

ANÁLISIS DEL **MERCADO** de tierras rurales en Bolívar

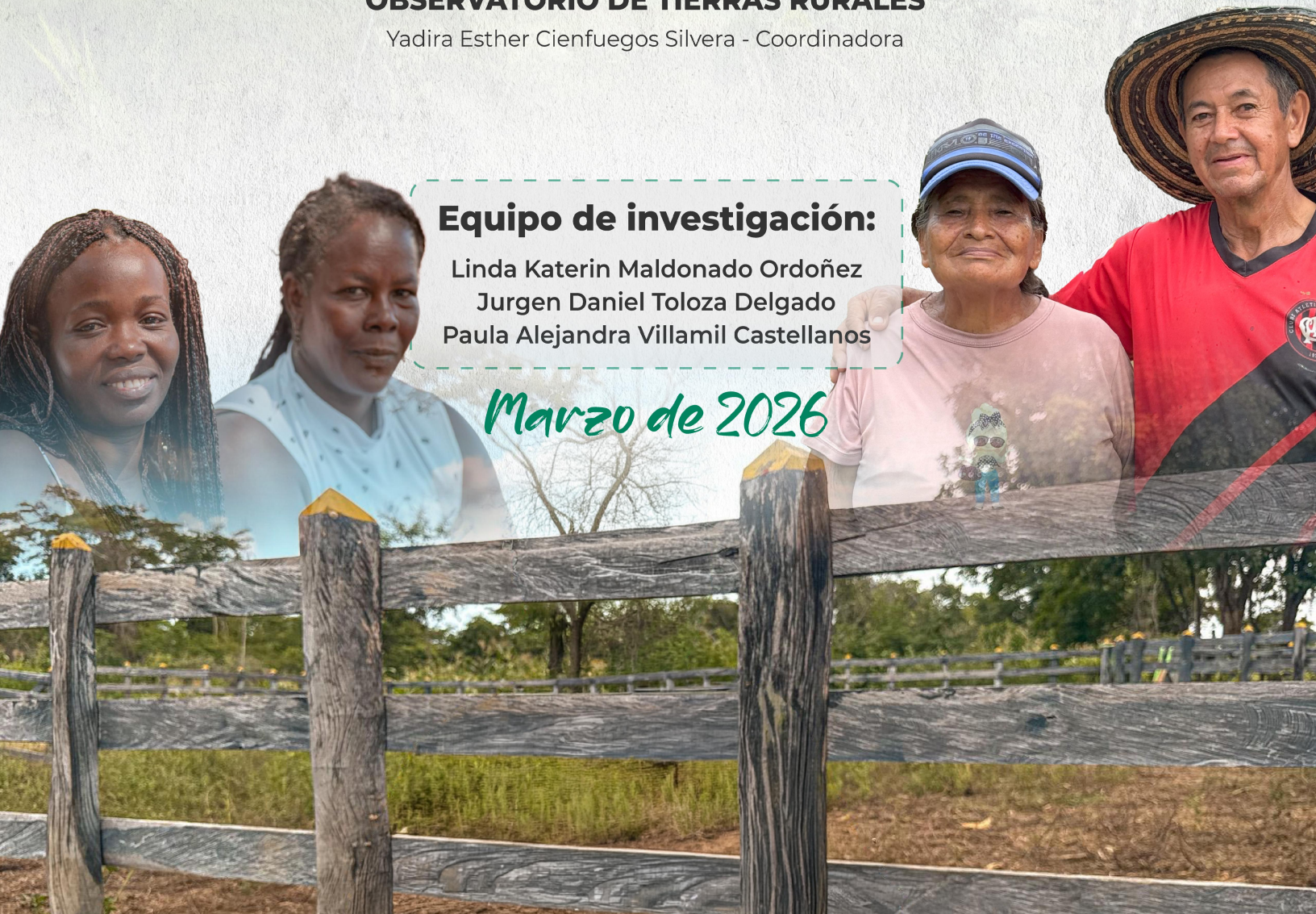
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO
SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Luis Fernando Quintero Calderón – Director
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES
Yadira Esther Cienfuegos Silvera - Coordinadora

Equipo de investigación:

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

Marzo de 2026



Contenido

Introducción.....	5
1. Caracterización del Departamento de Bolívar.....	6
1.1. Contexto demográfico y económico.....	6
1.2. Contexto del conflicto armado.....	8
1.3. La estructura agraria.....	10
2. El mercado de tierras en el departamento de Bolívar.....	13
2.1. Características físicas y geográficas.....	14
2.1.1. Distribución y Tamaño predial.....	14
2.1.2. Unidades Físicas Homogéneas.....	18
2.1.3. Vocación del suelo.....	22
2.1.4. Cobertura del suelo.....	24
2.1.5. Tiempos de Desplazamiento.....	27
2.2. Oferta de tierras en el departamento.....	30
2.3. Demanda de tierras.....	31
3. Otros Fenómenos que afectan el mercado de tierras.....	40
3.1. Informalidad/derechos de propiedad.....	41
3.2. Cambios en el uso del suelo.....	42
3.2.1. Ganadería.....	42
3.2.2. Agricultura y monocultivos de palma de aceite.....	43
3.2.3. Explotación minera y petrolera.....	44
3.3. Figuras institucionales que limitan el mercado de tierras.....	45
3.3.1. Áreas protegidas del departamento de Bolívar.....	45
3.3.2. Consejos Comunitarios.....	49
3.3.3. Zonas de Reserva Campesina.....	50
4. Lo que se escapa al mercado de tierras.....	52
4.1. El caso paramilitar en Bolívar.....	53
5. Precios de la tierra.....	56
5.1. Datos utilizados en el ejercicio.....	56
5.2. Modelo estadístico.....	58

5.3. Resultados	58
6. Conclusiones	63
7. Bibliografía	65

Índice de figuras

Figura 1. Porcentajes de área que abarcan rangos de tamaño predial en los municipios del Departamento de Bolívar (hectáreas).	16
Figura 2. Distribución del Área por Unidades Físicas Homogéneas en los Municipios del Departamento de Bolívar (hectáreas).	20
Figura 3. Distribución del Área de Coberturas de tierra en los Municipios del Departamento de Bolívar (hectáreas).	24
Figura 4. Evolución de las transacciones inmobiliarias registradas en Bolívar.	32
Figura 5. Número de transacciones de dinámica inmobiliaria rural por subregión.	33
Figura 6. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Dique.	33
Figura 7. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Isla de Mompox.	34
Figura 8. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Loba.	35
Figura 9. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Magdalena Medio.	37
Figura 10. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Mojana.	37
Figura 11. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Montes de María.	39
Figura 12. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Norte.	40
Figura 13. Relación entre la predicción de valores de la tierra y el tiempo de desplazamiento a centros poblados en el departamento de Bolívar.	60
Figura 14. Promedio de predicción de valor de la tierra por tipo de cobertura del suelo en el departamento de Bolívar.	61
Figura 15. Promedio de la predicción del valor de la tierra por unidades físicas homogéneas (UFH) y tipo de cobertura del suelo que las traslapan en el departamento de Bolívar.	62

Índice de tablas

Tabla 1. Tipos de unidad según el valor potencial (VP).	19
Tabla 2. Anuncios publicados en Finca raíz por año.	30
Tabla 3. Variables explicativas del modelo	56
Tabla 4. Resumen de valores comerciales estimados de la tierra por Municipio.	74

Índice de Mapas

Mapa 1. Subregiones del departamento de Bolívar.	8
Mapa 2. Plano de la Frontera Agrícola del departamento de Bolívar.	13
Mapa 3. Plano de distribución predial del departamento de Bolívar Colombia.	18

Mapa 4. Plano de Unidades físicas homogéneas del departamento de Bolívar Colombia.	21
Mapa 5. Plano de vocación del suelo del departamento de Bolívar Colombia.	23
Mapa 6. Plano de coberturas del suelo del departamento de Bolívar Colombia.	26
Mapa 7. Plano de costos de tiempo de desplazamiento a vías tipo 1 del departamento de Bolívar Colombia.	28
Mapa 8. Plano de costos de tiempo de desplazamiento a centros poblados del departamento de Bolívar Colombia.	29
Mapa 9. Muestras de valores comerciales de la tierra utilizadas en el departamento de Bolívar.	58
Mapa 10. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra en el departamento de Bolívar.	63
Mapa 11. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Dique.	75
Mapa 12. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Isla Mompos.	76
Mapa 13. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Loba.	77
Mapa 14. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Magdalena Medio.	78
Mapa 15. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Montes de María.	79
Mapa 16. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión La Mojana.	80
Mapa 17. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Norte.	81

Introducción

El presente documento desarrolla un análisis integral de la dinámica del mercado de tierras rurales en el departamento de Bolívar, con el objetivo de identificar los principales factores que inciden en la formación de los precios del suelo y en los cambios asociados a sus usos productivos y no productivos. Este estudio se desarrolla en el marco de los esfuerzos institucionales orientados a fortalecer los sistemas de información territorial y a proveer insumos técnicos que apoyen una toma de decisiones más precisa en materia de ordenamiento territorial, acceso a la tierra y formalización de la propiedad rural.

Como punto de partida, el documento presenta una caracterización general del departamento de Bolívar, en la que se abordan aspectos sociodemográficos relevantes y se contextualiza la trayectoria del conflicto armado en el territorio. Estos elementos permiten establecer un marco de referencia necesario para comprender las dinámicas históricas y actuales que influyen en el funcionamiento del mercado de tierras rurales.

Posteriormente, se describen las principales características físico-geográficas del departamento y se analiza el comportamiento del mercado de tierras a partir de un conjunto de variables clave. Entre estas se incluyen el número de transacciones formalmente registradas, la oferta de predios rurales publicada en plataformas digitales especializadas como Finca raíz, y los avalúos realizados tanto por la Agencia Nacional de Tierras como por entidades externas, particularmente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro (en adelante, ANT, IGAC y SNR, respectivamente). Estos insumos permiten construir una línea de base sólida para identificar patrones, niveles de actividad del mercado y áreas con mayores presiones sobre el valor del suelo rural en Bolívar.

Después, el documento profundiza en otros factores que inciden sobre la dinámica de la oferta y la demanda de tierras. Estos elementos, previamente identificados en la descripción del mercado, son analizados desde una perspectiva social, institucional y territorial, con el fin de comprender cómo interactúan con las condiciones económicas y espaciales del departamento. Finalmente, se examinan los precios de la tierra rural en Bolívar y se analizan sus variaciones espaciales.

El estudio se desarrolló a partir de una combinación de métodos cuantitativos y cualitativos. En este sentido, la caracterización del mercado de tierras sirvió como insumo para la construcción de un modelo estadístico orientado a estimar el valor por hectárea a nivel predial, incorporando variables físicas, geográficas, jurídicas y de mercado. Esta herramienta permite

profundizar en la comprensión de los determinantes del precio de la tierra en contextos rurales y contribuye al diseño de estrategias de gestión del suelo más informadas y eficientes.

Adicionalmente, el documento incorpora un componente cualitativo basado en la revisión sistemática de informes institucionales y estudios académicos que abordan los factores que han influido históricamente en el mercado de tierras del departamento de Bolívar. Este componente se complementó con espacios de diálogo con actores expertos vinculados al mercado de tierras, entre ellos evaluadores, profesionales del sector agrario y actores institucionales con conocimiento profundo del territorio. Sus aportes resultaron fundamentales para la validación y contrastación de los resultados, así como para: i) facilitar la interpretación de los hallazgos del modelo, ii) identificar particularidades locales que no siempre se reflejan en las fuentes estadísticas disponibles y iii) enriquecer la comprensión de los procesos que configuran la realidad del mercado de tierras rurales en Bolívar.

1. Caracterización del Departamento de Bolívar

En este apartado se realiza una breve contextualización del departamento de Bolívar, se describen las características demográficas, físicas y económicas, abordando aspectos como la distribución poblacional y características de pobreza multidimensional y monetaria. También se abordan los principales rasgos del relieve, la hidrografía y las condiciones geográficas que pueden determinar las vocaciones productivas del territorio. Se realiza una caracterización de las subregiones que conforman el departamento, identificando sus particularidades geográficas y productivas. Finalmente, se examina la evolución del conflicto armado en Bolívar desde una perspectiva histórica, destacando las principales afectaciones sobre el territorio, la población y la estructura agraria.

1.1. Contexto demográfico y económico

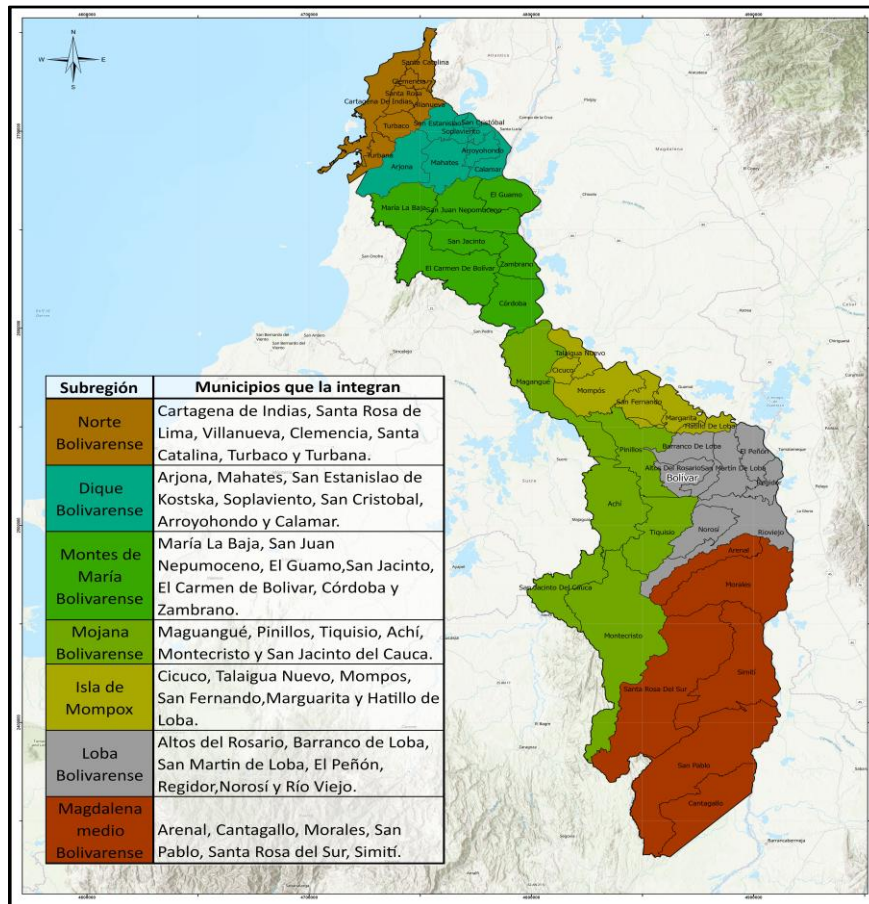
Durante la colonia, la provincia de Cartagena dependía del Virreinato de Santafé hasta 1811, cuando proclamó su independencia y dio origen al Estado Libre de Cartagena. En 1821 pasó a ser parte del Departamento de Magdalena, que incluía toda la región del Caribe actual. Con la Constitución de 1886 se vuelve departamento, aunque años más tarde se segregaron Atlántico, Sucre en 1966 y Córdoba en 1951 (Pérez Valbuena, 2007).

El Departamento de Bolívar es el de mayor tamaño en la región continental de la Costa Caribe. Ocupa una vasta zona de la llanura central junto al río Magdalena, con una superficie de 25.975 km² que equivale a una quinta parte de la costa y al 2,3% del país. Esta entidad territorial, dividida en 45 municipios, limita, por el norte con el mar Caribe y con el Atlántico, por el oeste con Sucre, Córdoba y Antioquia, por el sur con Antioquia, y por el este con Santander, Cesar y Magdalena (Pérez, 2005).

Posee un importante territorio insular conformado por las islas de Tierrabomba, Barú, Islas del Rosario, Isla Fuerte e Islas de San Bernardo (Pérez Valvuela, 2007). Además, está conformado por las subregiones geográficas del Valle del Magdalena Medio, que comprende cuerpos de agua como la Ciénaga de Simití y la ciénaga del Dique (Pérez Valvuela, 2007). Depresión Momposina, que cuenta con los límites con el Departamento de Antioquia, justo antes de la confluencia con el río Nechí, hasta la confluencia del brazo de Loba con el brazo Mompox, en el corregimiento de Tacaloa municipio de Magangué. Esta subregión es compartida con los departamentos de Sucre, Córdoba y Magdalena. Se resalta la riqueza acuífera conformada por los cuerpos de agua y por los ríos Cauca, San Jorge y el caño Mojana (Pérez Valvuela, 2007). Gran parte de este territorio permanece inundado la mayor parte del año. Esta subregión contiene, además, la microrregión de la Mojana, con un área aproximada de 470.000 has. en los departamentos de Sucre, Bolívar, Córdoba y Antioquia (Pérez Valvuela, 2007).

Por otro lado, se encuentra la Depresión del Bajo Magdalena que se extiende desde el corregimiento de Tacaloa en Magangué hasta el municipio de Calamar, abarcando ecosistemas de ciénagas y el Santuario de Flora y Fauna Los Colorados, una reserva natural de aproximadamente 1.000 hectáreas ubicada en el municipio de San Juan Nepomuceno (Pérez Valvuela, 2007). Por último, está la Planicie del Caribe, la zona costera descrita abarca desde la frontera con el Departamento del Atlántico hasta las estribaciones de los Montes de María. Este territorio es compartido por Bolívar con cinco departamentos más: Atlántico, Magdalena, Cesar, Sucre y Córdoba. Como principal atractivo del área sobresale el Parque Nacional Natural Corales del Rosario, un área marina protegida de aproximadamente 19,000 hectáreas que se encuentra bajo la administración de la ciudad de Cartagena (Pérez Valvuela, 2007).

Mapa 1. Subregiones del departamento de Bolívar.



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 de Zodes Gobernación de Bolívar.

Para 2025 se estimó que la población del departamento sea de 2.241.282 personas, de los cuales 1.113.000 serían hombres y 1.128.282 mujeres (DANE, 2025). De acuerdo con el censo de 2005, en el departamento de Bolívar el 27,3% de su población se autorreconoció como negra, afrocolombiana, mulata o afrodescendiente. La gran mayoría de este grupo (98,73%) se identificó específicamente como población negra, la cual se concentra predominantemente en las cabeceras municipales (Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural de Bolívar, 2020). La ciudad de Cartagena alberga la mayor cantidad de esta población, con 319.373 personas. Otros municipios con una presencia significativa son María la Baja, San Pablo y Magangué, siendo María la Baja el de mayor proporción, donde el 97% de sus habitantes son afrocolombianos (Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural de Bolívar, 2020).

En cuanto a la pobreza multidimensional 19,4% de la población del departamento se encontraba en pobreza multidimensional con 13,9% en las cabeceras y 34,6% en la zona rural (Unidad de Planeación Rural Agropecuaria, 2019). Asimismo, en la zona rural el 95,2% de los ocupados de los hogares trabajan informalmente, el 74,0% de los hogares presentaban bajo logro educativo y el 47,7% no tuvo acceso a fuente de agua mejorada" (Unidad de Planeación Rural Agropecuaria, 2019). La pobreza monetaria de Bolívar alcanza un 48% (DANE, 2025). Por

otro lado, en el año 2022, en el sector rural del departamento de Bolívar, el 94,3% de los hogares tuvo acceso a energía eléctrica, el 19,0% contó con gas natural, el 6,8% accedió a alcantarillado y el 27,3% contó con recolección de basuras (Unidad de Planeación Rural Agropecuaria, 2023). En 2022, el 79,6% de las personas entre 6 y 21 años del sector rural de Bolívar asistió a una institución educativa. Al desagregar por edades, el 97,0% de los niños entre 6 y 10 años estuvo escolarizado, así como el 96,5% del grupo entre 11 y 14 años. Entre los jóvenes de 15 y 16 años la asistencia fue del 86,2%, mientras que en el grupo de 17 a 21 años descendió al 36,3% (Unidad de Planeación Rural Agropecuaria, 2023).

