido principalmente turística y pesquera. **iv) Sabanas de San Jorge**: que comprende los municipios de San Marcos, San Benito de Abad, Caimito y La Unión, con una fuerte vocación agropecuaria de cultivos como el arroz, y de actividad comercial y de servicios. **v) La Mojana** :que incluye los municipios de Majagual, Guaranda y Sucre (municipio), cuya economía es principalmente agrícola y ganadera.

De manera que la economía sucreña se ha configurado históricamente en torno a actividades agropecuarias, especialmente la ganadería bovina extensiva y los cultivos transitorios y permanentes. Para 2022, los sectores que más aportaron al PIB departamental fueron la administración pública y defensa (32,2%), el comercio (20,2%) y la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (12,2%) (UPRA, 2024), lo cual revela tanto la centralidad del sector público como la persistencia del sector primario en el tejido productivo. En 2023, el inventario ganadero alcanzó 1.158.068 reses, concentradas mayoritariamente en Sabanas, San Jorge y La Mojana; la producción porcina se estimó en 337.556 cabezas y la avicultura se mantiene en esquemas familiares de subsistencia (Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente de Sucre, 2024). En el plano agrícola, en 2022 se reportaron 101.861 hectáreas sembradas y una producción total de 568.923 toneladas, con una concentración en arroz (41,4%), yuca (22,4%), maíz (19,1%), ñame (6,5%) y palma de aceite (2,3%) (UPRA, 2024).

Además de la diversidad de fuentes económicas y productivas, Sucre se caracteriza también por una importante diversidad étnica: el 24,94% de sus habitantes se auto reconoce como perteneciente a grupos étnicos, siendo el 13,01% indígena principalmente de la etnia Zenú y el 11,9% población negra, mulata o afrodescendiente. En 2022 se registraron 122 cabildos indígenas ubicados sobre todo en Sincelejo, Sampués, San Antonio de Palmito y Toluviejo, mientras que el Golfo de Morrosquillo concentra la mayor parte de población afrocolombiana (Gobernación de Sucre, 2024). Estas comunidades tienen regímenes de propiedad y administración territorial propias que son fundamentales, pues están excluidas del mercado de tierras en general.

En términos sociales, Sucre enfrenta retos importantes vinculados a la pobreza y la desigualdad. Según el informe del DANE de 2024 la incidencia de la pobreza multidimensional para el departamento fue de 21,8% frente al 11,5% del nivel nacional, con una incidencia mayor en los centros poblados y rural disperso con un 36,4% frente a un 12,4% de las cabeceras (DANE, 2025). En cuanto a la pobreza monetaria Sucre presenta una de las más altas con 57,5% en 2024, con una incidencia de la pobreza monetaria extrema del 23,7% (DANE, 2024). El índice de Gini fue de 0,503, lo que evidencia brechas significativas en la distribución de ingresos en el departamento. Por otro lado, el índice de necesidades básicas insatisfechas para el departamento es de 29,13% con 24,19% en las cabeceras municipales y 38,26% para los centros poblados y rural disperso (DANE, 2022). Históricamente, el departamento de Sucre ha tenido un rol central en la producción agropecuaria (BR, 2021).

En conjunto, estas dinámicas permiten comprender a Sucre como un territorio profundamente marcado por la interacción entre su riqueza natural, su vocación productiva y sus persistentes

desigualdades sociales. La marcada vocación agropecuaria, la concentración de la ganadería en determinadas subregiones, la heterogeneidad productiva entre zonas como La Mojana, San Jorge o las Sabanas, así como las brechas en infraestructura y tecnificación, generan dinámicas diferenciadas de valorización, uso y acceso a la tierra, y que se pueden ver reflejadas en las fluctuaciones en el mercado de tierras.

1.2. Contexto del conflicto armado

El mercado de tierras en Sucre no puede comprenderse sin tener en cuenta cómo el conflicto armado ha reconfigurado los derechos de propiedad, y con ellos, la dinámica del mercado de tierras, dejando efectos que perviven hasta el presente. En la región Caribe, uno de los hitos más determinantes de esta afectación fue el despojo de tierras paramilitar. Fenómeno que reconfiguró la estructura agraria y estableció nuevas restricciones y mecanismos informales de regulación sobre los derechos de propiedad. En este apartado abordamos un contexto general de la presencia de grupos armados en el departamento. Iniciamos presentando la trayectoria de las principales guerrillas y la llegada de los grupos paramilitares a la región, para después hacer una descripción de los grupos que surgieron después de la desmovilización paramilitar y el acuerdo de paz de las FARC-EP. En un apartado posterior profundizamos en el conflicto armado como factor de afectación del mercado de tierras.

La presencia guerrillera en Sucre comenzó en la década de 1970 con el ELN, que se ubicó, particularmente, en los municipios colindantes con los departamentos de Córdoba y Bolívar. Su presencia fue creciendo los años siguientes en zonas mineras y petroleras (que coincidió con el recorrido del oleoducto Caño Limón- Coveñas), especialmente después de 1983, cuando esta guerrilla decidió doblar sus estructuras en la región. En 1989 se ampliaron los frentes José Manuel Martínez Quiroz, en la Serranía del Perijá, y Astolfo González, en Córdoba (Castilla, 2013). En la zona limítrofe con Bolívar, operó el Frente Jaime Bateman Cayón en los municipios de Ovejas, Los Palmitos y Colosó (Mercado Vega, 2020).

El EPL, por su parte, ingresó a finales de los años 70, pero tuvo un periodo de operación más corto que el de otras guerrillas. Su presencia fue más bien marginal en términos militares y estuvo ligada especialmente al trabajo político del PC-ML que se concentró en parte de los Montes de María y en el sur del departamento (Codhes, 2020; CEV, 2017). Las FARC-EP llegaron tardíamente a Sucre. Aunque en su Séptima Conferencia (en 1982) decidieron expandirse en la región Caribe, fue solo hasta mediados de los años 90 que ingresaron a la región de Los Montes de María, con el Frente y a parte del departamento de Bolívar con el Frente 37 (Mercado Vega, 2020).

De manera que para la década de los 90, hicieron presencia estas tres guerrillas, aunque el ELN y las FARC-EP ya habían logrado consolidarse en el departamento, mientras que el EPL había iniciado un proceso de paz con el gobierno (Codhes, 2020). Además, es en esta década que se empezó a gestar un cambio radical en la confrontación entre grupos armados, íntimamente vinculado a la configuración de la estructura agraria.

Las acciones de las guerrillas empezaron a orientarse al secuestro de ganaderos. Entre 1996 y 2004 se registraron 633 secuestros a ganadero en Sucre, con un pico de 114 casos en 1999 (CNMH, 2010). Esta presión sobre las élites rurales generó una demanda explosiva de seguridad privada que terminó siendo materializado en la conformación de las CONVIVIR (Cooperativas de vigilancia y seguridad rural); formalizadas legalmente en 1994.

En Sucre, las primeras CONVIVIR se establecieron en 1996 en San Onofre y Coveñas, precisamente en la zona costera del Golfo de Morrosquillo. Lo que comenzó como un par de cooperativas, rápidamente mutó en la base organizativa de las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC), que dominaron la región en los años siguientes. Allí hizo presencia el Bloque Norte y posteriormente el Bloque Héroes de los Montes de María (Codhes, 2020).

El periodo paramilitar (entre 1996-2002) marcó un punto de quiebre en la historia agraria del departamento. Las AUC perpetraron masacres, asesinatos selectivos, desapariciones forzadas y desplazamientos masivos como estrategia deliberada de intimidación y de despojo de tierras. El informe *"El Silencio de las Gaitas"* documentó ante la JEP diez masacres cometidas entre 2000 y 2001 en los municipios de Ovejas, Canutal, El Salado, Mapuján, Las Brisas, San Cayetano, Hato Nuevo, La Libertad, Curva del Diablo, Chinulito y el Cerro, Macayepo, Carmen de Bolívar y Chengue (JEP, 2020). Estos hechos no fueron actos de violencia aislados, sino que marcaron profundamente la configuración de lo agrario y fueron parte del repertorio de violencia que permitió la acumulación de tierras a manos de tradicionales élites agrarias, de testaferros y mandos paramilitares, como ha sido ampliamente documentado (Quinche, Perdomo & Vargas, 2018; CNMH, 2018). De manera que, el despojo paramilitar alteró la propiedad de la tierra y limitó las posibilidades del mercado de tierras.

La desmovilización de las AUC entre 2003 y 2006 que desarmó a aproximadamente 32 mil combatientes, no implicó el fin del conflicto ni la normalización o retorno al estado anterior de la estructura agraria y del mercado de tierras. Por el contrario, generó una fragmentación y recomposición de actores armados que disputaron el control de territorios, rutas y economías ilegales previamente monopolizadas por las AUC. Surgieron entonces las llamadas Bandas Criminales Emergentes (BACRIM), estructuras que heredaron zonas de influencia de los bloques desmovilizados: Norte, Central Bolívar, Catatumbo, y se insertaron en cadenas económicas como el narcotráfico o la minería ilegal (Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación, 2007).

En Sucre, grupos como las Águilas Negras hicieron presencia desde 2006 en Ovejas, San Onofre, San Benito Abad, Betulia y Sincelejo (Codhes, 2020). Para el año 2009, la Defensoría del Pueblo reportó que las Águilas Negras, Los Rastrojos, Los Paisas y Los Urabeños operaban en San Onofre, Tolú y Coveñas, exactamente los municipios que habían sido controlados por el Bloque Héroes de los Montes de María (Codhes, 2020). Estos nuevos grupos, profundamente anclados a la experiencia paramilitar, siguieron expandiéndose en sus mismas zonas. Para el año 2010, seis BACRIM dominaban el escenario nacional: Los Rastrojos, Los Paisas, Los Urabeños (Clan del Golfo), el ERPAC, Renacer y Los Machos todas con presencia en Sucre (CNMH, 2016; CNMH, 2024).

El Acuerdo de Paz con las FARC-EP en 2016 introdujo una nueva reconfiguración en la dinámica de presencia y de disputa territorial entre actores armados, pues dejó de existir un único conflicto armado, tras la desmovilización de las FARC se fragmentó el conflicto dando origen a múltiples confrontaciones. (Crisis Group, 2023).

En Sucre, las Autodefensas Gaitanistas de Colombia (AGC) —antes Urabeños— consolidaron su hegemonía territorial. Para 2018, operaban a través de la estructura Caribe liderada por Erlin Pino Duarte, y entre 2023 y 2024 ejercían control mediante los bloques Roberto Vargas Gutiérrez y Arístides Meza Páez (CNMH, 2024). El Frente Ulder Cardona Rueda tiene presencia en Guaranda, Majagual, San Marcos, Caimito, La Unión, El Roble, Sampués, Sincelejo, Morroa, Los Palmitos, Palmito, Coveñas, Toluviejo, Santiago de Tolú y San Onofre. Los frentes Manuel José Gaitán y Roberto Vargas Gutiérrez controlan Sucre, San Benito Abad, Galeras, Buenavista, San Pedro, San Juan de Betulia, Corozal, Ovejas, Chalán y Colosó. Es decir, prácticamente todo el departamento (CNMH, 2024).

A estos actores se Sumó la persistencia del ELN y las disidencias de las FARC (Segunda Marquetalia, Estado Mayor Central y Comandos de Frontera-Ejército Bolivariano), configurando lo que se ha caracterizado como un conflicto de alta dispersión con características híbridas: paramilitarismo, insurgencia y narcotráfico operando simultáneamente (Pares, 2025). En 2023, el Ejército Gaitanista de Colombia (EGC) fue el actor armado con mayor número de eventos reportados a nivel nacional (258), concentrando sus afectaciones en el Caribe (101 eventos) y Antioquia (75 eventos) (Pares, 2025). Pese a que el EGC ingresó al proceso de Paz Total del gobierno de Gustavo Petro, ha mantenido acciones armadas y afectaciones contra la población civil, manteniendo su búsqueda de control territorial.

Esta presencia armada continuada ha tenido efectos directos sobre la estructura agraria y el mercado de tierras. Los grupos armados contemporáneos han atentado contra procesos organizativos y de participación comunitaria, han generado desplazamientos masivos, y, aunque en menor escala que el paramilitarismo de los años 90, siguen perpetrando casos de despojo (Indepaz, 2022-2023). Más importante aún, lo fundamental de incluir el contexto de conflicto armado territorial, es que permite reconocer formas de control territorial de los grupos armados, y de la mano de ello, mecanismos informales de regulación de la tierra: el "permiso" para comprar tierras en ciertas zonas, la imposición de "impuestos" sobre transacciones, la restricción de acceso a compradores externos, o simplemente el miedo a invertir en territorios bajo disputa (Arjona, 2016). En ese sentido, la forma en que se configura el conflicto armado en un territorio, puede resultar un factor central en el cambio de la dinámica del mercado de tierras, no solo en su dimensión formal, sino en la serie de arreglos y normas no explícitas que lo rigen.

1.3. La estructura agraria

El mercado de tierras en Sucre tiene raíces históricas: un departamento con el 61,3% de sus suelos aptos para producción agropecuaria opera hoy con sistemas extensivos de bajísima productividad (menos de una cabeza de ganado por hectárea), mientras su economía depende cada vez más del gasto público que de su base productiva natural. Este comportamiento del mercado también tiene raíces históricas en la configuración de la estructura agraria del departamento: un modelo ganadero extensivo heredado de la Colonia con muy escasos intentos de transitó hacia la intensificación productiva. La hidrografía del departamento con sus extensas sabanas, complejos cenagosos y los ríos Sinú y San Jorge, condicionó desde el siglo XVIII el desarrollo de una ganadería, donde los hatos se desplazaban según los ciclos de lluvia y sequía, que posicionó regionalmente la zona (que sería parte del departamento), pues llegó a abastecer las Provincias de Cartagena y Santa Marta a fines del siglo XVIII (Aguilera y Reina, 2021; Aguilera. 2005).

Este modelo se consolidó entre los siglos XIX y XX con la introducción de pastos artificiales, mejoras genéticas del ganado y la apertura de mercados tanto internos (Antioquia, Santander) como externos (Cuba, Panamá) (Aguilera y Reina, 2021). Un hito de esta expansión fue la construcción de un frigorífico en Coveñas en 1926, impulsado por la demanda mundial durante la Primera Guerra Mundial. Sin embargo, su impacto final fue limitado debido a la finalización del conflicto y la calidad de la carne colombiana que no cumplía con los requerimientos internacionales (Aguilera y Reina, 2021).

Para el momento de la creación del departamento en 1966, esta vocación ganadera era dominante: el sector primario representaba el 63,8% del PIB, y Sucre concentraba el 47,1% del hato bovino del antiguo departamento de Bolívar. La agricultura, basada en yuca, maíz y algodón, complementaba una economía profundamente rural (Aguilera y Reina, 2021). El mercado de tierras operaba entonces bajo una lógica fuertemente anclada a la productividad de la tierra.

Sin embargo, a partir de 1976 se inició una transformación estructural que redefinió el papel del sector agropecuario en la economía departamental y marcó el ascenso de los servicios. Este cambio fue impulsado por el proceso de descentralización de los años 90, que hizo que la administración pública llegara a representar más del 11% del PIB. Sin embargo, este crecimiento del sector terciario se catalogó como una "terciarización espuria", pues no estuvo liderado por servicios de alto valor, sino por comercio, transporte y el propio gasto público (Aguilera y Reina, 2021). A pesar de esta disminución, el sector agropecuario sigue siendo fundamental para el departamento, pues según el IGAC (2016), el 61,3% del departamento son suelos óptimos para la ganadería y la agricultura, y el 31,6% para zonas ambientales, aunque actualmente se da un sistema productivo ganadero extensivo (menos de una cabeza por hectárea) que es poco productivo (Aguilera y Reina, 2021; Aguilera, 2005).

2. El mercado de tierras en el departamento de Sucre

En este apartado se describe el mercado de tierras en el departamento de Sucre en relación con tres grandes elementos. En primer lugar, las características físico-geográficas, que se encuentran en el centro de la variación de los precios del mercado como se verá en los siguientes apartados. En segundo lugar, se muestra el funcionamiento de la oferta y posteriormente de la demanda de tierras en Sucre. Finalmente, se exponen los procesos de restitución de tierras como otro de los factores relevantes en la dinámica del mercado de tierras.

2.1. Características físicas y geográficas

El departamento de Sucre presenta una notable diversidad en sus características físicas, sociales y ecológicas. Esta heterogeneidad influye directamente en la dinámica del mercado de tierras, ya que determina factores que pueden favorecer o disminuir el valor monetario de un predio, tanto por sus características puntuales como por las condiciones zonales.

2.1.1. Distribución y Tamaño predial

El tamaño y la distribución predial, son variables de especial relevancia, pues permiten identificar no solo el área de cada predio, sino también el patrón predominante de tenencia en la zona de análisis.

Dentro de este panorama el departamento de Sucre presenta una alta desigualdad en la distribución de la propiedad rural (UPRA, 2019). En 2018, el índice de Gini fue 0,76, encontrándose por debajo del nacional el cual corresponde a 0,86 en áreas sin exclusiones legales para el Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (OSPR) (Pidaret, 2024; UPRA, 2018 citado por Gobernación de Sucre, 2020a).

Los predios privados con destino agropecuario que superan la Unidad Agrícola Familiar (UAF) máxima del departamento (72 hectáreas) representan solo el 11.21% de los predios, pero ocupan el 63.44% del área catastral, mientras que los predios que se encuentran por debajo de la UAF representan el 27,75 % del área catastral, lo que representa una alta desigualdad en la distribución de la propiedad rural (UPRA, 2019). Los “municipios tienen un porcentaje de predios por debajo de la UAF superior al 90%; La Unión es el municipio que registra el mayor valor (93,55 %); le siguen Coveñas (93,13 %); Sincelejo (92,98 %); Coloso (92,60 %) y Tolú Viejo (92,03 %)” (UPRA, 2019). En cuanto al fraccionamiento de la propiedad entre 2014 y 2016, 823 predios en áreas sin exclusiones legales redujeron su tamaño, lo que representa una reducción cercana al 30,44% del tamaño inicial, siendo Sincelejo (14,09%), Corozal (9,11%) y Sampués (8,63%) los que presentan la mayor cantidad de predios divididos. Además, estos municipios tienen tasas de informalidad entre el 25% y el 75% (UPRA, 2019).

Lo anterior revela una estructura de tenencia de la tierra altamente fragmentada, donde la mayoría de los predios (60.87%) presenta un grado de reducción leve (hasta un 40% de su área inicial), mientras que un grupo significativo del 26.85% evidencia una fragmentación moderada (entre 40% y 70%). Sin embargo, el dato más crítico lo constituye el 12.27% de los predios que sufrieron una reducción severa superior al 70%, pasando de 4,738 a apenas 713 hectáreas en conjunto. El 71.20% de los predios que redujeron su tamaño quedaron por debajo de la extensión de la UAF, con una reducción promedio del 53.20%, lo que sugiere que la gran mayoría de las subdivisiones de tierra han creado unidades productivas potencialmente inviables desde el punto de vista de la política agraria. En contraste, solo el 9.23% de los predios se mantuvieron dentro de los límites de la UAF tras la reducción, y un 19.56% se conservó por encima de esta escala de referencia (UPRA, 2019).

El análisis de los grandes predios en el departamento de Sucre, revela una estructura de tenencia marcadamente concentrada. Estos predios fueron categorizados en tres rangos, donde predominan aquellos entre 190 y 375 hectáreas, los cuales constituyen el 67.19% del total. Les siguen los predios entre 375 y 742 hectáreas (24.56%) y, en una proporción mucho menor, los de mayor escala, entre 742 y 2,211 hectáreas (8.25%) (UPRA, 2019). La mediana de tamaño de este conjunto es de 299 hectáreas, con un tamaño promedio de 378 hectáreas, lo que evidencia que el valor promedio está influenciado por las propiedades más extensas. Este tamaño promedio es aproximadamente 5.25 veces superior al valor máximo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF). Geográficamente, esta concentración de tierra también es evidente, ya que el 80% de estos predios se localiza en solo diez municipios, con San Benito Abad (22.11%), San Onofre (11.23%) y Sucre (10.35%) a la cabeza (UPRA, 2019).

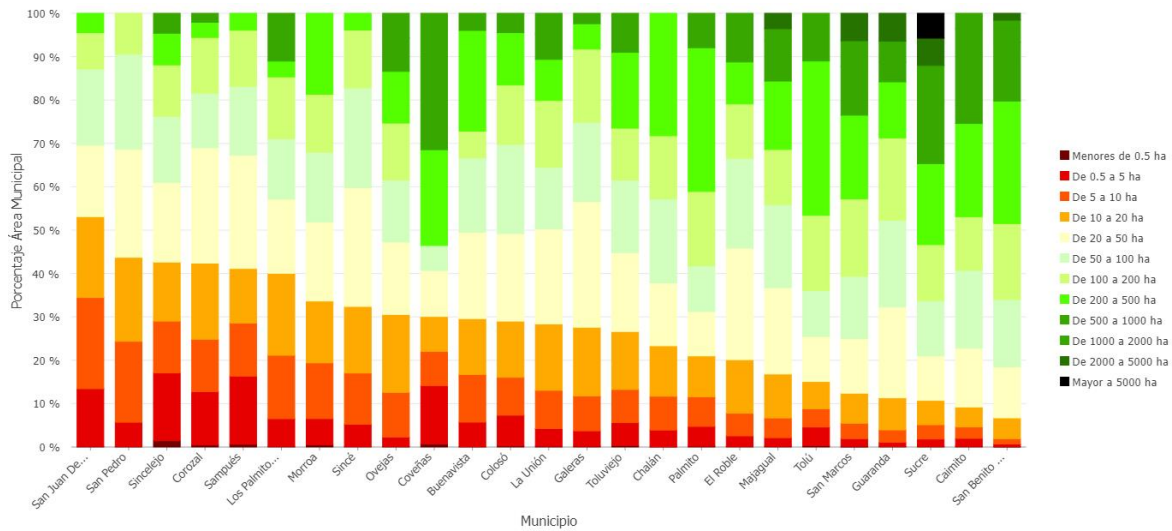
La distribución predial por rangos de hectáreas propuesto por el Observatorio de Tierras Rurales OTR muestra que municipios como San Juan de Betulia, San Pedro, Sincé, Corozal y Sampedrés cuentan con un porcentaje significativo, entre el cuarenta y el cincuenta por ciento de sus territorios municipales rurales, está compuesto por predios de entre 0,5 y 20 hectáreas. Esta configuración predial, caracterizada por lotes pequeños o medianos, puede incidir en el incremento del valor de la tierra. Esto ocurre porque la fragmentación en áreas reducidas incrementa la presión sobre el suelo disponible, la oferta de terrenos de mayor tamaño disminuye y la demanda por lotes pequeños, más accesibles para actividades agrícolas de menor escala, usos residenciales o recreativos, tiende a ser más alta. En contextos de crecimiento poblacional o expansión urbana esta situación genera competencia entre compradores y eleva los precios (FAO, 2017).

En contraste, municipios como San Benito Abad, Caimito y Sucre presentan una distribución predial dominada por grandes extensiones que van desde las 100 hectáreas hasta más de 5.000 hectáreas. De acuerdo con el Análisis aplicado para la distribución de la propiedad rural en Colombia: Departamento de Sucre (Agencia Nacional de Tierras, 2025), estos municipios tienen la menor densidad predial del departamento, lo que representa mayor disponibilidad de suelo por unidad predial, que combinada con menores niveles de demanda para usos no agropecuarios, tiende a moderar el valor del suelo, especialmente cuando el potencial productivo del terreno presenta limitaciones o requiere alta inversión para su aprovechamiento.

Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de malla predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Existen también municipios con distribución predial mixta, como Coveñas, Tolú y Palmito, donde aproximadamente la mitad del territorio tiene predios de 0,5 a 20 hectáreas y la otra mitad grandes extensiones de 500 a 5.000 hectáreas. Esta particularidad puede estar asociada a factores como la cercanía a la costa, la vocación turística y la orientación productiva de los predios. En estas áreas, el mercado de tierras se ve influenciado tanto por la demanda para actividades turísticas y residenciales, que tienden a elevar el precio, como por la existencia de grandes terrenos destinados a ganadería extensiva o conservación, que mantienen valores más moderados.

Figura 1. Porcentajes de área que abarcan rangos de tamaño predial en los municipios del Departamento de Sucre (hectáreas).



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de malla predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

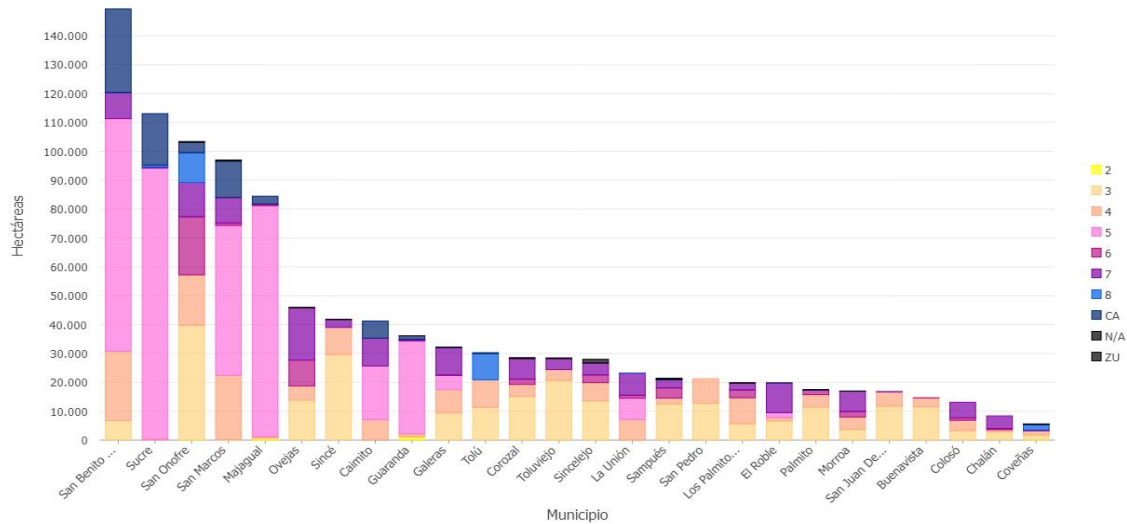
2.1.2. Clases Agrológicas

Las clases agrológicas son una forma de clasificación de los suelos de acuerdo a las calidades físicas y químicas, así como a las limitaciones de uso y manejo de estos. Existen 8 clases que se representan por los números romanos (I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII), de tal forma que a medida que aumenta el grado numérico disminuye la aptitud del suelo para el uso y manejo. Por ejemplo, los suelos de clase I tienen ninguna o muy poca limitación para la explotación intensiva. Estas limitaciones se van acentuando hasta llegar a la clase VIII que corresponde a áreas que son totalmente nulas para adelantar cualquier explotación agropecuaria (Ministerio del Medio Ambiente, 1995).

De esta manera, la Figura 2, correspondiente a las clases agrológicas, muestra que gran parte del territorio sucreño corresponde a la clase agrológica V, que abarca aproximadamente el 35% del área departamental, especialmente en la subregión de La Mojana y en los municipios de

San Benito Abad y San Marcos. Estos suelos presentan limitaciones severas, como inundaciones periódicas, drenaje deficiente y la necesidad de inversiones significativas para desarrollar actividades agropecuarias, lo que reduce su valor de mercado y limita su potencial económico.

Figura 2. Distribución del Área por Clases Agrológicas en los Municipios del Departamento de Sucre (hectáreas).

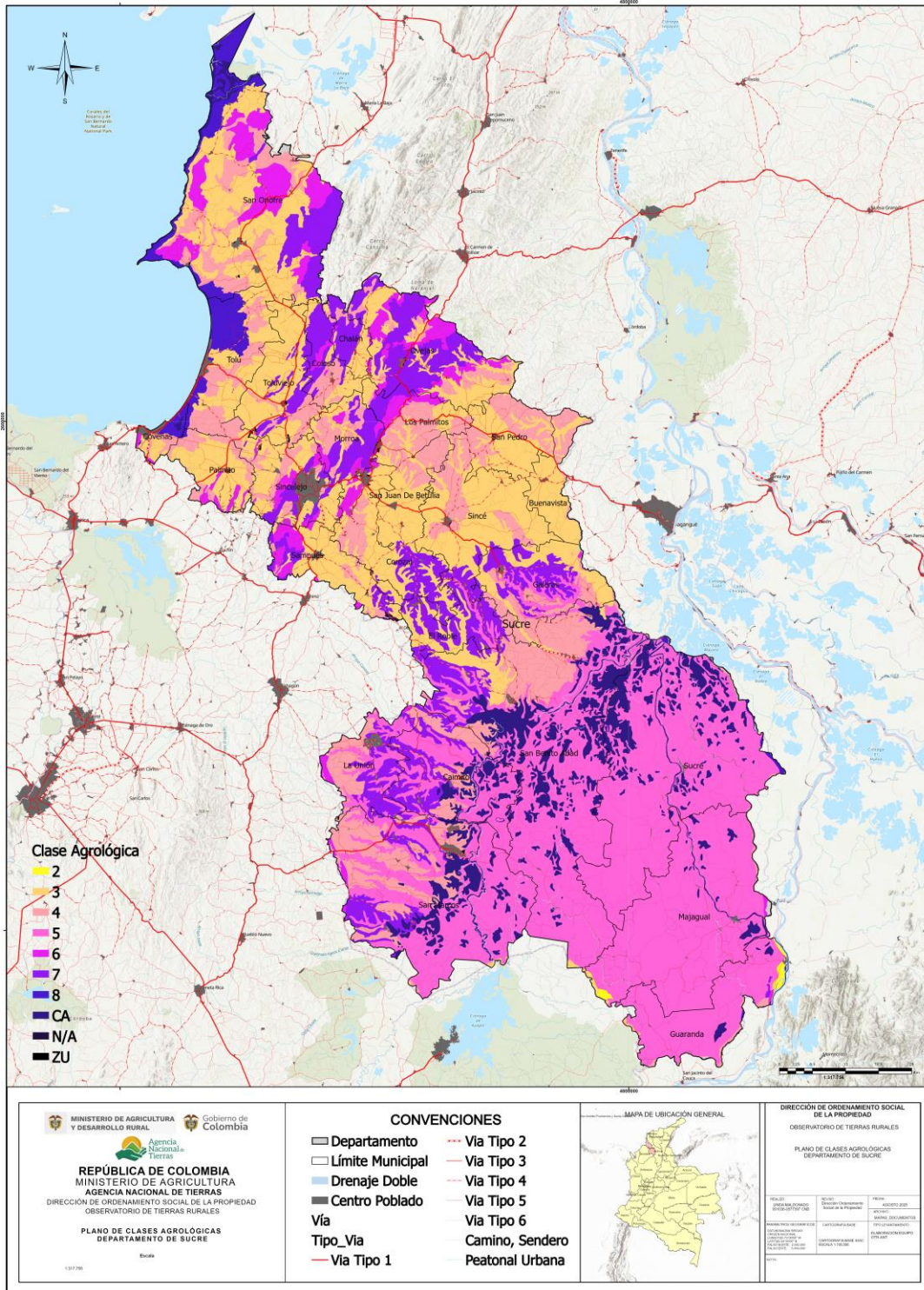


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2014).

Por otro lado, los suelos de clase agrológica III, que representan el 23,12% del territorio, ofrecen condiciones más favorables para la producción agrícola y pecuaria, sobre todo cuando se encuentran cerca de vías, centros de acopio o zonas con proyectos agroindustriales. Estas áreas se concentran principalmente en las subregiones de Sabanas y Morrosquillo, donde la aptitud del suelo y la infraestructura disponible elevan el interés y, posiblemente, el valor del terreno.

Finalmente, municipios como Sincelejo, Corozal y San Marcos presentan amplias zonas urbanas, sin clasificación agrológica por su uso no rural. Estos sectores son relevantes en el análisis del mercado de tierras, ya que concentran procesos de urbanización, expansión de servicios y desarrollo de proyectos residenciales o comerciales, que suelen ejercer presión sobre el suelo circundante e incrementar su valor.

Mapa 2. Plano de clases agrológicas del departamento de Sucre Colombia.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2014).

2.1.3. Vocación del suelo

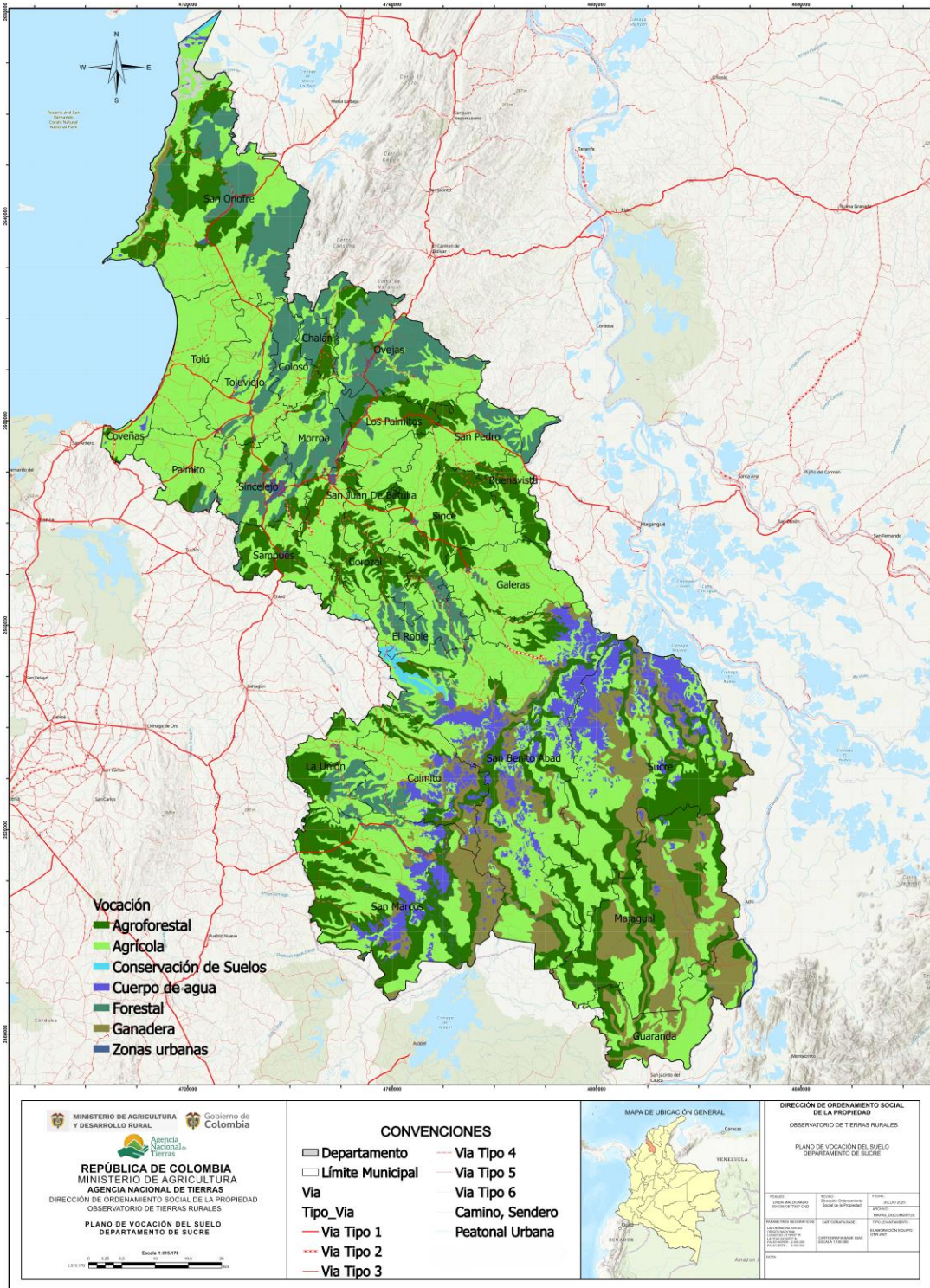
La vocación agrícola domina el 50,6% del territorio de Sucre, concentrada principalmente en cultivos transitorios intensivos de clima cálido, con una distribución geográfica que se extiende a lo largo de su superficie e intercalándose con otras vocaciones de menor proporción. Este tipo de uso puede incrementar el valor de la tierra, dado que la rentabilidad agrícola se convierte en un factor determinante en la dinámica del mercado.

Por su parte, la vocación agroforestal ocupa cerca del 20,8 % del territorio departamental. Aunque estos suelos son aptos para actividades agrícolas, presentan limitaciones que hacen más recomendable su manejo mediante sistemas integrados que combinen cultivos, coberturas arbóreas, sistemas silvopastoriles o conservación de vegetación nativa. Esta característica fortalece la vocación ganadera de la región, ya que los sistemas agroforestales son compatibles con el pastoreo y contribuyen a la conservación del suelo y el agua

Las zonas con vocación forestal se concentran principalmente en el nororiente del departamento, en áreas caracterizadas por alta pendiente o fragilidad ecológica, representando aproximadamente el 11% del territorio. Estas regiones están destinadas prioritariamente a la protección de ecosistemas, recuperación de coberturas boscosas y manejo sostenible del recurso forestal. Su uso para actividades agropecuarias debe ser restringido, permitiéndose la producción forestal de manera condicionada, lo que influye en su valor de mercado al limitar su potencial productivo directo. Esta vocación se distribuye de forma heterogénea en combinación con la vocación agrícola

Por último, la vocación ganadera, que representa aproximadamente el 10,77 % del territorio, se ubica principalmente en la zona sur del departamento, cercana a áreas agroforestales y a cuerpos de agua. Estos suelos son adecuados para el establecimiento de pasturas y ganadería extensiva. Aunque presentan menores restricciones de uso, su productividad depende en gran medida de prácticas sostenibles de manejo del suelo y del recurso hídrico

Mapa 3. Plano de vocación del suelo del departamento de Sucre Colombia.

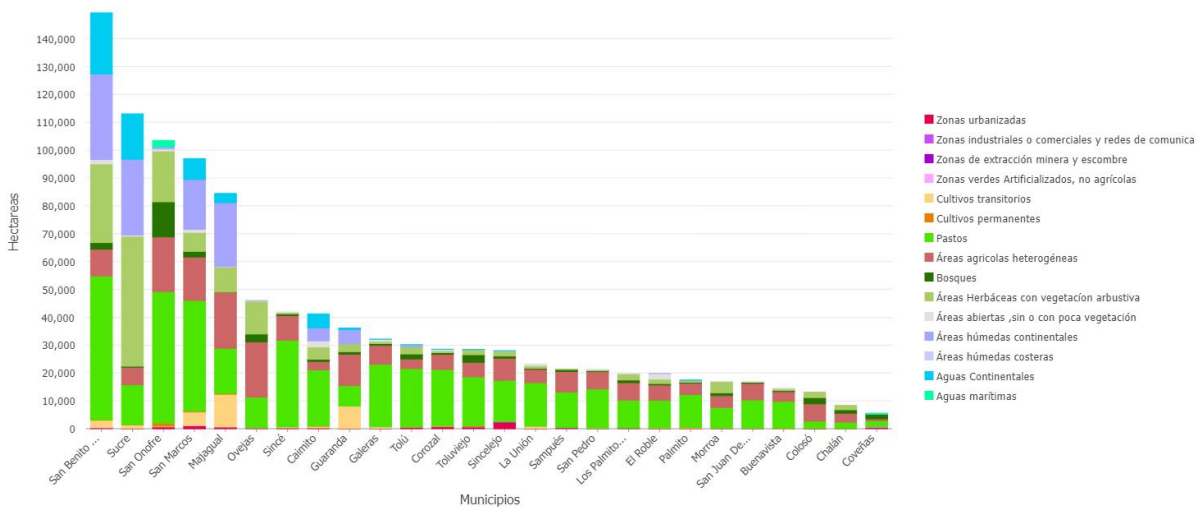


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

2.1.4. Cobertura del suelo

Si bien la vocación del suelo de tipo agrícola es la que predomina en el departamento, seguida por la vocación agroforestal, las coberturas identificadas en el territorio evidencian un conflicto de uso. Las coberturas con mayor porcentaje de área corresponden a pastos (42 %), seguidas por coberturas agrícolas heterogéneas (19 %). Esta situación implica una subutilización del potencial productivo, ya que se sustituye un uso de mayor rentabilidad esperada, como la agricultura intensiva de cultivos transitorios o permanentes, por un uso extensivo con menor valor agregado por unidad de superficie. Este cambio de uso puede incidir en el valor de mercado, especialmente para compradores interesados en producción agrícola, debido a la menor productividad percibida y a los costos adicionales que implicaría la reconversión hacia cultivos, tales como la recuperación de la fertilidad del suelo o la instalación de sistemas de riego.

Figura 3. Distribución del Área de Coberturas de tierra en los Municipios del Departamento de Sucre (hectáreas).



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

Sin embargo, en contextos donde existe una alta demanda para actividades ganaderas, o donde los mercados agrícolas enfrentan limitaciones por factores externos, el precio del terreno puede mantenerse estable o incluso incrementarse al orientarse hacia un nicho de compradores vinculados a la ganadería. Esto sugiere que, cuando las dinámicas de uso y vocación del suelo son similares, resulta necesario integrar al análisis otros factores que inciden directamente en el precio, como la conectividad vial, la proximidad a centros de acopio y la presencia de clústeres de fraccionamiento antieconómico, tal como se mencionó en apartados anteriores.

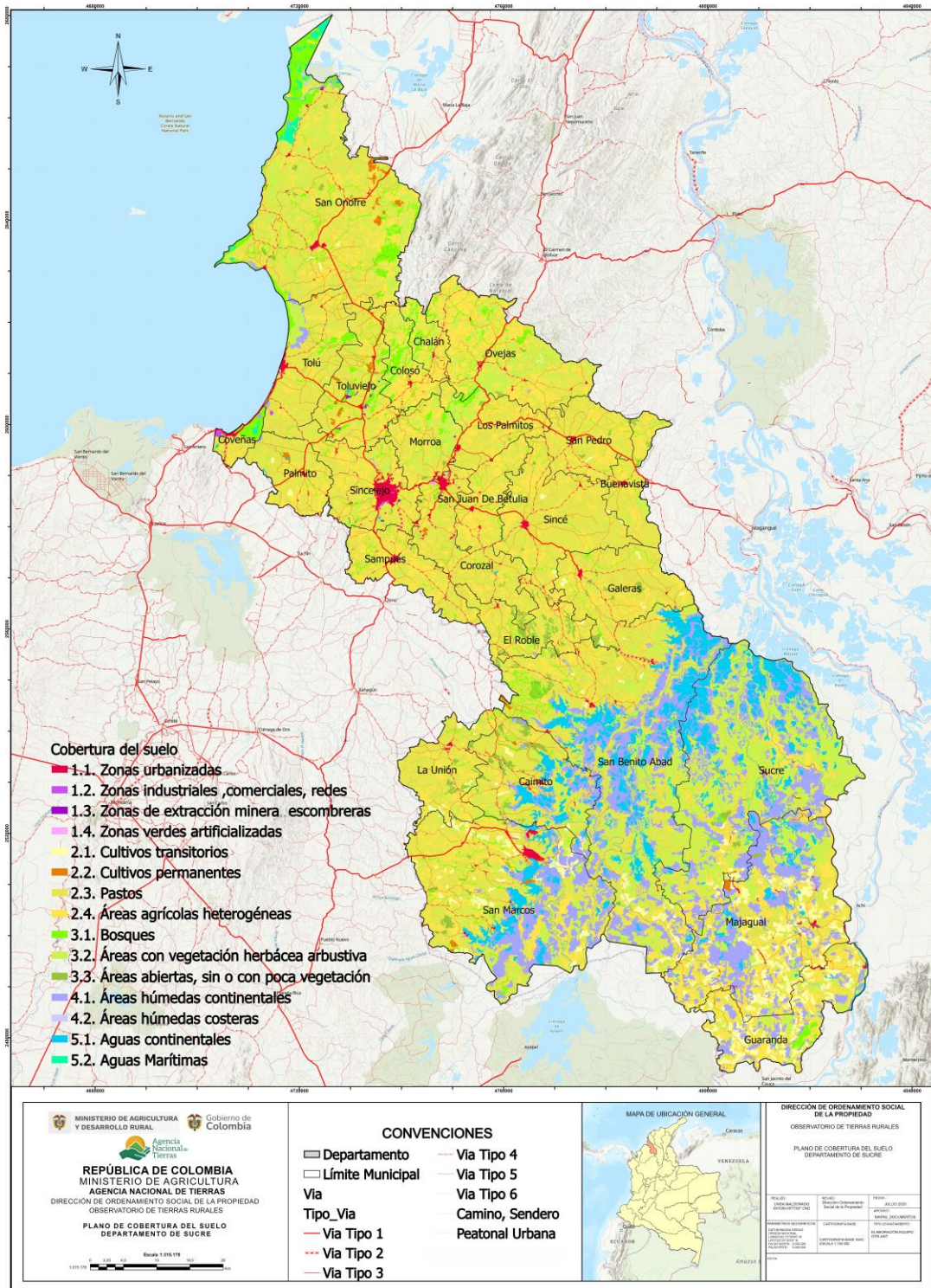
Por otro lado, en la zona sur del departamento se observa una mayor presencia de bosques, cuerpos de agua y cultivos transitorios, particularmente en los municipios de Guaranda y Majagual, donde estas coberturas representan entre el 13 y el 20 % de la extensión municipal.

Estos cuerpos de agua corresponden en gran parte a ciénagas y humedales asociados al sistema hídrico de la subregión de La Mojana, los cuales cumplen un papel fundamental en la regulación de caudales, el almacenamiento de agua y el sostenimiento de la biodiversidad local.

Desde la perspectiva agropecuaria, la cercanía a ciénagas puede fluctuar el valor de los predios debido a la disponibilidad de agua para riego y a la fertilidad que aportan los suelos inundables en determinados ciclos. No obstante, la alta susceptibilidad a inundaciones prolongadas limita el establecimiento de cultivos permanentes y reduce la estabilidad productiva, lo que genera incertidumbre para inversionistas agrícolas y tiende a moderar o disminuir el valor de mercado de las tierras destinadas a usos intensivos.

En términos ambientales, la presencia de ciénagas y humedales otorga a la tierra un valor ecológico significativo por su función en la conservación de hábitats y el mantenimiento de servicios ecosistémicos como la pesca artesanal, la regulación del clima local y la recarga de acuíferos. Sin embargo, la normativa ambiental impone restricciones sobre el cambio de uso y la intervención en estas áreas, lo que limita su potencial de aprovechamiento agropecuario directo.

Mapa 4. Plano de coberturas del suelo del departamento de Sucre Colombia.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT(2025), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

2.1.5. Tiempos de Desplazamiento

La localización de un predio en relación con los corredores viales principales constituye uno de los factores más determinantes en la valorización del suelo rural. En el departamento de Sucre, el análisis espacial evidencia que estos corredores se concentran principalmente en las subregiones de Montes de María, Morrosquillo y, en la zona sur, en el municipio de San Marcos. Estas áreas presentan mayores niveles de accesibilidad física, lo que reduce los costos de transporte de insumos y productos, facilita la conexión con mercados regionales y nacionales y mejora la integración de la producción agropecuaria a las cadenas de valor.

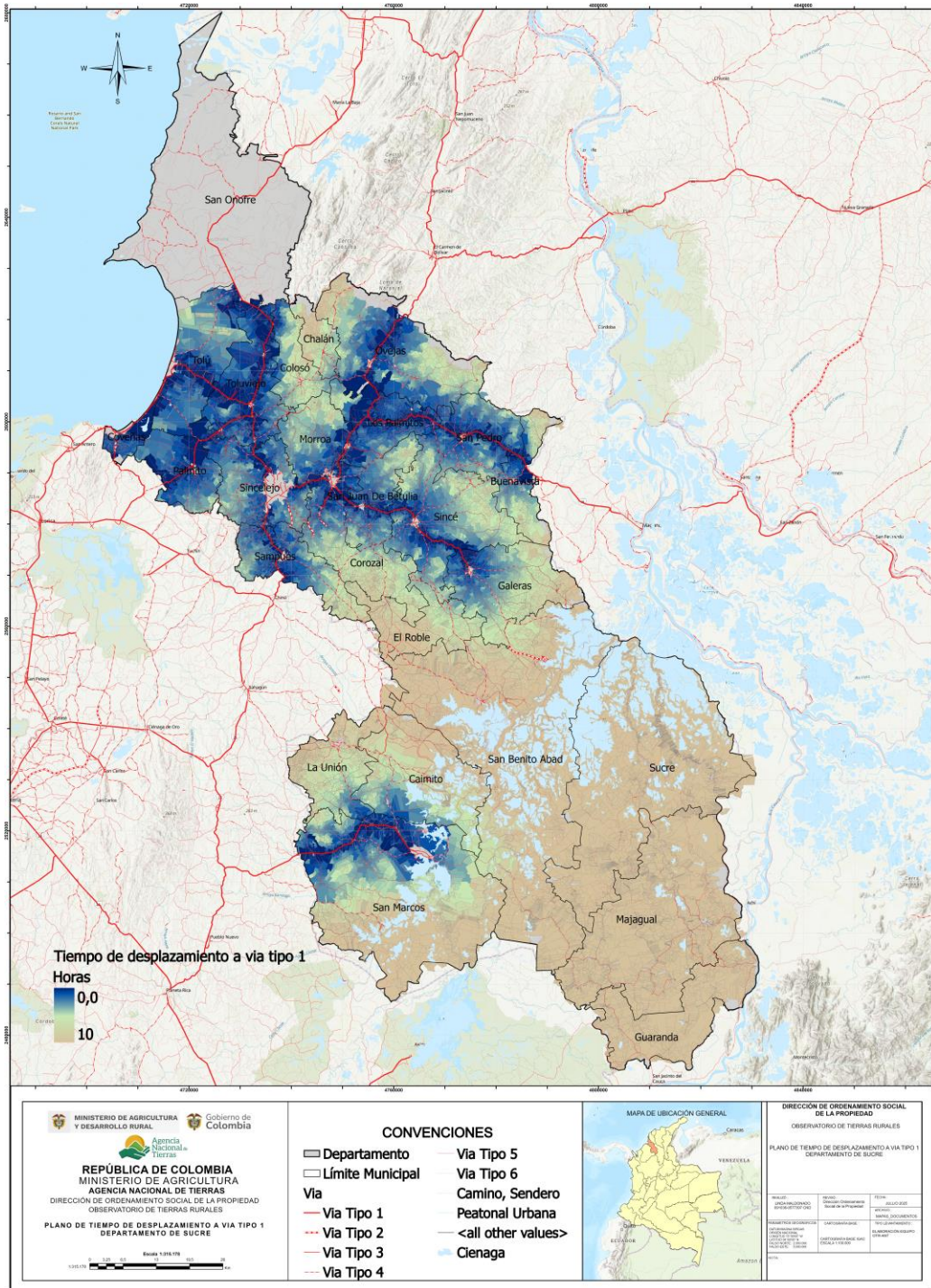
La proximidad a estos corredores incrementa significativamente el valor de la tierra, dado que los predios con mejor conectividad vial suelen ser más atractivos para proyectos agroindustriales, actividades comerciales e incrementa la posibilidad de usos alternativos del suelo, como parcelaciones rurales, actividades agrocomerciales y equipamientos de servicios. Esta valorización se intensifica cuando la cercanía vial se combina con la proximidad a centros urbanos como en los municipios de Sincelejo, Sampués, San Juan e Betulia, pues estos actúan como nodos de servicios, comercio y acopio de productos, reduciendo los tiempos de traslado y los costos logísticos, configurando un mercado de tierras más dinámico y competitivo.

En las subregiones de Montes de María y Morrosquillo, donde la red vial conecta con puertos, centros turísticos y zonas agrícolas de alto rendimiento, el precio de la tierra refleja tanto el potencial productivo como la posibilidad de diversificación hacia usos turísticos y residenciales.

En el caso del municipio de San Marcos, ubicado en el sur del departamento, la cercanía a la Troncal de Occidente y a su cabecera municipal también puede generar un efecto de valorización, especialmente en áreas con vocación agrícola o ganadera intensiva.