1.2. Contexto del conflicto armado

Entre finales de la década de 1980 y mediados de los años noventa, el sur del departamento de Bolívar fue escenario de presencia simultánea de distintos grupos armados insurgentes, entre ellos el Ejército de Liberación Nacional (ELN) y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia (FARC-EP), con incidencia en la serranía de San Lucas y el Magdalena Medio. La región adquirió un carácter estratégico tanto por su localización geográfica como por la presencia de economías extractivas y corredores de movilidad (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2015).

Durante la década de 1990, el conflicto armado se articuló con la expansión de economías ilegales, especialmente cultivos de coca y minería informal. El control territorial ejercido por actores armados incidió en la reorganización productiva y en transformaciones en el uso del suelo (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010).

A partir de 1996, se registra la incursión sistemática del paramilitarismo en el sur de Bolívar, inicialmente vinculado a las Autodefensas Campesinas de Córdoba y Urabá (ACCU) y posteriormente a las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC). Esta expansión estuvo acompañada de masacres, desplazamientos forzados y procesos de apropiación violenta de tierras.

El Centro Nacional de Memoria Histórica documenta que estas dinámicas no solo implicaron graves afectaciones a la población civil, sino que produjeron transformaciones estructurales en la distribución de la tierra, consolidando procesos de concentración predial y reconfiguración del uso del suelo, particularmente hacia actividades ganaderas extensivas y agroindustriales (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010). En este contexto, regiones como el sur de Bolívar y los Montes de María se consolidaron como escenarios críticos de despojo y abandono forzado de tierras.

Tras el proceso de desmovilización de las autodefensas unidas de Colombia (AUC) entre 2005 y 2006, persistieron dinámicas de reconfiguración armada. En el escenario posterior al Acuerdo Final de Paz de 2016, el país experimentó fragmentación y recomposición de actores armados, con disputas territoriales en regiones estratégicas como el sur de Bolívar (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2024).

En años recientes, informes de la Defensoría del Pueblo han advertido sobre la continuidad de riesgos asociados a la presencia de grupos armados organizados, disidencias y estructuras del ELN, particularmente en municipios del sur del departamento. Estas dinámicas continúan generando afectaciones a la población civil, incluyendo desplazamientos forzados y restricciones a la movilidad (Defensoría del Pueblo, 2024). De acuerdo con el Registro Único de Víctimas, Bolívar continúa registrando altos niveles de desplazamiento forzado, concentrados principalmente en municipios del sur del departamento (Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, 2024). Así mismo, el Panorama de Necesidades Humanitarias ha identificado afectaciones significativas por desplazamientos masivos en la región Caribe, incluyendo Bolívar (Oficina de las Naciones Unidas para la Coordinación de Asuntos Humanitarios, 2024)

En conclusión, el departamento ha tenido presencia de diferentes grupos armados a lo largo de su historia, que han transformado de manera significativa la distribución de la tierra, la propiedad y la producción agropecuaria. Los cambios han estado marcados por fuertes hechos de violencia hacia la población y fenómenos como el desplazamiento, que también han afectado el mercado de tierras en Bolívar. A pesar de procesos de desmovilización, continúa la presencia de actores armados y la presión sobre la población. Además de la presencia y disputa entre actores armados, el departamento de Bolívar ha sido uno de los territorios con mayores niveles históricos de victimización en la región Caribe.

Según el Centro Nacional de Memoria Histórica, el Caribe colombiano concentró múltiples procesos de despojo y abandono forzado de tierras, asociados a la expansión paramilitar y a la reconfiguración violenta del control territorial durante finales de los años noventa y comienzos de los 2000 (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010). En este contexto, el sur de Bolívar y la subregión de los Montes de María se consolidaron como escenarios críticos de desplazamiento masivo y transformación forzada de la estructura de propiedad rural.

De acuerdo con el Registro Único de Víctimas, Bolívar registra históricamente cientos de miles de personas afectadas por desplazamiento forzado, lo que ha tenido efectos directos en la recomposición demográfica y productiva del territorio (Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, 2024). El desplazamiento no solo implicó pérdida de bienes y ruptura del tejido social, sino también alteraciones sustantivas en la titularidad, uso y acceso a la tierra. En términos estructurales, el CNMH documenta que en varias regiones del Caribe el despojo estuvo vinculado a procesos de concentración predial, apropiación violenta de tierras y transformación productiva hacia actividades ganaderas extensivas y agroindustriales (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010). Estas dinámicas incidieron en la configuración actual del mercado de tierras rurales, al consolidar esquemas de propiedad concentrada y altos niveles de informalidad en la tenencia.

En el escenario posterior al Acuerdo Final de Paz de 2016, el país experimentó una fragmentación y recomposición de actores armados, con disputas territoriales persistentes en

regiones estratégicas como el sur de Bolívar, particularmente en zonas asociadas a economías extractivas y corredores de movilidad (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2024). Esta persistencia de riesgos limita los procesos de estabilización territorial y formalización de la propiedad rural.

1.3. La estructura agraria

En este apartado se exponen las características predominantes de la estructura agraria del departamento de Bolívar, abordando la configuración de la frontera agrícola, las principales actividades productivas rurales y la estructura económica asociada al sector primario. Este análisis permite comprender las dinámicas territoriales que inciden en el uso del suelo y en el funcionamiento del mercado de tierras.

Como se desarrolla más adelante en el apartado 2.1.1, la estructura predial del departamento evidencia una marcada concentración de la propiedad rural y una distribución desigual del tamaño de los predios, lo que constituye un elemento estructural que condiciona tanto la productividad como la dinámica del mercado de tierras.

Históricamente, la explotación aurífera ha tenido una presencia relevante en el sur de Bolívar, particularmente en la serranía de San Lucas y en municipios como Simití y Santa Rosa del Sur. El Centro Nacional de Memoria Histórica documenta que las economías extractivas, incluida la minería de oro, han estado articuladas a procesos de control territorial y conflicto armado, generando transformaciones en la ocupación y uso del suelo (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010). A finales del siglo XX, el resurgimiento de la minería artesanal atrajo nuevos asentamientos poblacionales y configuró dinámicas sociales y productivas propias de un modelo extractivo con limitada institucionalidad.

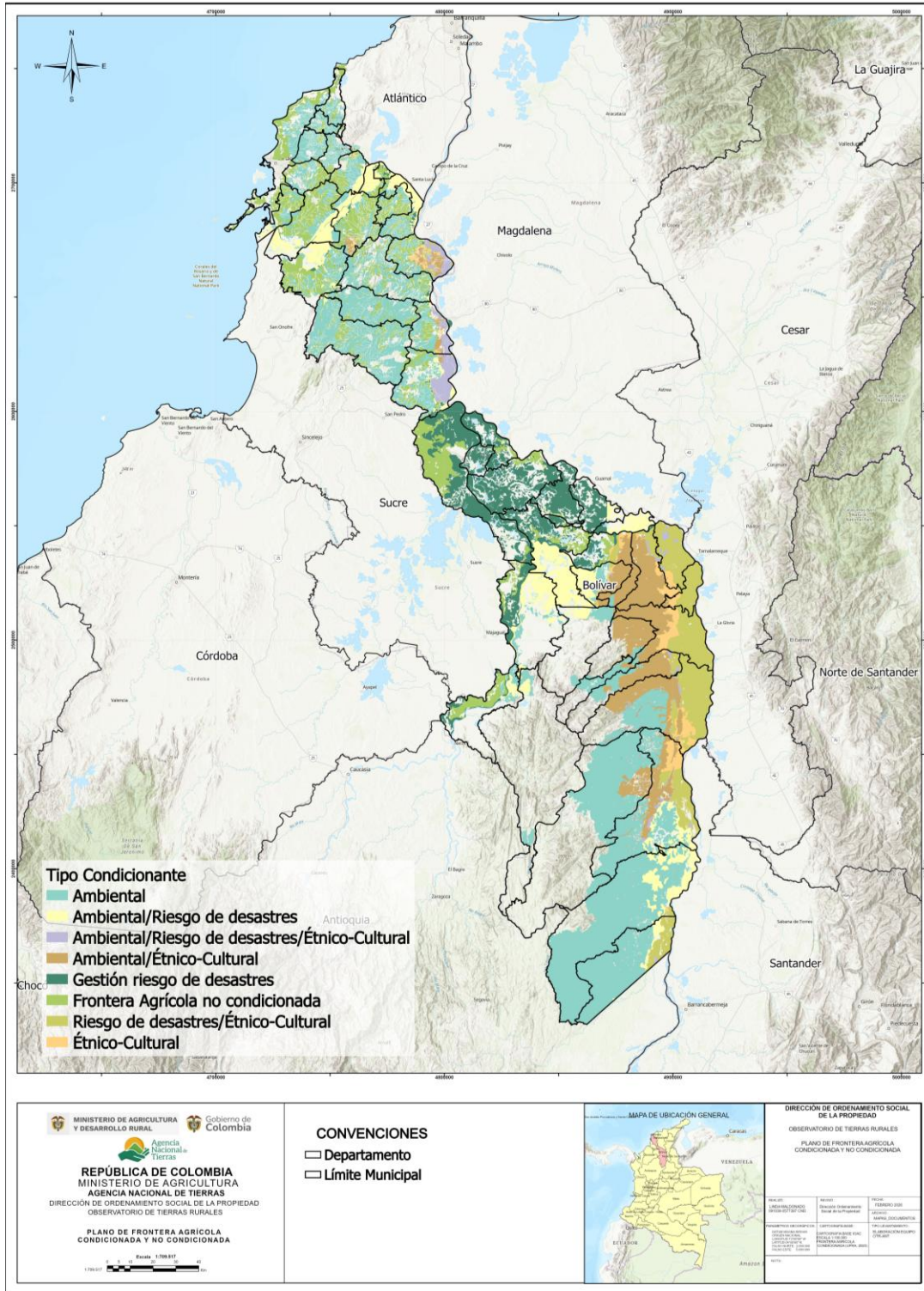
En términos económicos, el Plan Integral de Desarrollo Agropecuario y Rural con Enfoque Territorial (PIDARET) señala que en 2018 el departamento registró un Producto Interno Bruto (PIB) de 35,4 billones de pesos, equivalente al 23% del total de la región Caribe y al 3,6% del PIB nacional (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021). Las actividades terciarias representaron el 56% del PIB departamental, mientras que el sector secundario aportó el 26%. El sector primario participó con aproximadamente el 6%, del cual el 64% correspondió a actividades agropecuarias y el restante a explotación de minas y canteras.

En 2023, el departamento contaba con 1.812.965 hectáreas dentro de la frontera agrícola, equivalentes al 68% de su territorio total. Del total de hectáreas del departamento el 7,3% correspondían a bosques naturales y zonas no destinadas a actividades agropecuarias y la restante área equivalente al 24,7% estaban clasificadas como área de exclusión legal (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023). Entre los municipios con mayor extensión de frontera agrícola se incluyen San Pablo, Simití, Morales, Santa Rosa del Sur y Magangué (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023).



No obstante, una proporción significativa de esta frontera agrícola presenta condicionamientos relevantes para el desarrollo productivo. En total, 1.568.271 hectáreas (86,5% de la frontera agrícola departamental) se encuentran bajo algún tipo de restricción ambiental, étnico-cultural o de gestión del riesgo. Los condicionantes ambientales representan el 63% equivalente a 1.143.393 hectáreas, vinculadas a figuras de conservación, humedales y áreas de especial importancia ecológica. Los condicionantes étnico-culturales abarcan 436.314 hectáreas que representan el 24%, asociadas a territorios colectivos y resguardos, mientras que las áreas con condicionantes por riesgo natural alcanzan el 33,1% equivalente a 600.750 hectáreas (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023)

Mapa 2. Plano de la Frontera Agrícola del departamento de Bolívar.



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 de Unidad de Planificación Rural Agropecuaria UPRA (2023).

Según las Evaluaciones Agropecuarias Municipales de 2022, en el departamento se sembraron 238.142 hectáreas con cultivos agrícolas y se cosecharon 222.868 hectáreas, generando una producción total de 1.066.711 toneladas. Los principales cultivos fueron maíz (28,9% del área sembrada), palma de aceite (18,2%), arroz (16,4%), yuca (15,0%) y ñame (5,9%). En el ámbito pecuario, el Instituto Colombiano Agropecuario reportó en 2023 un total de 19.564 predios con registro bovino en el departamento, equivalentes al 5 % del total nacional (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023).

Las Evaluaciones Agropecuarias Municipales de 2024 indica que municipios como El Carmen de Bolívar concentran una proporción significativa de la producción agropecuaria departamental, mientras que otros, como San Pablo y María La Baja, presentan alta concentración de unidades productivas (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2026). Estas diferencias territoriales evidencian una heterogeneidad productiva que incide en la formación de precios de la tierra y en la dinámica del mercado rural. Adicionalmente, el Plan Integral de Desarrollo Agropecuario y Rural con Enfoque Territorial (PIDARET) señala que existe una alta concentración del valor agregado en Cartagena de Indias, municipio que reúne aproximadamente el 67% del valor agregado del departamento. Esto indica que gran parte de la actividad económica de Bolívar se genera en la capital, mientras que muchos municipios rurales presentan menores niveles de desarrollo (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021). Esta situación evidencia brechas entre Cartagena y el resto del territorio, donde varios municipios rurales tienen una menor participación en la dinámica económica departamental. En consecuencia, se limita el fortalecimiento de encadenamientos productivos y el acceso a mercados regionales y nacionales.

En conjunto, la estructura agraria del departamento de Bolívar se caracteriza por una combinación de alta concentración predial, condicionamientos ambientales significativos y predominio de actividades agropecuarias de baja agregación de valor, elementos que inciden directamente en la dinámica del mercado de tierras rurales y en las posibilidades de desarrollo territorial.

2. El mercado de tierras en el departamento de Bolívar

En este apartado se analiza el comportamiento del mercado de tierras rurales en el departamento de Bolívar a partir de cuatro componentes centrales que permiten comprender su dinámica. En primer lugar, se abordan las condiciones físico-geográficas del territorio, las cuales desempeñan un papel determinante en la configuración y diferenciación de los precios del suelo, aspecto que será profundizado en los apartados posteriores. En segundo lugar, se examina el funcionamiento del mercado desde la perspectiva de la oferta de tierras, seguido por un análisis de la demanda, considerando las particularidades productivas y territoriales del departamento. Finalmente, se incorporan los procesos de restitución de tierras como un

elemento adicional que incide de manera significativa en la estructura y evolución del mercado de tierras en Bolívar.

2.1. Características físicas y geográficas

El departamento de Bolívar se caracteriza por una amplia diversidad de condiciones físicas y ambientales que se expresan de manera desigual en su territorio. Esta heterogeneidad tiene una incidencia directa en el comportamiento del mercado de tierras, en la medida en que configura factores que pueden incrementar o reducir el valor de los predios, tanto a partir de atributos propios de cada parcela como de las dinámicas territoriales y zonales en las que se insertan.

2.1.1. Distribución y Tamaño predial

La estructura de la propiedad rural en el departamento de Bolívar presenta una marcada desigualdad en la distribución del tamaño de los predios, así como niveles relevantes de concentración y fragmentación, que constituyen un elemento central para comprender la dinámica del mercado de tierras rurales. Estas características influyen directamente en la disponibilidad de suelo, en las posibilidades de acceso a la tierra y en los procesos de formación de precios a nivel territorial.

De acuerdo con los resultados del Estudio de Fragmentación y Distribución de la Propiedad Rural en Colombia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC, 2024), Bolívar registra 57.817 predios rurales privados, los cuales concentran una superficie aproximada de 1,61 millones de hectáreas. Esto se traduce en un tamaño promedio predial cercano a 28 hectáreas, aunque este valor agregado oculta profundas disparidades en la estructura de la propiedad.

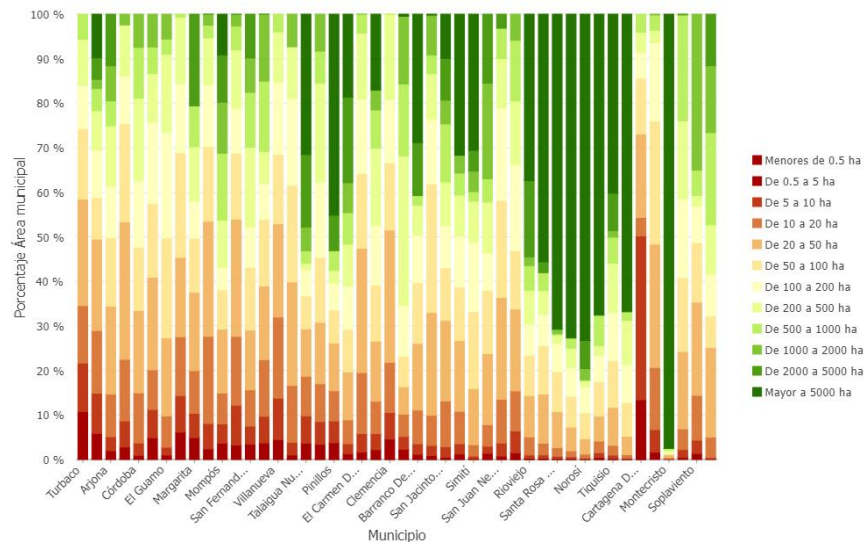
Cuando se restringe el análisis a los predios localizados dentro de la frontera agrícola, el departamento cuenta con 44.161 predios rurales privados, que abarcan alrededor de 1,26 millones de hectáreas, con un tamaño promedio de 28,6 hectáreas por predio. A su vez, los predios ubicados en la frontera agrícola y con uso agropecuario efectivo ascienden a 39.632 unidades, concentrando aproximadamente 1,13 millones de hectáreas, lo que confirma el peso estructural del sector agropecuario en la configuración del territorio rural bolivarense. (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023)

Los indicadores de concentración de la propiedad evidencian que la distribución del suelo rural en Bolívar es altamente desigual. El coeficiente de Gini de la tierra para el departamento se sitúa en valores cercanos a 0,71, tanto para el total de predios rurales privados como para aquellos ubicados en la frontera agrícola y con uso agropecuario. Este nivel de concentración indica que una proporción reducida de predios controla una parte significativa del área rural, mientras que una gran cantidad de predios de pequeña extensión se distribuye sobre una fracción relativamente menor del territorio.

Persiste una alta desigualdad en la distribución de la propiedad rural en Bolívar, ya que los microfundios y minifundios representan el 53% de los propietarios, pero abarcan únicamente el 4% del área rural. En contraste, la gran propiedad rural agrupa solo al 1,8% de los propietarios y concentra alrededor del 49% del área total de propiedad rural del departamento (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021). Este fraccionamiento de la tierra resulta antieconómico, pues limita el emprendimiento en el campo y afecta la función social de la propiedad, evidenciada en el uso ineficiente del suelo, la disminución de la productividad y la inequidad en la distribución de las rentas.

De acuerdo con la clasificación por rangos de hectáreas propuesta por el Observatorio de Tierras Rurales (OTR), el departamento de Bolívar presenta una estructura predial dominada por predios de tamaño mediano y grande, donde entre el 60 % y el 80 % de los predios de la mayoría de los municipios superan las 10 hectáreas. Este patrón contrasta con municipios como Cartagena de Indias, en los cuales aproximadamente el 50 % de los predios corresponden a extensiones menores a 10 hectáreas, reflejando una mayor fragmentación predial asociada a dinámicas urbanas y periurbanas.

Figura 1. *Porcentajes de área que abarcan rangos de tamaño predial en los municipios del Departamento de Bolívar (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.