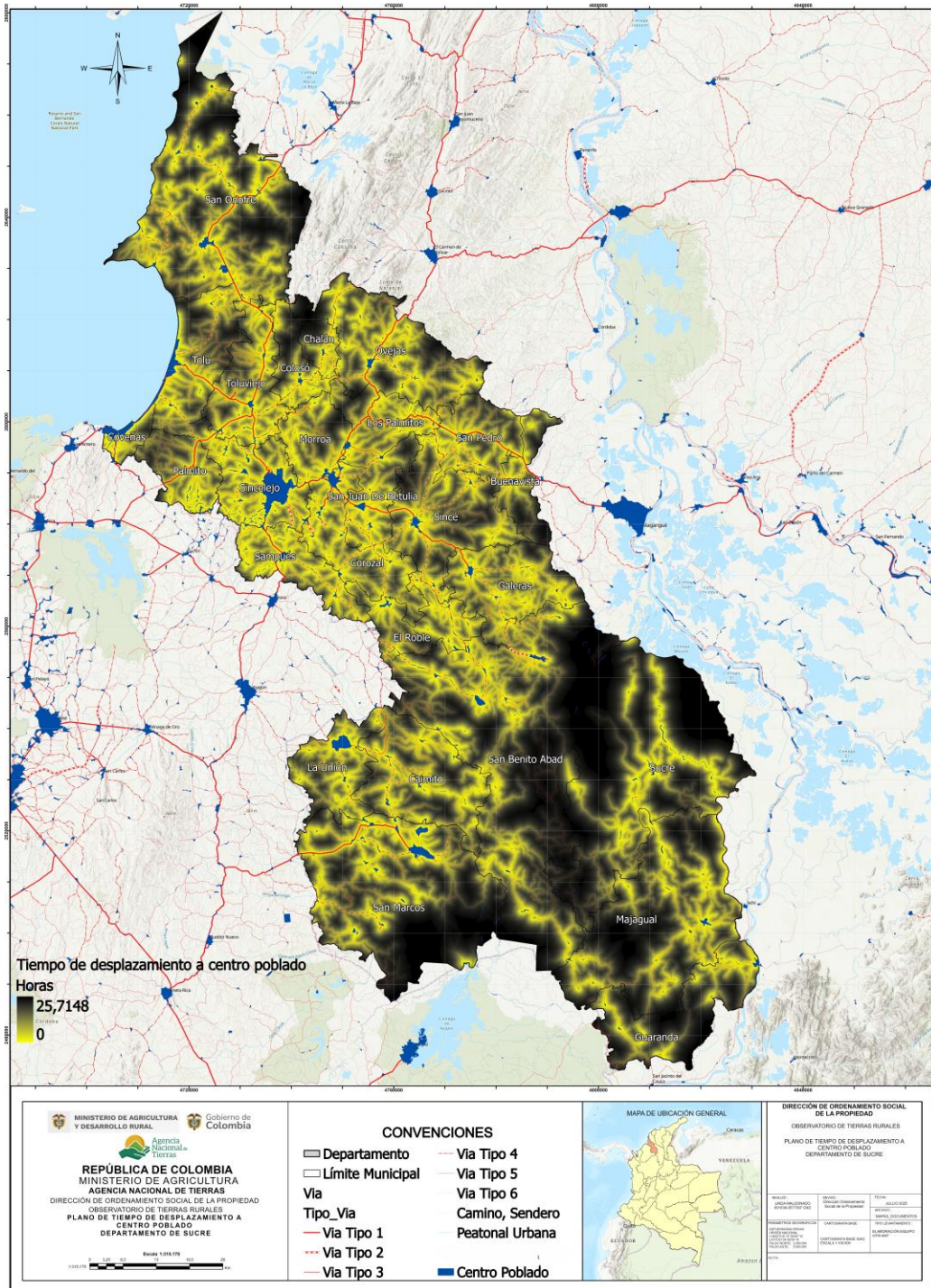
Por el contrario, en los lugares más alejados de las vías principales, la valoración de los predios depende en mayor medida de la cercanía a pequeños centros poblados y de las condiciones de acceso. Predios que cuentan con vías de conexión estables tienen una ventaja significativa frente a aquellos que solo disponen de caminos terciarios, carretables en mal estado o accesos con condiciones inundables que dificultan el desplazamiento durante gran parte del año. Estas limitaciones no solo encarecen el transporte y reducen la competitividad productiva, sino que también restringen el acceso a mercados, insumos y servicios, lo que se traduce en un menor valor de mercado para este tipo de propiedades.

Mapa 5. Plano de costos de tiempo de desplazamiento a vías tipo 1 del departamento de Sucre Colombia.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de curvas de nivel, vías de cartografía base del Instituto Agustín Codazzi IGAC (2024) y Centros poblados de Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (2020).

Mapa 6. Plano de costos de tiempo de desplazamiento a centros poblados del departamento de Sucre Colombia.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de curvas de nivel, vías de cartografía base del Instituto Agustín Codazzi IGAC (2024) y Centros poblados de Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (2020).

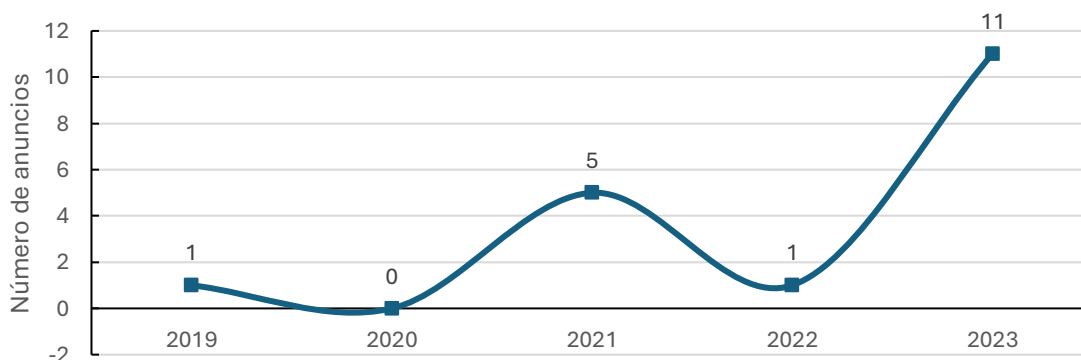
2.2. Oferta de tierras en el departamento

El registro de la oferta de tierras en el departamento de Sucre presenta importantes limitaciones, dado que los mecanismos de comercialización siguen siendo predominantemente tradicionales, basados en el voz a voz, avisos impresos o letreros en los predios, lo cual restringe su visibilidad y acceso a potenciales compradores. Esta dinámica ocurre especialmente en las zonas rurales, donde el uso de plataformas digitales aún es incipiente.

Un análisis de los principales portales inmobiliarios en línea, como Fincaraíz, Metrocuadrado y Properati, revela que la mayoría de los anuncios corresponden a zonas urbanas de ciudades principales o intermedias. Por el contrario, la información disponible para áreas rurales es escasa, lo cual puede estar asociado a una baja apropiación de tecnologías digitales por parte de la población rural y a la informalidad que caracteriza muchos de los procesos de compraventa en estas zonas.

En este contexto, desde la UAECD se tiene una base de anuncios a nivel nacional a partir del convenio que esta entidad tiene con Fincaraiz, este conjunto de datos tiene cerca de 1,6 millones de anuncios, de los cuales solo el 5,3% corresponde a predios ubicados en zonas rurales, lo que pone de manifiesto la baja visibilidad de la oferta rural en los canales digitales formales.

La siguiente tabla presenta las ofertas registradas en el portal para el departamento de Sucre. Se evidencia que Sincé concentra la mayor cantidad de anuncios publicados, consolidándose como el principal mercado inmobiliario en la región dentro de esta plataforma. En contraste, en el resto de los municipios el uso de portales web especializados es muy limitado, lo que sugiere una preferencia por otros canales digitales como MercadoLibre y Facebook, así como por mecanismos tradicionales como los letreros en los predios y el voz a voz.



Fuente: Información de Fincaraiz remitida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD.

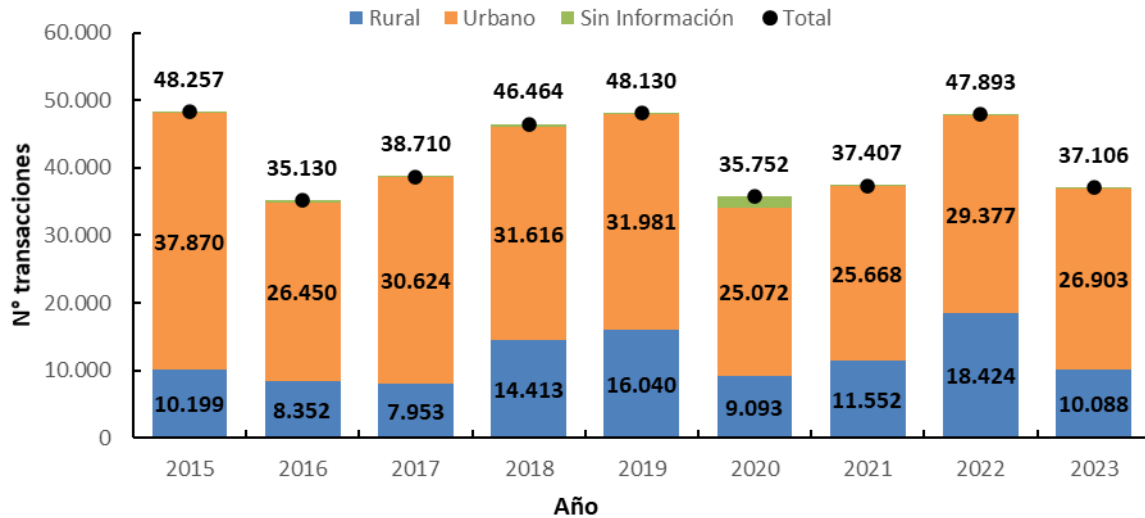
De otro lado, otra forma para aproximarse a la oferta de tierras en el departamento es a partir de las ofertas de tierra que ha recibido la ANT para compra. De este modo, según la información a diciembre de 2023, en Sucre se registraban 54 predios ofertados para territorios étnicos (equivalentes a 4.906 ha) y 376 predios para campesinos (41.972 ha) (ANT, 2023).

2.3. Demanda de tierras

Para medir la demanda de tierras rurales en el departamento de Sucre, se utilizó la base de datos de transacciones registradas ante la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), la cual ha sido consolidada y publicada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para el período comprendido entre 2015 y 2023. Durante estos ocho años se registraron un total de 374.849 transacciones. De este total, el 71% corresponde a predios urbanos, el 28% a predios rurales, y el 1% restante no cuenta con información sobre su clasificación.

El comportamiento anual de las transacciones ha sido relativamente estable, con la excepción del año 2020, cuando se evidenció una fuerte contracción asociada a los efectos de la pandemia por COVID-19. En los años más recientes, el volumen de transacciones se ha mantenido en un promedio entre las 37 mil operaciones anuales, con excepción del año 2022 que llegaron a las casi 48 mil operaciones.

Figura 4. Transacciones(SNR) por año en Sucre.

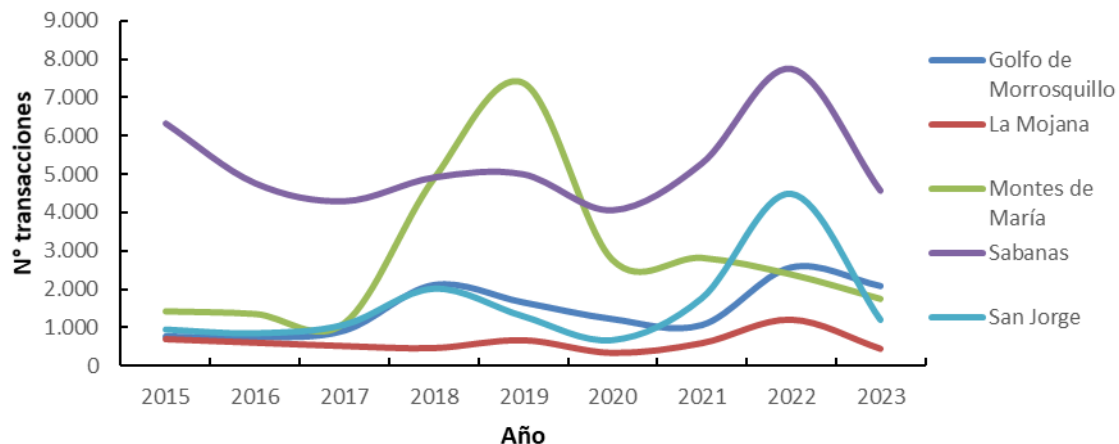


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

Cabe señalar que no todas las transacciones registradas están asociadas a la dinámica del mercado inmobiliario, ya que la base de datos incluye un total de 347 tipos de actos distintos. Según el Observatorio Inmobiliario del IGAC, únicamente 129 de estos actos corresponden a operaciones propias del mercado inmobiliario, tales como compraventas, loteos, adjudicaciones de baldíos, hipotecas, entre otros. Al considerar únicamente estos actos, el número de transacciones se reduce a 179.377, de las cuales 48.222 corresponden a predios rurales.

La siguiente gráfica presenta el comportamiento anual de las transacciones que se relacionan con dinámica inmobiliaria a nivel subregional, en esta se aprecia que la Sabanas participó con el 49% de todas las transacciones, seguida de Montes de María (19%), Golfo de Morrosquillo (13%), San Jorge (13%) y La Mojana (6%).

Figura 5. Comportamiento anual de las transacciones asociadas a la dinámica inmobiliaria rural por sub-región.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

A continuación, se profundizará en el análisis subregional, detallando cada uno de los municipios y mostrando su contribución a la dinámica inmobiliaria de la zona.

Subregión Sabanas

La dinámica inmobiliaria en la subregión de Sabanas evidenció una notable actividad entre 2015 y 2023, con una participación destacada de varios municipios, especialmente Sincelejo, que lideró consistentemente el número de transacciones en todos los años.

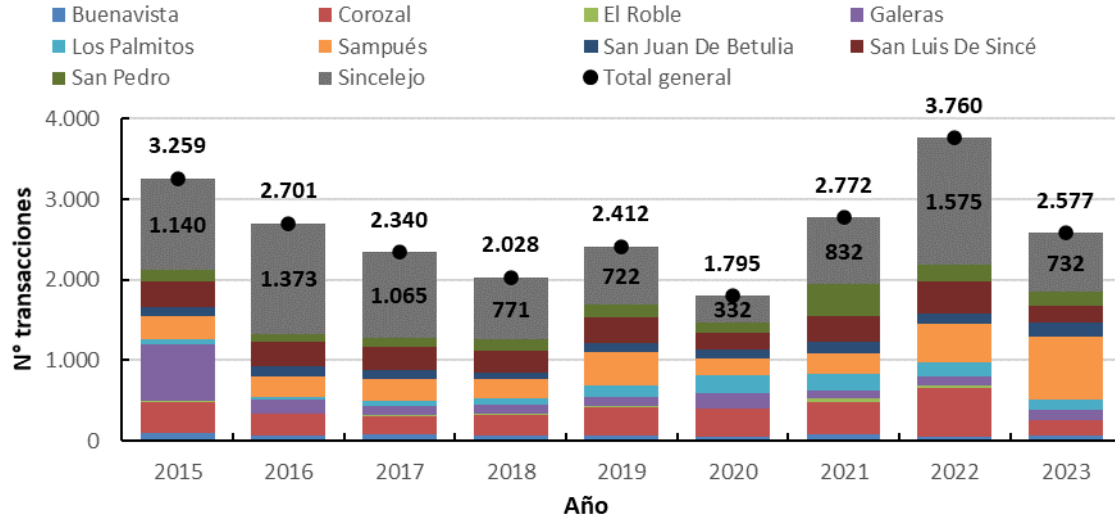
En 2015 se registró el segundo mayor número de transacciones del período con un total de 3.259 transacciones, de las cuales 1.140 transacciones ocurrieron en Sincelejo, confirmando su posición el principal municipio en la subregión abarcando el 35% del total de transacciones.

Desde el año 2016 a 2018, se presentaron caídas en las transacciones, ya para el año 2019 se observó una leve recuperación a 2.412 transacciones, aunque Sincelejo continuó cediendo participación con respecto a años anteriores. No obstante, en 2020 representó el punto más bajo, con apenas 1.795 transacciones, de las cuales solo 332 fueron en Sincelejo, lo que sugiere una afectación de la pandemia.

A partir de 2021 el mercado comenzó a recuperarse, con 2.772 transacciones, de las cuales 832 fueron en Sincelejo creciendo un 151% con respecto al año inmediatamente anterior. Asimismo, el repunte más significativo se presentó en 2022, cuando las transacciones totales

alcanzaron las 3.760, superando el pico de 2015. Este incremento fue impulsado nuevamente por Sincelejo, que registró 1.575 operaciones, la cifra más alta del período para este municipio, así como también los otros municipios como Sampués, Corozal y Galeras los cuales contribuyeron de manera relevante a este crecimiento. Sin embargo, en 2023 el número total de transacciones descendió nuevamente a 2.577.

Figura 6. Transacciones de dinámica inmobiliaria en Sabanas.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

Subregión Montes de María

En lo que respecta a la subregión Montes de María, esta ha estado marcada por variaciones significativas a lo largo del periodo 2015–2023, destacándose un comportamiento atípico en 2019 que alteró notablemente la tendencia histórica de la región.

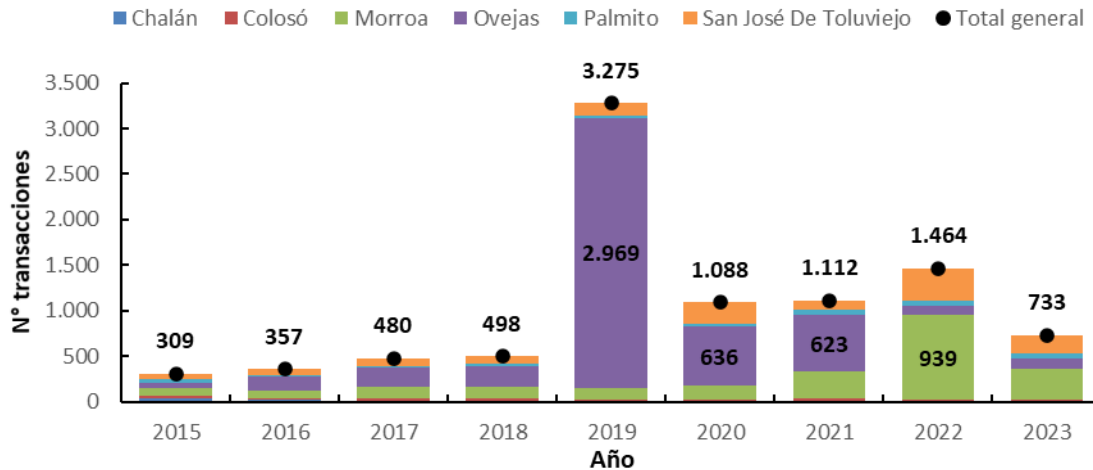
Entre 2015 y 2018, la actividad inmobiliaria se mantuvo relativamente estable, con un crecimiento constantes en el número de transacciones. Durante estos años, los municipios de Ovejas y Morroa fueron los principales aportantes al total de las transacciones.

El año 2019 marcó un punto importante e histórico, creciendo en el número de transacciones totales a 3.275, impulsadas casi exclusivamente por Ovejas, que registró 2.969 transacciones. A partir de 2020 se retornó se registró un total de 1.088 transacciones, en 2021 de 1.112 de transacciones y hubo un repunte en 2022 con 1.464 transacciones. En estos tres años, el municipio de Morroa asumió el liderazgo en la subregión, particularmente en 2022, donde se registró un total de 939 de las transacciones en el municipio.

Para el año 2023 se observó una nueva disminución, alcanzando 733 transacciones, un nivel más acorde con la media de antes del año 2019. Los municipios de Morroa y San José de

Toluviejo se consolidaron como los municipios más sobresalientes del año, mientras que Chalán, Colosó y Palmito presentaron niveles reducidos de actividad.

Figura 7. Transacciones de dinámica inmobiliaria en Montes de María.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

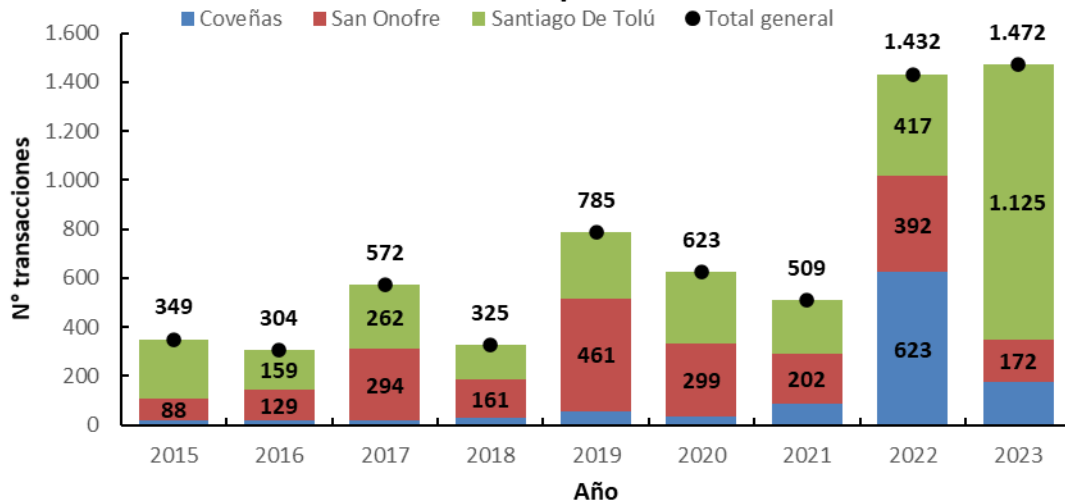
Subregión Golfo de Morrosquillo

Por su parte, en el caso de Golfo de Morrosquillo, durante el período 2015-2023, la dinámica inmobiliaria presentó una evolución significativa, con una recuperación a partir del año 2021.

En el año 2015 se registraron un total de 349 transacciones, cifra la cual disminuirá ligeramente en el año 2016 (304 transacciones) y nuevamente aumentaría para el 2017 (572 transacciones), impulsadas principalmente por el municipio de San Onofre y Santiago de Tolú. Para el año 2018, las transacciones se redujeron nuevamente (325 transacciones) siendo la cifra más baja durante todo el periodo analizado. Nuevamente crecer en el año 2019 (785 transacciones) y disminuirá su comportamiento en los siguientes dos años.

Para el año 2022, se evidenció un crecimiento considerable alcanzando las 1,432 transacciones, liderado por Coveñas (623 transacciones), seguido de Santiago de Tolú (417) y San Onofre (392). En 2023 obtuvo un comportamiento creciente alcanzando un total de 1.472 transacciones, la cifra más alta durante todo el periodo analizado. Este resultado se debe principalmente al fuerte crecimiento de Santiago de Tolú, que con 1.125 transacciones se convierte en el municipio más predominante de la subregión. A pesar del buen comportamiento en ese año, San Onofre experimentó una fuerte caída, pasando de 392 transacciones en 2022 a solo 172 transacciones en el año 2023, así como el municipio de Coveñas pasando de 623 transacciones en 2022 a 175 transacciones en el año 2023.

Figura 8. Transacciones de dinámica inmobiliaria en Golfo Morrosquillo.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

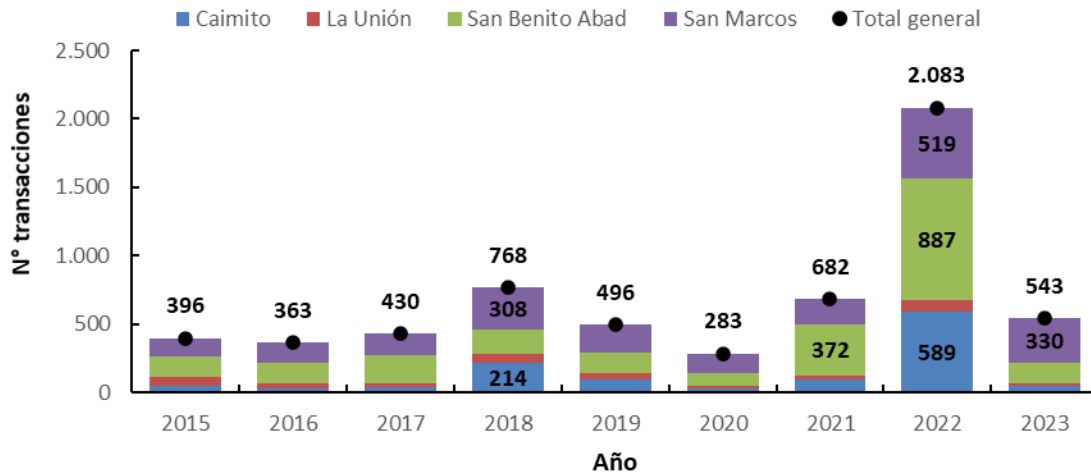
Subregión San Jorge

El comportamiento de las transacciones inmobiliarias en la subregión de San Jorge ha mostrado una tendencia fluctuante durante el período 2015–2023, con un crecimiento notorio en 2018 y especialmente en 2022.

En el año 2018 se evidenció incremento importante, alcanzando las 768 transacciones, impulsado por una mayor actividad en todos los municipios, especialmente San Marcos (40%) y Caimito (28%) y San Benito (23%). En 2019 nuevamente se presentó una contracción de 496 transacciones, y en 2020 se observó la caída más pronunciada del período, con solo 283 transacciones posiblemente como resultado de la pandemia.

Para el año 2022 se registró la cifra más alta en todo el período, con un total de 2.083 transacciones. Este resultado estuvo liderado por San Benito Abad, que registró 887 transacciones, seguido por Caimito (589 transacciones) y San Marcos (519 transacciones). No obstante, para 2023, se observó una reducción significativa con un total de 543 transacciones. Esta contracción ocurre de manera generalizada en todos los municipios, siendo San Marcos el que mayor participación obtuvo sobre el total.

Figura 9. Transacciones de dinámica inmobiliaria en San Jorge.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

Subregión La Mojana

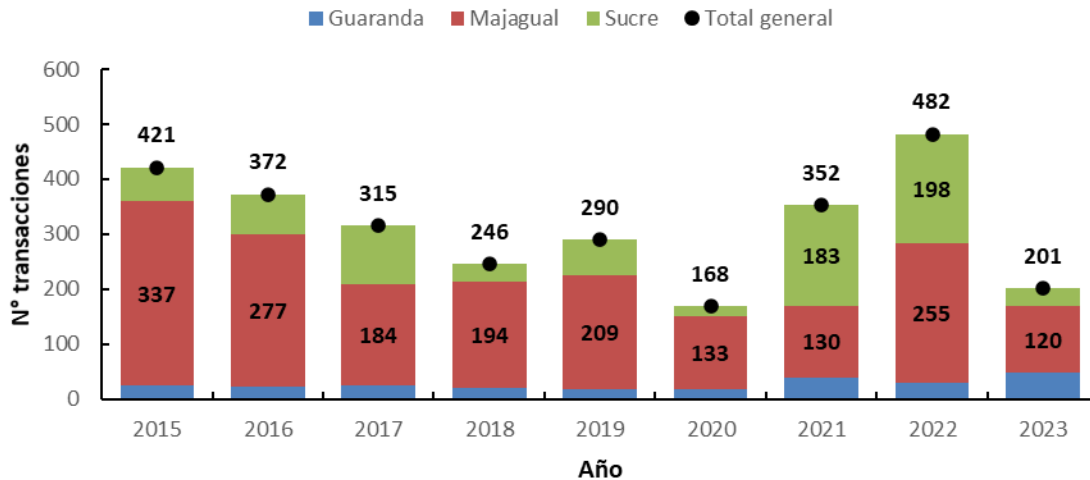
Finalmente, en la subregión de La Mojana estuvo marcada por variaciones importantes en el volumen de transacciones, con un comportamiento descendente entre 2015 y 2020, seguido de una recuperación en 2021 y un pico en 2022, antes de volver a disminuir en 2023.

En 2015 se registraron 421 transacciones, impulsadas principalmente por el municipio de Majagual, que concentró 337 de ellas, consolidándose como el municipio más participativo de la subregión, siendo ese año, el segundo repunte más grande en todo el periodo analizado.

Durante los años 2016 a 2018, hubo una tendencia decreciente en las transacciones, para el año 2019, se evidencio un leve repunte, aunque esta se acentuó en 2020, año en el que se registró la cifra más baja de todo el período con apenas 168 transacciones, probablemente como consecuencia de los efectos de la pandemia y la baja dinámica económica.

En 2021 se observó una recuperación con 352 transacciones, destacándose el municipio de Sucre con 183 registros, superando por primera vez en el período a Majagual (130 registros). En 2022, la recuperación fue mucho más fuerte cuando las transacciones alcanzaron las 482, el valor más alto desde 2015, gracias al aumento simultáneo en los tres municipios, especialmente en Majagual (255 transacciones) y Sucre (198 transacciones). Sin embargo, en 2023 se evidenció nuevamente una desaceleración, con solo 201 transacciones.

Figura 10. Transacciones de dinámica inmobiliaria en La Mojana.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

2.4. Procesos de restitución

En cuanto a los procesos de restitución, según el informe realizado por el CINEP (2014) se presentaron 2.225 solicitudes de ingreso en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF), de las cuales se incluyeron 399 por la Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas (URT). Por otro lado, 114 personas presentaron solicitudes a jueces y magistrados “que emitieron 38 sentencias por las cuales restituyeron 107 predios, para un total de 1646,98 hectáreas” (CINEP, 2014). En el departamento los procesos de solicitud tuvieron una duración de alrededor de seis meses, fueron restituidas formalmente 36 solicitudes y dos no fueron reconocidas por contexto y por pertenencia del solicitante a las AUC (CINEP, 2014).

En el departamento de Sucre las órdenes judiciales a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas corresponden a 12 sentencias de ruta individual proferida, 26 solicitudes resueltas en sentencia, 984,5502 hectáreas con orden de restitución y/o compensaciones identificadas en sentencia, 98 personas identificadas en sentencia que corresponden a 22 familias identificadas en sentencia, así mismo, se tienen 16 órdenes de compensación a víctimas cumplidas para Sucre, 12 para terceros de buena fe (URT, 2023). Por otro lado, en el departamento de Sucre, entre enero de 2017 y mayo de 2023 se adjudicaron y formalizaron 5.049 predios con una extensión de 5.151 hectáreas. Se han entregado 1.585 hectáreas del Fondo de Tierras. Existen otros procesos de regularización de la propiedad rural como el programa de formalización de la propiedad por barrido predial, proceso agrarios y titulación de baldíos (UPRA, 2019). El programa de formalización mediante

Resolución 098 de 2015 y 327 de 2014 cuenta con 66 solicitudes en Caimito, 114 en Ovejas y 233 en San Marcos.

Las características ambientales del Sucre hacen que tenga una vocación agropecuaria, con una historia de ganadería trashumante que se ha visto transformada en una ganadería extensiva de grandes propiedades. De esta manera, según los datos, Sucre es un departamento con alta concentración de la tierra y una tendencia a la fragmentación de la mediana y pequeña propiedad. El departamento ha sido epicentro de las luchas por la tierra, con fuerte presencia de actores armados no estatales que llevaron a unos altos índices de desplazamiento y despojo de tierras. En este sentido, el departamento presenta un importante número de predios solicitados en restitución, que en la mayoría de los casos no tienen una sentencia de resolución y que se enfrenta a problemas como los segundos y terceros ocupantes, así como la presencia de grupos armados que continúan en el territorio.

En el presente apartado se abordarán los fenómenos que pueden influir o afectar la compra de tierras en el departamento. En Sucre 82% del departamento corresponde a territorio sin condicionamiento y restricciones legales para efectuar transacciones sobre predios rurales. Cerca del 3% presenta algún tipo de condicionamiento y aproximadamente el 15% se encuentra excluido del Mercado de Tierras Rurales Agropecuarias (UPRA, 2019. pp.103). Los municipios de San Benito Abad, San Onofre, San Marcos, Sucre, Majagual, Sincé y Ovejas concentran la mayor extensión disponible para el mercado de tierras en zonas sin restricciones legales para el ordenamiento social, representando en conjunto el 56 % del área departamental (436.467 ha). Por otro lado, los municipios de San Juan de Betulia, Palmito, Buenavista, Colosó, Chalán y Coveñas cuentan individualmente con menos del 2 % del área disponible; sin embargo, al sumar sus superficies, alcanzan aproximadamente 56.683 hectáreas (UPRA, 2019). En este apartado se trabajan tres fenómenos concretos: la informalidad/derechos de propiedad; los cambios en el uso del suelo; por último, el conflicto armado.

3. Otros Factores que afectan el mercado de tierras

En el presente apartado se abordarán otros fenómenos distintos a los expuestos, que también pueden influir o afectar la compra de tierras en el departamento. En Sucre 82% del departamento corresponde a territorio sin condicionamiento y restricciones legales para efectuar transacciones sobre predios rurales. Cerca del 3% presenta algún tipo de condicionamiento y aproximadamente el 15% se encuentra excluido del Mercado de Tierras Rurales Agropecuarias (UPRA, 2019. pp.103). Los municipios de San Benito Abad, San Onofre, San Marcos, Sucre, Majagual, Sincé y Ovejas concentran la mayor extensión disponible para el mercado de tierras en zonas sin restricciones legales para el ordenamiento social, representando en conjunto el 56 % del área departamental (436.467 ha).

Por otro lado, los municipios de San Juan de Betulia, Palmito, Buenavista, Colosó, Chalán y Coveñas cuentan individualmente con menos del 2 % del área disponible; sin embargo, al sumar sus superficies, alcanzan aproximadamente 56.683 hectáreas (UPRA, 2019). En este apartado se trabajan tres fenómenos concretos: la informalidad/derechos de propiedad; los cambios en el uso del suelo; por último, el conflicto armado.

La validación territorial de los resultados cuantitativos se realizó a partir de la salida de campo desarrollada por el Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) en distintos municipios y subregiones del departamento de Sucre. Los encuentros contaron con la participación de comités municipales de reforma agraria, organizaciones campesinas, asociaciones de mujeres rurales, autoridades locales, corporaciones ambientales y entidades sectoriales. A través de estos espacios se recopilieron percepciones sobre las dinámicas de acceso, formalización y mercado de tierras, así como los principales retos productivos, ambientales y sociales que condicionan el uso del suelo.

3.1. Informalidad/derechos de propiedad

En todas las subregiones visitadas se evidenció la persistencia de la informalidad en la tenencia, con predios en proindiviso heredados del INCORA sin formalizar y conflictos de linderos agravados por catastros desactualizados. En San Marcos y Ovejas se denunció la concentración de tierras en manos de actores privados y empresas agroindustriales, muchas veces resultado de ventas forzadas durante el conflicto armado. También se registraron presiones de Grupos Armados Organizados (GAO) que condicionan el uso del suelo y limitan el acceso a recursos naturales.

La informalidad en la tenencia de la tierra rural implica que los pobladores rurales carezcan de un título válido registrado que legitime sus derechos de propiedad sobre la tierra y esto representa una problemática evidente sobre todo el territorio Nacional. Como se verá en este apartado la informalidad de la tierra constituye un factor de distorsión en el funcionamiento del mercado de tierras en Colombia, ya que los propietarios y poseedores enfrentan limitaciones para acceder a servicios financieros, programas de apoyo estatal y mecanismos formales de compraventa. Esta situación reduce la movilidad del mercado y limita la inversión productiva, genera especulación y falta de capacidad estatal para el cobro de impuestos. Estas características fomentan la concentración improductiva de la tierra (Machado, 2011). Esto se determina en el informe de la URT (2021) de la siguiente manera:

“La informalidad en los derechos de propiedad tiene efectos adversos en la consolidación de los mercados: constituyen una barrera al encadenamiento de otros elementos importantes en las actividades económicas: las transacciones mismas de la tierra, el acceso a recursos financieros, técnicos y tecnológicos, la productividad, y el mejoramiento de las condiciones de vida de las personas y hogares que trabajan la tierra. En otros términos, la indefinición y/o ambigüedad de los derechos de propiedad es causa de las imperfecciones de los mercados y obstáculo para el crecimiento económico y el desarrollo” (URT, 2021, P.7) .

A esto se suma un alto grado de desconocimiento de la población sobre los diferentes tipos de derechos sobre la tierra, sus implicaciones y la importancia de formalizar los derechos de propiedad en el registro de instrumentos públicos y en las bases de información catastral. (UPRA, 2019, pp. 40)

La informalidad en las áreas sin exclusiones legales para el OSPR en Sucre, es alrededor del 57,42 %. En El Roble, Guaranda y Sucre se presentan las tasas más altas, y el municipio de mayor área con presunta informalidad es Sucre, seguido de San Benito Abad. Sucre tiene altas tasas de informalidad, lo que se refleja en que 19 de sus municipios tienen más del 50% de sus predios presuntamente informales, que equivalen al 47% del total de los predios con presunción de informalidad en el departamento. Además, solo 2 de los 26 municipios tienen un índice de informalidad menor al 25% (UPRA, 2019; PIDARET, 2022). Por otra parte, en el área con exclusiones legales para OSP, la informalidad es del 5,80 % respecto al área total del departamento, y a un 53,54 % respecto al total de las áreas de exclusión. El departamento de Sucre tiene una importante situación de informalidad, las subregiones de Montes de María y La Mojana tienen el mayor número de municipios que presentaron niveles de informalidad por encima del 60% (PIDARET, 2022). Los municipios como El Roble, Guaranda, Sucre, Colosó y Majagual presentan porcentajes superiores al 75%; así mismo, los municipios de Ovejas, Morroa, Sampués, Caimito, Tolú Viejo, La Unión, Palmito, San Onofre, San Benito Abad, Corozal, Los Palmitos, San Marcos y San Juan de Betulia se ubican con informalidad entre el 50 % y 75 %. En contraste, los menores índices se encuentran en Sincelejo, donde se ubica la capital del departamento, y municipios cercanos (pero no colindantes) como Coveñas y Sincé, pues están entre el 0 y 25 % (UPRA, 2019, p 94)

Según el informe PIDARET (2022) las principales clases de informalidad de la tierra son:

- Sucesiones ilíquidas en las cuales se requiere la adjudicación a los herederos, debido a que las herencias quedan en el catastro y el registro del propietario anterior.
- Ocupación de terrenos baldíos que consiste en la explotación y aprovechamiento indebida de tierras propiedad de la Nación como baldíos o predios del Fondo Nacional Agrario por ocupación.
- Título sin registrar los cuales cuentan con un título formal pero que no se registró en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- Posesión irregular y regular donde se ejerce ánimo de señor y dueño sobre una cosa con finalidad de adquirir propiedad por prescripción.
- Falsa tradición que se da cuando se transmite un derecho o bien sin ser el titular de la propiedad, también denominada transferencia del derecho incompleto.

Por otro lado, las principales causas de informalidad en el departamento se relacionan con un deficiente estado de las vías y transporte disponible desde los predios rurales hacia las cabeceras urbanas, donde se ubican las oficinas de registro y catastro. En Sucre la distancia de algunos municipios a las oficinas de la ORIP es de más de tres horas llegando incluso a desplazamientos superiores a 10 horas en municipios como Sucre y parte de San Benito Abad,

Majagual y Guaranda. La dificultad se debe a que la ORIP no tiene presencia en la mayoría de los cascos urbanos. Lo que se relaciona con los altos costos y complejidad en los procesos judiciales para formalizar (PIDARET, 2022). Teniendo en cuenta que en Colombia hay una tendencia al fraccionamiento de unidades familiares (PNUD, 2011), hace que se incremente la problemática de informalidad cada vez más (PIDARET, 2022). Los predios que se encuentran más alejados de las oficinas para realizar procesos de formalización coinciden con los 3 de 6 municipios con índices de informalidad superior al 75%, así mismo son lugares donde se ha concentrado el conflicto armado. Por ejemplo, Chalá y Colosó que hacen parte de los mayores índices de informalidad tuvieron presencia de guerrilla y paramilitares, en una de las subregiones más afectadas por el conflicto los Montes de María (UPRA, 2019).

Por otro lado, las fallas en la administración de las tierras del Estado, han ocasionado una tendencia desordenada e insegura, lo que se relaciona estrechamente con la falta de inventarios de baldíos (UPRA, 2019). Hay dos factores interrelacionados que se suman al problema de informalidad de la tierra, por un lado, el Estado tiene poca autoridad para hacer cumplir la función social de la propiedad y, por otro lado, existe una falta de interrelación entre sistemas de registro y de catastro (UPRA, 2019). Según la UPRA (2019) de los 26 municipios del departamento 11 se encuentran desactualizados. Informes del PNUD (2011) han destacado la importancia de instrumentos como el impuesto predial para corregir situaciones anómalas en la tenencia y uso del suelo, que hacen necesario un catastro nacional articulado y actualizado. Autores como Machado (2011) han evidenciado consecuencias como el fomento de la acumulación de tierras y poco dinamismo en el mercado de tierras debido a una desactualización catastral y su falta de modernización, así como baja capacidad para tener impuestos acordes a las dinámicas del campo, pues la incertidumbre impulsa procesos especulativos que elevan la inversión de activos como la tierra.

Por otro lado, hay una falta de incentivos negativos y positivos para dinamizar el mercado por parte de los privados, así como el impulso para darle un uso adecuado al suelo (Machado, 2011). Es decir, la falta de formalización genera asimetrías de información que afectan la transparencia y eficiencia del mercado. Sin registros claros y actualizados sobre la titularidad, extensión y uso de la tierra, resulta difícil establecer precios justos o desarrollar políticas públicas. En consecuencia, la informalidad fomenta la concentración improductiva o el uso ineficiente del suelo, al tiempo que desincentiva la planificación territorial y la gestión sostenible de los recursos naturales (Machado, 2011; PNUD, 2011).

Otras consecuencias derivadas de la informalidad de las tierras son la incapacidad de acceder a la oferta institucional disponible, que incluye la financiación para las actividades productivas, lo que termina por debilitar la formación de cadenas de valor, que limitan la productividad, el valor agregado y la equidad en la distribución de los beneficios de cada sector. En este sentido, muchos pequeños productores carecen de garantías sobre la permanencia en sus predios, lo que limita su capacidad de invertir en mejoras, tecnificación, etc. Además, esta inseguridad jurídica alimenta conflictos por la tierra y obstaculiza procesos como la restitución, la reforma rural integral y el acceso equitativo al territorio.

Frente a este fenómeno, en Sucre se han formalizado tres cadenas productivas: la apícola, el ñame y el arroz. Mientras que, tres se encuentran en este proceso: la piscícola, la yuca y los productos cárnicos (PIDARET, 2022). En el ámbito financiero, el Crédito de Fomento Agropecuario en Sucre ha registrado 16.548 operaciones de crédito entre 2022 y 2023 con una destinación del 86,9% a pequeños productores. Por otro lado, las Líneas Especiales de Crédito en este mismo periodo de tiempo han registrado 3.003 operaciones con un beneficio del 94,8% para pequeños productores.

Se realizaron 65 Alianzas Productivas y 170 proyectos productivo del Campo Emprende; se cofinancian 8 Proyectos integrales de Desarrollo Agropecuario y Rural (PIDAR); y para 2022 se registró una extensión de 702 hectáreas en distritos de riego, de las cuales solo 29 hectáreas se encontraban en operación beneficiando a 74 familias productoras (UPRA, 2024). Por otro lado, se están realizando pilotos de catastro multipropósito por parte del Departamento Nacional de Planeación (DNP) en los municipios de San Marcos, Guaranda, Majagual, Sucre, Caimito, San Benito Abad y Ovejas (UPRA,2019).

Es importante tener en cuenta que históricamente el mercado de tierras (Ley 160 de 1994) encontró que las negociaciones terminaron siendo entre la pequeña y mediana propiedad, por lo que en la época se determinó que *“estamos descomponiendo y fragmentando la mediana propiedad con subsidios del Estado para formar pequeñas explotaciones frágiles en un mercado que no garantiza a los pequeños propietarios una viabilidad económica significativa”* (Machado, 2011, P. 41) con un aumento en el costo de la tierra por los avalúos y una venta de tierras de mala calidad. En este sentido, la formalización de la tierra se convierte en paso inicial para la garantía de acceso a créditos, financiación, capacitación, cadenas productivas y en general una viabilidad de la permanencia digna de los propietarios, sin la promoción de una minifundización y fragmentación continua de los predios, que en el caso de Sucre es un fenómeno predominante. Por esto, es fundamental avanzar en la formalización de la propiedad rural para fortalecer el mercado de tierras, garantizando la productividad del campo.

3.2. Cambios en el uso del suelo y presión productiva

El avance de cultivos agroindustriales (arroz, palma, teca) y la ganadería extensiva ha transformado la vocación productiva en zonas como Montes de María y San Onofre. En áreas de humedal, la ganadería bufalina y la conversión de playones a arrozales han generado conflictos con comunidades pesqueras y afectaciones a ecosistemas estratégicos. En Tolú, líderes locales advirtieron sobre la pérdida de manglares y la presión por proyectos turísticos en áreas protegidas.

El departamento de Sucre ha sido de vocación agropecuaria por sus características geográficas: clima cálido, precipitaciones en junio y octubre y periodos de sequía entre diciembre y abril, además de poseer una hidrografía rica en caños y ciénagas. Fue a principios del siglo XX que el territorio, que luego sería el departamento de Sucre, vio una gran expansión ganadera que llevaría a la consolidación de esta actividad como eje de su economía. Para la década de 1970, 908.134 hectáreas (el 86.3% del área total) estaban destinadas a la

explotación agropecuaria, y de este total, el 85.5% era superficie de pastos dedicados a la ganadería, mientras que el 14.5% era la superficie dedicada a la agricultura con cultivos de yuca, caña, maíz, arroz, algodón y plátano (Aguilera y Reina, 2021, pp.10-15). En la década de los 80 y los 90, la producción agrícola tuvo un descenso, particularmente los cultivos de algodón que representaban el 13.9% de la región Caribe para ese momento, con 16.250 hectáreas cultivadas. Para la siguiente década, el área sembrada tuvo un pequeño crecimiento, pero ya en la década de los 2000 los cultivos de algodón desaparecerían, así como los de sorgo, dando paso, probablemente, al aumento de fincas dedicadas a la ganadería (Aguilera y Reina, 2021, pp. 20-21).

La Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), haciendo un análisis comparativo de los cambios en el destino económico predial rural en el departamento de Sucre, a partir de la información catastral de los años 2014 y 2016, pudo establecer que: 53 predios registraron cambios de destino económico; 36 de ellos fueron cambios entre actividades no agropecuarias; 9 fueron de otros destinos económicos a actividades agropecuarias en los municipios de Sincelejo, San Juan de Betulia y Sucre; 7 de ellos fueron de actividades agropecuarias a otras actividades en los municipios de Corozal, Buenavista, Coveñas, Galeras, Sincelejo y Toluvié; y 1 fue entre actividades agropecuarias. El área que comprendían estos predios en 2014 era de 1430 hectáreas y en 2016 de 1018 hectáreas, reduciéndose su área en un 28.76%. Sin embargo, a pesar de estos cambios en el destino económico, la conclusión que establece la UPRA, centrándose en las actividades agropecuarias del departamento, es que los predios con destinos agropecuarios, en este periodo de estudio, presentan una relativa estabilidad, frente a posibles cambios hacia otras actividades económicas (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2019, pp. 81-84).

Como se mencionaba en apartados anteriores, para 2018, Sucre contaba con una utilización del suelo de 1.091.700 hectáreas, y, de ese total, el 70% se destinaban al cultivo de pastos, el 14.2% del área eran cuerpos de agua y el 9.7% eran cultivos agrícolas. Para 2023, el inventario del sector pecuario era principalmente bovino, y las subregiones de Sabanas, San Jorge y Mojana concentraban el 72.71% de la población bovina. Luego le seguían la producción porcina y la avícola. (Gobernación de Sucre, año, pp. 39). Por otro lado, el arroz seco mecanizado, la yuca dulce, el maíz tecnificado, el maíz tradicional, el arroz seco manual, el ñame y la yuca industrial eran los siete productos con mayor área cosechada del total del área destinada a cultivos agrícolas en el período de 2019 - 2023. Mientras que estos productos representaban el 89,08% del total de área cosechada, el maracuyá, el pepino cohombro, el tomate y el níspero representaban solo el 0.02% del área total cosechada (Gobernación de Sucre, año, pp.36-38).

Ahora bien, si nos remitimos a los conflictos de uso del suelo en Sucre nos encontramos con que, según la UPRA (2019), los suelos del departamento son los más afectados por usos inadecuados, ya sea por subutilización o por sobreutilización (UPRA, 2019, pp.85). El 42% del universo total de predios se encuentra en la categoría de conflicto de uso por sobreutilización, con un área de 379.543 hectáreas (41,42%), de igual manera el 42.2% del universo de predios. Los cambios en el uso del suelo en el departamento se han centrado en el aumento de la ganadería y el descenso de cultivos agrícolas, a pesar de esto, los predios agropecuarios

presentan relativa estabilidad, aunque con fuertes conflictos en los usos del suelo. Para comprender cómo los cambios en el uso del suelo influyen en el mercado de tierras en Sucre partiremos de dos casos de posible afectación: la exploración y explotación de gas y transporte de petróleo y los conflictos en el uso de suelos, sobre todo enmarcados en una sobreexplotación de usos de la ganadería extensiva y una subutilización de suelos para cultivos agrícolas.

3.2.1. Exploración, explotación y transporte de gas y petróleo

En el departamento se ha fortalecido la presencia de explotación de gas natural en las subregiones de San Jorge y Montes de María, realizados principalmente por dos empresas HOCOL y CANACOL. Sucre es el quinto departamento en Colombia con reservas probadas. Se ubican principalmente en Ovejas, San Marco, La Unión y Caimito (Gobernación de Sucre, 2024). En el 2024 la empresa logró significativos hallazgos como el del pozo Níspero-2 en el municipio de San Marcos, que tiene una columna de gas bruta de 625 pies de profundidad vertical dentro del reservorio Ciénaga de Oro, en esta misma formación el 2 de noviembre inicia perforaciones el pozo de exploración Natilla-2 (El Tiempo, 2024). En el departamento también se encuentra la principal terminal de exportación de petróleo colombiano, en el municipio de Coveñas, que entre 2009 y 2021 ha explotado más de 1800 millones de barriles. Se encuentran tres empresas filiales de Ecopetrol CENIT, Ocesa y Oleoductos de Colombia (Tobón, 2025).

En referencia a las exploraciones y explotaciones de la empresa emergen tres problemáticas centrales, la integración laboral de las comunidades locales ante los impactos generados por la entrada de megaproyectos en las economías locales; los impactos ambientales que transforman los ecosistemas y por ende el acceso diferentes recursos por parte de las comunidades; por último, existen conflictos alrededor de la propiedad de la tierra donde se otorgan las licencias de exploración y explotación.

En el primer caso los habitantes de Sampués en inmediaciones de la compañía Enerflex proveedora de la empresa Canacol, han realizado acciones para exigir la contratación de mano de obra local. La empresa ha respondido desligándose del problema y transfiriendo la responsabilidad al proveedor (El Tiempo, 2023). En el segundo caso, se han generado disputas con los campesinos de San Marcos quienes afirman que parte de las propiedades donde se está realizando la explotación de Canacol son privadas, ha llegado al punto de tomar acciones como quema de maquinaria para detener la explotación (El Tiempo, 2025). En el último caso, los derrames de petróleo y las operaciones del sector hidrocarburos en el Golfo de Morrosquillo han disminuido la actividad pesquera y han aumentado la deforestación (Tobón, 2025).