El análisis de la distribución por percentiles refuerza esta lectura. Los percentiles inferiores concentran un elevado número de predios de muy pequeña extensión, reflejando procesos de fragmentación asociados a dinámicas históricas de ocupación del territorio, herencias

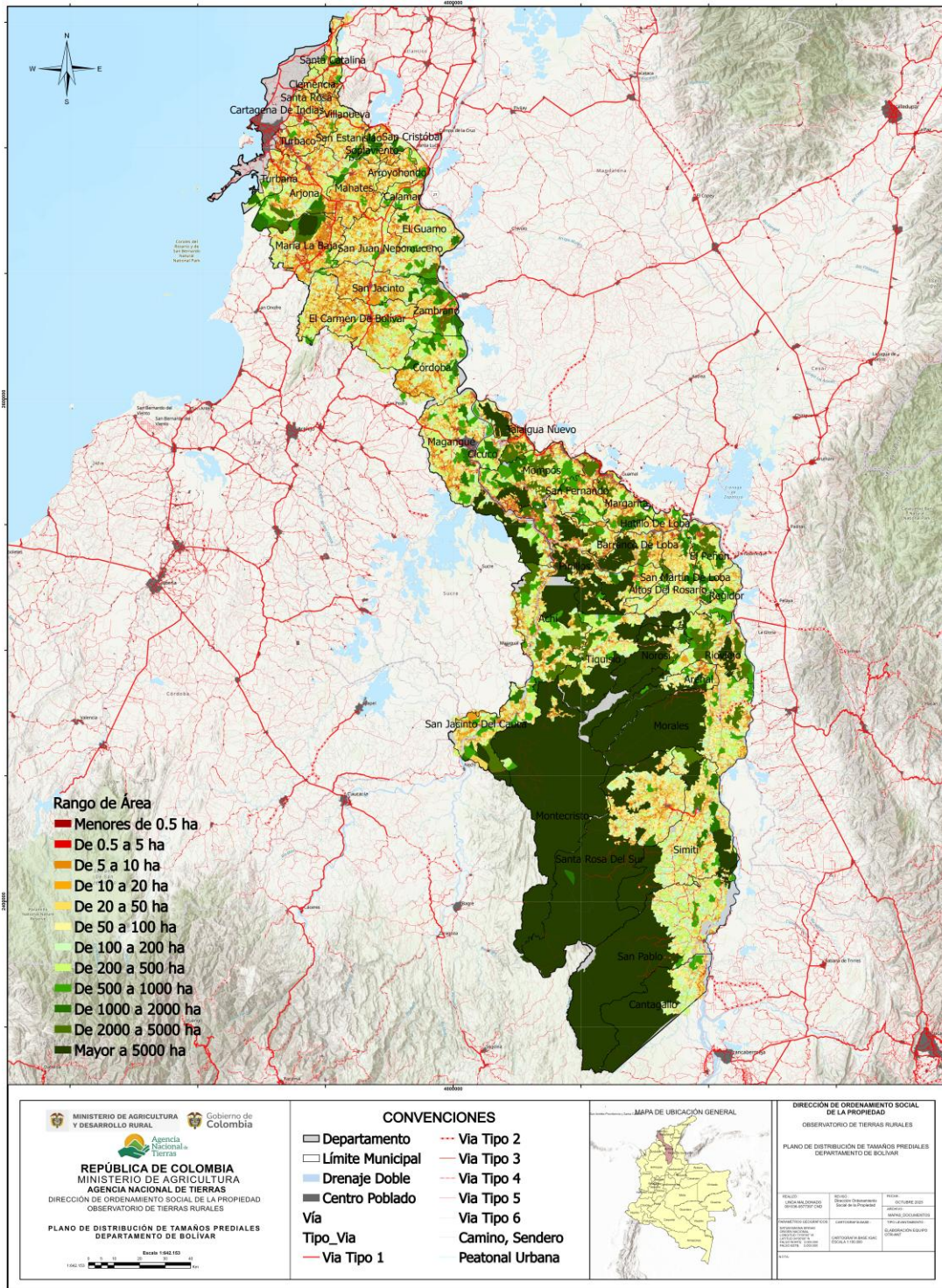
sucesorias y economías campesinas. En contraste, los percentiles superiores agrupan predios de gran tamaño que concentran una parte sustancial de la superficie rural y que suelen estar asociados a usos del suelo como la ganadería extensiva, la agroindustria o la acumulación de tierra con fines patrimoniales y productivos.

Esta estructura predial tiene implicaciones directas sobre el funcionamiento del mercado de tierras rurales. Por un lado, la alta fragmentación en los rangos inferiores del tamaño predial genera una oferta atomizada de predios pequeños, que en muchos casos presentan valores por hectárea relativamente elevados debido a su localización, accesibilidad o cercanía a centros poblados. Por otro lado, la concentración de grandes extensiones de tierra limita la rotación de predios en el mercado y reduce la disponibilidad de suelo en determinadas zonas, lo que puede ejercer presiones al alza sobre los precios en áreas con alta demanda.

Asimismo, los patrones de fragmentación y concentración no se distribuyen de manera homogénea en el territorio departamental. En zonas con predominio de actividades ganaderas extensivas y agroindustriales, la estructura predial tiende a mostrar mayores tamaños promedio y niveles más altos de concentración, mientras que en áreas con fuerte presencia de economías campesinas y agricultura de pequeña escala se observa una mayor fragmentación del suelo. Estas diferencias territoriales se reflejan en dinámicas diferenciadas del mercado de tierras, tanto en términos de precios como de intensidad de transacciones.

En conjunto, la distribución y el tamaño predial en el departamento de Bolívar configuran un escenario estructuralmente desigual, en el que coexisten una alta fragmentación en número de predios y una elevada concentración de la superficie rural. Esta dualidad constituye un determinante clave del comportamiento del mercado de tierras rurales y resulta fundamental para interpretar las dinámicas de uso, acceso y valorización del suelo que se analizan en los apartados siguientes del documento.

Mapa 3. Plano de distribución predial del departamento de Bolívar 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 malla predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

2.1.2. Unidades Físicas Homogéneas

La caracterización biofísica del suelo en el departamento de Bolívar, a partir de las Unidades Físicas Homogéneas (UFH) definidas por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), permite analizar de manera más integral las condiciones de aptitud productiva del territorio, al incorporar variables como clima, relieve, suelos, hidrología y cobertura (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2020). En este sentido y en el contexto del departamento de Bolívar, la alta proporción de suelos con severas limitaciones productivas puede incidir de manera directa en la dinámica del mercado de tierras rurales, particularmente en los procesos de compra, venta, oferta, demanda y formación de precios.

Las UFH corresponden a polígonos cartográficos con condiciones biofísicas homogéneas y se clasifican en trece tipos, de acuerdo con su valor potencial (VP), en una escala de 1 a 100 puntos, que va desde unidades con aptitud excelente (tipo 01) hasta unidades improductivas (tipo 13) (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2020):

Tabla 1. *Tipos de unidad según el valor potencial (VP).*

Símbolo unidad tipo	Apreciación	Rangos (VP) sobre 100 puntos	Número para expresar el valor potencial
01	Excelente	85-100	92
02	Muy Buena	77-84	80
03	Buena	70-76	73
04	Moderadamente buena	64-69	67
05	Moderadamente buena a mediana	59-63	61
06	Mediana	53-58	55
07	Mediana a regular	47-52	49
08	Regular	41-46	44
09	Regular a mala	35-40	38
10	Mala	27-34	30
11	Mala a muy mala	19-26	23
12	Muy mala	11-18	17
13	Improductiva	< 11	6

Fuente: (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2020)

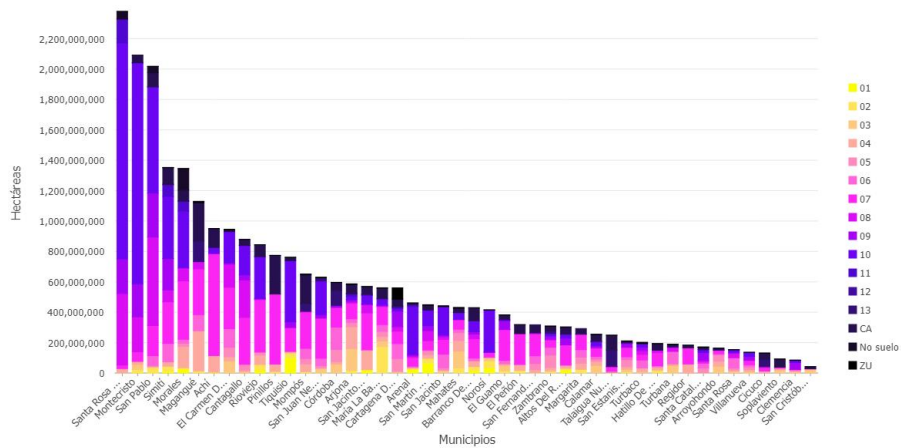
En el departamento de Bolívar, la distribución de las UFH evidencia una estructura territorial dominada por unidades de aptitud intermedia y baja. Como se observa en la Figura 2, las mayores proporciones de área se concentran en las UFH tipo 7 (mediana a regular) y tipo 10 (mala), seguidas por la UFH tipo 8 (regular) y por categorías asociadas a cuerpos de agua. Esta configuración indica que una parte significativa del territorio presenta condiciones productivas limitadas, pero no necesariamente restrictivas en términos absolutos.

La predominancia de UFH tipo 7 sugiere la existencia de amplias áreas con potencial productivo medio, donde es posible el desarrollo de actividades agropecuarias bajo ciertas condiciones de manejo, tecnificación o adecuación del suelo. Sin embargo, la alta

participación de UFH tipo 10 y tipo 8 evidencia la coexistencia de limitaciones importantes asociadas a factores como calidad de suelos, drenaje, condiciones climáticas o restricciones ambientales, lo que introduce heterogeneidad en el uso y aprovechamiento del territorio. Adicionalmente, la presencia significativa de cuerpos de agua y otras áreas no aptas para producción agropecuaria refuerza la idea de una disponibilidad efectiva de suelo productivo más reducida que la superficie total del departamento, lo que incide en la dinámica de ocupación y uso del suelo.

A escala municipal, esta distribución presenta patrones diferenciados que reflejan la diversidad territorial del departamento. Municipios del sur de Bolívar como Santa Rosa del Sur, Montecristo, San Pablo y Simití concentran grandes extensiones territoriales y presentan una alta participación de UFH de tipo 7 y 10, lo que evidencia una combinación de áreas con potencial productivo medio y zonas con restricciones significativas. En estos territorios, la aptitud del suelo se encuentra fuertemente condicionada por factores biofísicos y ambientales, lo que incide en las posibilidades de uso agropecuario intensivo.

Figura 2. Distribución del Área por Unidades Físicas Homóneas en los Municipios del Departamento de Bolívar (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 de Unidad de Planificación Rural Agropecuaria UPRA (2024)

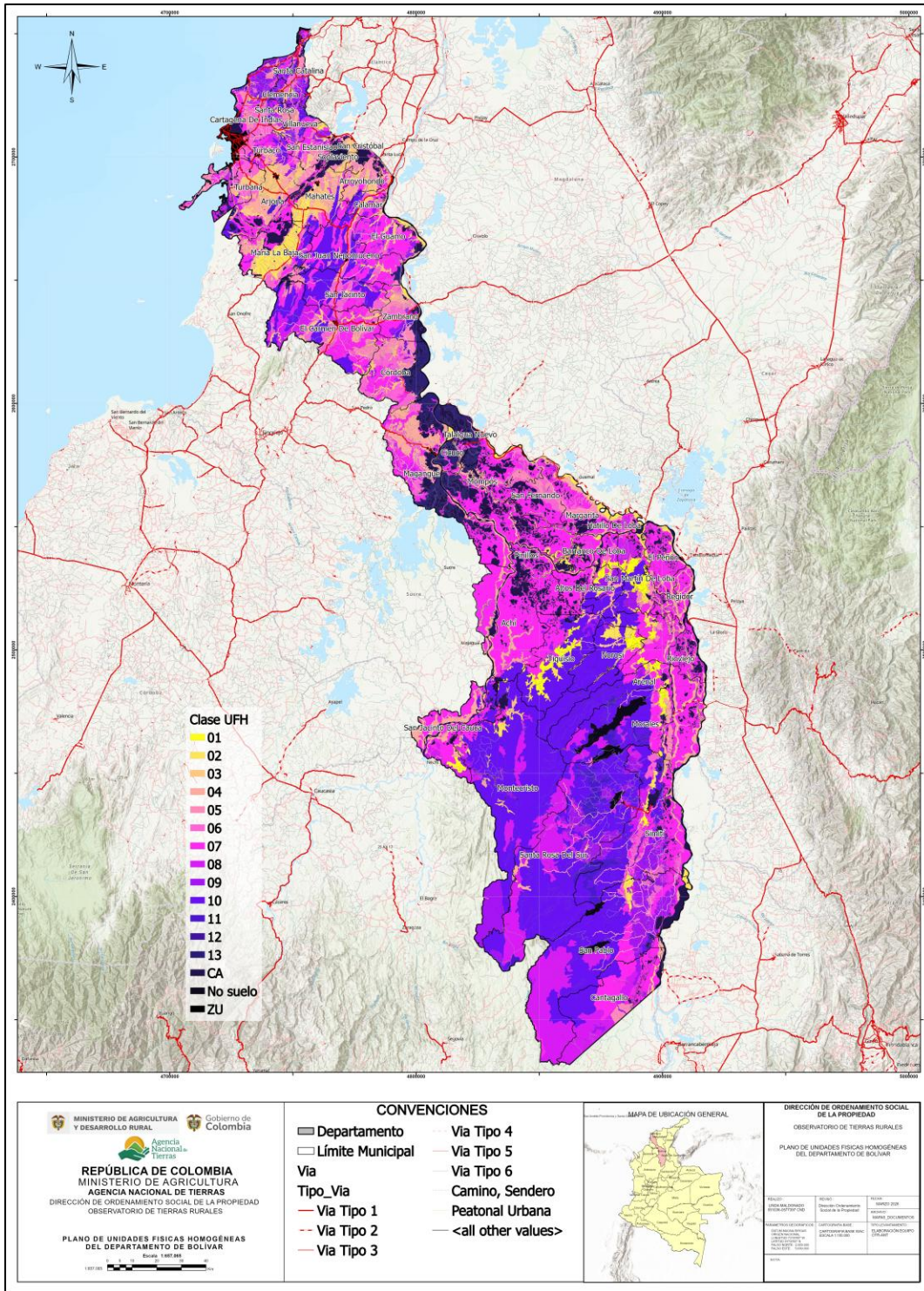
Por su parte, municipios como Morales, Magangué y Achí muestran una mayor heterogeneidad en la composición de UFH, donde coexisten unidades de aptitud intermedia con presencia relevante de cuerpos de agua y zonas inundables, lo cual introduce restricciones adicionales relacionadas con dinámicas hidrológicas y riesgos de inundación. Esta condición es particularmente relevante en áreas asociadas a la Depresión Momposina, donde la interacción entre el suelo y el régimen hídrico define en gran medida el uso del territorio.

En contraste, algunos municipios del norte y del centro del departamento presentan una mayor participación relativa de UFH con mejores condiciones productivas, aunque en proporciones menores frente al total departamental. Sin embargo, estas áreas tienden a estar más integradas a dinámicas económicas regionales y a contar con mejores condiciones de accesibilidad, lo que incrementa su relevancia dentro del mercado de tierras.

El mercado de tierras en Bolívar tiende a presentar una segmentación asociada a las condiciones biofísicas del suelo, en la cual los predios ubicados en unidades con mayor aptitud productiva concentran la demanda y registran valores comerciales más elevados, mientras que aquellos localizados en unidades con mayores restricciones enfrentan menores niveles de liquidez, mayores tiempos de comercialización y precios más bajos. No obstante, la predominancia de UFH tipo 7 en el departamento evidencia que gran parte del territorio no se encuentra en condiciones extremas, sino en un rango de aptitud intermedia, donde es posible el desarrollo de actividades agropecuarias bajo condiciones de manejo, tecnificación o adecuación del suelo.

En este sentido, más que una segmentación dicotómica entre suelos "aptos" y "no aptos", la estructura biofísica del territorio configura un gradiente de condiciones productivas. Bajo este enfoque, los predios ubicados en UFH intermedias (tipos 6, 7 y 8) pueden tener una participación relevante en el mercado de tierras, dependiendo de factores como la accesibilidad, el uso del suelo y la disponibilidad de infraestructura. Por su parte, las unidades con mayores restricciones (tipos 10 a 13) tienden a presentar menores niveles de demanda y menores valores por hectárea, aunque su comportamiento también está influenciado por variables externas al componente biofísico.

Mapa 4. Plano de Unidades físicas homogéneas del departamento de Bolívar 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 de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria UPRA (2024).

2.1.3. Vocación del suelo

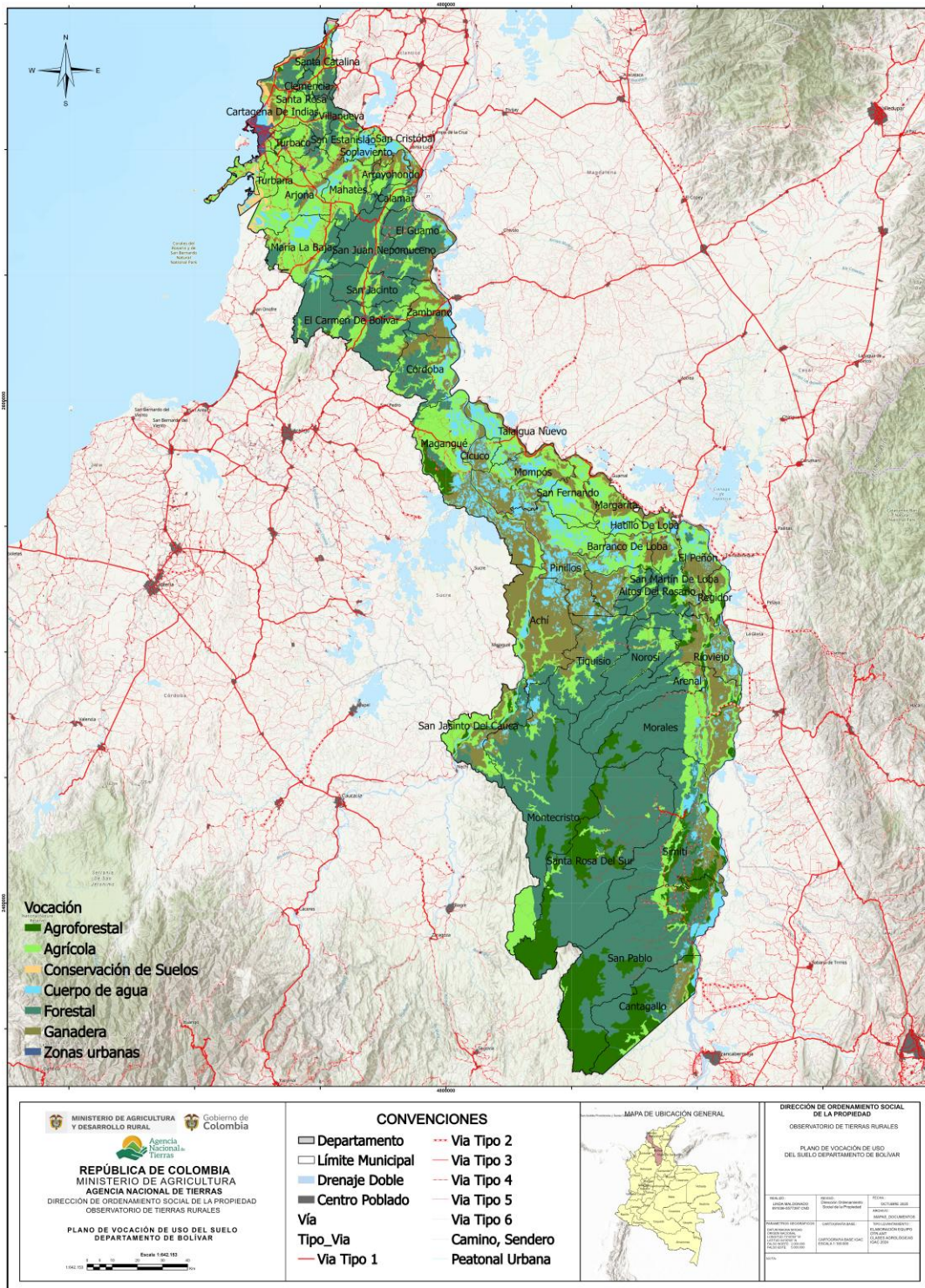
La vocación del suelo en el departamento de Bolívar refleja una marcada predominancia de usos asociados a la conservación ambiental y al aprovechamiento extensivo del territorio, condicionados por factores ecológicos, hidrológicos y geomorfológicos que determinan las posibilidades de uso productivo del suelo rural.