La expansión de las actividades de exploración y explotación de gas y el transporte de hidrocarburos puede ejercer presión sobre el mercado de tierras, principalmente a través del acaparamiento y la especulación. Incluso antes de que un pozo sea perforado, las empresas suelen adquirir o arrendar grandes extensiones de tierra para asegurar los derechos de exploración (Borras et al., 2012). La concentración de la tierra en estos casos, según estudios

realizados en América Latina incluye una extranjerización con capitales a gran escala y empobrecimiento de la tierra (Borras et al., 2012). Los aportes de sectores como el de la minería, pueden favorecer el crecimiento económico, sin embargo, no han sido importantes para los indicadores sociales que representan el desarrollo humano, la desigualdad, y la pobreza (López, Ferrucho-Parra, Martínez, 2021, P. 212). Estos cambios en el uso del suelo generan una reconfiguración de los derechos de propiedad y tenencia, lo que a menudo resulta en conflictos socioambientales, sobre todo, cuando los derechos de tenencia de la tierra tienen un alto porcentaje de informalidad, como es el caso de Sucre, donde se suelen priorizar los derechos del subsuelo (Guereña, A., Burgos, 2016).

De esta manera, los conflictos derivados de la exploración y explotación limitan la posibilidad de vincular los predios al mercado de tierras pues institucionalmente existe una priorización de los usos para explotación minera o de hidrocarburos. Esto se debe a la utilidad pública que se le asigna a la minería (Ley 685 del 2001) y los hidrocarburos (Decreto 1056 de 1953), “esta condición impide que le sean oponibles otras actividades o procesos e incluso cualquier tipo de decisión de ordenamiento territorial” (UPRA, 2018). En el caso de los hidrocarburos dentro de los requisitos exigidos no se encuentra la revisión de los usos del suelo del área objeto de explotación, y no se vincula a los municipios o autoridades ambientales como actores competentes en la revisión. En este sentido, la normatividad no permite garantizar la protección de los usos agropecuarios en estos casos de explotación y en concordancia la vinculación de los predios para la venta y compra para usos agropecuarios (UPRA, 2018).

Finalmente, la contaminación del suelo y de las fuentes de agua, reduce drásticamente la productividad agrícola y el valor de la tierra para usos alternativos, lo que termina por afectar a futuro el mercado de tierras en estas zonas. Esto es importante porque la regulación ambiental en Colombia presenta deficiencias en el esquema de licenciamiento, pues no existen términos de referencia adecuados, cuando se encuentran en zonas de riesgo ambiental. Hay una debilidad a tal punto que la institucionalidad “no cuenta con sistemas de control para la verificación de los datos proporcionados por las empresas” (López, Ferrucho-Parra, Martínez, 2021, P. 195). Hay altas cargas en los expedientes de las empresas, que genera desorden, deterioro ambiental, incumplimiento de las normas e impunidad (López, Ferrucho-Parra, Martínez, 2021). Esto genera un deterioro en los suelos, que puede llegar a dejar improductivos los predios una vez finalizada la concesión de explotación, más aún cuando las empresas no generan procesos de recuperación y restauración.

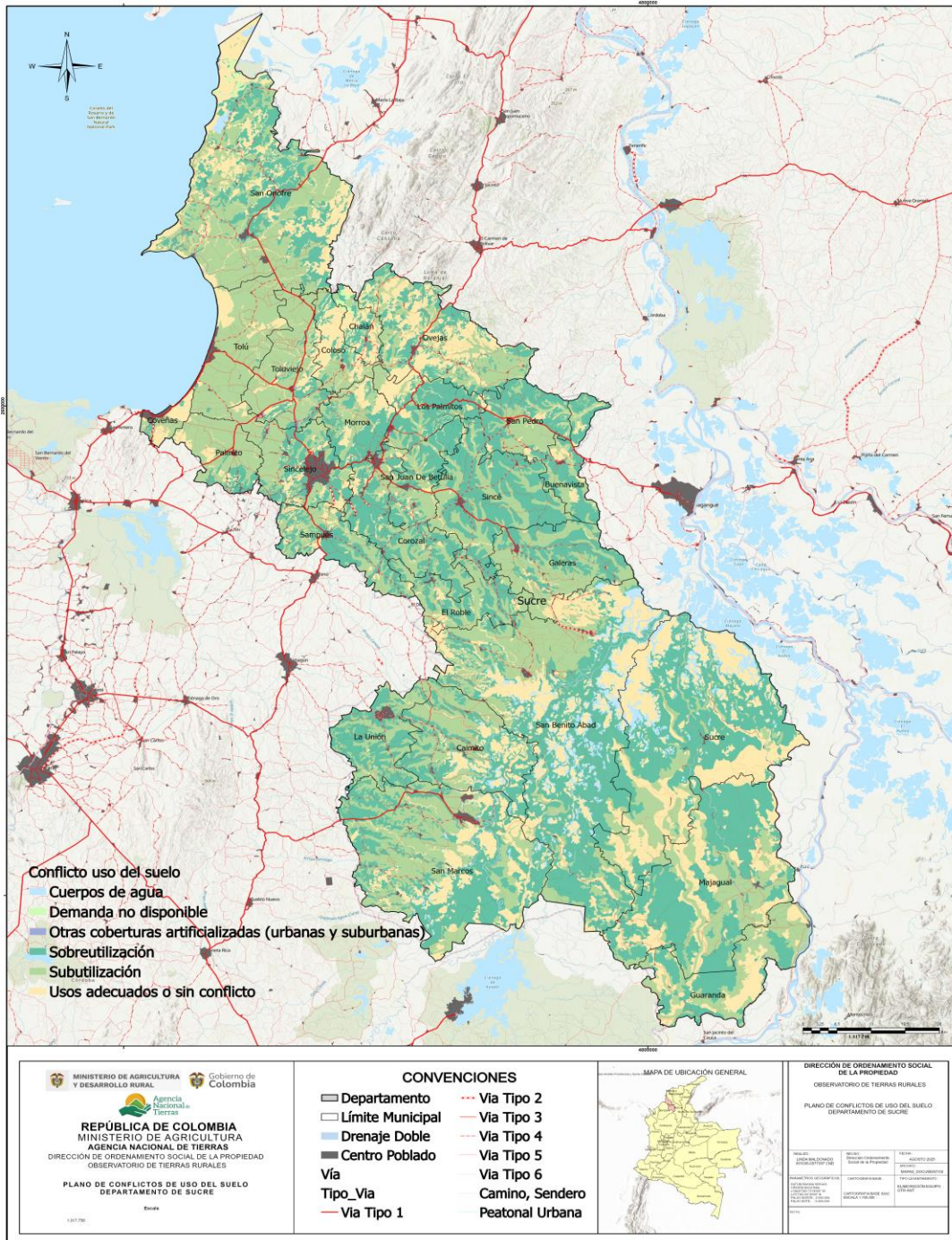
3.2.2. Ganadería extensiva y conflictos en los usos del suelo

Es importante establecer que el suelo en este caso se refiere a funciones de servicios ecosistémicos, base alimentaria humana y de equilibrio ambiental, mientras que los usos del suelo pueden referirse al propósito socioeconómico como es el agrícola, agroforestal, ganadero, etc. (FAO, 2017). Los conflictos de uso del suelo se originan cuando existe una divergencia entre los usos recomendados según la capacidad ambiental del territorio y las prácticas reales implementadas. Esta situación generalmente responde a intereses



particulares de aprovechamiento que se imponen sobre las potencialidades reales del terreno y, en algunos casos, sobre el marco normativo existente (Instituto Agustín Codazzi, 2012). Estas situaciones se clasifican en: conflictos por subutilización, donde la intensidad del agroecosistema es menor a la vocación principal o usos compatibles; conflictos por sobreutilización, cuando el uso actual supera en intensidad al recomendado según las características agroecológicas; y tierras sin conflictos o de uso adecuado, donde existe correspondencia entre el agroecosistema dominante y la vocación principal o usos compatibles (Instituto Agustín Codazzi, 2012).

Mapa 7. Plano de conflictos de uso del suelo del departamento de Sucre Colombia.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2012).

En este apartado se abordan las dinámicas de sobreutilización y subutilización que causan fuertes conflictos en los usos del suelo en el departamento. Sucre ocupa el primer puesto en los departamentos con mayores conflictos de uso de suelo, que además contribuye a

umentar la vulnerabilidad ante fenómenos climáticos, 75,1% de su superficie presenta erosión (PIDARET, 2022). Uno de los factores que contribuye en mayor medida a los conflictos de uso del suelo es la ganadería extensiva, como se refería más arriba en Sucre el 70% del suelo se utiliza para cultivos de pastos, de las 1.091.700 hectáreas de pastos 753.661 hectáreas fueron destinadas a la ganadería y solo el 9,7% del área tiene cultivos agrícolas. Los siete productos con mayor área cosechada en el departamento durante el periodo 2019-2024 “fueron Arroz secano mecanizado, Yuca dulce, Maíz tecnificado, Maíz tradicional, Arroz secano manual, Ñame y Yuca industrial, que representan el 89,08% del total del área cosechada” (Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente del Departamento de Sucre, 2024, P. 37). Esta distribución en los suelos no solo afecta la productividad rural, sino que se relaciona estrechamente con la desigualdad rural. De esta manera, “Respecto al área de los predios con destino agropecuario, se tiene que el 10 % de los propietarios que menos tienen acumulan en total 14.263 ha, las cuales representan el 0,028 % del área total de análisis; mientras que, el 10 % que más tienen acumulan 41,1 millones de ha, lo que representa el 81,8 % del área total de análisis” (UPRA, 2019, p. 60).

En este sentido, los conflictos en el uso del suelo causados por la ganadería extensiva afectan directamente el mercado de tierras porque causan bajos niveles de producción con altos costos y un deterioro progresivo de los recursos naturales, que ocasionan pérdida de la biodiversidad, aumento de inundaciones y cambios climáticos regionales, lo que puede distorsionar los precios de los predios (Agustín Codazzi, 2012). Según Machado (2012) en su análisis de la estructura agraria colombiana, la sobreutilización de suelos para ganadería extensiva en tierras con vocación agrícola, y la subutilización de suelos fértiles, crean un mercado donde el precio de la tierra se desvincula de su potencial productivo. Además, el inadecuado uso y aprovechamiento de las tierras son detonantes de los conflictos socio-medioambientales y territoriales. El estudio realizado por la FAO (2017) advierte que la fragilidad de las instituciones encargadas de la cuestión agraria incrementa el peligro de que se produzcan procesos de reconcentración de la tierra, se profundicen las desigualdades y se generen daños de carácter social y ambiental. La disociación entre la tenencia de la propiedad y su utilización efectiva, a través de diferentes mecanismos se vincula con prácticas como el acaparamiento, financiación y transferencia de la propiedad de la tierra a capitales extranjeros (FAO, 2017).

De esta manera, hay una subutilización de la capacidad agrícola y una sobre utilización de la ganadería, con un valor de producción menor, así la estructura rural se trunca, se vuelve ineficiente, estática y fuente de conflictos (Machado, 2011). La transformación de la dinámica agraria y la dinamización del mercado de tierras en zonas con fuerte presencia ganadera y de acumulación se ve obstaculizada por diversos intereses creados sobre la tenencia de la tierra, como el poder político y prestigio social y la posibilidad de acumulación de riqueza por falta de tributación que aumenta la especulación y permite captar rentas institucionales. Por otro lado, la acumulación permite tener riquezas estratégicas para el futuro, incluso con intereses transnacionales (Machado, 2011). Es decir, con la ganadería extensiva no existen incentivos para la venta de tierras para los grandes propietarios y tampoco para la compra por parte de pequeños y medianos productores pues son tierras de baja productividad con precios

distorsionados por factores externos (rentas institucionales, poder político, narcotráfico, conflicto armado, etc.).

Esto se relaciona con cambios en la estructura agraria a nivel país, debido a movimientos poblacionales desde el interior del país hacia las fronteras, relacionados con la estructura agraria, los cultivos ilícitos, el desplazamiento y la guerra, que causan una disminución en el área de cultivos transitorios de cosecha semestral y el aumento de los cultivos permanentes de plantación, al mismo tiempo, hay una ampliación de la ganadería extensiva, sin generar empleo, ingreso y ocupación indebida del suelo (Machado, 2011). Lo que implica que continúa una estructura bimodal (latifundio-minifundio), que genera mayor polarización en la estructura predial, a lo que se suma deficiencias institucionales para resolver las problemáticas del campo (Machado, 2011). De esta manera, la ganadería extensiva refleja la rigidez del mercado de tierras, los incentivos a la acumulación de tierras y una unión con el conflicto armado, que a su vez causa dificultades de acceso a la propiedad por parte de pequeños y medianos productores, poco dinamismo en el mercado de tierras, conflictos por el uso del suelo, despojo y abandono de tierras (UPRA, 2019; Machado, 2011).

3.3. Conflicto armado

El conflicto armado representa varios factores que han configurado la estructura agraria en Colombia, que afectan de manera directa el mercado de tierras. En Sucre en particular existe una lucha histórica por la redistribución de la tierra, que ha sido truncada por una arremetida violenta paramilitar que se amalgamó con diferentes actores territoriales para favorecer el despojo de tierras y la consolidación de una dinámica desigual y acaparadora alrededor de la ganadería extensiva, lo que termina por afectar el mercado de tierras, pues como se vio anteriormente alrededor de una configuración de acaparamiento de tierras se favorece la especulación sobre los precios de los predios, fomenta la baja productividad y limita los incentivos para compra venta, pues suele bajar los precios de los predios. Así lo sostiene el informe de la UPRA (2019):

“El riesgo de ocurrencia de acciones victimizantes en el departamento se presenta como riesgo bajo en 3 municipios, riesgo medio bajo en 20 y como riesgo medio en 3. Se observa una relación inversa entre el precio de la tierra y el IRV, ya que los municipios con las tierras más costosas tienden a presentar un bajo índice de riesgo victimización. Igualmente, se aprecia que los municipios que tienen el mayor riesgo de victimización tienen altas tasas de informalidad (superiores al 61 %) y bajos precios de la tierra, tal vez a causa del conflicto armado interno” (UPRA, 2019, p. 384)

A continuación, se ahonda en posibles explicaciones a estas relaciones entre conflicto armado, victimización, disminución en los precios de los predios y alta informalidad. El apartado trabaja sobre dos grandes categorías: violencia y desplazamiento; control territorial e imposibilidad de compra venta.

3.3.1. Violencia y desplazamiento

En Colombia hay amplios estudios acerca de la relación entre conflicto armado, desplazamiento forzado y concentración de la tierra (CNMH, 2010). Se ha encontrado que el desplazamiento es más frecuente en los departamentos y municipios con altos coeficientes de Gini (CNMH, 2010). En este sentido, es importante tener en cuenta los altos índices de desplazamiento forzado en el departamento, siendo el principal hecho victimizante de la población, con 323.438 afectados, seguidos del homicidio (17.965) y la amenaza (14.280) (Gobernación de Sucre, 2024). Que se relaciona con un coeficiente de GINI de 0,76, indicando una fuerte concentración de la tierra. Estudios del CNMH (2015) muestran como el desplazamiento y la violencia se acompañan de la acumulación y el despejo, Así mismo:

“Algunas de las implicaciones del desplazamiento forzado no afectan exclusivamente a las víctimas de este delito y tampoco son consecuencia exclusiva del mismo, pero inciden en cambios que afectan a todo el país: por un lado, se habla de la creciente “descampesinización” del territorio, debida no solo a la enorme cantidad de población campesina que ha sido desplazada de las zonas rurales sino también a la subvaloración que el Estado hace de las luchas y reivindicaciones campesinas” (CNMH, 2015, P. 17)

A pesar de la amplia literatura relacionada con la relación compleja entre conflicto, desplazamiento y acumulación, hay una dificultad permanente en su medición. Esto se debe a los siguientes factores:

1. Dificultad de la identificación por parte de las víctimas más allá del abandono, en cuestiones como un comprador concreto.
2. No existen mecanismos institucionales ni información confiable y segura que permitan cuantificar las tierras abandonadas o despojadas partiendo de una determinada zona geográfica.
3. Falta una base de datos catastrales y de registro notarial confiable, completa y actualizada.
4. Falta respaldo político e institucional, y plenas garantías de seguridad para investigadores e informantes (CNMH, 217)

De esta manera, históricamente los paramilitares neutralizan los intentos de reforma a la propiedad terrateniente y en un contexto con violencia sistemática a liderazgos y organizaciones tampoco se permitió las luchas por la tierra, que en el departamento de Sucre se habían dado con fuerza en la década de los setenta con presencia de organizaciones campesinas como la ANUC, que fueron debilitándose en parte por la arremetida violenta y la represión (CNMH,2017).

Existen casos como el de los predios La Alemania y El Porvenir en San Onofre en los que se han estudiado las formas de despojo en las que se usó la violencia y alianzas de paramilitares con políticos nacionales y regionales, así como con funcionarios de las instituciones agrarias, notariales y judiciales. En estos casos también se identificaron problemas en el proceso de retorno como la presencia de actores armados, disputas jurídicas y económicas (Villamil, 2023). En San Onofre se ubicaba Rodrigo Mercado Peluffo alias Cadena que era el comandante

del frente Golfo de Morrosquillo, desde 1996 Cadena estuvo en la conformación de la Convivir “Nuevo Amanecer” al ser una de las personas de mayor confianza de Piedrahita hacendado con presuntos nexos con el narcotráfico, para quien trabajó como mayordomo.

Posteriormente la Convivir da paso al primer frente de las AUC en Sucre. Cadena logró aumentar su poder a través de la desviación de recursos de la administración local y el control sobre decisiones políticas y electorales. Cadena perpetró la masacre del Salado y participó en las de Macayepo y Chengue, la ola de violencia paramilitar causó el desplazamiento masivo, San Onofre alcanzó un 18,6% de desplazamientos del total del departamento y Ovejas el 17,2%. Muchos de estos predios pasaron a manos privadas o de paramilitares directamente, siendo Cadena y su familia beneficiarios de gran parte de estos predios (Villamil, 2023).

Un ejemplo de esto fueron los predios la Alemania y Porvenir. El primero es un predio de 556 hectáreas adjudicado en el año 1997 por el INCORA y después despojado por Cadena en el año 1999, mediante violencia directa y posteriormente usando sus alianzas con instituciones como notarías, el INCORA y el Banco Agrario, quien demandó a la empresa comunitaria creada por los campesinos en la exigencia de la tierra por falta de pago de deudas adquiridas en la adjudicación. Tras la desmovilización de las AUC los campesinos retornan a sus tierras, pero se enfrentan a actores armados que seguían en la región y se encuentran con el embargo de la Caja Agraria que termina vendiendo la deuda a la firma de cobranzas (Villamil, 2023). En 2011 la Corte Constitucional concede la tutela a favor de la comunidad. Sin embargo, durante este proceso hubo 12 homicidios por parte de grupos paramilitares que permanecían en el municipio.

El Porvenir contiene las fincas Nuevo Mundo y la Setenta cuenta con 234 hectáreas las fincas fueron adjudicadas por el INCORA-INCODER en el año 1994 y posteriormente despojado por Cadena en el año 2002. Desde 1998 los campesinos de estas fincas comenzaron a recibir amenazas, sin embargo, en el 2001 acceden a un crédito de la Caja Agraria, ese mismo año los paramilitares asesinan a un trabajador de la finca y en 2002 la familia Wilches Menese propietaria de la finca se enteran que el predio Nuevo Mundo había sido rematado y pertenecía a Nelson Stand Berrío (ex diputado de Sucre), desde ese momento se incrementa la violencia contra los campesinos lo que los obligó a abandonar los predios o venderlos a bajos precios. Se dieron múltiples procesos con irregularidades jurídicas, donde los campesinos se veían obligados a firmar documentos en blanco, con modificaciones entre otras irregularidades, los traspasos se dieron el 31 de diciembre de 2004 sin asistencia de los campesinos (Villamil, 2023).

En 2006 Nelson Stanp reclamó la propiedad de las tierras y después la traspasó a la Comercializadora La Sabana LTDA, propiedad de la esposa de Cadena. Algunas personas regresaban intentando mantener algunos cultivos, pero el control de los predios lo tenía Cadena y sólo permitía el ingreso de paramilitares (Villamil, 2023).

Estos dos casos ejemplifican, como lo han demostrado diferentes estudios (Gutiérrez, 2013; Perdomo, 2021), que el despojo de tierras paramilitar fue un fenómeno que sólo pudo existir por la alianza entre importantes actores políticos (nacionales y locales), gremios económicos,

particularmente ganaderos, y un fuerte componente de coerción violenta a cargo de los paramilitares. Hubo múltiples estrategias para el despojo, a sangre y fuego los paramilitares despojaron materialmente a campesinos, en otros casos forzaron la venta formal de sus derechos de propiedad, o falsificaron documentos notariales para adquirir los predios (Gutiérrez, 2013).

Los profundos efectos del despojo dejaron un panorama alarmante para la configuración agraria; en Sucre, los municipios de San Onofre en el Golfo de Morrosquillo, Ovejas y El Carmen de Bolívar en Montes de María, tuvieron un patrón que se reitera en la región Caribe: luchas campesinas, adjudicaciones de tierras, violencia y despojo, tanto directo como indirecto, a través de abandono y ventas forzosas de parcelas, donde se registra un fuerte proceso de concentración de la tierra (CNMH, 2010). Según recomendaciones del CNMH (2010) es de suma importancia que los procesos de restitución tengan en cuenta la cadena de despojos sucesivos que caracterizan la configuración agraria de estas regiones.

Según la URT (2021) estas afectaciones del conflicto armado se reflejan en el mercado de tierras, pues el despojo y el desplazamiento forzado generan tensiones sobre la propiedad de la tierra y su capacidad productiva, que ocasiona distorsiones en lo que debería ser una dinámica normal del mercado. La presencia de actores armados limita la capacidad de constituir mercados formales, esto se ve incrementado por las fallas jurídicas y legales (URT, 2021). Hay que tener en cuenta que, los derechos de propiedad determinan la asignación de recursos en donde predominan los intereses entre usuarios, lo que quiere decir que la distribución de la tierra mediante transacciones de mercado depende del sistema de derechos de propiedad vigentes. Por este panorama, se crea la Ley 1448 de 2011 sobre restitución de tierras, donde no sólo se restablece el derecho sobre quienes fueron despojados, sino que ha contribuido a definir los derechos de propiedad y normalizar las condiciones de oferta y demanda, dinamizando los precios de la tierra y de producción del campo (URT, 2021)..

En este sentido, según estudio del CINEP (2014) en Sucre se emitieron 38 sentencias en referencia a la restitución de tierras en las que se determinó lo siguiente:

“Fueron varios los tipos de despojo que se presentaron en el departamento de Sucre y que se probaron en los casos de predios restituidos: caducidad administrativa y venta forzada o precio irrisorio en 28 casos; título fraudulento o venta falsa en uno y despojo judicial en otro. En siete casos, las sentencias indican que ocurrió abandono por los hechos de violencia mas no despojo, mientras que en otro no se contó con información. En nueve de los casos el grupo perpetrador del despojo fueron las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC). En otros 11 procesos se combinaron las AUC y las guerrillas de las FARC o el ELN. En dos casos se mencionó al ejército y las guerrillas y en uno a las FARC como único perpetrador. En cinco casos las sentencias no identificaron al grupo causante del despojo y/o abandono” (CINEP, 2014).

Sin embargo, el despojo y la violencia en la lucha por la tierra continúa presentándose actualmente, como es el caso de Ciénaga de Don Antonio o Cholén, un cuerpo cenagoso situado en el municipio de San Benito Abad, allí se han disputado “187 hectáreas de tierras

públicas ocupadas de manera irregular por hacendados, campesinos y pescadores, donde se han originado muertes a causa de los enfrentamientos sostenidos en el lugar” (ANT, 2025). En esta zona existe persecución y estigmatización sistemática contra el campesinado donde las tierras de la nación han sido acaparadas por latifundistas quienes han instalado cercas y ganado (ANT, 2025). Frente a este caso la ANT radicó la primera demanda en 2024 como una medida de protección para las comunidades campesinas y pescadoras de la región (ANT, 2025). Se evidencia una continuidad en la afectación a la dinámica de compra venta y usufructo de los predios, mediante la intimidación y la violencia, aunque con antecedentes legales de protección al campesinado que permiten tener sentencias favorables.

3.3.2. Control territorial e imposibilidad de compra venta

Históricamente en Sucre se dio una de las manifestaciones más severas de las estrategias de control territorial y política desarrolladas por el paramilitarismo en alianza con autoridades locales y nacionales, la fuerza pública, el narcotráfico y los empresarios (MOVICE, 2010). Se sabe que en distintos territorios, la presencia de actores armados ha implicado la limitación a la venta de predios o el control sobre quien ingresa puede comprar o vender, pues la tierra es un instrumento de guerra y control territorial (Machado, 2011).

Según el informe de Pares (2025) el Ejército Gaitanista de Colombia, que actúa en el departamento, ha consolidado un modelo de gobernanza en los territorios que se une con estructuras políticas locales, así como estrategias de control territorial que se adaptan a economías ilegales y a las condiciones geográficas. En este mismo informe se denuncia la intensificación reciente de enfrentamientos en departamentos como Magdalena Medio y Córdoba, donde las comunidades han alertado sobre posibles desplazamientos masivos, lo que según el informe revela el interés de las EGC en territorios de alto valor estratégico, ambiental y económico (Pares, 2025). Así mismo, se han incrementado estrategias de estigmatización y cooptación institucional al señalar procesos organizativos como facilitadores de otros grupos armados lo que restringe el accionar de la población, quienes también se han visto enfrentados a violencias y exigencia de abandono del liderazgo (Pares, 2025).

En Colombia los grupos armados ocupan territorios de diversas formas, donde se incluyen diferentes repertorios de violencia, pero también mediante la regulación de la vida pública, fijando normas de conducta, haciendo exigencias económicas o estableciendo poder en la administración (Arjona, 2008). Esto se puede relacionar estrechamente con limitaciones al mercado de tierras, pues hay reportes sobre el bloqueo a la continuidad de proyectos rurales impidiendo el trabajo de entidades como la ANT, donde hacen uso de redes de vigilancia e intimidación (Pares, 2025). En lugares como Montes de María el control ha sido descrito como “total y silencioso” se han dado desplazamiento de líderes sociales y presión sobre las organizaciones sociales (Pares, 2025).

La imposibilidad de acceso y acción a niveles locales por parte de la institucionalidad por el control ejercido por los actores armados, provoca una restricción en la dinámica de compra y

venta de tierras, que se ve aunado por la informalidad y el control administrativo de entidades territoriales como notarías, entidades jurídicas, etc.

Esto se relaciona con la alta informalidad de la tierra, lo que se refleja en que las áreas con mayor informalidad a menudo coinciden con las zonas donde el conflicto se ha concentrado (UPRA, 2019). Así, Municipios de Montes de María como Chalán (85,06% informalidad) y Colosó (84,38% informalidad) presentan altos niveles de informalidad, al mismo tiempo han tenido una fuerte presencia de actores armados ejercida por grupos guerrilleros y paramilitares en la subregión (UPRA, 2019). A parte de lo ya mencionado en el apartado de informalidad/derechos de propiedad del presente documento, se destaca una posible vinculación del conflicto armado y el subregistro notarial, que vale la pena tener en cuenta. Así autores afirman que:

“En el desarrollo del conflicto armado, el accionar de los grupos paramilitares ha estado relacionado con las dinámicas de tierras en el país. Los grupos mencionados “favorecieron a terratenientes y promovieron la acumulación de tierras para lavar activos relacionados con narcotráfico y para incentivar economías de escala basadas en agricultura y ganadería” (Reyes Posada, 2009, p. 8). Lo anterior fue posible mediante los servicios de los notarios, quienes tienen un poder regulador de la vida social y de la propiedad por medio de los trámites notariales, tal como ocurre con la legalización de algunas acciones sociales y de los derechos de propiedad, que son autenticados a través de las escrituras públicas” (Peña, Jiménez, Pinzón & Ocampo, 2022, P. 161).

Por otro lado, el debilitamiento de la organización social y los liderazgos sociales imposibilitan la exigencia de procesos alrededor de la tierra. La institucionalidad encargada del tema rural y de tierras requiere establecer una relación con los diversos actores del ámbito rural, sin embargo, en muchos territorios la ausencia histórica del Estado, la presencia de actores armados y gestiones inadecuadas de gobiernos locales han generado en las poblaciones diferentes reacciones que incluyen el rechazo a la institucionalidad (ANT, 2020). A esto se suma que muchas poblaciones carecen de conocimientos básicos en materia de tierras y no participan en los liderazgos tradicionales.

Esto pone en evidencia la importancia del fortalecimiento comunitario y organizativo que aseguren el conocimiento mínimo de sus derechos sobre la tierra y faciliten información clara respecto de las actuaciones que la autoridad de tierras desarrollará en sus territorios (ANT, 2020). Aunque como se mostró anteriormente tanto el fortalecimiento organizativo como la incidencia de la institucionalidad a niveles locales, dos cuestiones centrales para la venta, compra y formalización de predios, se pueden ver obstaculizado por el control territorial de diferentes grupos armados lo que afecta la dinámica normal que debería tener el mercado de tierras, pues impide la formalización, en muchos casos baja los costos de la tierra y en casos de desplazamiento hace imposible la productividad y sostenimiento de la propiedad (Pares, 2025).

Las afectaciones del conflicto armado al campo colombiano se reconocen en el Plan Marco de Implementación del Acuerdo de Paz (PMI) en el PUNTO 1, “Hacia un nuevo campo

colombiano: Reforma Rural Integral”, se contempla el desarrollo de la Reforma Rural Integral, que tiene como meta la formalización de siete (7) millones de hectáreas de pequeña y mediana propiedad rural hasta la vigencia 2026 (ANT, 2024).

Sin embargo, tras la firma del Acuerdo de Paz se ha visto un desarrollo lento de las políticas de paz y en muchos programas una serie de incumplimientos. A nivel nacional solo se ha implementado el 30% del acuerdo, donde Sucre se ubica en el puesto 25 de 32 departamentos con menor desarrollo de políticas de paz (El Meridiano, 2025).

Uno de los obstáculos más fuertes en el departamento se encuentra en las solicitudes no resueltas por despojo de tierras. En el marco de la restitución de tierras, se han presentado 7,036 solicitudes, de las cuales 2,223 han recibido sentencias favorables (Gobernación de Sucre, 2024). Se destacan localidades como Ovejas, con 1.073, seguido de Morroa, con 534; San Onofre, con 445; Colosó, con 271, y Los Palmitos, con 189 (El Meridiano, 2025). El panorama complejo del departamento hace que Sucre haya sido seleccionado dentro de la Zona 2 de los Núcleos de Reforma Agraria con 24 municipios. En cuanto a la formalización de tierras, en el trimestre I de 2024 se beneficiaron a 46 familias con 48 títulos, para un total de 220,99 hectáreas en el departamento (ANT, 2024). Para las comunidades étnicas se han formalizado 139,35 hectáreas, beneficiando a 176 familias con 5 títulos (ANT, 2024).

A pesar de estos avances, se han generado tensiones entre los reclamantes de tierras, las instituciones y segundos ocupantes, lo que ha motivado a la Unidad de Restitución de Tierras y a la Defensoría del Pueblo a implementar programas especiales para abordar estas situaciones (Gobernación de Sucre, 2024). Este fenómeno no es exclusivo del departamento, pues se ha identificado como un vacío legal de la Ley 1448 del 2011, que buscaba garantizar a las víctimas de despojo y abandono forzado de tierras, el derecho a la restitución. Con la Sentencia C-330 de 2016 se intentó abordar la problemática, aunque terminó siendo insuficiente ante la magnitud del problema, que se acrecentó debido al uso político de algunos opositores de este vacío legal y la violencia ejercida contra liderazgos solicitantes de restitución de tierras (URT, 2024; Gutiérrez, 2023). Según informes de la URT (2024) hay una coincidencia cartográfica fuerte entre el desplazamiento forzado por municipio de expulsión y las solicitudes de abandono y despojo en subregiones como los Montes de María, en esta misma subregión el informe encontró un alto número de personas desplazadas en coincidencia con un alto número de terceros ocupantes. La presencia de segundos ocupantes en los Montes de María se relaciona con la llegada de “cachacos” entre 2006 y 2007 atraídos por la tierra a bajo precio tras las olas de desplazamiento forzado y por las favorabilidades derivadas de la Ley 1152 de 2007 (URT, 2024).

Este panorama se complejiza al considerar que en Sucre para 2024 se identificaron 360.594 víctimas, de las cuales 89,8% fueron desplazadas, pero, cerca de 79.950 víctimas aún no habían sido reparadas. Las subregiones con mayor población víctima después de Sincelejo son la Sabana y el Golfo de Morrosquillo. El principal hecho victimizante es el desplazamiento forzado, seguido de la amenaza y el homicidio, sumado a lo anterior, se presentaron 2.183 desapariciones forzadas (Gobernación de Sucre, 2024). Existen 52 planes de retorno y reubicación de los cuales 3 están enfocados en comunidades étnicas, 45 de los planes han

sido aprobados. De acuerdo con el Plan de Atención y Transformación (PATR) de Montes de María, se ha registrado un desplazamiento forzado de más de 225,000 personas. Este fenómeno se debe principalmente al despojo y abandono forzado de tierras a gran escala, que ha afectado de manera significativa a municipios como Córdoba, El Carmen de Bolívar, María La Baja, San Onofre, entre otros (Gobernación de Sucre, 2024).

En cuanto a la composición étnica presente en procesos como los PDET, el pueblo Zenú está presente en los 8 municipios incluidos del departamento de Sucre. San Antonio de Palmito forma parte del resguardo indígena de San Andrés de Sotavento, mientras que en los demás municipios la población indígena se organiza a través de cabildos menores y parcialidades. Por otra parte, las comunidades negras afrocolombianas tienen una presencia significativa en el departamento, especialmente en San Onofre, donde representan el 98% de la población. Aunque existen varios consejos comunitarios en la zona, ninguno cuenta con un territorio colectivo legalmente reconocido (Gobernación de Sucre, 2024). Este panorama muestra las complejidades que caracterizan el mercado de tierras en Sucre donde se dan altas cifras históricas de desplazamiento y despojo, seguidos de problemas para la restitución y la formalización de títulos, con la continua presencia de actores armados que limitan la capacidad de entrada institucional y de funcionamiento de políticas alrededor del tema agrario en el país.

3.4. Infraestructura vial, turismo y valorización territorial

En municipios como Tolú y San Marcos, los participantes señalaron que la infraestructura vial y la proximidad a proyectos turísticos han incidido directamente en la valorización del suelo. El desarrollo de la carretera Ruta al Mar y el auge del turismo en el Golfo de Morrosquillo incrementaron los precios por hectárea de 3 a 50 millones de pesos en tres décadas, desplazando a pequeños productores y reduciendo la disponibilidad de predios para reforma agraria. En La Mojana, por el contrario, la baja conectividad limita la comercialización y mantiene deprimidos los valores de mercado, aunque con presión especulativa en zonas estratégicas cercanas a cuerpos de agua.

3.5. Dinámica de precios y especulación

Las relatorías revelan variaciones importantes en los precios de la tierra, asociados a ubicación, acceso a agua y potencial de uso. En zonas con recursos hídricos, una hectárea puede alcanzar hasta 200 millones de pesos, mientras que en áreas sin riego el valor se reduce a 10 millones. También se documentó que, en los últimos 10 a 15 años, la llegada de inversionistas externos disparó los precios en municipios como San Benito, donde se pagaron hasta 500 millones por hectárea en el pico de la demanda.

Actualmente, la oferta es limitada: grandes propietarios retienen predios esperando revalorización y muchos predios estratégicos están en manos de intermediarios que venden

en fracciones pequeñas a redes familiares, lo que restringe la compra por parte de campesinos o asociaciones.

3.6. Vulnerabilidad climática y reconfiguración de actividades

Las dinámicas productivas están fuertemente condicionadas por la variabilidad climática. En La Mojana, las inundaciones recurrentes y los periodos secos intensos alteran la tenencia de la tierra y fomentan la expansión ilegal de linderos sobre zonas inundables. Esta inestabilidad ha llevado a que pequeños productores opten por arrendar o abandonar predios, mientras que grandes propietarios concentran áreas estratégicas para control de recursos hídricos.

3.7. Brechas de género en el acceso a la tierra

En municipios como Ovejas, las organizaciones de mujeres rurales identificaron barreras culturales y legales que restringen su acceso a la propiedad. La herencia desigual, la falta de oferta institucional dirigida a mujeres y la desinformación sobre procesos de formalización mantienen su participación en niveles marginales. Aun cuando existen asociaciones de mujeres, muchas carecen de acompañamiento técnico y sufren alta rotación de integrantes por dificultades de organización interna.

3.8. Urbanización rural

En áreas periurbanas de Sincelejo y Tolú se reportó un incremento de la urbanización informal sobre suelos rurales, impulsada por el turismo y la expansión de cabeceras municipales. Estos procesos reducen la oferta de predios productivos y generan tensiones con figuras de protección ambiental. Aunque en este estudio no se profundizó en este factor, emergió una variable relevante a tener en cuenta para el análisis del mercado de tierras en el departamento.

4. Precios de la tierra

Desde el punto de vista económico, el precio de la tierra —al igual que el de cualquier otro bien— surge de la interacción entre la oferta y la demanda, influida por factores estructurales, institucionales y territoriales. Estos elementos determinan tanto la disponibilidad del recurso como las motivaciones y capacidades de quienes buscan adquirirlo. En un mercado activo, es previsible que el valor del suelo sea más alto en municipios con mayor dinamismo inmobiliario, caracterizados por un volumen elevado de transacciones, mayor presión sobre el uso del suelo y una infraestructura que facilite el acceso, la producción o la inversión.

En el caso de Sucre, el estudio del valor de la tierra se apoya en la integración de diversas fuentes de información: avalúos de entidades públicas y privadas, registros formales de compraventa ante la SNR y publicaciones en portales especializados. Esta triangulación permite conformar una base de datos sólida y territorialmente detallada, sobre la cual se construye un modelo estadístico.

El modelo, basado en técnicas de modelos aditivos generalizados, estima el valor por hectárea de cada predio rural considerando sus características físicas, ubicación geográfica y contexto socioeconómico.

Los resultados se presentan en mapas que muestran la distribución espacial de los valores estimados, facilitando una interpretación más estratégica del mercado. Estos insumos no solo respaldan la toma de decisiones institucionales como procesos de compra o formalización de tierras, sino que también contribuyen a una comprensión más técnica e integral de los determinantes del valor de la tierra rural en un contexto como el de Sucre.

4.1. Datos utilizados en el ejercicio

Desde el 2024 el OTR viene realizando el trabajo de consolidar una base de datos a partir de información de avalúos la ANT, información suministrada por el Observatorio Inmobiliario del IGAC y de evaluadores particulares. Asimismo, durante 2025 se recibieron insumos adicionales de parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, en adelante ANI, la Unidad de Restitución de Tierras y se tuvo acceso a la base de transacciones de SNR dispuesta en el portal datos abiertos Colombia.

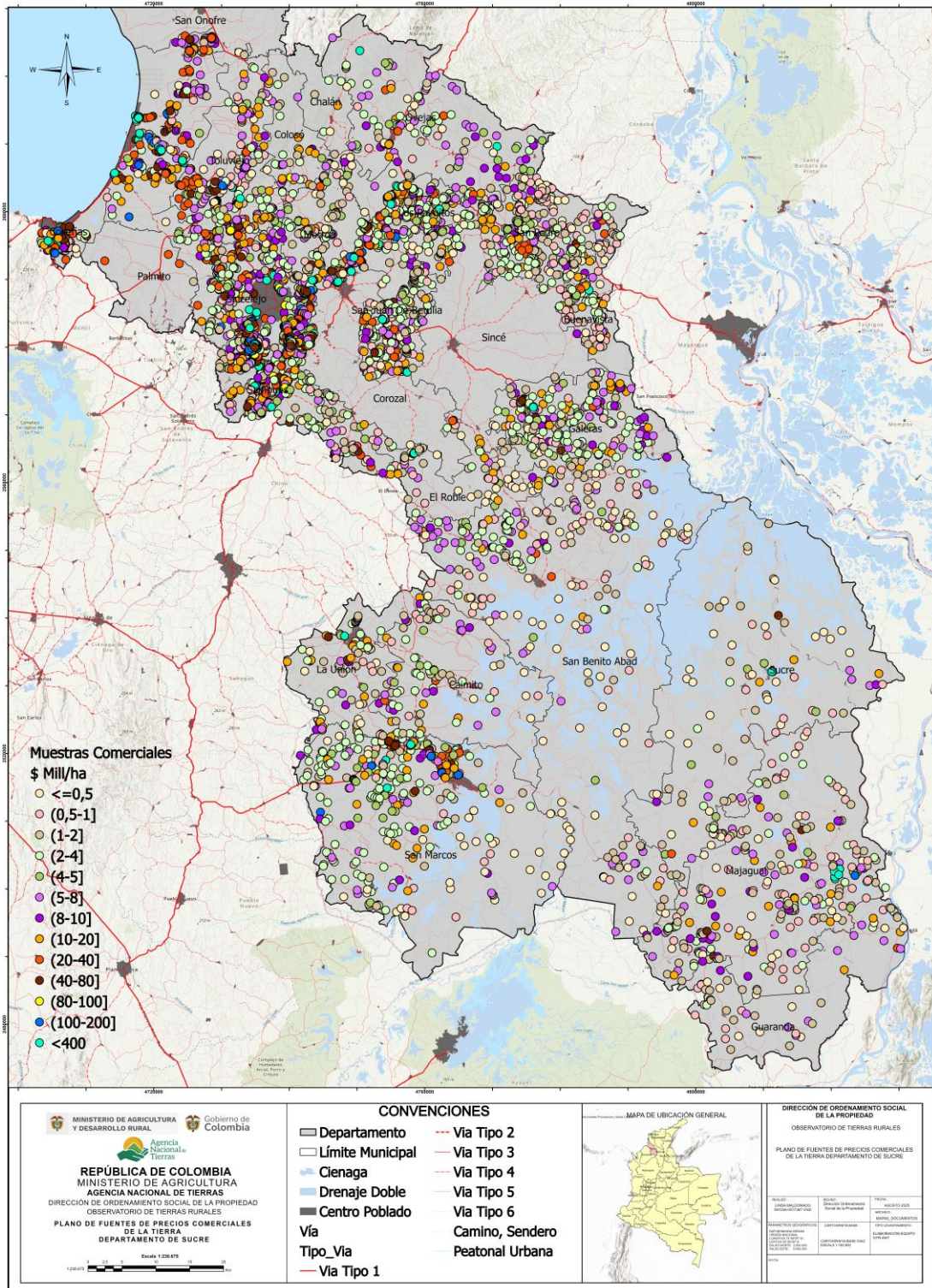
Toda la información fue procesada y estandarizada para construir una base de datos consolidada. Luego, se depuraron los registros eliminando duplicados, valores atípicos y observaciones con datos incompletos. El conjunto final quedó conformado por 5.627 registros. El mapa 7 presenta la distribución espacial de los puntos utilizados y sus valores, donde se revela una marcada heterogeneidad espacial, con patrones de concentración que evidencian una fuerte influencia del contexto geográfico y socioeconómico.

Los valores más altos por hectárea se registraron en los alrededores de Sincelejo, capital del departamento, y en Santiago de Tolú, donde la dinámica turística ha impulsado de manera significativa el mercado de tierras. En estas zonas, incluso se reportaron transacciones entre \$200.000.000 y \$400.000.000 en predios pequeños, particularmente aquellos con ubicaciones estratégicas cercanas a las principales vías del departamento, lo que constituye un factor determinante en la disposición a pagar por este tipo de inmuebles.



En contraste, la zona suroriental conocida como la Mojana, que comprende municipios como Majagual, Sucre y Guarandá, presenta valores considerablemente más bajos, en su mayoría por debajo de los \$20.000.000 por hectárea.

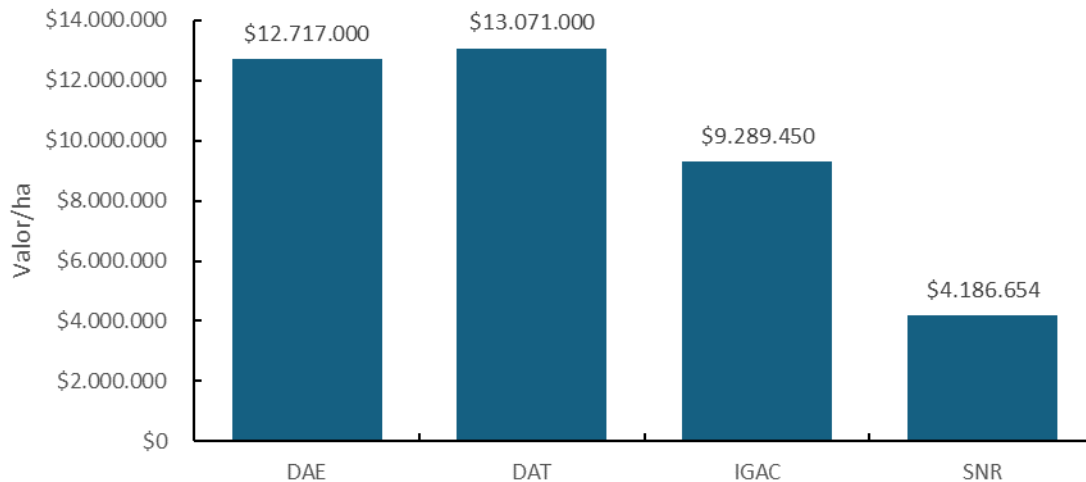
Mapa 8. Muestras de valores comerciales de la tierra utilizadas en el departamento de Sucre.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de datos de IGAC, ANT, URT y ANI.

Sin embargo, al analizar la información por las diferentes fuentes de datos, se aprecia que los datos de SNR están muy por debajo de los avalúos realizados por DAT, DAE y el IGAC (ver figura 11). De esta manera, se usarán los datos de SNR para complementar la base de datos y garantizar que haya predios con todas las características físicas y geográficas que se encuentran en el departamento.

Figura 11. Comparación de Valores/ha de diferentes fuentes (DAE, DAT, IGAC, SNR)



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de datos de IGAC, ANT y SNR.

La base de datos se cruzó de forma espacial con diferentes capas geográficas, con el fin de asociar las diferentes características físicas a cada uno de los predios y de esta manera contar con todos los datos necesarios para estimar el modelo estadístico.

Las variables explicativas que se incluyeron en el modelo se presentan a continuación en la tabla 2.

Tabla 1. Variables explicativas del modelo

Nombre de variable	Descripción	Tipo
Cruce Distrito de adecuación	Indica si un predio se encuentra dentro del distrito de riego. Se incorpora en el modelo a través de una variable dummy.	Categórica.
Clase agrológica	Indica el tipo de clase agrológica que tiene el predio. Hay 8 tipos (I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII) además de la clase ZU. Estas categorías se incorporan a través de una variable dummy.	Categórica.

Nombre de variable	Descripción	Tipo
Tiempo desplazamiento a vías Tipo 1	Indica el tiempo estimado de desplazamiento de cada predio hacia la vía Tipo 1 más cercana.	Cuantitativa
Tiempo desplazamiento a centro poblado	Indica el tiempo estimado de desplazamiento de cada predio hacia el centro poblado más cercano.	Cuantitativa
ICM	Corresponde al índice de ciudades modernas calculado por el DNP a través del Observatorio del Sistema de Ciudades.	Cuantitativa
Coberturas	Corresponde a las coberturas de la tierra (Corine land cover). Cada cobertura se incorpora a través de una variable dummy.	Categoría.
Vocación	Corresponde a las vocaciones de la tierra. Cada vocación se incorpora a través de una variable dummy.	Categoría.
Área	Área del predio en hectáreas	Cuantitativa
Pendientes	Corresponde a las pendientes de cada uno de los predios. Estas categorías (a-f) se incorporan a través de una dummy.	Categoría.
Restricción ambiental	Indica si el predio tiene algún tipo de restricción ambiental	Categoría.
Longitud y latitud	Son las coordenadas de los centroides de cada uno de los predios	Cuantitativa

Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025).

4.2. Modelo estadístico

Con base en la información que se tiene de transacciones, ofertas y avalúos, se estimó un modelo estadístico que permite predecir el valor por hectárea para todos los predios del departamento. De este modo, la ecuación está dada por:

$$\log(\text{valor}/\text{ha}_i) = \alpha + f(x, y) + f(\text{área}_i) + \sum_{j=1}^k \beta_j x_{ij} + u_i$$

donde $f(x, y)$ es una función bidimensional de las coordenadas, $f(\text{área}_i)$ es una función del área de los predios, $\sum_{j=1}^k \beta_j x_{ij}$ son otras variables que se incorporan de forma lineal al modelo y u_i es un componente de error que se asume normal. Esta forma funcional se enmarca dentro los modelos aditivos generalizados (wood, 2017) y puede estimarse a partir del paquete mgcv en R (Wood, 2025). Estos modelos permiten describir de una forma

adecuada la tendencia espacial de los datos e incorporar no linealidades en las relaciones que existen entre la variable dependiente y las explicativas (Wikle, Zammit-Mangion, & Cressie, 2019).

En el contexto colombiano, este tipo de modelos han sido utilizados para estimar el precio de la vivienda nueva en Bogotá mostrando resultados destacables y manteniendo la interpretabilidad de los coeficientes y las funciones estimadas (Tolozza, Melo, & Cruz, 2025). Asimismo, se ha evidenciado que permiten controlar la dependencia y heterogeneidad espacial que pueden estar presentes en los datos (Tolozza, Melo, & Azcarate, 2021).

4.3. Resultados

La siguiente imagen presenta los resultados del modelo estimado a través de R, donde se observa que los precios de la tierra en Sucre se explican principalmente por factores de accesibilidad, tamaño de los predios y localización espacial, mientras que las clasificaciones técnicas de vocación o aptitud del suelo tienen un peso reducido en la explicación.

El ajuste del modelo es bueno, con un R^2 75,8%¹, lo que indica que la especificación capta de manera adecuada la dinámica del mercado en el departamento. Entre las variables continuas, el área del predio presenta un efecto negativo, lo que implica que a medida que aumenta la extensión disminuye el precio por hectárea, en línea con la lógica de que los predios pequeños suelen tener un mayor valor relativo.

Por su parte, la accesibilidad resultó determinante: el tiempo de desplazamiento a las vías principales tiene un coeficiente negativo y altamente significativo, lo que refleja que, a mayor aislamiento, menor precio. El tiempo de desplazamiento a la cabecera municipal también muestra un efecto negativo, aunque no es significativo estadísticamente.

En contraste, las variables asociadas con la aptitud agropecuaria y el potencial productivo del suelo no aparecen como significativas, lo que sugiere que el mercado no está diferenciando precios en función de clasificaciones técnicas, sino más por factores prácticos como ubicación y conexión vial.

En cuanto a la cobertura, los territorios artificializados presentan un efecto positivo y significativo, lo que indica que los predios ubicados en áreas con infraestructura o urbanización tienden a tener mayor precio por hectárea, reflejando un proceso de valorización asociado a la presión urbana y la expansión de actividades no agropecuarias. Otros usos del suelo, como pastos, bosques o cultivos transitorios, no muestran efectos relevantes en la formación de precios. Las pendientes sí tienen un impacto: en categorías más pronunciadas el precio se reduce, posiblemente por las limitaciones de uso agropecuario o de urbanización.

¹ Este resultado aplica para el modelo de entrenamiento. En la muestra de prueba el R^2 fue de 65%.