En este contexto, la vocación forestal constituye el uso predominante del suelo, representando aproximadamente el 40,5 % del territorio departamental. Esta vocación se concentra principalmente en la zona sur del departamento, así como en la subregión de los Montes de María, áreas caracterizadas por la presencia de coberturas boscosas y condiciones de fragilidad ambiental. Estos suelos están destinados prioritariamente a la protección de ecosistemas, la conservación de la biodiversidad y el manejo sostenible del recurso forestal, por lo que el desarrollo de actividades agropecuarias presenta restricciones significativas, lo cual incide en su valor de mercado al limitar su potencial productivo intensivo.

La vocación agrícola ocupa el 15,9% del territorio, distribuyéndose de manera amplia a lo largo del departamento, con mayor presencia en zonas cercanas a los principales afluentes hídricos. Estos suelos presentan condiciones favorables para el establecimiento de cultivos de clima cálido, lo que les confiere un alto potencial productivo. La disponibilidad de agua y la aptitud agrícola influyen positivamente en la rentabilidad del suelo, convirtiendo esta vocación en un factor relevante dentro de la dinámica del mercado de tierras rurales del departamento.

Por su parte, la vocación ganadera representa aproximadamente el 15% del territorio departamental y se distribuye de forma heterogénea en Bolívar, generalmente asociada a áreas agrícolas y a la proximidad de cuerpos de agua. Estos suelos son adecuados para el establecimiento de pasturas y el desarrollo de ganadería extensiva. Si bien presentan menores restricciones de uso frente a otras vocaciones, su productividad está condicionada por la implementación de prácticas sostenibles de manejo del suelo y del recurso hídrico, aspectos clave para garantizar su aprovechamiento a largo plazo.

Mapa 5. Plano de vocación del suelo del departamento de Bolívar Colombia.



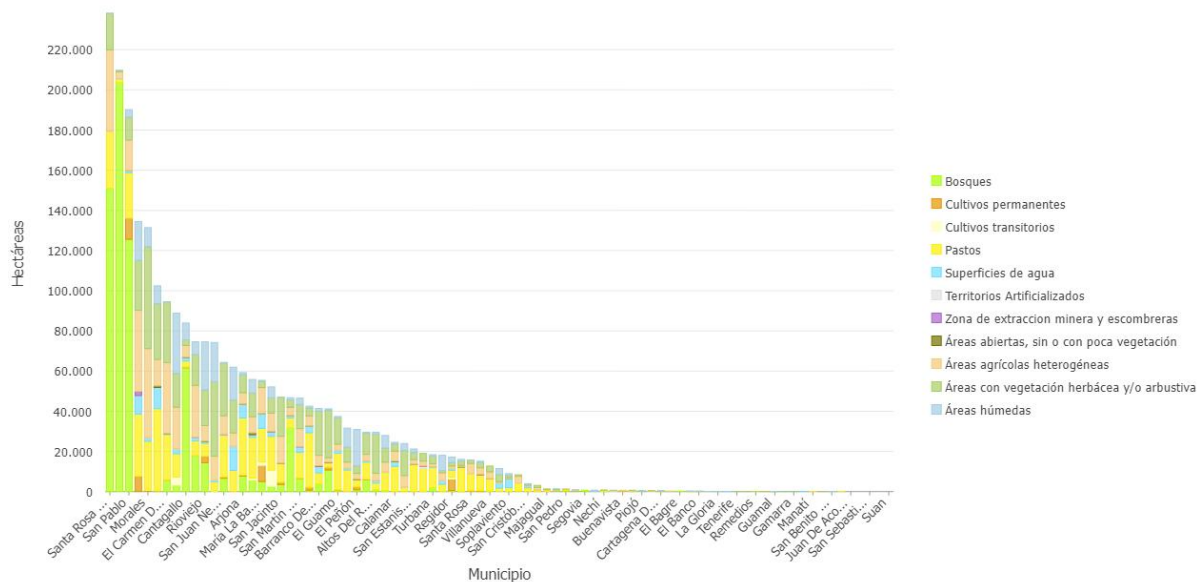
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

2.1.4. Cobertura del suelo

El análisis de coberturas del suelo se fundamenta en la metodología Corine Land Cover adaptada para Colombia, desarrollada por el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales como estándar nacional para la clasificación de coberturas terrestres (Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (IDEAM), 2014).

Si bien la vocación del suelo de tipo forestal es la predominante en el departamento de Bolívar, seguida por la vocación agrícola, el análisis de las coberturas del suelo evidencia, en términos generales, una correspondencia entre la aptitud biofísica del territorio y los usos efectivamente desarrollados. Las coberturas asociadas a territorios agrícolas concentran aproximadamente el 45 % del área departamental, destacándose los pastos (22%), las áreas agrícolas heterogéneas (20%), los cultivos permanentes (2%) y los cultivos transitorios (1%).

Figura 3. *Distribución del Área de Coberturas de tierra en los Municipios del Departamento de Bolívar (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).

Esta distribución es consistente con la información institucional disponible para el departamento. De acuerdo con el Plan Departamental de Extensión Agropecuaria de Bolívar, la ganadería constituye uno de los principales usos del suelo agropecuario, con una superficie de pastoreo cercana a las 981.925 hectáreas (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2024). De manera complementaria, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi ha identificado que aproximadamente el 24,2 % del territorio departamental presenta aptitudes ganaderas, lo cual respalda la correspondencia entre la alta proporción de coberturas de pastos y la presencia

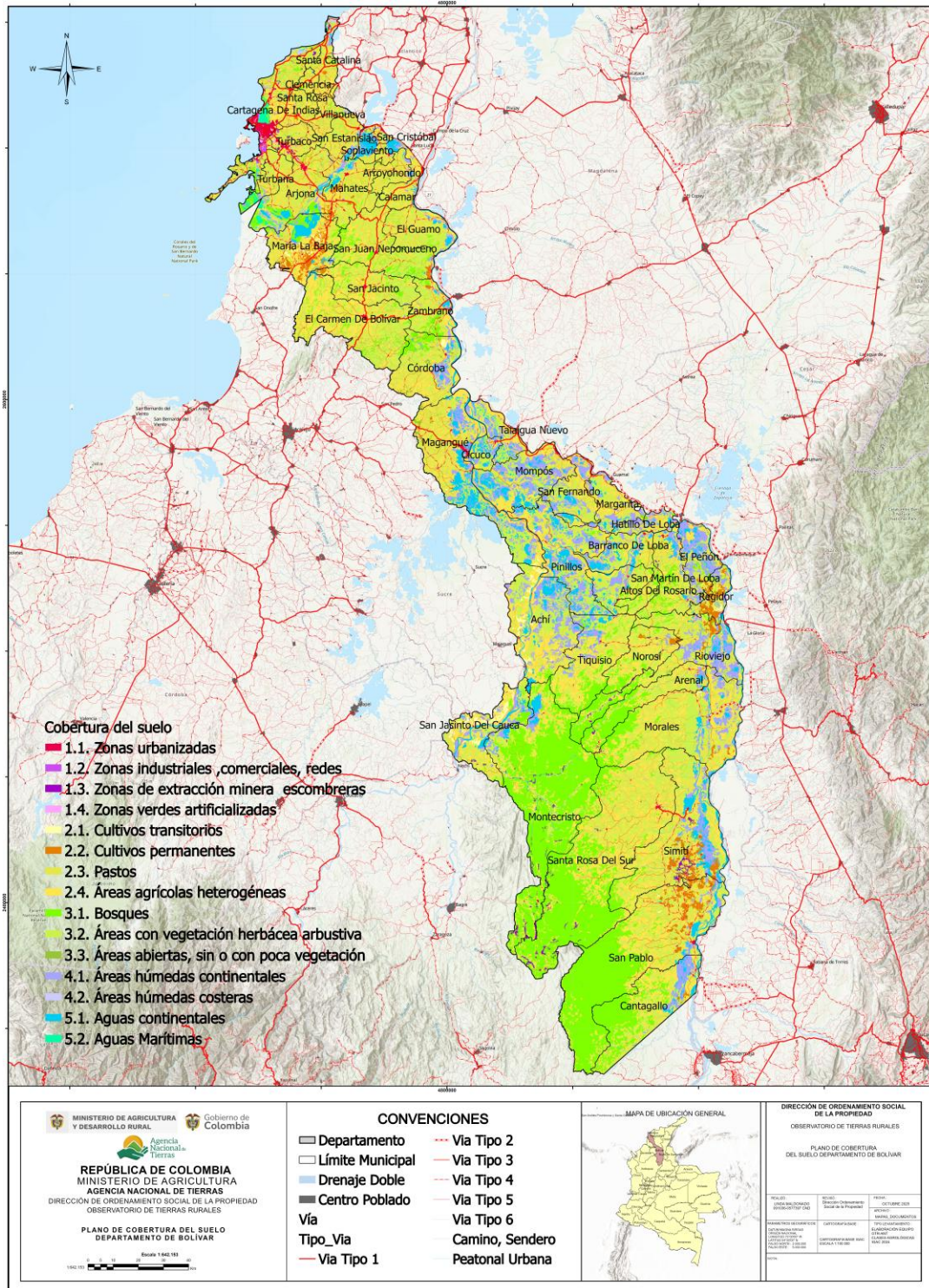
efectiva de sistemas pecuarios en el departamento (IGAC, 2023). La configuración de las coberturas del suelo en Bolívar se encuentra fuertemente influenciada por la amplia red hídrica del departamento, así como por la presencia de complejos cenagosos y zonas inundables, particularmente en áreas asociadas a la Depresión Momposina. Estas condiciones hidrológicas constituyen un factor estructural que condiciona los usos del suelo, como lo describe el Resumen Ejecutivo del Estudio Nacional del Agua 2022 (IDEAM, 2022).

En este contexto, la baja participación de las coberturas asociadas a cultivos transitorios (1 %) se encuentra relacionada con las limitaciones biofísicas presentes en amplias zonas del departamento. De acuerdo con los lineamientos de ordenamiento productivo establecidos por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, la localización de actividades agrícolas depende de la aptitud del suelo, las condiciones de drenaje, la disponibilidad hídrica y la accesibilidad territorial (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2018). Estas restricciones estructurales explican la concentración puntual de cultivos transitorios y su limitada incidencia en la estructura productiva departamental.

Por su parte, las coberturas de bosques y áreas seminaturales, que representan aproximadamente el 40 % del territorio departamental, coinciden en su mayoría con suelos clasificados con vocación forestal o con restricciones ambientales relevantes. De acuerdo con los lineamientos de ordenamiento productivo y social de la propiedad rural, estas áreas se priorizan para la conservación de ecosistemas y la protección ambiental, lo que implica limitaciones para el desarrollo de actividades agropecuarias intensivas (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2018). En este sentido, la presencia de restricciones ambientales constituye un condicionante estructural que incide en el potencial productivo del suelo y, por tanto, en su dinámica dentro del mercado de tierras rurales.

En conjunto, la estructura de coberturas del suelo en Bolívar evidencia un patrón de uso dominado por actividades agropecuarias extensivas, fuertemente condicionadas por factores hídricos y ambientales. Desde la perspectiva del valor de la tierra rural, este patrón se traduce en predios con capacidad de generación de renta moderada pero relativamente estable, cuyos valores comerciales están determinados por variables como la disponibilidad de agua, el nivel de riesgo por inundación, la accesibilidad y las prácticas de manejo productivo implementadas.

Mapa 6. Plano de coberturas del suelo del departamento de Bolívar 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 accesibilidad territorial constituye un determinante estructural de la competitividad rural, en la medida en que reduce costos logísticos, mejora el acceso a mercados y facilita la articulación de la producción agropecuaria a las cadenas de valor. En este sentido, la disponibilidad y calidad de la infraestructura vial influyen directamente en la dinámica productiva y en los procesos de valorización de la tierra rural (Departamento Nacional de Planeación (DNP), 2015).

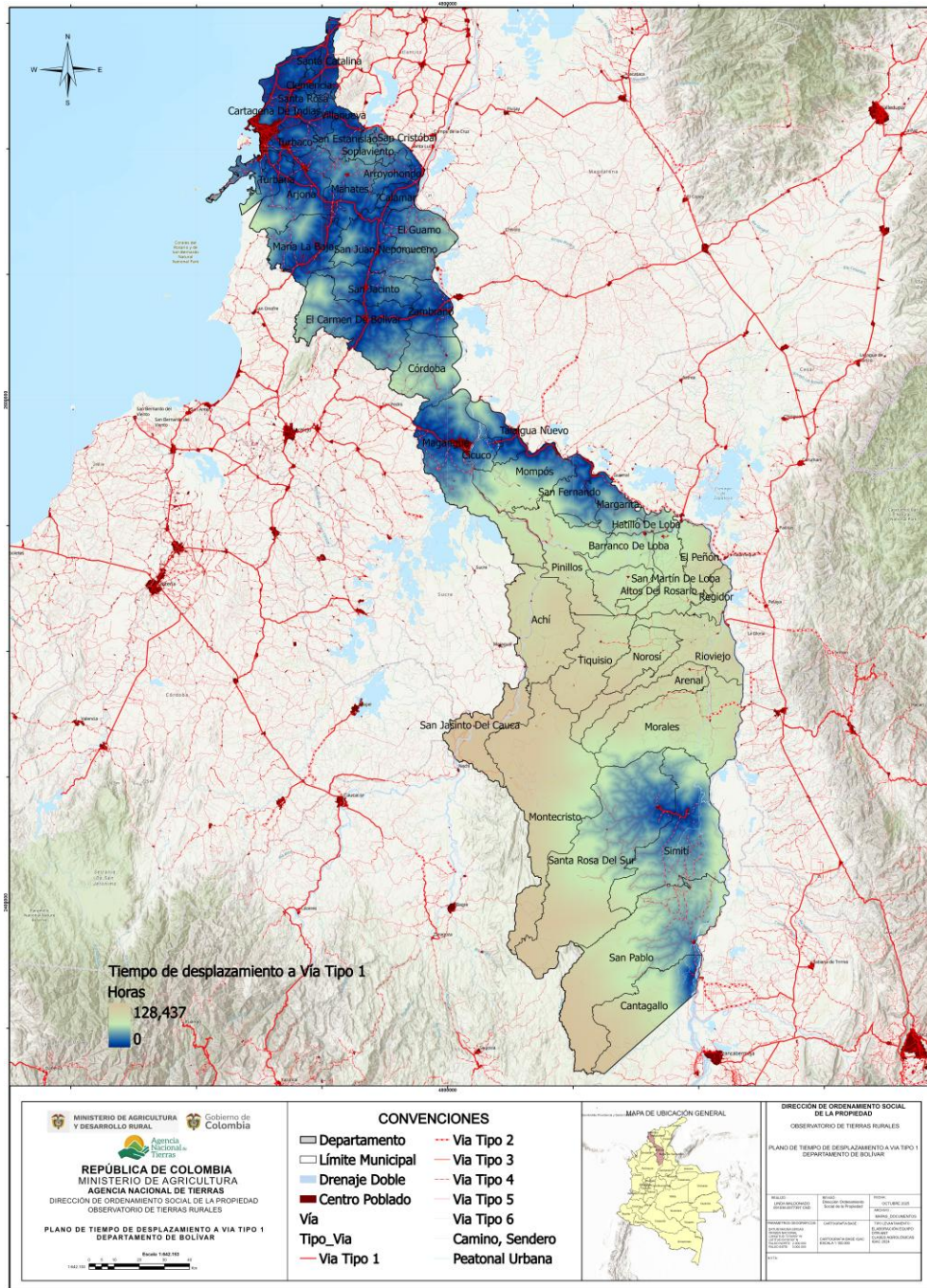
En el caso del departamento de Bolívar, el análisis espacial realizado evidencia que los principales corredores viales se concentran en las subregiones de Montes de María, Norte y Dique. Estas áreas presentan mayores niveles relativos de accesibilidad física, lo que favorece la conexión con mercados regionales y nacionales y genera condiciones más favorables para el desarrollo de actividades productivas en comparación con zonas de menor conectividad.

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 agro comerciales 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 Turbaco, Arjona y Magangué, 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 Norte y Montes de María, 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.

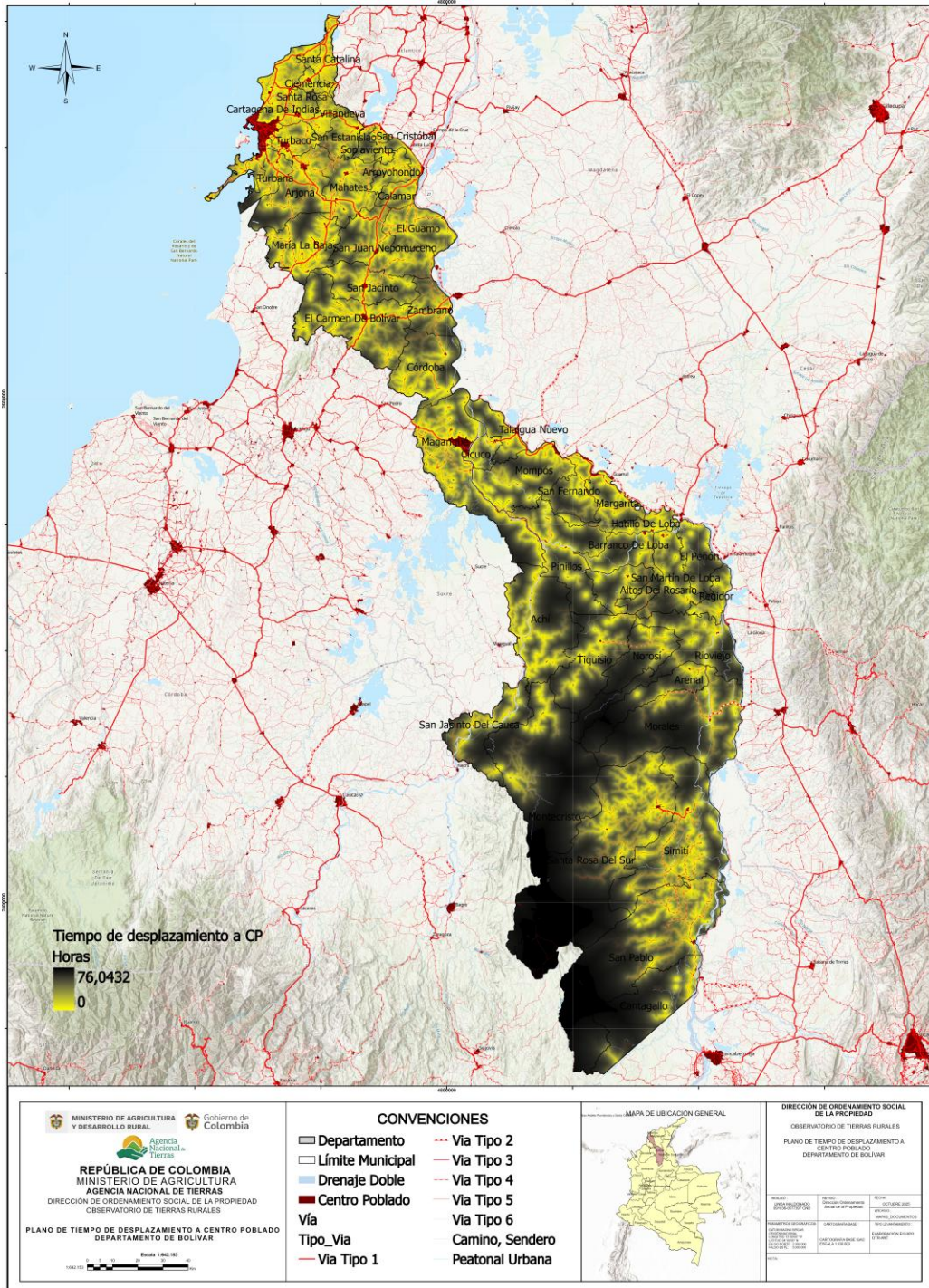
Por el contrario, en los lugares más alejados de las vías principales, la valoración de los predios depende en mayor medida de la cercanía a pequeños centros poblados y de las condiciones de acceso. Predios que cuentan con vías de conexión estables tienen una ventaja significativa frente a aquellos que 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 7. Plano de costos de tiempo de desplazamiento a vías tipo 1 del departamento de Bolívar 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 8. Plano de costos de tiempo de desplazamiento a centros poblados del departamento de Bolívar 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 Bolívar 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 Finca raíz, Metro cuadrado 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 Finca raíz, 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 Bolívar. Se evidencia que el Distrito de Cartagena es la entidad territorial que más anuncios registra entre 2019 y 2023, consolidándose como el principal mercado inmobiliario en la región dentro de esta plataforma, seguido por Turbaco y Arjona. 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.

Tabla 2. Anuncios en zona rural publicados en Finca raíz por año.

Divipola	Municipio	Año					Total
		2019	2020	2021	2022	2023	
13001	Cartagena De Indias	640	684	801	223	615	2.963
13030	Altos Del Rosario		1				1
13042	Arenal					1	1
13052	Arjona	5	19	30	11	2	67
13074	Barranco De Loba	1		1			2
13160	Cantagallo					1	1
13222	Clemencia	2	1				3
13244	El Carmen De Bolivar				1		1
13248	El Guamo	1				1	2
13268	El Peñón	1					1
13430	Magangué	2					2
13433	Mahates	2	2	1	1	1	7

Divipola	Municipio	Año					Total
		2019	2020	2021	2022	2023	
13442	María La Baja		2				2
13458	Montecristo	1					1
13473	Morales		1				1
13490	Norosí	1	1	1			3
13549	Pinillos	1	2		7	3	13
13620	San Cristóbal					1	1
13647	San Estanislao	1			1		2
13654	San Jacinto	1					1
13657	San Juan Nepomuceno	1					1
13670	San Pablo	2					2
13673	Santa Catalina		2	3	2	1	8
13683	Santa Rosa	7	5	8		2	22
13688	Santa Rosa Del Sur	1	1				2
13744	Simití		1	1			2
13760	Soplaviento			1			1
13836	Turbaco	92	86	97	26	76	377
13838	Turbana	7	4	22	4	12	49
13873	Villanueva			1			1
Total		769	812	967	276	716	3.540

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

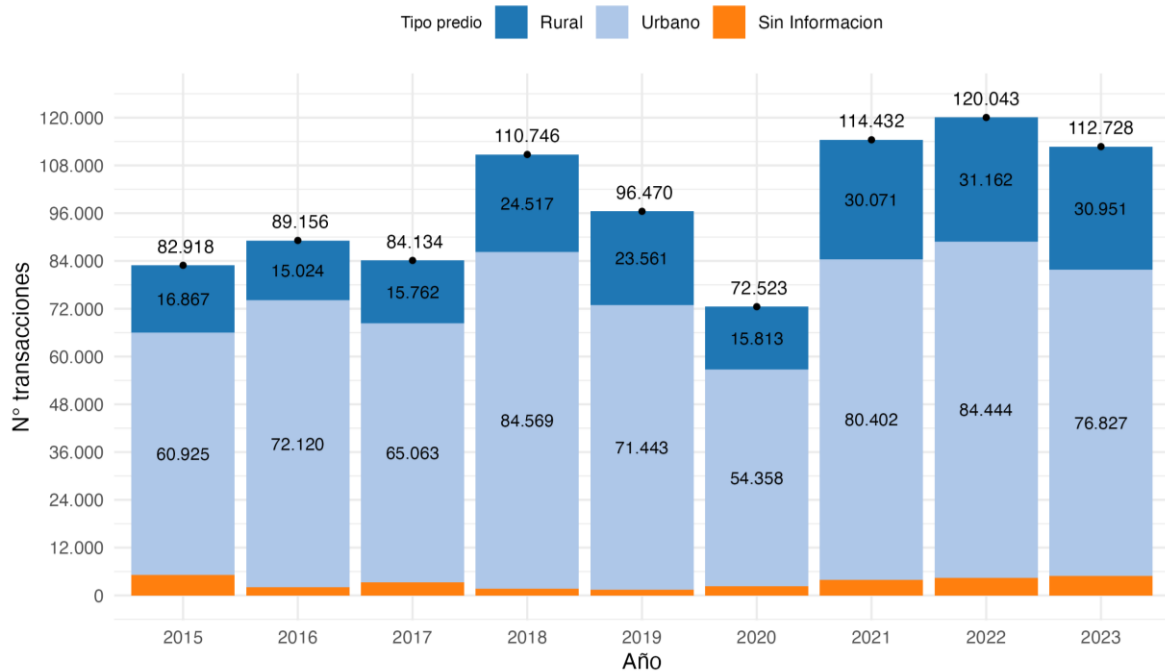
De otro lado, otra forma para aproximarse a la oferta de tierras en el departamento es a partir de las ofertas de tierra que ha recibido la ANT para compra. De este modo, según la información a diciembre de 2023, en Bolívar se registraron 45 predios ofertados para territorios étnicos (equivalentes a 15.526 ha) y 501 predios para campesinos (60.160 ha) (Agencia Nacional de Tierras, 2023).

2.3. Demanda de tierras

Para medir la demanda de tierras rurales en el departamento de Bolívar, 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 883.150 transacciones. De este total, el 74% corresponde a predios urbanos, el 23% a predios rurales, y el 3% restante no cuenta con información sobre su clasificación.

El comportamiento anual de las transacciones se mantuvo estable hasta 2019, con un repunte significativo en 2018. La única excepción fue 2020, año en el que se registró una fuerte contracción como consecuencia de la pandemia por COVID-19. En los años recientes, el volumen se ha estabilizado en un promedio cercano a 115 mil operaciones anuales.

Figura 4. Evolución de las transacciones inmobiliarias registradas en Bolívar.

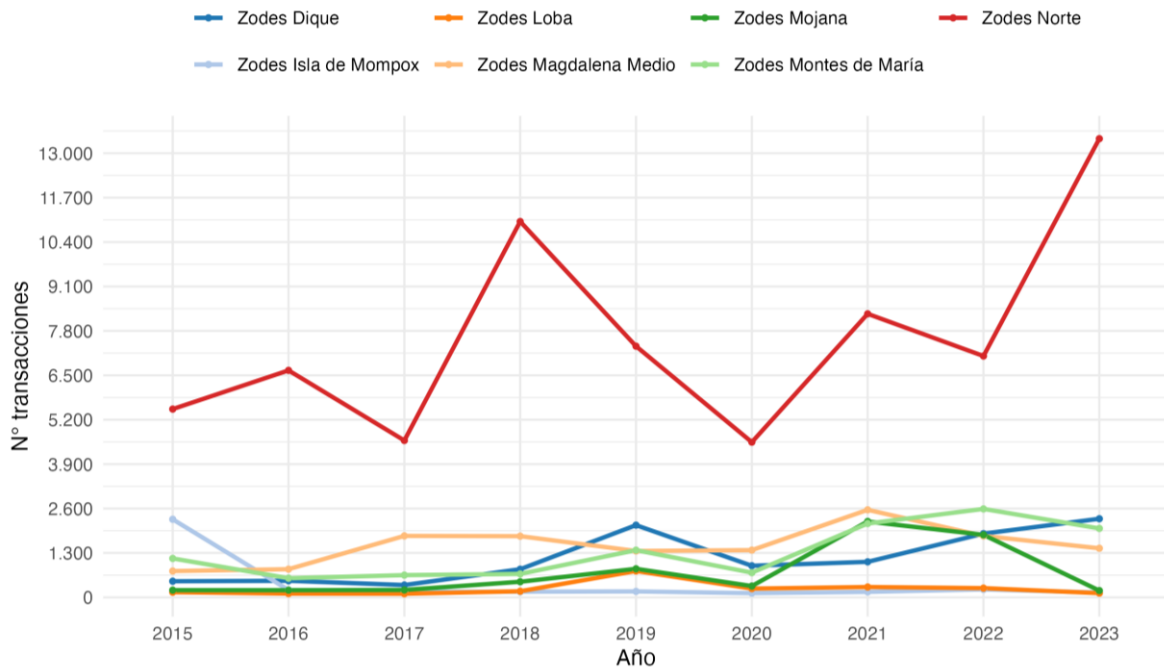


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

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 493.012, de las cuales 116.895 corresponden a predios rurales.

La siguiente gráfica presenta el comportamiento anual de las transacciones rurales que se relacionan con dinámica inmobiliaria a nivel subregional, en esta se aprecia que la Zodes Norte participó con 58,5%, la Zodes Magdalena Medio con 11,7%, la Zodes Montes de María 10%, la Zodes Dique 9%, la Zodes Mojana 5,8%, la Zodes Isla de Mompox 3% y la Zodes Loba 2%.

Figura 5. Número de transacciones de dinámica inmobiliaria rural por subregión.

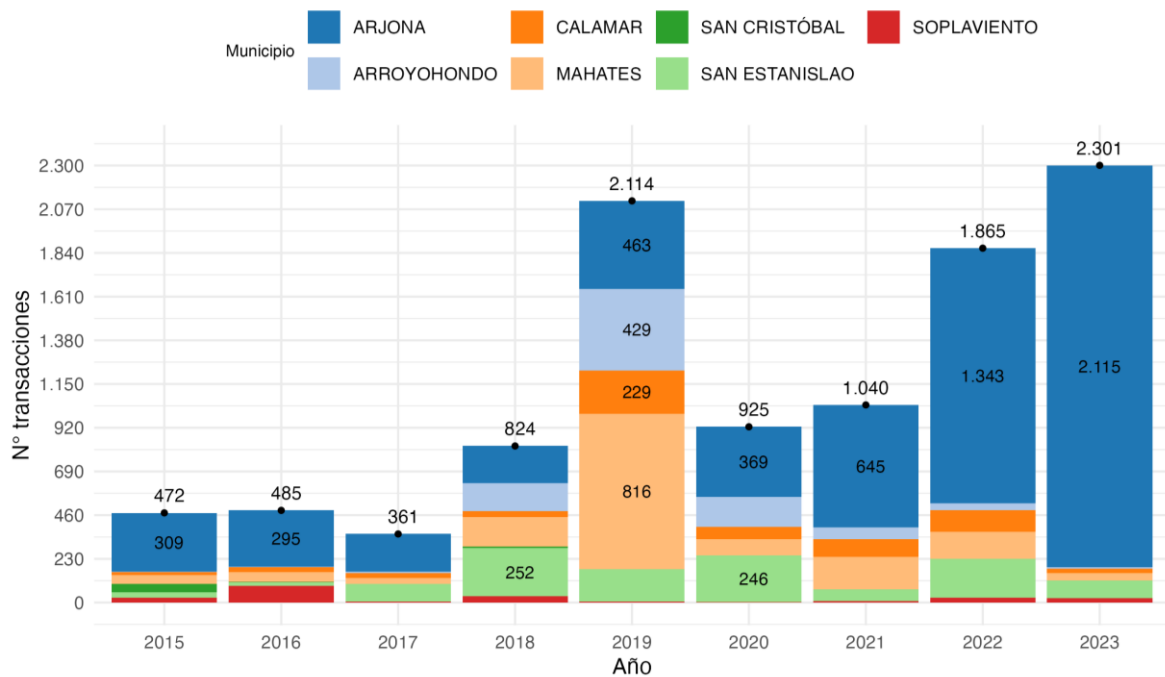


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

En la Zodes Dique se observa un comportamiento estable de las transacciones inmobiliarias rurales entre 2015 y 2017, seguido de un crecimiento significativo en 2018 y un pico en 2019 (2.114 operaciones), impulsado principalmente por el dinamismo de Mahates y Arjona. En 2020 se presenta una contracción importante asociada a la pandemia, aunque el nivel se mantiene por encima del promedio de los primeros años del periodo.

A partir de 2021 se observa una recuperación sostenida que culmina en un nuevo máximo en 2023, (2.301 transacciones). En esta fase reciente, el crecimiento está fuertemente concentrado en Arjona, que se consolida como el principal motor del mercado rural en la subregión, mientras los demás municipios mantienen participaciones más moderadas y estables.

Figura 6. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Dique.

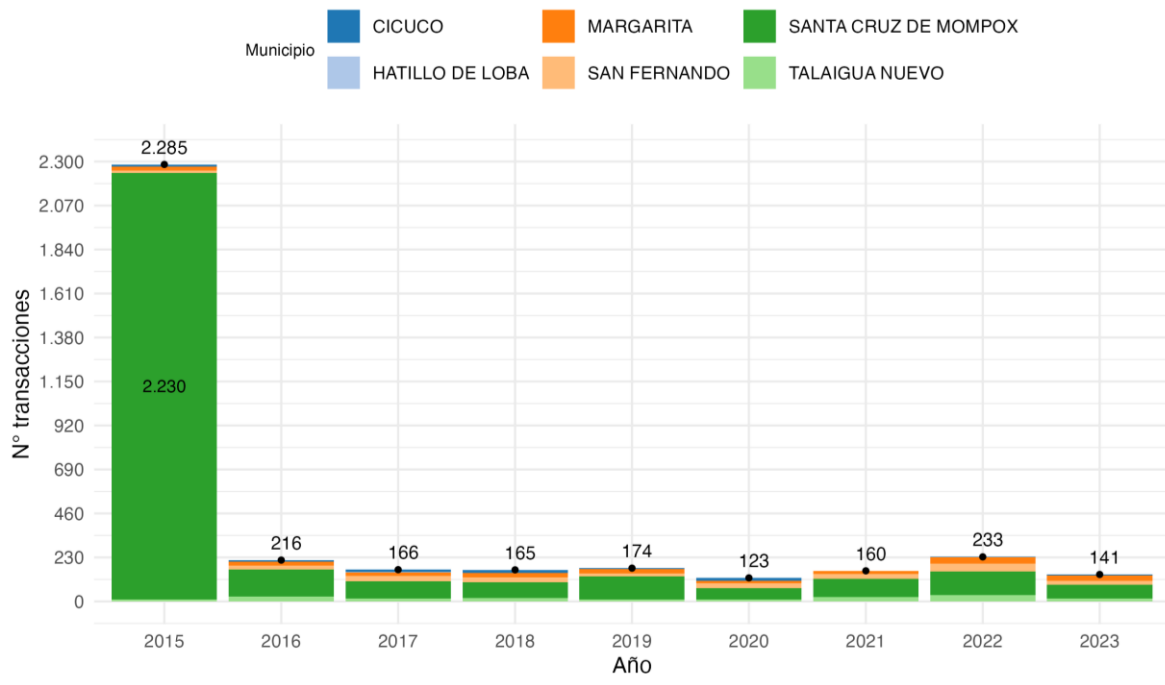


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

En la ZODES Isla de Mompox se observa un comportamiento atípico en 2015, cuando se registran 2.285 transacciones, explicado por la titulación y formalización de predios a 1.500 familias (Caracol Radio, 2015), lo que eleva de manera extraordinaria el volumen en ese año. A partir de 2016, la dinámica retorna a niveles considerablemente más bajos y estables, con un rango que oscila aproximadamente entre 123 y 233 operaciones anuales.

Durante el periodo 2016–2023 no se evidencian cambios estructurales significativos, aunque sí una leve recuperación después de la caída de 2020. En general, el mercado rural en esta subregión muestra una actividad moderada y relativamente constante en los últimos años, muy distante del pico excepcional registrado al inicio de la serie.

Figura 7. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Isla de Mompox.

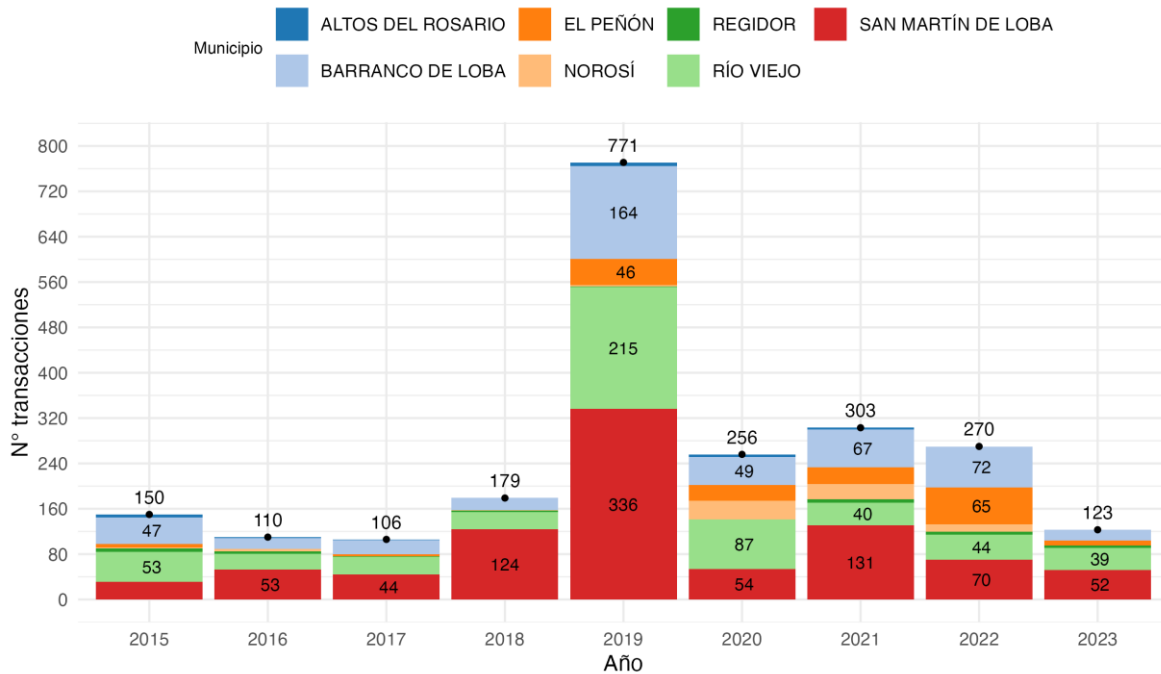


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

En la ZODES Loba, el comportamiento de las transacciones rurales se mantuvo en niveles moderados entre 2015 y 2018, con volúmenes que no superaron las 180 operaciones anuales. Sin embargo, en 2019 se registra un incremento excepcional hasta 771 transacciones, explicado en buena medida por un número importante de adjudicaciones de baldíos en la zona (232), lo que marca un punto atípico en la serie.

Tras este pico, en 2020 se presenta una reducción significativa, seguida de una recuperación parcial en 2021 y 2022, aunque sin alcanzar nuevamente los niveles de 2019. Para 2023 se observa un nuevo descenso, lo que sugiere que la dinámica inmobiliaria rural en esta subregión depende en gran medida de procesos puntuales de formalización y adjudicación, más que de un crecimiento sostenido del mercado.

Figura 8. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Loba.

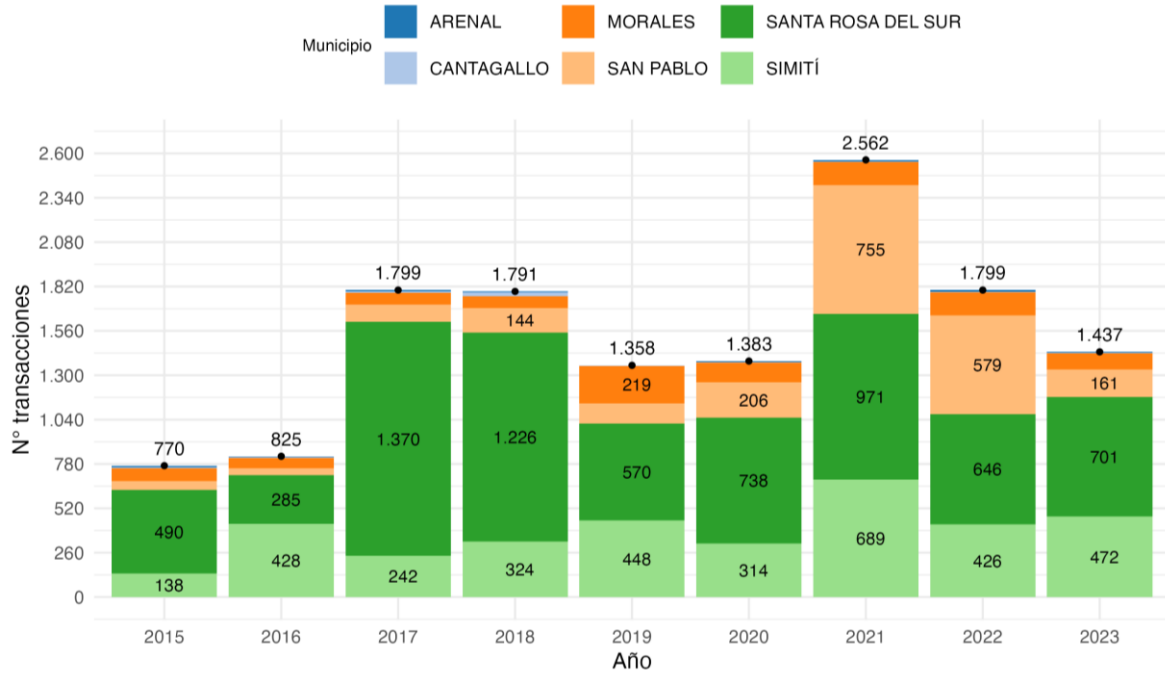


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

En la ZODES Magdalena Medio, se observa una dinámica inmobiliaria rural con niveles altos y fluctuaciones marcadas a lo largo del periodo. Tras un crecimiento importante entre 2016 y 2018, cuando las transacciones alcanzaron cerca de las 1.800 operaciones anuales, en 2019 y 2020 se presenta una moderación en el volumen. No obstante, en 2021 se registra el punto más alto de toda la serie (2.562 transacciones), explicado por un elevado número de compraventas (772) y loteos (1.236) en la región, lo que evidencia un fuerte dinamismo del mercado en ese año.