Finalmente, el componente espacial (longitud y latitud) resulta altamente significativo, lo que confirma la existencia de patrones de concentración de precios.

```

Parametric coefficients:

              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept)  17.6052856  0.7785259  22.614 < 2e-16 ***
AREA_ha.y    -0.0006400  0.0003272  -1.956 0.050882 .
TIEMPO_DESPLAZAMIENTO_VIAL -0.0929605  0.0191376  -4.857 1.52e-06 ***
TIEMPO_DESPLAZAMIENTO_CP   -0.0087860  0.0258086  -0.340 0.733653
as.factor(clase_agro)IV o V  0.2295875  0.0934943  2.456 0.014348 *
as.factor(clase_agro)VI - VIII 0.0134464  0.1439466  0.093 0.925607
as.factor(clase_agro)ZU     0.0032917  0.2823560  0.012 0.990702
as.factor(VPotencial)23     0.0283879  0.5234145  0.054 0.956765
as.factor(VPotencial)30     0.2324843  0.5175542  0.449 0.653452
as.factor(VPotencial)38     0.0167381  0.5380420  0.031 0.975193
as.factor(VPotencial)44    -0.0125253  0.5214220  -0.024 0.980844
as.factor(VPotencial)49     0.1364510  0.5212852  0.262 0.793598
as.factor(VPotencial)55     0.3191392  0.5255189  0.607 0.543894
as.factor(VPotencial)6     -0.0651054  0.5778422  -0.113 0.910330
as.factor(VPotencial)61     0.1904184  0.5311227  0.359 0.720081
as.factor(VPotencial)67     0.1791135  0.5323285  0.336 0.736634
as.factor(VPotencial)73    -0.0353651  0.5623825  -0.063 0.949880
as.factor(VPotencial)80    -0.2185768  0.6479844  -0.337 0.735996
as.factor(VPotencial)Sin Información -1.2343075  0.7339406  -1.682 0.093140 .
ICM              -0.0135557  0.0115822  -1.170 0.242315
as.factor(COBERTURA)Áreas agrícolas heterogéneas 0.1142589  0.3459918  0.330 0.741338
as.factor(COBERTURA)Áreas con vegetación herbácea y/o arbustiva 0.2195785  0.3691982  0.595 0.552240
as.factor(COBERTURA)Áreas húmedas              -0.0927445  0.3667023  -0.253 0.800421
as.factor(COBERTURA)Bosques                    0.2125587  0.3890615  0.546 0.585039
as.factor(COBERTURA)Cultivos permanentes       -0.3972014  0.8032505  -0.494 0.621140
as.factor(COBERTURA)Cultivos transitorios       0.0997368  0.4069985  0.245 0.806499
as.factor(COBERTURA)Pastos                     -0.0716642  0.3430253  -0.209 0.834583
as.factor(COBERTURA)Superficies de agua        -0.3082628  0.4615715  -0.668 0.504484
as.factor(COBERTURA)Territorios Artificializados 1.3465434  0.3725788  3.614 0.000327 ***
as.factor(COBERTURA)Zona de extracción minera y escombreras 1.4385199  0.8161932  1.762 0.078501 .
as.factor(VOCACION)Agroforestal                0.0873588  0.0875420  0.998 0.318729
as.factor(VOCACION)Conservación de Suelos      0.1793582  0.4259237  0.421 0.673831
as.factor(VOCACION)Cuerpo de agua              0.1508497  0.4494925  0.336 0.737290
as.factor(VOCACION)Forestal                   -0.0051768  0.1561162  -0.033 0.973558
as.factor(VOCACION)Ganadera                    -0.0067851  0.1568057  -0.043 0.965500
as.factor(VOCACION)Zonas urbanas               0.3241861  0.3590198  0.903 0.366903
as.factor(Pendientes)2b                        0.1421230  0.0878953  1.617 0.106416
as.factor(Pendientes)2c                        0.0552491  0.1321234  0.418 0.675979
as.factor(Pendientes)2d                        0.0320642  0.1528123  0.210 0.833874
as.factor(Pendientes)2e                       -0.6144893  0.2505559  -2.453 0.014472 *
as.factor(Pendientes)2Sin dato                 1.4444448  0.5100310  2.832 0.004781 **
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Approximate significance of smooth terms:
              edf Ref.df  F p-value
s(LONGITUD,LATITUD) 26.41  28.56 19.2 <2e-16 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

R-sq.(adj) = 0.731  Deviance explained = 75.8%
GCV = 0.53321  Scale est. = 0.47908  n = 664

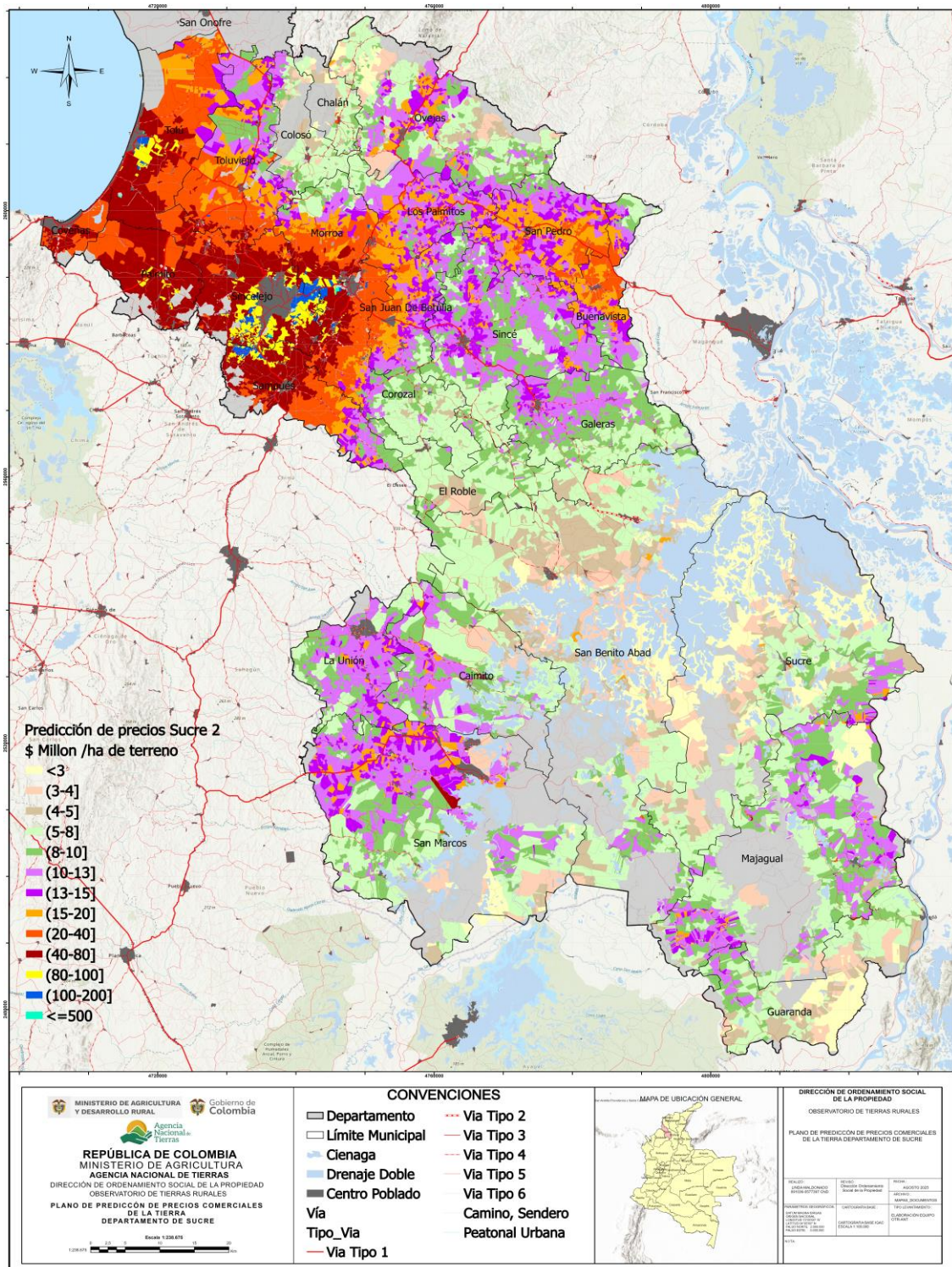
```

El mapa de predicción de precios de la tierra en Sucre evidencia una fuerte concentración de valores altos en el corredor noroccidental del departamento, especialmente en torno a Sincelejo, Tolviejo y Morroa, extendiéndose hacia la zona costera de Tolú y Coveñas. Allí los precios superan los 20 millones de pesos por hectárea e incluso alcanzan rangos de 40 a 200 millones, reflejando la influencia del turismo, la conectividad vial y la cercanía a centros urbanos.

En contraste, gran parte del suroriente del departamento, incluyendo municipios como Majagual, San Benito Abad y Guarandá, muestra precios mucho más bajos, en rangos inferiores a 5 millones de pesos por hectárea, asociados a condiciones de aislamiento,

limitaciones de accesibilidad y presencia de zonas inundables. En el centro y sur de Sucre se observa una transición con valores intermedios, donde los precios oscilan entre 8 y 15 millones, reflejando mercados locales más heterogéneos.

Mapa 9. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra en el departamento de Sucre.



5. Conclusiones

El análisis del mercado de tierras rurales en el departamento de Sucre revela una serie de factores que influyen significativamente en la dinámica de precios, la oferta y la demanda, así como en la configuración del uso del suelo. En primer lugar, la geografía heterogénea del departamento, con subregiones que presentan condiciones físicas y socioeconómicas diversas, juega un papel clave en la valorización de la tierra. Municipios como Sincelejo y Tolú, debido a su cercanía a la infraestructura vial y su vocación turística, presentan precios elevados, mientras que zonas como La Mojana, con mayor vulnerabilidad climática y baja conectividad, tienen valores mucho más bajos. Esta variabilidad geográfica tiene un impacto directo sobre la demanda y los precios de la tierra en distintas áreas del departamento.

La infraestructura vial emerge como otro factor determinante en la valorización del suelo, ya que la cercanía a corredores viales principales y centros urbanos facilita el acceso y la conexión a mercados regionales y nacionales. En las subregiones como Montes de María, Morrosquillo y San Jorge, la mejor accesibilidad vial incrementa el valor de la tierra, pues los predios en estas áreas son más atractivos para proyectos agroindustriales, actividades comerciales y parcelaciones rurales. En cambio, las áreas alejadas de las principales vías, que cuentan con caminos terciarios o de difícil acceso, presentan menores valores debido a las dificultades logísticas y a la menor competitividad productiva.

La vocación del suelo en Sucre, predominantemente agrícola, se ve condicionada por limitaciones en el uso de la tierra. Las áreas con suelos de clase agrológica V, que presentan restricciones severas como inundaciones y drenaje deficiente, tienen un valor más bajo debido a su menor potencial productivo. Sin embargo, en zonas como Montes de María y San Onofre, la expansión de cultivos agroindustriales y la ganadería extensiva han transformado la vocación productiva, lo que ha generado conflictos con comunidades locales y ha afectado los ecosistemas estratégicos. La presión por modificar el uso del suelo también ha contribuido a una especulación creciente sobre los predios, especialmente en zonas cercanas a la infraestructura vial y en áreas con vocación turística.

La especulación y concentración de tierras es un fenómeno presente en varias áreas del departamento, impulsado por los grandes propietarios que esperan una revalorización de los terrenos. Este fenómeno es exacerbado por la presencia de grupos armados organizados en ciertas zonas, lo que genera tensiones adicionales sobre la tenencia de la tierra. En este contexto, la informalidad en la tenencia y la falta de actualización en los catastros dificultan los procesos de formalización y el acceso equitativo a la propiedad rural, lo que contribuye a la concentración de tierras en manos de pocos actores.

La dinámica del área cenagosa, especialmente las recurrentes inundaciones en la subregión de La Mojana, ha reconfigurado las dinámicas productivas, llevando a la expansión ilegal de

linderos y afectando la estabilidad del uso del suelo. Estos cambios, sumados a la expansión de cultivos y la ganadería en zonas con suelos vulnerables, han reducido la competitividad de ciertas áreas agrícolas y aumentado la incertidumbre para los inversionistas. A pesar de los esfuerzos por promover el acceso equitativo a la tierra, las mujeres rurales continúan enfrentando barreras culturales y legales que limitan su participación en la propiedad de la tierra, lo que subraya la necesidad de políticas públicas más inclusivas en este sentido.

Los hallazgos expuestos permiten una mejor comprensión de los factores que inciden en la formación de precios, la oferta y la demanda, así como en el uso del suelo en la región. Además, los resultados obtenidos a partir de este estudio servirán como una herramienta clave para fortalecer los análisis y la toma de decisiones en el marco de los procesos que adelanta la Agencia Nacional de Tierras (ANT), brindando insumos valiosos para la gestión de la propiedad rural, la planificación territorial y el diseño de políticas públicas más efectivas y orientadas a la equidad y sostenibilidad en Sucre.

Notas aclaratorias

Este análisis no corresponde a un avalúo oficial ni tiene efectos jurídicos vinculantes. Se trata de un trabajo investigativo, cuyo propósito es aportar insumos técnicos para mejorar los procesos institucionales y apoyar la formulación de políticas públicas con enfoque territorial.

6. Agradecimientos

El equipo de investigación expresa su profundo agradecimiento a los evaluadores de la Lonja de Propiedad de Raíz de Sucre, cuyos aportes técnicos, comentarios especializados y conocimiento territorial fueron fundamentales para la validación y enriquecimiento de los resultados del modelo estadístico desarrollado en este estudio. Sus observaciones permitieron fortalecer la interpretación de los hallazgos y comprender con mayor precisión las dinámicas reales del mercado de tierras en el departamento.

Asimismo, se extiende un especial reconocimiento al Observatorio Inmobiliario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) por la entrega de información relacionada con avalúos y transacciones inmobiliarias, la cual constituyó un insumo clave para la construcción del análisis cuantitativo y territorial presentado en este documento.

Su participación y colaboración contribuyen de manera significativa al fortalecimiento de la generación, difusión y transparencia de la información asociada al mercado de tierras rurales, promoviendo una comprensión más integral y rigurosa de su comportamiento en el territorio.

7. Bibliografía

- Castilla, E. (2013). *Auge y declive del Ejército de Liberación Nacional (ELN): análisis de la evolución militar y territorial de cara a la negociación*. Fundación Ideas para la Paz. <https://storage.ideaspaz.org/documents/529debc8a48fa.pdf>.
- Agencia Nacional de Tierras (ANT). (2024). *Caracterización inicial Zonas de Reserva Forestal Ley 2 de 1959*. . Observatorio de Tierras Rurales ORT. https://observatorio.ant.gov.co/sites/default/files/2025-05/documentos/archivos/zrf_otr_v_compressed.pdf#page=.
- Agencia Nacional de Tierras (ANT). (2024). *Informe de seguimiento del Plan de Acción 2024. II Trimestre de 2024*. Bogotá: Agencia Nacional de Tierras. <https://www.ant.gov.co/sites/default/files/2024-10/documentos/archivos/informe-avance-plan-de-accion-i-semesrte-2024.pdf>.
- Agencia Nacional de Tierras (ANT). (2025). *ANT radicó la primera demanda judicial sobre proceso agrario, un paso crucial para la justicia en zonas de conflicto rural en Sucre*. Agencia Nacional de Tierras. <https://www.ant.gov.co/prensa/noticias/ant-radico-la-primera-demanda-judicial-so>.
- Agencia Nacional de Tierras (ANT). (2025). *Protocolo para el fortalecimiento de organizaciones y comunidades rurales*. Agencia Nacional de Tierras. Bogotá D.C. https://www.ant.gov.co/sites/default/files/2024-06/documentos/archivos/COGGI_PT_001.pdf#page=7.64.
- Aguilera-Díaz, M. (2005). *La economía del departamento de Sucre: ganadería y sector público*. Banco de la república.
- Aguilera-Díaz, M. M. (2013). *Montes de María: una subregión de economía campesina y empresarial*. Documentos de Trabajo Sobre Economía Regional y Urbana; No. 195.
- ANT. (15 de 12 de 2023). *Oferta de tierras*. Obtenido de <https://www.ant.gov.co/oferta-de-tierras/>
- Borras, S. M. (2012). *Land grabbing and global capitalist accumulation: key features in Latin America*. *Canadian Journal of Development Studies / Revue Canadienne d'études Du Développement*, 33(4), 402–416. <https://doi.o>.
- Botero Cruz, A. (2010). *Evaluación de la factibilidad de implementación de un corredor de conservación para jaguar (Panthera onca), en las zonas de influencia de los Santuarios de Flora y Fauna Los Colorados en los Montes de María (Bolívar) y El Corcha*.

- Botero Cruz, A. M. (2010). *Evaluación de la factibilidad de implementación de un corredor de conservación para jaguar (Panthera onca), en las zonas de influencia de los Santuarios de Flora y Fauna Los Colorados en los Montes de María (Bolívar) y El Corcha.*
- Castilla, E. (2013). *Auge y declive del Ejército de Liberación Nacional (ELN): análisis de la evolución militar y territorial de cara a la negociación.* Fundación Ideas para la Paz. <https://storage.ideaspaz.org/documents/529debc8a48fa.pdf>.
- CINEP. (2018). *Estudio de caso territorial de la región de Montes de María.* Bogotá D.C. Pontificia Universidad Javeriana. .
- CNMH. (2010). *La tierra en disputa Memorias de despojo y resistencia campesina en la costa Caribe (1960-2010).* Centro Nacional de Memoria Histórica. .
- CNMH. (2024). *Grupos pos-FARC. Rupturas y continuidades en un nuevo escenario de violencia.* Centro Nacional de Memoria Histórica.
- CNMH. (2025). *Grupos multicrimen: entre la violencia y la paz total. Volumen 2.* CNMH.
- Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación. (2007). *Disidentes, rearmados y emergentes ¿bandas criminales o tercera generación paramilitar?* Bogotá: Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación.
- Corporación Grupo Semillas. (2007). *Pueblo Zenú, recuperador de Sueños. Resguardo Indígena Zenú de San Andrés de Sotavento, Córdoba y Sucre.* RECAR Colombia. <https://www.semillas.org.co/es/pueblo-zen-recuperador-de-sueos-resguardo-indgena-zen-de-san-andrs->.
- DANE. (2022). *Necesidades Básicas Insatisfechas. Censo Nacional de Población y Vivienda.* <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/necesidades-basicas-insatisfechas-nbi>.
- DANE. (2025). *Boletín técnico. Pobreza multidimensional en Colombia Año 2024.* Bogotá D.C. <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/bol-PMultidimensional-2024.pdf>.
- DANE, D. A. (2014). *Metodología General Tercer Censo Nacional Agropecuario 3er CNA.* [fecha de Consulta 18 de noviembre de 2020].
- Defensoría de Pueblo. (2024). *Formato de preparación de información para la rendición de cuenta.* Sucre, Colombia. <https://www.defensoria.gov.co/documents/20123/3160004/SUCRE+2024.pdf/9af56226-5f49-eb80-4c10-d6589f8ac952?t=1744383334484>.
- Díaz, M. M. (2006). *La Mojana: riqueza natural y potencial económico. productivas del Caribe colombiano,* 195.
- El Tiempo. (2024). *Canacol Energy anuncia nuevos hallazgos en Córdoba y Sucre que ayudarán a mejorar la oferta de gas natural en Colombia.*

<https://www.eltiempo.com/economia/sectores/canacol-energy-anuncia-nuevos-hallazgos-de-gas-natural-en-cordoba-y-sucre>.

El Tiempo. (2025). *Se agudiza disputa entre campesinos de San Marcos (Sucre) y Canacol, por la explotación de yacimientos de gas*. <https://www.eltiempo.com/colombia/otras-ciudades/se-agudiza-disputa-entre-campesinos-de-san-marcos-sucre-y-canacol-por-la-exp>.

FAO, A. y. (2022). *Plan Integral de Desarrollo Agropecuario y Rural con Enfoque Territorial*. .

Gobernación de Sucre. (2024). *Plan de Desarrollo Sucre Tierra de Oportunidades*. https://sucre.micolombiadigital.gov.co/sites/sucre/content/files/004004/200176_pdd-sucre-tierra-de-oportunidades--interactivo--liviano-4_.pdf.

Guereña, A., & Burgos, S. O. (2016). *Desterrados: Tierra, poder y desigualdad en América Latina*. Oxfam.

Gutiérrez Salcedo, J. (2022). *Los segundos ocupantes en el proceso de restitución de tierras : análisis de las medidas jurídicas y sociales de protección proferidas por los jueces de tierras en el municipio de El Carmen de Bolívar (2012 - 2019) /*. Co.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. (2012). *Conflictos de uso del territorio colombiano*. Bogotá: IGAC.

International Crisis Group. (2024). *La incógnita de la Paz Total. Qué Hacer con los Gaitanistas. Informe sobre América Latina N°105*. <https://www.crisisgroup.org/latin-america-caribbean/andes/colombia/105-unsolved-crime-total-peace-dealing-colombias-gaitan>.

Jurisdicción Especial para la PAZ (JEP). (2020). *La JEP recibió informe sobre 10 masacres ocurridas en Montes de María*. <https://www.jep.gov.co/Sala-de-Prensa/Paginas/La-JEP-recibe-informe-sobre-10-masacres-ocurridas-en-Montes-de-Mar%C3%ADa.aspx>Jurisdicción.

Larraín, A. (2024). *Relaciones interétnicas en el caribe colombiano. Una aproximación etnográfica al caso zenú*. *Jangwa Pana*, 23(2), 1–13. <https://doi.org/10.21676/16574923.5703>.

López, H. J. F., Ferrucho-Parra, C. C., & Martínez. (2021). *La minería y su impacto en el desarrollo económico en Colombia*. *Apuntes del Cenes*, 40(71).

M., A. A. (2008). “*Grupos armados, Comunidades y ordenes locales: interacciones complejas*”, en F. González (Ed.), *Hacia la reconstrucción de país: Desarrollo, política y Territorio en regiones afectadas por el conflicto armado*. ODECOFI-COLCIENCIAS-CINE.

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2018). *Plan de manejo santuario de flora y fauna El Corchal “el Mono Hernández” 2018 – 2023. Parques nacionales naturales de Colombia dirección territorial Caribe*. Cartagena D.T. <https://old.parquesnacionale>.

- Ministerio del Medio Ambiente. (12 de 09 de 1995). RESOLUCION No. 2965. *Por la cual se establece el procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales que se adquieran para fines de reforma agraria y se dictan otras disposiciones.* Obtenido de <https://faolex.fao.org/docs/pdf/col29321.pdf>
- Pares. (2025). *La Paz ¿Cómo vamos? Radiografía de los procesos de dialogo de paz en Colombia.* <https://vivamoshumanos.org/wp-content/uploads/2025/06/INFORME-LA-PAZ-COMO-VAMOS.pdf>
- Peña-Huertas, R., & Jiménez-Nicholls, M. (2022). Entre la legalidad y la crimilegalidad: el papel de los notarios en el sistema (i)legal colombiano. , (104),. *Análisis Político*, 35(104).
- PNUD. (2011). *Colombia rural. Razones para la esperanza. Informe Nacional de Desarrollo Humano 2011.* Bogotá: INDH PNUD, septiembre.
- Ruiz Fajardo, M., & Santos Barrera, H. M. (s.f.). *Conflictos socioambientales en el Santuario de Flora y Fauna El Corchal" El Mono Hernández" y su zona con función amortiguadora.* <file:///C:/Users/malej/Downloads/RuizFajardoMariana2023.pdf>.
- Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente del Departamento de Sucre. (2024). *Plan Departamental de Extensión Agropecuaria del Departamento de Sucre (PDEA) 2024-2027.* Alcaldía de Sucre.
- Tiempo, E. (2023). *Comunidades en Sucre insisten en exigir mano de obra local a Canacol Energy y Enerflex.* <https://www.eltiempo.com/colombia/otras-ciudades/en-sucre-exigen-mano-de-obra-local-a-canacol-energy-y-enerflex-771371>.
- Tobón, C. (2025). *La conflictividad socioambiental y el sector hidrocarburos. El caso del municipio de Coveñas en Colombia.* *Naturaleza y Sociedad. Desafíos Medioambientales*, 13, <https://doi.org/10.53010/nys13.02>.
- Tolosa, J., Melo, O., & Azcarate, J. (2021). Determinantes del precio de la vivienda nueva en Bogotá para el año 2019: una aproximación a través de un modelo semiparamétrico de regresión espacial. *Ingeniería y Ciencia*, 17(34).
- Tolosa, J., Melo, O., & Cruz, N. (2025). Joint spatial modeling of mean and non-homogeneous variance combining semiparametric SAR and GAMLSS models for hedonic prices. *Spatial Statistics*, 65.
- Unidad de planeación rural agropecuaria (UPRA). (2024). *Sucre documento regional.* Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. .
- UPRA. (2018). *Análisis de los conflictos de ordenamiento territorial y productivo que afectan el eficiente uso del suelo rural.* Unidad de Planeación Rural Agropecuaria.



https://upra.gov.co/sites/default/files/publicaciones/documentos//Analisis_conflictos