Posteriormente, en 2022 y 2023 se observa una reducción frente al pico de 2021, aunque los niveles se mantienen por encima de los registrados en los primeros años del periodo. En conjunto, la subregión muestra una actividad inmobiliaria rural robusta, con episodios de expansión asociados a procesos intensivos de comercialización y subdivisión de predios.

Figura 9. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Magdalena Medio.

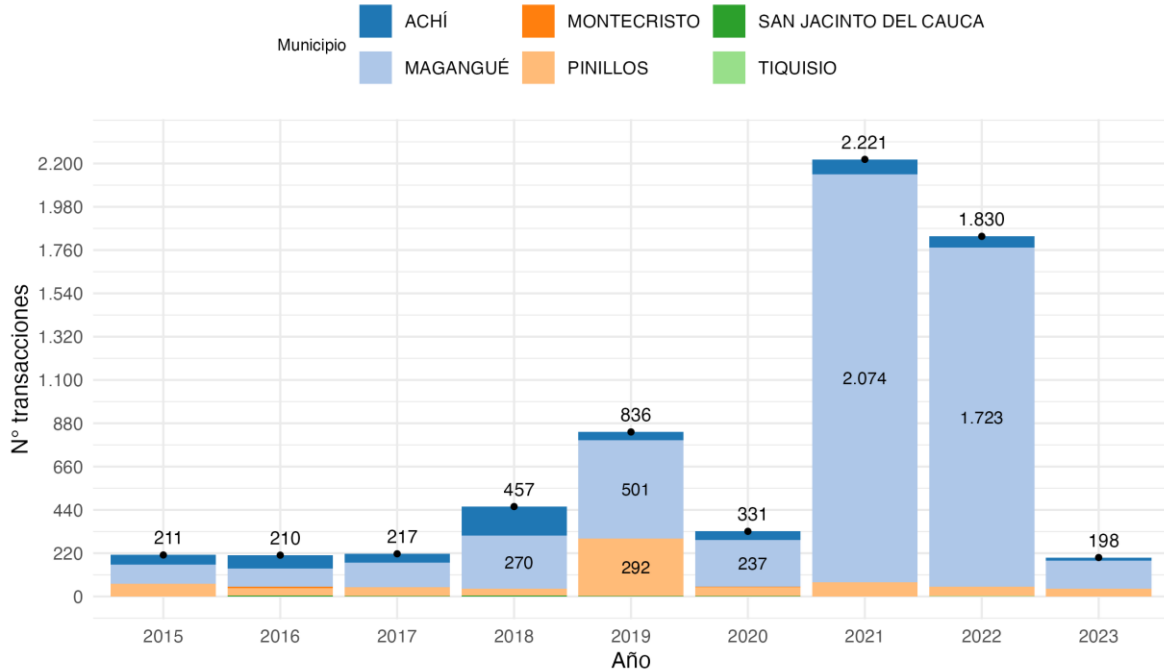


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

En la ZODES Mojana, la dinámica de transacciones rurales se mantuvo en niveles bajos y relativamente estables entre 2015 y 2017, con volúmenes cercanos a las 200 operaciones anuales. A partir de 2018 se observa un incremento progresivo, con un primer repunte en 2019 (836 transacciones), seguido de una caída en 2020. Sin embargo, en 2021 y 2022 se presenta un crecimiento extraordinario que lleva el total a 2.221 y 1.830 operaciones, respectivamente.

Este comportamiento está directamente asociado a un alto número de actos registrados en la base de la SNR relacionados con procesos de identificación y adjudicación de baldíos en el municipio de Magangué, que concentra la mayor parte del volumen en esos años. En 2023, el número de transacciones retorna a niveles más cercanos al promedio histórico, lo que confirma el carácter coyuntural y administrativo del pico observado en 2021–2022.

Figura 10. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Mojana.

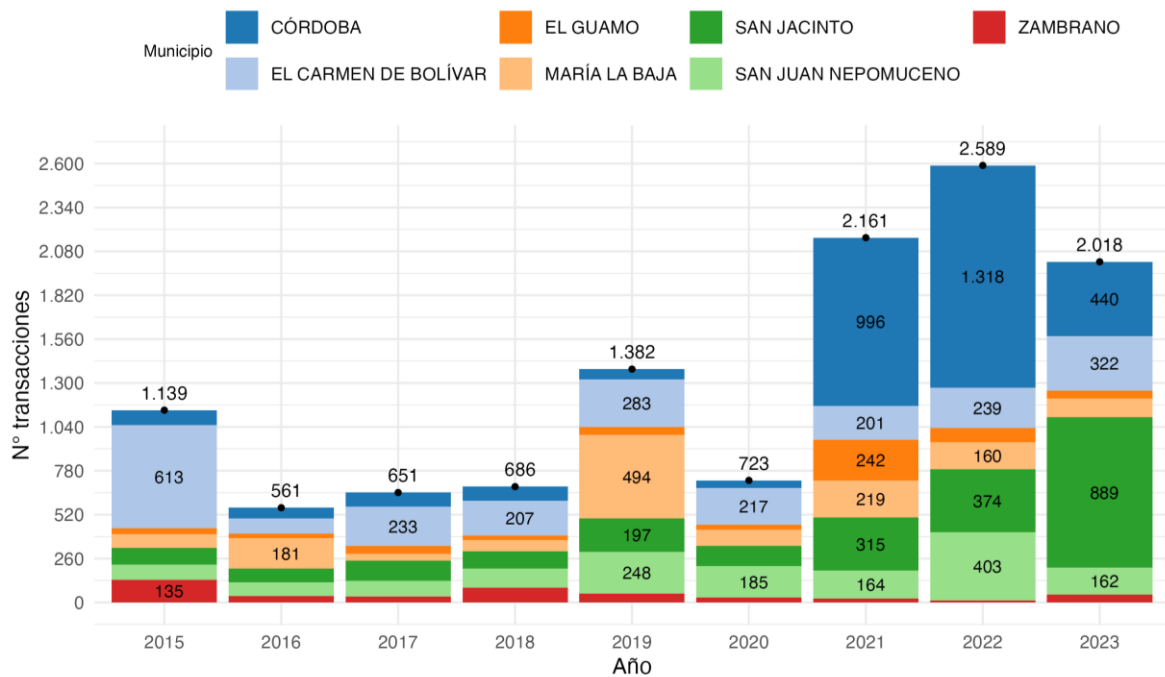


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

En la ZODES Montes de María, la dinámica de transacciones rurales muestra un comportamiento moderado entre 2015 y 2018, con variaciones anuales sin cambios estructurales significativos. En 2019 se observa un incremento importante (1.382 transacciones), seguido de una reducción en 2020. A partir de 2021 se registra un crecimiento sostenido que alcanza su punto más alto en 2022 (2.589 operaciones) y se mantiene elevado en 2023 (2.018).

Este repunte reciente está asociado al aumento en los procesos de identificación y adjudicación de baldíos entre 2021 y 2023, especialmente en municipios como Córdoba, que concentra una parte significativa del volumen total en esos años. Así, el comportamiento observado responde en gran medida a dinámicas de formalización y regularización de la propiedad rural, más que a un crecimiento orgánico del mercado inmobiliario.

Figura 11. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Montes de María.

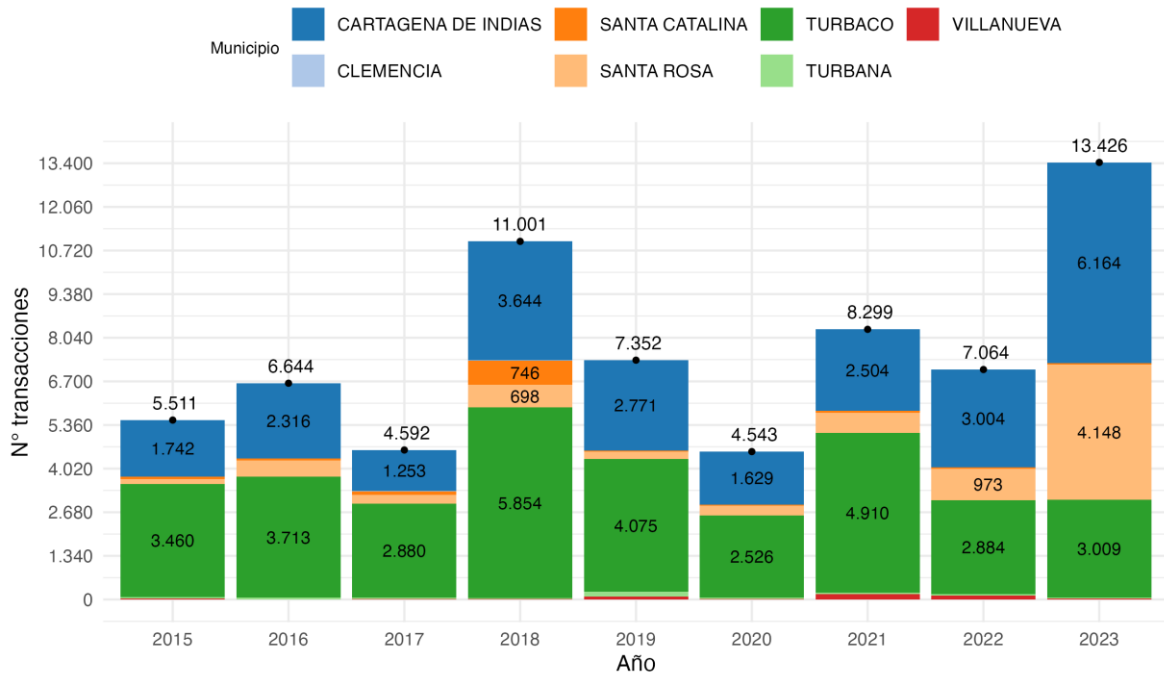


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), con base en información de SNR.

Finalmente, en la ZODES Norte, la dinámica de las transacciones rurales presenta variaciones a lo largo del periodo, con incrementos progresivos en los años recientes. Aunque en la primera parte de la serie el comportamiento es relativamente estable, a partir de 2021 se evidencia una mayor actividad, que se consolida en 2023 con un aumento significativo del total de operaciones.

Este crecimiento en 2023 está explicado principalmente por el comportamiento de Cartagena, donde se registró un mayor número de actos relacionados con la constitución de parcelaciones y la constitución de reglamentos de propiedad horizontal, asociados a los desarrollos inmobiliarios que se han venido consolidando recientemente en la zona, aprovechando el potencial turístico de la capital del departamento.

Figura 12. *Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Zodes Norte.*



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.

3. Otros Fenómenos que afectan el mercado de tierras

El mercado de tierras rurales puede entenderse, como el conjunto de transacciones voluntarias mediante las cuales se transfieren total o parcialmente los derechos de propiedad sobre predios rurales no sujetos a exclusiones legales. Este mercado constituye un mecanismo central en la asignación del recurso tierra y refleja las condiciones estructurales de la tenencia, las dinámicas productivas y los procesos históricos que han configurado la estructura agraria. En el caso del departamento de Bolívar, la configuración del mercado de tierras no puede analizarse de manera aislada de los procesos históricos de ocupación y conflicto.

El Centro Nacional de Memoria Histórica documenta que en la región Caribe, particularmente en territorios como los Montes de María, la tierra fue un eje central del conflicto armado, marcado por procesos de despojo, abandono forzado y transformaciones en la propiedad rural (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010). Estas dinámicas incidieron de manera directa en la recomposición territorial y en la estructura actual de la tenencia.

En este apartado se explican otros factores que afectan el mercado de tierras bajo tres características: la Informalidad/derechos de propiedad, cambios en el uso del suelo y las figuras institucionales que limitan el uso del suelo.

3.1. Informalidad/derechos de propiedad

La informalidad en la tenencia de la tierra constituye uno de los principales determinantes estructurales del funcionamiento del mercado de tierras rurales en Colombia. La coexistencia de predios con titularidad plenamente registrada y situaciones como la posesión sin registro legal, la ocupación de baldíos sin adjudicación formal, la falsa tradición y los títulos no inscritos genera inseguridad jurídica y limita la transparencia en la formación de precios (Agencia Nacional de Tierras, 2020).

El Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra, elaborado por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), permite estimar la proporción de predios con presunta informalidad a partir del cruce de información catastral, registral y administrativa. La metodología identifica inconsistencias entre catastro y registro, ausencia de titularidad formal, posibles ocupaciones de baldíos y situaciones de falsa tradición, lo que permite dimensionar el fenómeno a escala nacional, departamental y municipal (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2020). Para la vigencia 2020, el departamento de Bolívar registró un índice de informalidad del 60,99 % en número de predios y del 68,71 % en términos de área, ubicándose entre los departamentos con mayores niveles de informalidad del país (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2020). Este resultado, refleja no solo una alta proporción de predios sin plena formalización jurídica, sino también la concentración territorial del fenómeno en extensas áreas rurales.

A nivel municipal, el fenómeno presenta una marcada heterogeneidad territorial. En varias subregiones del departamento los índices superan el 70 %. En la ZODES Norte, Santa Catalina y Santa Rosa registran 78,81 % y 84,60 %, respectivamente; en la ZODES Dique, Mahates, Arroyohondo, Soplaviento y Calamar presentan 73,91 %, 71,82 %, 78,76 % y 88,10 %; en Montes de María, María la Baja alcanza 82,20 %; en la Mojana, San Jacinto del Cauca, Tiquisio, Achí, Pinillos y Montecristo registran 75,10 %, 79 %, 85,49 %, 86,58 % y 98,20 %; en Isla Mompox, San Fernando y Margarita presentan 77,87 % y 82,71 %; en la subregión Loba, Barranco de Loba, San Martín de Loba, Altos del Rosario y Norosí registran 76,16 %, 79,74 %, 80,36 % y 89,80 %; y en Magdalena Medio, Cantagallo alcanza 83,67 % (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2020). Estos resultados evidencian que la informalidad predial se concentra principalmente en el sur del departamento, donde confluyen rezagos institucionales y antecedentes de conflictividad rural.

Desde la perspectiva del mercado de tierras, los altos niveles de informalidad generan efectos estructurales que trascienden lo administrativo. Incrementan la incertidumbre jurídica, reducen la liquidez del mercado y elevan el riesgo de transacción. Así mismo, distorsionan la

formación de precios debido a la subdeclaración o no registro de operaciones, lo que limita la transparencia del mercado rural.

La Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, advierte que la informalidad “tiene implicaciones graves para el MTR, ya que fomenta la desconfianza en la inversión y dificulta la planificación a largo plazo, perpetuando además la desigualdad en la tenencia de la tierra. La persistencia de esta situación impacta negativamente la seguridad jurídica y el valor de las tierras, obstaculizando el acceso al crédito para los productores rurales y dificultando el desarrollo del sector” (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2025).

En este sentido, la informalidad no solo afecta la transparencia de las transacciones y la formación de precios, sino que limita la eficiencia del mercado rural, restringe la inversión productiva y perpetúa brechas estructurales en el acceso a la propiedad. Adicionalmente, la informalidad impacta la capacidad fiscal de los municipios, pues dificulta la actualización catastral y la adecuada liquidación del impuesto predial. En este sentido, la política de catastro multipropósito adoptada mediante el Documento CONPES 3958 de 2019 reconoce que la actualización integral de la información predial es un componente esencial para fortalecer la seguridad jurídica, mejorar la planificación territorial y dinamizar el mercado de tierras (Departamento Nacional de Planeación, 2019).

En el contexto de Bolívar, donde se superponen amplias áreas con condicionamientos ambientales, rezagos históricos en infraestructura institucional y antecedentes de despojo documentados en la región Caribe (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010), la informalidad predial constituye un fenómeno estructural que incide directamente en la dinámica del mercado de tierras y en las posibilidades de desarrollo rural. En consecuencia, la reducción de la informalidad se configura como un requisito fundamental para mejorar el funcionamiento del mercado de tierras en el departamento, fortalecer la seguridad jurídica y promover una asignación más eficiente y equitativa del recurso tierra.

3.2. Cambios en el uso del suelo

3.2.1. Ganadería

La actividad ganadera ha sido históricamente uno de los principales determinantes del uso del suelo rural en el departamento de Bolívar. El análisis estructural presentado por (Pérez Valvuela, 2007) evidencia que el sector agropecuario y particularmente la ganadería bovina ha desempeñado un papel central en la configuración productiva del departamento, especialmente en las zonas rurales por fuera del núcleo industrial y portuario de Cartagena.

A finales del siglo XX, el inventario ganadero superaba las 800.000 cabezas, consolidando el uso pecuario como uno de los principales determinantes del paisaje rural (Pérez Valvuela,

2007). Esta tendencia se mantuvo en las décadas posteriores. Para 2018, la actividad pecuaria ocupaba aproximadamente el 37 % del territorio departamental, con un inventario cercano a 1,3 millones de cabezas, de las cuales el ganado bovino representaba cerca del 88 % del total (Gobernación de Bolívar & Ministerio de Agricultura, 2021)

El desbalance entre vocación y uso efectivo del suelo ha sido documentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual identifica conflictos de uso asociados a la expansión de la ganadería extensiva sobre suelos con aptitud agrícola o forestal (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2012). En Bolívar, mientras una proporción significativa del territorio presenta vocación agrícola, el uso predominante continúa siendo el pastoreo, generando procesos de sobreutilización y subutilización del suelo (Gobernación de Bolívar & Ministerio de Agricultura, 2021).

Desde la perspectiva del mercado de tierras, la expansión ganadera extensiva tiende a favorecer esquemas de baja intensidad productiva, con menor rotación predial y procesos de acumulación territorial asociados al control del recurso tierra más que a su intensificación tecnológica.

3.2.2. Agricultura y monocultivos de palma de aceite

La estructura agrícola del departamento ha experimentado una transformación significativa desde la década de 1990. En 1999, aproximadamente el 6,5 % del territorio departamental se destinaba a agricultura y el 33,5 % a pastos (Pérez Valvueda, 2007). En las décadas siguientes, el crecimiento de cultivos permanentes, particularmente palma de aceite, reconfiguró el uso del suelo en subregiones como Montes de María y Magdalena Medio.

A nivel nacional, Colombia ha registrado una expansión sostenida del cultivo de palma de aceite desde los años noventa, consolidándose como el principal productor de América Latina (Fedepalma, 2023). Este crecimiento ha implicado una transformación estructural del uso del suelo, dado que la palma es un cultivo permanente con ciclos productivos de largo plazo, lo que inmoviliza el recurso tierra durante periodos prolongados. Investigaciones académicas han demostrado que la expansión palmera en América Latina ha tendido a ocupar tierras previamente destinadas a pastoreo o agricultura, más que bosques primarios, implicando una reconfiguración de sistemas productivos existentes (Furumo & Aidede, 2017).

En el ámbito local, el estudio realizado en el municipio de María La Baja (Bolívar) por Herrera Seba y Román Cumplido Hernández (2015) evidencia que entre 2001 y 2012 se presentó un crecimiento acelerado del cultivo de palma de aceite, acompañado por la disminución de áreas sembradas en cultivos alimentarios tradicionales como arroz, maíz, ñame, yuca y plátano. La investigación desarrolla un indicador de Tasa de Sustitución de Cultivos Agrícolas por Palma de Aceite (TSCP), mediante el cual estima que una proporción significativa de

hectáreas agrícolas fue reemplazada por palma durante ese periodo. Este cambio productivo no solo alteró la estructura agrícola local, sino que también tuvo implicaciones sobre la disponibilidad y diversidad de alimentos en el municipio. (Herrera Seba & Cumplido Hernandez, 2019).

Desde el punto de vista biofísico, el cambio de uso del suelo asociado al establecimiento de plantaciones de palma de aceite ha sido analizado en estudios científicos que evalúan sus implicaciones ambientales. (Valencia Botero, Rincón Pérez, & Cardona Alzate, 2014) examinan el efecto del cambio de uso del suelo derivado del cultivo de palma para producción de biodiesel en Colombia, evidenciando que la conversión hacia palma implica modificaciones sustanciales en las características del suelo y en los flujos de carbono, cuyos efectos dependen del uso previo del terreno. El estudio muestra que cuando la expansión ocurre sobre suelos previamente degradados o con cobertura agrícola intervenida, los impactos en términos de emisiones pueden diferir respecto a escenarios de conversión de ecosistemas naturales. Este hallazgo subraya que el cambio de uso del suelo no es homogéneo, sino condicionado por la historia productiva del territorio (Valencia Botero, Rincón Pérez, & Cardona Alzate, 2014).

En términos del mercado de tierras, la consolidación de cultivos permanentes modifica la formación de precios prediales, reduce la disponibilidad de predios en zonas consolidadas y favorece esquemas de arrendamiento o integración vertical agroindustrial. La UPRA documenta que desde el año 2000 se observa un incremento sostenido en la superficie de cultivos permanentes en Colombia, fenómeno que ha alterado la dinámica del mercado de tierras rurales (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2025).

3.2.3. Explotación minera y petrolera

El sur del departamento de Bolívar, posee una tradición minera aurífera documentada desde el periodo colonial, especialmente en zonas como Simití y la Serranía de San Lucas (Viloria de la Hoz, 2009). Históricamente, las actividades extractivas han coexistido con economías agropecuarias, configurando dinámicas territoriales particulares en el sur del departamento.

En la actualidad, la explotación de minas y canteras representa aproximadamente el 1,6% del PIB departamental (Agencia Nacional de Minería, 2024). Según la Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito UNODC, (2022), Bolívar se encuentra entre los departamentos con mayor presencia de explotación de oro de aluvión en Colombia, con una proporción significativa clasificada como ilícita, especialmente en la Serranía de San Lucas. La coexistencia de minería formal, minería informal y explotación ilícita genera superposición de derechos sobre el suelo, incertidumbre jurídica y expectativas de renta minera que inciden directamente en la formación de precios de la tierra. En contextos donde se anticipa potencial

extractivo, se observan procesos de retención predial y especulación, alterando el funcionamiento regular del mercado de tierras rurales.

En este escenario, la vocación minera introduce una lógica de valorización asociada al subsuelo que puede desarticular la coherencia entre aptitud agropecuaria y uso efectivo del suelo, afectando la estabilidad productiva rural y generando tensiones entre actividades extractivas, agrícolas y de conservación ambiental.

3.3. Figuras institucionales que limitan el mercado de tierras

Las restricciones legales en el mercado de tierras rurales determinan las áreas geográficas del país donde las transacciones formales de predios pueden desarrollarse, así como aquellas donde estas se encuentran condicionadas o prohibidas por disposiciones normativas relacionadas con la protección ambiental, los derechos territoriales colectivos o la gestión del territorio. En este sentido, el funcionamiento del mercado de tierras rurales está estrechamente vinculado al ordenamiento jurídico del territorio, ya que solo puede operar plenamente en aquellos espacios donde el régimen de propiedad permite la libre transferencia de derechos sobre la tierra.

De acuerdo con la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), el territorio nacional puede clasificarse en tres grandes categorías en relación con el mercado de tierras rurales: territorios incluidos, territorios condicionados y territorios excluidos del mercado. Los territorios incluidos corresponden a aquellas áreas donde la legislación permite el desarrollo de actividades agropecuarias, forestales o acuícolas y donde la transferencia de derechos de propiedad puede realizarse sin restricciones especiales. Los territorios condicionados, por su parte, corresponden a áreas donde el uso del suelo se encuentra sujeto a regulaciones específicas derivadas de determinantes ambientales, sociales o culturales, como ocurre en reservas forestales, zonas de reserva campesina o territorios sometidos a instrumentos de ordenamiento territorial. Finalmente, los territorios excluidos corresponden a aquellos espacios donde la normativa prohíbe o limita de manera sustancial las transacciones de tierras rurales, como sucede en parques nacionales naturales, resguardos indígenas, territorios colectivos de comunidades negras y otras áreas protegidas de especial importancia ambiental, incluyendo humedales protegidos por la Convención Ramsar (Unidad de Planificación Agropecuaria, 2022).

En el departamento de Bolívar estas figuras institucionales adquieren especial relevancia, dado que una parte significativa del territorio se encuentra bajo regímenes especiales de protección ambiental o de reconocimiento de derechos territoriales colectivos. Estas condiciones configuran un marco institucional que influye directamente en las dinámicas del

mercado de tierras, al limitar la disponibilidad de predios susceptibles de transacción y al establecer restricciones sobre el uso del suelo en determinadas áreas del departamento.

3.3.1. Áreas protegidas del departamento de Bolívar

Dentro de las principales figuras institucionales que limitan el mercado de tierras en Bolívar se encuentran las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP). Estas áreas corresponden a espacios geográficos destinados a la conservación de ecosistemas estratégicos y a la protección de la biodiversidad, donde el uso del suelo se encuentra regulado por normas ambientales que restringen o condicionan las actividades productivas y la transferencia de derechos de propiedad (Unidad de Planeación Rural Agropecuaria, 2023).

Entre las áreas protegidas presentes en el departamento se encuentra el Parque Nacional Natural Corales del Rosario y de San Bernardo, con una extensión aproximada de 123.454 hectáreas, que constituye la plataforma coralina más extensa del Caribe continental colombiano. Este parque alberga ecosistemas marinos estratégicos como arrecifes coralinos, manglares y praderas de pastos marinos, los cuales presentan una alta diversidad biológica y cumplen funciones ecológicas fundamentales para la regulación de los ecosistemas costeros (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021). Por su parte, el PNN Corales de Profundidad, con 149.192 hectáreas, se ubica frente al Golfo de Morrosquillo y el Archipiélago de San Bernardo. Esta área protegida contiene el 67% de las formaciones coralinas profundas del Caribe colombiano, lo que la convierte en un sitio estratégico para la conservación de ecosistemas marinos profundos. A este conjunto se suma el PNR Bosque Seco El Ceibal-Mono Tití, en Santa Catalina, que protege 416,31 hectáreas de bosque seco tropical y alberga especies en peligro crítico (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021).

En la categoría de Santuarios de Flora y Fauna, destacan El Corchal El Mono Hernández, con 3.870,71 hectáreas entre Arjona y San Onofre, y Los Colorados, con 1.041,96 hectáreas. Este último conserva árboles que alcanzan hasta 35 metros y representa uno de los pocos relictos de bosque seco tropical en la costa Caribe, desempeñando un papel esencial en la protección de esta vegetación altamente amenazada (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021). Bolívar cuenta con 33 Reservas Naturales de la Sociedad Civil, que suman 2.017,96 hectáreas inscritas en el RUNAP. Estas áreas, gestionadas por propietarios privados, combinan la conservación con actividades sostenibles como ecoturismo, educación ambiental y sistemas productivos responsables, contribuyendo de manera complementaria a los objetivos del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021).

Por otro lado, se encuentra la Reserva Forestal del Río Magdalena (ZRFRM), establecida por la Ley 2ª de 1959, abarca 2.121.349,04 hectáreas en varios departamentos, incluido Bolívar. En este último, la reserva ocupa alrededor del 58,43% del área bajo jurisdicción, equivalente a 1.141.058 hectáreas y al 53,69% de su superficie total. Esta zona cubre total o parcialmente quince municipios y cumple funciones esenciales en la protección de suelos, aguas y vida silvestre (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021). Desde 2010 avanza el proceso para declarar una nueva área protegida en la Serranía de San Lucas, compartida por Antioquia y Bolívar. Esta propuesta busca conservar ecosistemas y especies poco representadas en el ámbito nacional, lo que le otorga un alto valor de irremplazabilidad. Según los análisis de representatividad, su inclusión en el SINAP incrementaría la protección de ecosistemas propios de este distrito biogeográfico, actualmente ausentes en el sistema (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021).

La zona también alberga Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS). Una de ellas es el AICA Serranía de San Lucas, con 674.979 hectáreas, de las cuales el 84% se sitúa en el sur de Bolívar. Aquí se han registrado 587 especies de aves, entre ellas 10 endémicas del país y 10 con algún nivel de amenaza. Esta área forma parte del Área de Aves Endémicas Tierras Bajas de Nechí, reforzando su importancia para la conservación de la avifauna. Finalmente, se encuentra el AICA Reserva Natural El Garcerero y alrededores, con 17.446,50 hectáreas, de las cuales el 98% corresponde a la jurisdicción de la CSB en los municipios de Hatillo de Loba y Margarita. Este espacio complementa la red de áreas estratégicas para la protección de ecosistemas húmedos y especies asociadas al corredor biológico de la Serranía de San Lucas (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021).

A pesar de la importancia medioambiental, la expansión de nuevas áreas urbanas y cultivables en el departamento ha implicado la intervención de zonas naturales, dado que el 42% de las construcciones se ubican en áreas donde las coberturas naturales han sido transformadas. Además, incluso en zonas consideradas de protección ambiental por CARDIQUE y CSB, continúa la intervención humana, lo que impulsa la expansión de la frontera agrícola y la posible aparición de nuevos asentamientos rurales, contribuyendo a la degradación de áreas naturales (Gobernación de Bolívar, 2024). Esto se observa en la siguiente tabla:

Dinámica	Dique	Mojana	Montes de María	Norte
Aumento de la Minería	0,00%	0,00%	0,01%	0,23%
Degradación de Tierras	0,28%	0,51%	0,67%	0,21%
Densificación de la Agricultura	8,93%	4,09%	26,94%	10,19%
Expansión de la Agricultura	1,60%	0,00%	11,35%	1,20%
Fragmentación del Bosque	0,06%	0,00%	0,44%	0,00%

Ganancia de Pastos	6,03%	0,00%	15,73%	5,99%
Intensificación de la Ganaderos	0,77%	0,00%	2,75%	0,28%
Urbanización	0,31%	0,00%	0,17%	1,24%
Total General	17,99%	4,60%	58,06%	19,34%

Fuente: Gobernación de Bolívar (2024).

Es importante tener en cuenta que Bolívar tiene una alta potencialidad para áreas de conservación y protección ambiental que congregan, bosque seco tropical, bosques húmedos, bosques andinos y subandinos, complejos cenagosos y manglares (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021). El bosque seco tropical en el departamento de Bolívar cuenta con dos áreas representativas. La primera es el Parque Natural Regional Bosque Seco El Ceibal-Mono Titi, en Santa Catalina, que conserva 416,31 hectáreas donde habita una población natural del titi cabeciblanco, una especie endémica de Colombia y en peligro crítico de extinción. La segunda corresponde a los bosques y arbustales secos de los Montes de María, que abarcan 137.083 hectáreas —el 3% del portafolio de conservación del Caribe colombiano— y se distribuyen en varios municipios del departamento. Los bosques húmedos también ocupan un lugar destacado en la región. El Bosque Húmedo del Bajo Cauca se caracteriza por un mosaico de hábitats naturales entremezclados con zonas alteradas por actividades ganaderas, vegetación secundaria y áreas agrícolas. Estos espacios presentan un estado crítico de conservación debido a la intervención humana (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021).

Otro ecosistema relevante lo conforman los bosques húmedos de la Serranía de San Lucas, que conectan la planicie del Caribe con los bosques subandinos. Con una extensión total de 491.632 hectáreas —de las cuales 283.202 se encuentran en Bolívar— este territorio representa el 10,7% del portafolio de conservación del Caribe, lo que evidencia su importancia ecológica y estratégica (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021) por otro lado, los bosques andinos y subandinos de la Serranía de San Lucas cubren 398.301 hectáreas, casi en su totalidad dentro de Bolívar. Constituyen uno de los principales sitios prioritarios de conservación en la región Andes y Piedemonte Amazónico, especialmente en municipios como Santa Rosa del Sur y San Pablo. Su valor radica en la presencia de bosques y arbustales inundables, ecosistemas con la meta de conservación más alta tanto para el departamento como para todo el Caribe (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021).

Los complejos cenagosos, también llamados humedales, abarcan 853.104 hectáreas en la región (Departamento Nacional de Planeación, 2020). Entre ellos destaca la Ecorregión Ciénaga de la Virgen, que con 48.110,87 hectáreas corresponde al 6,8% del territorio (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura

(FAO, 2021). Estos humedales cumplen funciones ecológicas esenciales como la regulación hídrica, el soporte a la biodiversidad y la provisión de servicios ecosistémicos para las comunidades cercanas. El Complejo Ribereño de Manglares, con 9.385,8 hectáreas (3,48% del Caribe), constituye uno de los ecosistemas más productivos del planeta. Sirve de hábitat para abundante fauna acuática, actúa como regulador térmico natural y contribuye a la formación de suelos. Además, protege la línea de costa al disminuir la erosión y acumular sedimentos mediante sus raíces. Entre sus especies sobresalen el mangle rojo, el mangle negro, el mangle bobo, la especie Zaragoza y algunos individuos de *Pelliciera rhizophorae* (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021).

Otro sistema relevante es el humedal del Arroyo Mancomoján, que nace en los Montes de María y desemboca en el río Magdalena frente a la Ciénaga de Zárate, con 2.358 hectáreas de bosques y arbustales inundables. A este se suma el Canal del Dique, que ocupa el 35,04% del área (247.291 ha) e incluye un complejo de ciénagas de alrededor de 25.000 hectáreas que actúan como zonas de inundación y amortiguación durante las crecientes (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021). Finalmente, los complejos cenagosos de la Depresión Momposina–Río San Jorge (270.924 ha) y la Depresión Momposina–Río Cauca (156.615 ha) forman, junto con los del Magdalena y San Jorge y los bosques húmedos de la Serranía de San Lucas, una extensa red interconectada de ciénagas y caños. Esta región constituye uno de los sectores prioritarios más importantes, donde el departamento de Bolívar tiene la mayor participación, con 12 municipios y el 97,8% del área (Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), 2021).

3.3.2. Consejos Comunitarios

En el departamento 98,73% (491.364 personas) se reconocieron como población negra (376.988 en las cabeceras municipales y 114.376 zonas rurales); 4.978 personas (1%) se identificaron como Palenqueros, 1.325 personas se reconocieron como raizales (0,27% del total afro descendientes). La mayoría se encuentra en la ciudad de Cartagena (319.373 personas), seguido de los municipios de María la Baja (43.961 personas), San Pablo (18.628), Magangué (18.628), Turbaco (13.225), y Mahates (9.614); María la Baja presenta un 97% de población afrocolombiana, le siguen en su orden Altos del Rosario con 82%, San Pablo 69%, Cicuco 65%, Mahates 42% y Cartagena el 36% (Gobernación de Bolívar, 2020). El departamento "cuenta con el corregimiento de palenque primer pueblo libre de América reconocido como Patrimonio cultural de la humanidad, a pesar de este reconocimiento históricamente ha presentado dificultades en servicios públicos, vías de acceso, servicios de salud, condiciones de vivienda entre otros" (Gobernación de Bolívar, 2020)

El (Observatorio de Territorios Étnicos y Campesinos, 2025) ha logrado identificar un total de 45 solicitudes de titulación colectiva de tierras, distribuidas a lo largo de 15 municipios en el departamento de Bolívar, la mayor parte de esa población está concentrada en los siguientes municipios y distritos: Cartagena de Indias, Magangué, María la Baja, Mahates, San Cristóbal, Santa Catalina, Clemencia, Villanueva, Santa Rosa, Arjona, San Jacinto, Calamar, Altos del Rosario, y Carmen de Bolívar (Gobernación de Bolívar, 2020). Se identificaron los siguientes Consejos que se encuentran en diferentes procesos dentro de las solicitudes de titulación: Consejo de Comunidades Negras de Santa Fe Chevale, el Consejo Comunitario de COAFROB, el de Barú, el Afrodescendiente Mayor de Guamocó, y Mañara García Mepo, junto con entidades como el Consejo Comunitario Cacima Olave Arrincon Amela, el Afrocolombiano de Rocha y Julio César Córdoba COAFROPROC. La representación se extiende a localidades como Lomas de Matunilla y continúa con el Consejo de Alto Caribona, el de la Comunidad Negra de Gamero, Villa Gloria, Arroyo de Piedra, Islote de San Bernardo, Sincerín, Pasacaballo, Isla Fuerte, Bayunca, Nelson Mandela y Los Palenques. Completan este tejido organizativo los consejos de Arroyo Grande, Puerto Badel, La Orquídea, Eladio Ariza, la vereda de Marlinda, Robles Almirante Padilla, Bantú, Santo Madero, Manzanillo del Mar, Amanzagüapos, la Vereda de Pua II, Ararca, el Recreo del Canal del Dique, Galerazamba, Santa Cruz del Islote, Punta Canoa, Arroyo de las Canoas, el Afrocolombiano de Tiquisio, la comunidad de Leticia Canal del Dique, Puerto Rey, Benkos Bioho, Pontezuela, Tierra Bomba, Los Olivos y Antonio Sajón (Observatorio de Territorios Étnicos y Campesinos, 2025).

Esta cifra evidencia un significativo movimiento de reivindicación de derechos territoriales por parte de comunidades históricamente marginadas. De este conjunto, la ciudad de Cartagena de Indias concentra un alto porcentaje, con 21 de estas solicitudes registradas (Observatorio de Territorios Étnicos y Campesinos, 2025). Esta preeminencia cartagenera no es casual, sino que hunde sus raíces en la propia historia de la ciudad. Su condición de principal puerto negrero del Virreinato de la Nueva Granada durante la época colonial la convirtió en el punto de llegada de personas esclavizadas. Donde se llevó a cabo un proceso de resistencia y acciones de fuga y rebelión. Los levantamientos y las fugas de las haciendas, sobre todo, por los llamados "negros de Guinea" —término colonial para designar a los esclavizados procedentes de las cuencas de los ríos Níger y Senegal— y por los cimarrones, dieron vida a los palenques en las estribaciones de los Montes de María, la Sierra de Luruaco y la lejana Serranía de San Lucas (Observatorio de Territorios Étnicos y Campesinos, 2025).

Una de las principales barreras para la consolidación de territorios colectivos afrodescendientes en el departamento se relaciona con la superposición entre los espacios históricamente ocupados por estas comunidades y las figuras jurídicas de protección ambiental o de reserva estatal. En varios casos, territorios que han sido habitados y utilizados tradicionalmente por poblaciones afrodescendientes fueron previamente declarados baldíos de la Nación o incorporados a regímenes de protección ambiental, lo que genera tensiones entre los derechos territoriales colectivos reconocidos por la Constitución de 1991 y las

políticas estatales de conservación o uso estratégico del suelo. Estas situaciones han sido documentadas en diferentes regiones del Caribe colombiano, donde comunidades locales mantienen conflictos jurídicos con el Estado por el reconocimiento de la propiedad o el uso de territorios que históricamente han ocupado, particularmente en zonas costeras e insulares asociadas a ecosistemas estratégicos como manglares y arrecifes coralinos (Hofmann, 2002). La creación de áreas protegidas o reservas territoriales en estos espacios, sin un reconocimiento previo de las ocupaciones tradicionales, ha generado procesos de disputa sobre la titularidad del suelo y el acceso a recursos naturales, lo que evidencia las tensiones estructurales entre la política ambiental, la gestión del territorio y el reconocimiento de los derechos territoriales de las comunidades afrodescendientes en Colombia.