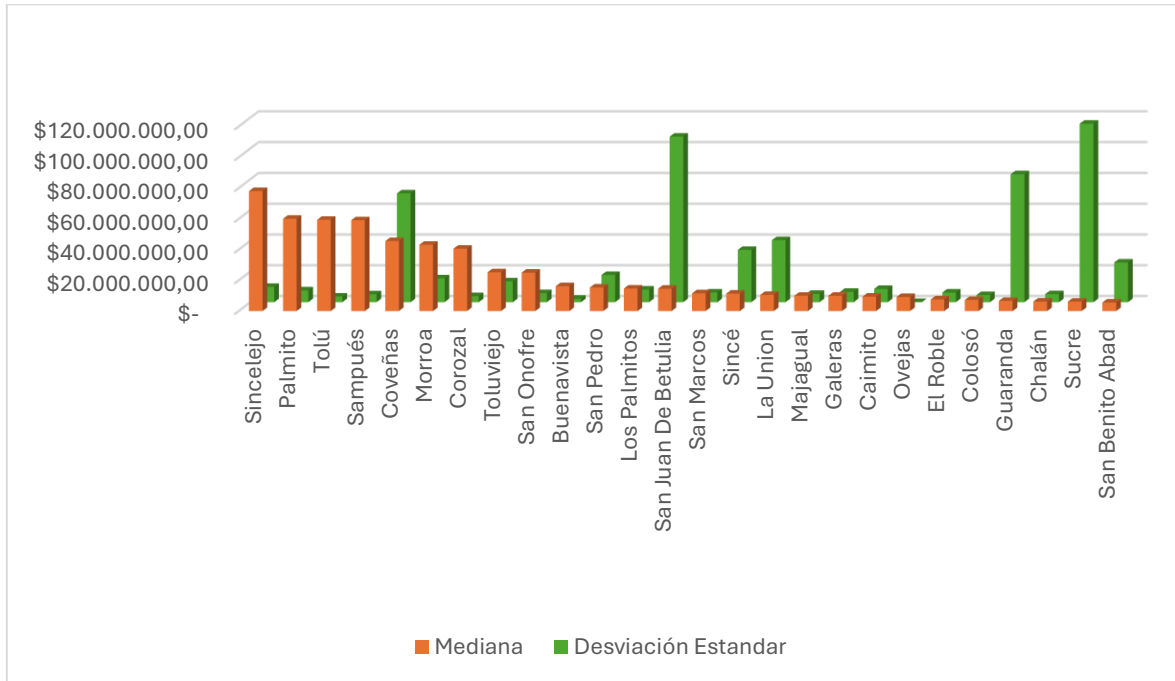
–

- UPRA. (2019). *Atlas: mercado de tierras*. Bogotá: UPRA. Unidad de Planeación Rural Agropecuaria.
- UPRA. (2019). *Diagnóstico Ordenamiento Social de la Propiedad Rural para el departamento de Sucre*. Unidad de Planeación Rural Agropecuaria.
- URT. (2021). *Estudio técnico de análisis económico territorial enfocado a definir y medir los impactos de la política de restitución de tierras sobre el mercado inmobiliario y valor de los terrenos en tres zonas definidas dentro de Colombia*. Unidad de Res.
- URT. (2023). *Informe Gestión 2023*. Agencia de Restitución de Tierras. Bogotá D.C. <https://urt.gov.co/sites/default/files/informacion-de-planeacion/2025-01/informe-de-gestion-2023.pdf>.
- URT. (2024). *Restitución y terceros ocupantes Caracterización socioeconómica a terceros ocupantes en el marco del proceso de restitución de tierras en la ruta individual (2023-2024)*. Unidad de Restitución de Tierras. <https://www.urt.gov.co/sites/default/f>.
- Villamil, P. (2023). *Despojo paramilitar en San Onofre: el caso de Rodrigo Cadena*. Observatorio de Tierras. <https://www.observatoriodetierras.org/wp-content/uploads/2024/02/SUCRE-1.pdf>.
- Wikle, C., Zammit-Mangion, A., & Cressie, N. (2019). *Spatio-temporal statistics with R*. Boca Raton: Chapman and Hall/CRC.
- wood, S. (2017). *Generalized Additive Models: An Introduction with R* (2nd ed.). Chapman and Hall/CRC.
- Wood, S. (2025). *Package 'mgcv'*. Obtenido de <https://cran.uib.no/web/packages/mgcv/mgcv.pdf>

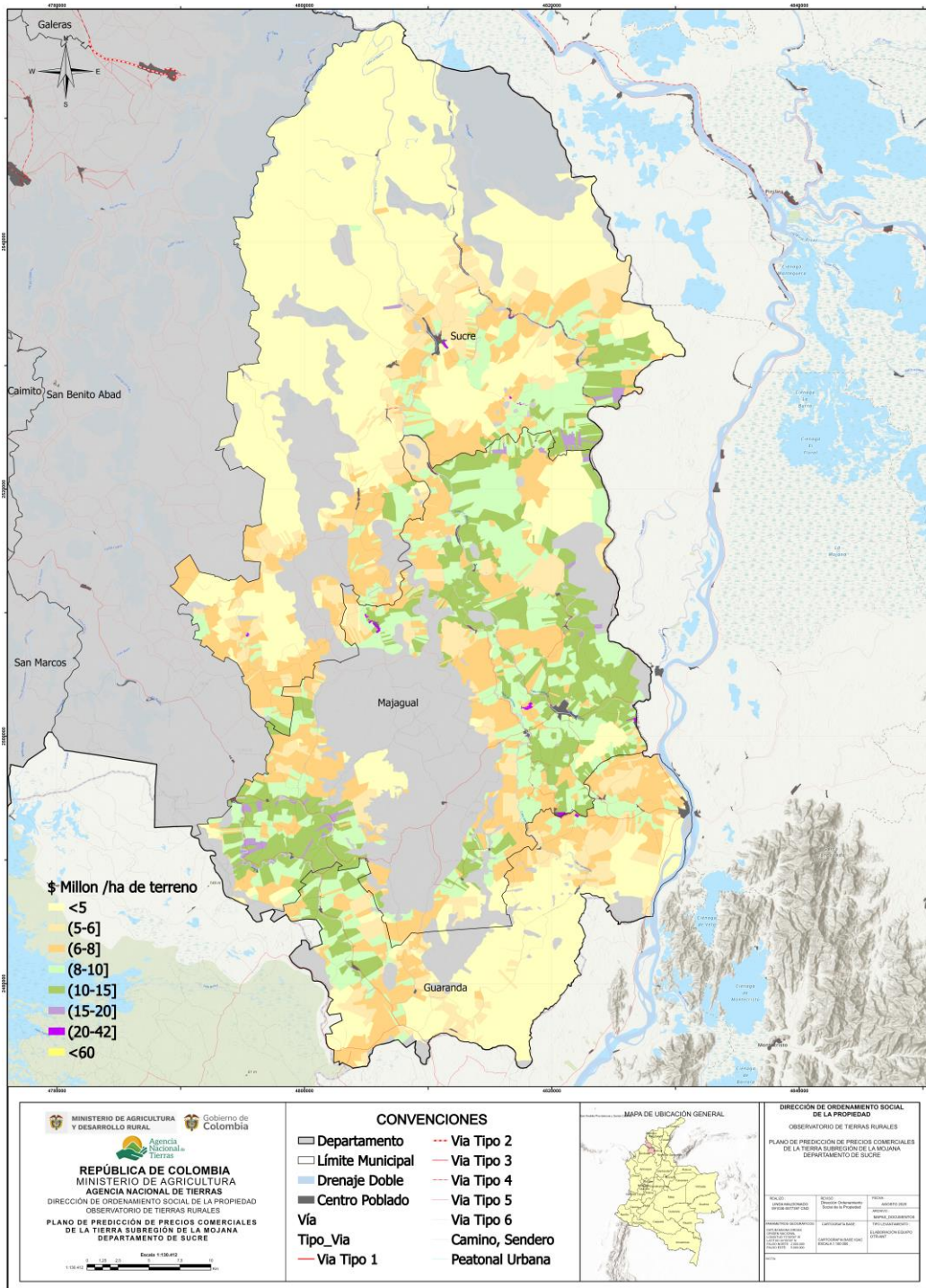
ANEXOS Tabla 2. Resumen de valores comerciales estimados de la tierra por Municipio.

Municipio	Minimo	Maximo	Mediana	Desviación Estandar	Media
Sincelejo	\$ 12.812.849,14	\$ 523.366.794,37	\$ 78.081.800,62	\$ 9.908.180,27	\$ 108.648.251,28
Palmito	\$ 25.739.413,95	\$ 334.999.416,56	\$ 60.077.795,40	\$ 7.646.883,90	\$ 66.558.874,17
Tolú	\$ 8.735.825,91	\$ 407.176.302,59	\$ 59.394.304,51	\$ 3.616.560,22	\$ 116.674.660,74
Sampués	\$ 7.732.835,75	\$ 355.820.728,03	\$ 59.100.763,81	\$ 5.107.538,69	\$ 62.101.659,77
Coveñas	\$ 24.415.466,67	\$ 219.159.215,89	\$ 45.573.599,60	\$ 70.763.412,92	\$ 47.137.166,20
Morroa	\$ 3.327.764,59	\$ 586.057.641,80	\$ 43.156.487,24	\$ 15.470.717,91	\$ 79.791.086,07
Corozal	\$ 4.229.199,42	\$ 516.899.882,88	\$ 40.585.517,39	\$ 3.917.719,41	\$ 68.836.953,18
Tolúviejo	\$ 6.924.655,85	\$ 231.998.431,34	\$ 25.224.059,95	\$ 13.545.466,95	\$ 30.525.325,31
San Onofre	\$ 24.852.456,85	\$ 25.141.921,70	\$ 25.011.894,38	\$ 5.836.163,60	\$ 24.997.199,90
Buenavista	\$ 4.756.363,62	\$ 90.192.882,17	\$ 16.159.703,93	\$ 2.176.645,47	\$ 17.548.561,20
San Pedro	\$ 6.969.100,24	\$ 89.591.037,97	\$ 15.301.142,11	\$ 17.700.430,41	\$ 16.297.078,24
Los Palmitos	\$ 3.523.561,61	\$ 134.948.603,42	\$ 14.661.791,20	\$ 8.179.196,53	\$ 19.269.506,46
San Juan De Betulia	\$ 2.205.363,30	\$ 86.856.005,20	\$ 14.553.385,16	\$ 107.614.968,67	\$ 15.366.799,27
San Marcos	\$ 1.018.846,27	\$ 61.233.599,36	\$ 11.544.969,40	\$ 6.289.224,68	\$ 12.971.936,52
Sincé	\$ 3.853.304,45	\$ 57.602.039,08	\$ 11.311.664,77	\$ 34.000.527,85	\$ 11.495.224,78
La Union	\$ 4.208.148,02	\$ 19.471.699,30	\$ 10.510.878,30	\$ 40.329.190,69	\$ 10.765.339,29
Majagual	\$ 2.667.633,32	\$ 57.335.621,04	\$ 9.967.252,89	\$ 5.371.706,59	\$ 12.075.694,73
Galeras	\$ 4.254.836,21	\$ 53.820.414,17	\$ 9.939.836,97	\$ 6.711.646,75	\$ 15.275.872,95
Caimito	\$ 2.334.824,03	\$ 54.069.352,79	\$ 9.365.106,67	\$ 8.613.960,94	\$ 10.994.770,72
Ovejas	\$ 1.609.676,73	\$ 74.030.343,59	\$ 9.123.989,91	\$ 115.062,84	\$ 10.557.438,13
El Roble	\$ 3.452.379,15	\$ 31.708.563,75	\$ 7.572.222,10	\$ 6.263.915,95	\$ 8.315.221,72
Colosó	\$ 1.643.227,14	\$ 49.832.547,89	\$ 7.221.939,71	\$ 4.628.634,83	\$ 8.720.782,83
Guaranda	\$ 1.024.119,75	\$ 42.348.345,31	\$ 6.600.536,16	\$ 83.167.525,34	\$ 8.008.630,96
Chalán	\$ 905.196,09	\$ 29.455.062,17	\$ 6.180.019,99	\$ 5.180.211,01	\$ 6.554.989,18
Sucre	\$ 49.298,47	\$ 29.654.866,71	\$ 6.127.231,38	\$ 115.995.436,32	\$ 6.954.219,72
San Benito Abad	\$ 420.501,24	\$ 31.945.589,92	\$ 5.591.541,24	\$ 25.825.637,92	\$ 7.189.497,63

Figura 12. Mediana y Desviación estándar por municipio.

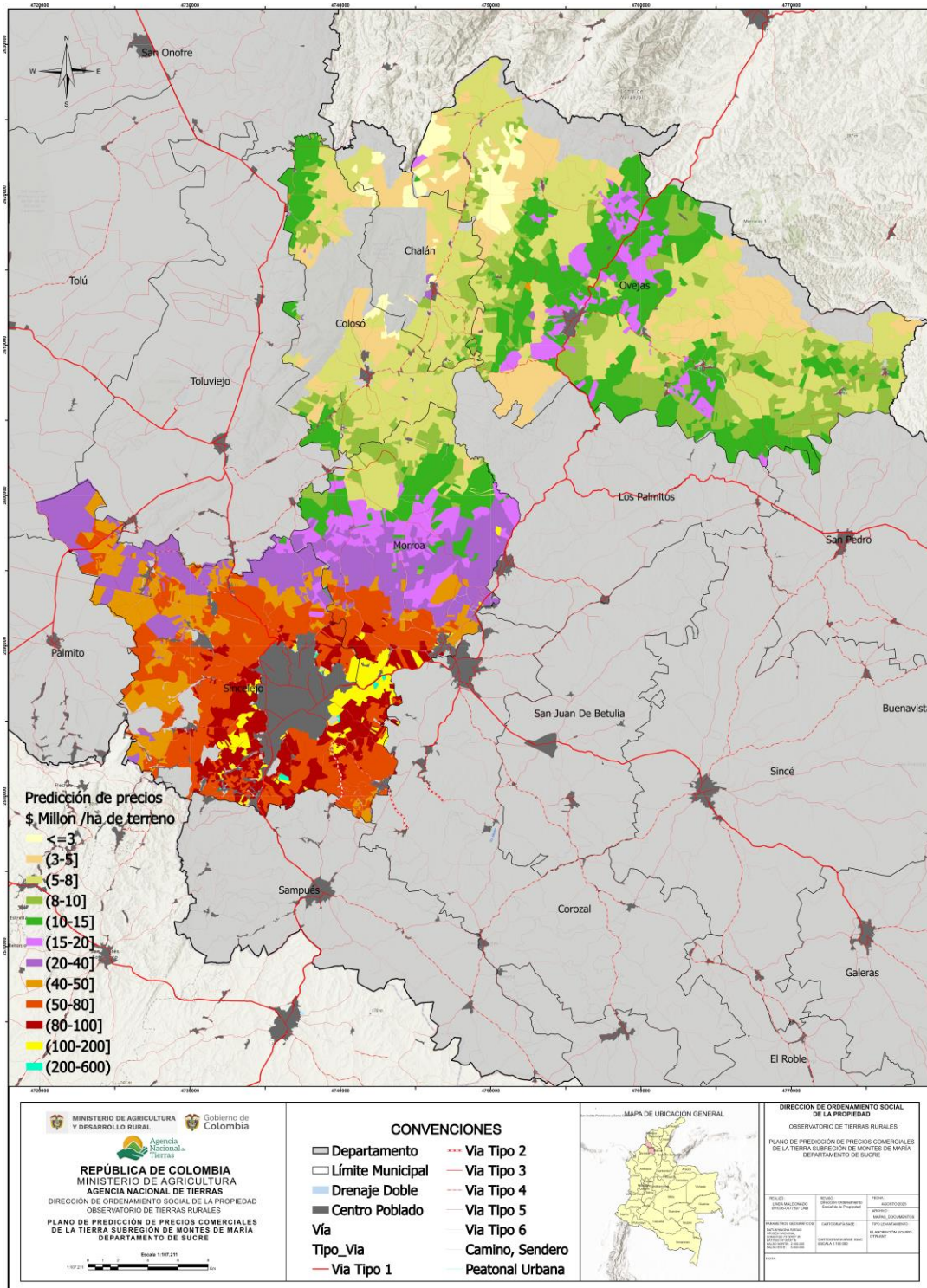


Mapa 10. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión La Mojana en el departamento de Sucre



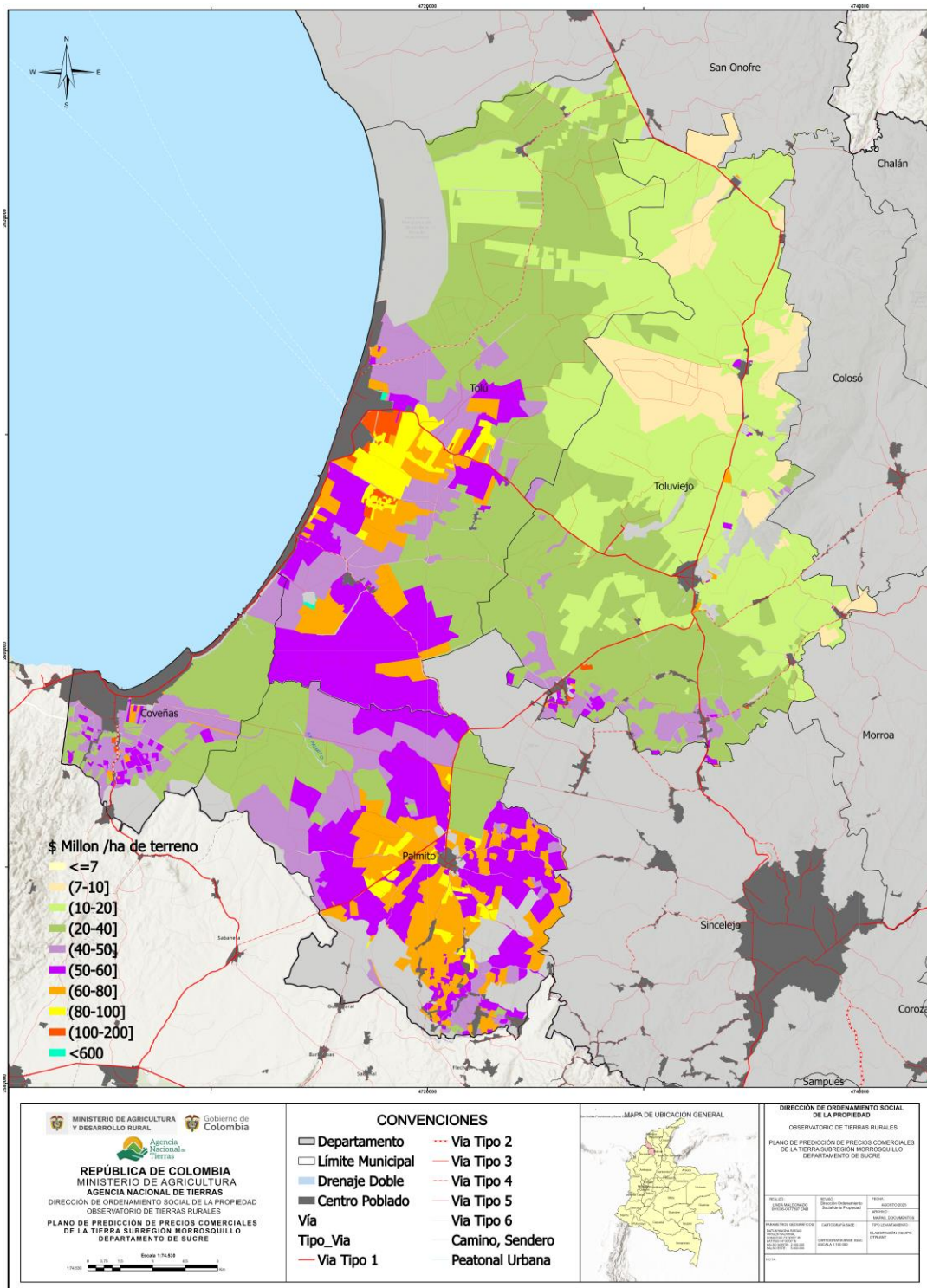
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025).

Mapa 11. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Morrosquillo en el departamento de Sucre.



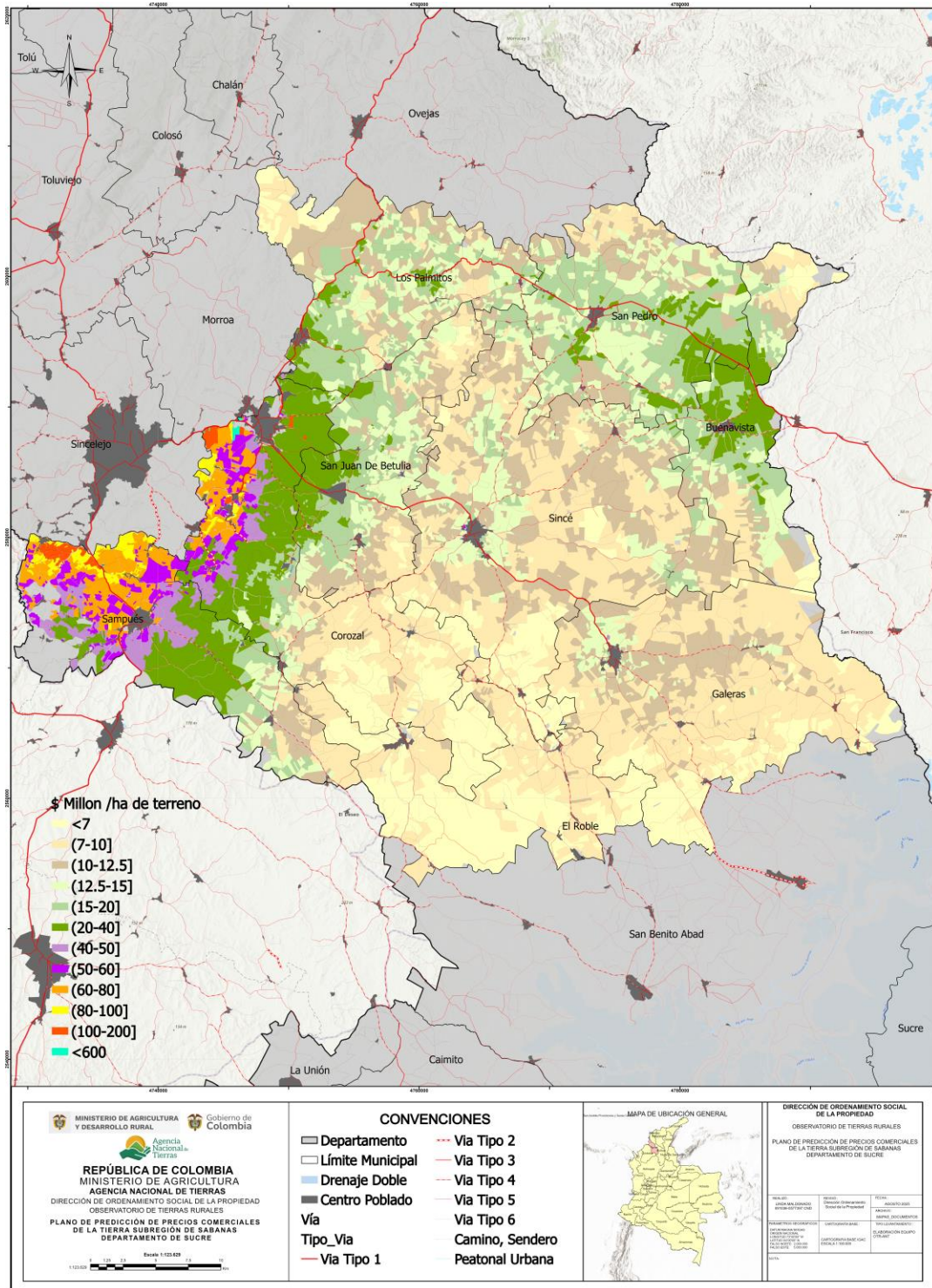
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025).

Mapa 12. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Morrosquillo en el departamento de Sucre.



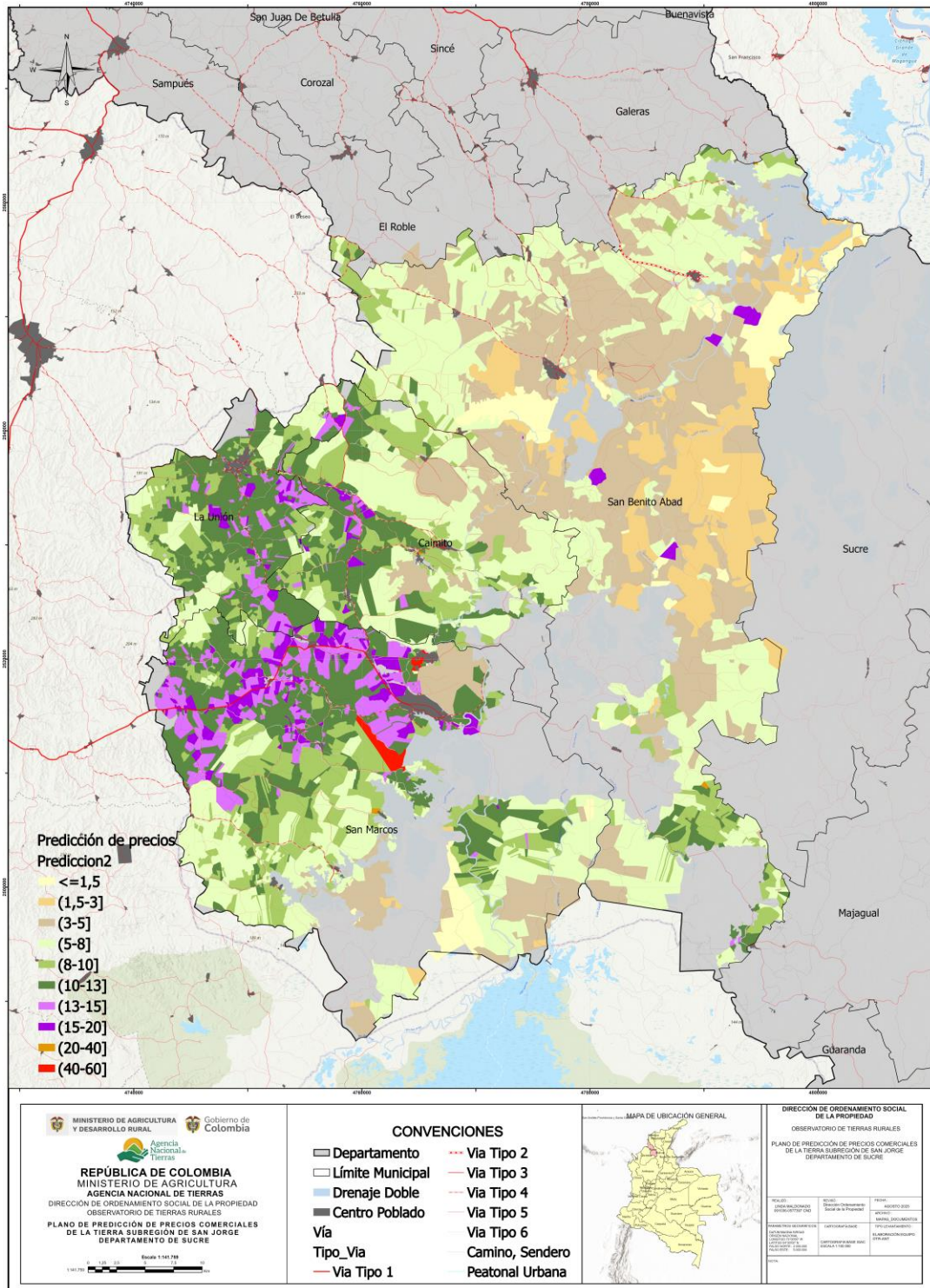
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025).

Mapa 13. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Sabanas en el departamento de Sucre.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025).

Mapa 14. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión San Jorge en el departamento de Sucre.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025).