3.3.3. Zonas de Reserva Campesina

Como resultado de las disputas territoriales y sociales en la región, se lograron implementar medidas orientadas a fortalecer la participación de las comunidades rurales en la gestión del territorio y en el uso de la tierra (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2021). En este contexto surgieron dos Zonas de Reserva Campesina (ZRC): Arenal – Morales, ubicada en los municipios del mismo nombre, constituida bajo la Resolución 054 del 22 de junio de 1999, con un área de 21.110 hectáreas; Montes de María 2, en los municipios de El Guamo, San Juan Nepomuceno, Zambrano y Córdoba, constituida con la resolución 057 del 16 de abril de 2018, con un área de 44.481 hectáreas; y Valle del Río Cimitarra, que comparte con el departamento de Antioquia, en los municipios de Cantagallo, San Pablo, Yondó y Remedios, constituida bajo la resolución 028 del 10 de diciembre de 2002, con un área de 196.945 hectáreas. (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023).

La ZRC Arenal Morales tiene 606 predios, equivalente al 99% ubicados en Frontera Agrícola la mayoría de predios superan las 20ha - hasta 50ha. Así mismo, el 75 % correspondiente a 451 predios están en un rango menor a la UAF, seguido del 24 % de los predios dentro de la UAF con 147 predios y, por último, el 1 % con mayor a la UAF con 8 predios (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023). Por otro lado, 276 de los predios son presuntamente informales, representan el 46 % con un área de 8.710 ha (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023). La ZRC Montes de María cuenta con un total de 631 predios, la mayoría de estos se encuentran ubicados en el municipio El Guamo donde el 69% están dentro de la Frontera Agrícola con un área de 17.510 ha. La mayoría de los predios se encuentran por encima de las 20ha - hasta 50ha. En cuanto a los traslapes según clasificación de UAF, el 63% de los predios correspondiente a 394 predios, están en un rango menor a la UAF, seguido del 30 % de los predios mayor a la UAF con 192 predios y, por último, el 7 % mayor a la UAF con 45 predios. Por otro lado, de los 631 predios que conforman la Zona de reserva campesina, se encuentra que 431 de los predios son presuntamente informales, es decir un 68 % en un área de 27.640 ha.

Por último, la ZRC Valle del Río Cimitarra cuenta con 4.132 predios, la mayoría de estos se encuentran ubicados en el municipio Yondó donde el 52% están dentro de frontera agrícola con un área de 135.822 ha. En la ZRC Valle del Río Cimitarra, el rango de tamaño predial más numeroso es el de “hasta 0,5 ha”, con 1.111 predios que suman 180 hectáreas; de estos, 230 predios están dentro de la frontera agrícola y 881 en áreas excluidas de ella. En contraste, el rango con mayor extensión territorial corresponde a los predios “mayores de 50ha y hasta 100 ha”, que abarcan 39.986 hectáreas, de las cuales 32.724 están dentro de la frontera agrícola y 7.262 en zonas excluidas. La mayoría de los predios —el 76% (3.133 predios)— se encuentran por debajo del tamaño de una UAF. Un 20% (821 predios) cumple con el rango establecido como UAF, mientras que solo el 4% (178 predios) supera dicha extensión. Por último, 2.191 de los predios son presuntamente informales, para un índice de informalidad del 53% en un área de 72.599 ha.

Estas iniciativas enfrentaron obstáculos significativos derivados tanto de decisiones gubernamentales como de la persistencia del conflicto armado. Además, la población también enfrentó dificultades derivadas de la presencia de amplias zonas de reserva forestal, las cuales limitaban el acceso a programas de inversión estatal debido a la imposibilidad de titular predios dentro de dichas áreas. Esta restricción afectó durante años el desarrollo rural y la estabilidad de las comunidades asentadas en estos territorios. Como respuesta, más adelante se promovieron solicitudes de sustracción de hectáreas específicas con el fin de aliviar la situación y facilitar que los habitantes de los municipios más afectados pudieran acceder a beneficios estatales y avanzar en procesos de formalización y desarrollo territorial (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2021; Monsalve, 2018; Instituto Humbolt, 2014).

En el departamento de Bolívar, la superposición entre figuras de ordenamiento territorial constituye un elemento relevante para comprender las restricciones institucionales al mercado de tierras rurales. En particular, diversos estudios han señalado que territorios colectivos de comunidades étnicas y zonas de reserva campesina coinciden espacialmente con áreas protegidas o con territorios sometidos a regímenes especiales de conservación. Esta situación genera tensiones en la gestión del territorio, ya que los instrumentos de política ambiental priorizan la protección de ecosistemas estratégicos, mientras que las comunidades rurales reclaman el reconocimiento de sus derechos territoriales y el uso productivo del suelo. En el caso de las comunidades afrodescendientes, el marco jurídico colombiano reconoce la propiedad colectiva sobre los territorios ocupados tradicionalmente; sin embargo, la presencia de figuras de conservación ambiental o reservas forestales puede limitar el ejercicio pleno de estos derechos y generar disputas sobre el acceso a la tierra y los recursos naturales. Para las comunidades campesinas, estas restricciones suelen ser más estrictas, dado que la normativa ambiental establece mayores limitaciones para las actividades agropecuarias dentro de áreas protegidas, lo que puede intensificar los conflictos territoriales y afectar las dinámicas de acceso y uso del suelo rural. (Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura & UPRA, 2017).

4. Lo que se escapa al mercado de tierras

Existen factores externos que afectan el mercado de tierras como el conflicto armado. Estudios de la UPRA sostienen que el precio de la tierra se ve afectada por la inseguridad (violencia, secuestro, extorsión, conflicto armado), el impacto llega a reducir el precio en un 50% o 70% de su valor comercial (Unidad de Planificación Agropecuaria, 2022). De esta manera:

“Colombia presenta un limitado acceso al uso y a la propiedad de la tierra en las zonas rurales. Una parte de esas limitaciones se deriva de la inseguridad de los derechos de propiedad de la tierra asociados con un alto grado de informalidad y a la incidencia del conflicto armado y el narcotráfico que configuró derechos ilegales de propiedad. Otra parte se deriva de las consecuentes fallas de los mercados de tierras generados por la informalidad y la ilegalidad, al imponer altos costos de transacción en los mercados de compra y arrendamientos” (Unidad de Planificación Agropecuaria, 2022).

Así, el conflicto armado ha generado alteraciones en el funcionamiento del mercado de tierras rurales. El abandono masivo de predios y los procesos de despojo asociados al desplazamiento forzado han incidido en la formación de precios de la tierra, ya que las condiciones de inseguridad y control territorial reducen la demanda y aumentan la incertidumbre sobre los derechos de propiedad. En estos contextos, los propietarios suelen verse obligados a vender o abandonar sus predios en condiciones desfavorables, lo que puede generar transacciones a precios inferiores a los del mercado en condiciones normales. Además, la salida abrupta de la población impide la realización de procesos formales de transferencia de propiedad, lo que incrementa los niveles de informalidad en la tenencia de la tierra y facilita procesos de concentración de la propiedad rural en manos de actores con mayor capacidad económica o vinculados a economías ilegales (Ibáñez & Queribín, 2004; Reyes, 2009; Unidad de Planificación Agropecuaria, 2022). En algunos casos, estos procesos también han estado acompañados por transformaciones en el uso del suelo, ya que las tierras abandonadas o despojadas son destinadas posteriormente a actividades productivas distintas de su vocación original, lo que altera las dinámicas productivas locales.

Por otro lado, el fenómeno del desplazamiento forzado ha tenido un impacto significativo en la concentración de la propiedad rural, aunque la estimación precisa del número de hectáreas abandonadas o despojadas es un desafío debido a la complejidad del proceso de declaración y reclamo de las víctimas (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2025).. Según (Fajardo, 2004), en las últimas tres décadas del siglo XX y principios del XXI, el conflicto afectó por lo menos a 6 millones de personas, de las cuales el 91% fue obligado a abandonar sus tierras y bienes y el 52% fue despojado de sus tierras, equivalente a cerca de 5,5 millones de hectáreas,

o 10,8% de la superficie agropecuaria del país. Este proceso ha permitido el acaparamiento de tierras y de capitales, siendo la costa Atlántica la región más afectada, con una superficie mayor a 2 millones de hectáreas abandonadas, seguida por la Orinoquia-Amazonía-Chocó con 1,9 millones de hectáreas, y la región andina con 1,5 millones de hectáreas (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2025).

En el caso del departamento de Bolívar, diversos análisis territoriales indican que el riesgo de ocurrencia de hechos victimizantes asociados al conflicto armado presenta una distribución heterogénea entre los municipios. En particular, municipios del sur del departamento como San Pablo, Santa Rosa del Sur, Simití, Montecristo y Cantagallo han registrado históricamente mayores niveles de afectación por dinámicas de violencia y presencia de actores armados. Estas condiciones de inseguridad inciden en el funcionamiento del mercado de tierras rurales, en la medida en que incrementan la percepción de riesgo sobre los derechos de propiedad, limitan la inversión productiva y afectan la estabilidad de las transacciones sobre predios rurales. En este contexto, la literatura sobre mercados de tierras rurales en Colombia señala que la presencia de conflicto armado puede generar distorsiones en el funcionamiento del mercado, reduciendo la demanda de tierras y favoreciendo procesos de abandono, informalidad y concentración de la propiedad (Unidad de Planificación Agropecuaria, 2022; Ibáñez & Queribín, 2004). Bajo estas condiciones, las zonas con mayores niveles de violencia tienden a presentar mercados de tierras menos dinámicos y mayores niveles de informalidad en la tenencia de la tierra.

4.1. El caso paramilitar en Bolívar

Entre finales de la década de 1990 y comienzos de los años 2000, la región de Montes de María —que abarca territorios de los departamentos de Bolívar y Sucre— se convirtió en uno de los principales escenarios de confrontación armada entre grupos guerrilleros y estructuras paramilitares. En este periodo se registraron múltiples masacres, desplazamientos forzados y procesos de despojo de tierras que afectaron principalmente a comunidades campesinas. La violencia paramilitar se concentró particularmente en municipios como El Carmen de Bolívar, San Jacinto, San Juan Nepomuceno, María La Baja y Ovejas, donde se desarrollaron operaciones armadas dirigidas a consolidar el control territorial de la región (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010; CODHES, Corporación Opción Legal, Universidad Tec, & Fundación Cultura Democrática, 2020).

El escalamiento del conflicto armado en esta región generó un elevado número de víctimas y procesos masivos de desplazamiento. De acuerdo con diversos estudios, los Montes de María registraron uno de los mayores niveles de abandono y despojo de tierras del país durante este periodo, fenómeno que estuvo estrechamente relacionado con las dinámicas de expansión paramilitar y con disputas territoriales entre distintos actores armados (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010; Reyes, 2009). Un caso emblemático fue la masacre ocurrida el 10 de

marzo de 2000 en el corregimiento de Mampuján, en el municipio de María La Baja, que provocó el desplazamiento forzado de centenares de familias campesinas y el abandono de sus tierras (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010).

Una segunda forma de evidenciar la relación entre el desplazamiento, el despojo y el acaparamiento de tierras es el análisis de los registros oficiales de movimientos de predios. Contrario a la idea de que la concentración de tierra comenzó después de la primera década del siglo XXI, desde 2002 el empresario antioqueño Álvaro Ignacio Echevarría adquirió la finca Jacinto en el municipio de Córdoba (Bolívar) e invitó a otros empresarios a comprar tierras en Montes de María, ofreciéndoles recorridos escoltados por la Infantería de Marina (CODHES, Corporación Opción Legal, Universidad Tec, & Fundación Cultura Democrática, 2020). Entre 2002 y 2006 se dieron dos fenómenos simultáneos: el masivo abandono de tierras por víctimas de la violencia y un activo mercado inmobiliario rural. El estudio del investigador Alejandro Reyes confirma que, entre 1997 y 2007, se abandonaron 81.656 hectáreas en quince municipios de Montes de María, siendo los más afectados El Carmen de Bolívar, San Jacinto, San Juan Nepomuceno, María La Baja, Zambrano, Ovejas y San Onofre. Esta evidencia coincide con el comportamiento excepcional del recaudo predial en El Carmen de Bolívar, que se duplicó de 56 millones de pesos en 2000 (año de mayor desplazamiento) a 108 millones en 2002, y luego aumentó de 89 millones en 2005 a 137 millones en 2006, reflejando las transacciones de tierra durante y después de la violencia paramilitar (CODHES, Corporación Opción Legal, Universidad Tec, & Fundación Cultura Democrática, 2020).

Los inusuales incrementos en el recaudo catastral de ciertos municipios de los Montes de María sugieren un activo mercado de tierras o procesos extraordinarios de legalización, pero su coincidencia con desplazamientos, abandonos y despojos ocurridos previamente apunta a posibles apropiaciones irregulares y acaparamiento (CODHES, Corporación Opción Legal, Universidad Tec, & Fundación Cultura Democrática, 2020). Esto se refuerza con el hecho de que esos mismos municipios registraron después mayores niveles de concentración de la tierra. Ante la presión violenta, muchos campesinos recurrieron a mecanismos legales de protección, y la gran cantidad de hectáreas solicitadas para este fin refleja el riesgo de perder sus predios debido al abandono forzado. En esta zona, miles de personas solicitaron la protección de más de 300.000 hectáreas, mientras aumentaba la compra de tierras por empresarios atraídos por “la fertilidad y disponibilidad del suelo”. A ello se suma lo que las comunidades describen como un “despojo institucional”, favorecido por la parálisis de trámites en el tránsito del INCORA al INCODER y luego a la Agencia Nacional de Tierras (CODHES, Corporación Opción Legal, Universidad Tec, & Fundación Cultura Democrática, 2020).

La confluencia de actores armados y funcionarios públicos ha incidido gravemente en el mercado de tierras, como lo evidencia el caso de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar (CODHES, Corporación Opción Legal, Universidad Tec, &

Fundación Cultura Democrática, 2020). Allí, la registradora Ana Regina Güete autorizó la venta de 122 predios pertenecientes a campesinos desplazados que contaban con protección legal; de estos, 22 fueron inscritos a nombre de su propio padre y los 100 restantes quedaron en manos de otros empresarios. La gravedad del hecho llevó a que un Grupo Élite de la Superintendencia de Notariado y Registro interviniera la oficina tras la destitución de Güete, en un contexto donde la actuación irregular de funcionarios facilitaba el despojo y alimentaba la concentración de tierras (CODHES, Corporación Opción Legal, Universidad Tec, & Fundación Cultura Democrática, 2020). Esta acaparación de tierras 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 Huertas, Jiménez Nicholls, Ocampo Méndez, & Pinzón Silva, 2022).

De esta manera, son evidentes los impactos del conflicto armado en la configuración de la tierra. Por otro lado, en el ámbito físico, debido a los cambios en los usos del suelo; sociopolítica, por la destrucción de las organizaciones campesinas y el fortalecimiento de los grupos armados; y socioeconómica, por el desplazamiento masivo y el abandono de tierras que dejó a miles de familias en condiciones de extrema vulnerabilidad (Duica Amaya, 2010). En el plano físico y territorial, la presión armada y el desplazamiento generaron modificaciones en las coberturas del suelo, las áreas abandonadas se convirtieron principalmente en pastos y rastrojos, junto con la expansión de cultivos extensivos como la palma de aceite en María La Baja y la siembra de árboles maderables en Zambrano. Se dieron diferentes tipos de despojo dentro de los que se incluyen el despojo jurídico, físico y administrativo. Además, la persistente informalidad en los derechos de propiedad limita la capacidad del Estado para ejercer soberanía, cobrar impuestos y brindar servicios, mientras que la formalización de la pequeña propiedad sería una condición esencial para garantizar seguridad territorial y bienestar social (Duica Amaya, 2010).

En las últimas décadas se han desarrollado diversos procesos de restitución y formalización de tierras dirigidos a reparar a las víctimas del despojo y abandono ocasionados por el conflicto armado. En el departamento de Bolívar se han adelantado programas de restitución, titulación y formalización de predios rurales, así como proyectos productivos orientados al retorno de población desplazada y a la recuperación de la actividad agropecuaria en las zonas afectadas por la violencia. Sin embargo, estos procesos enfrentan múltiples desafíos, entre ellos la presencia de segundos ocupantes, la persistencia de disputas sobre los derechos de propiedad y las dificultades institucionales para garantizar la seguridad jurídica de los predios restituidos (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2010).

5. Precios de la tierra

5.1. 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 9 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.

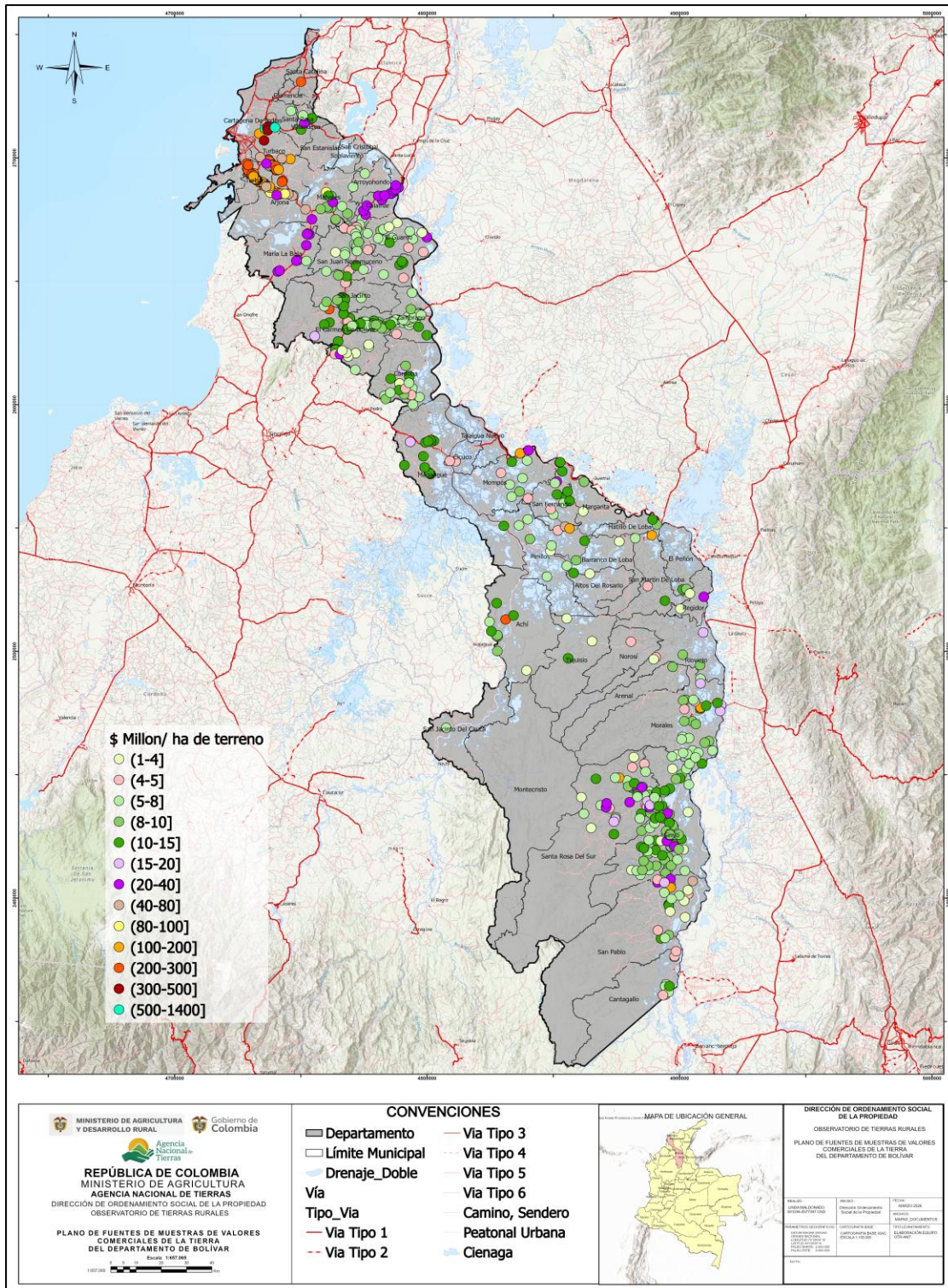
Las variables explicativas que se incluyeron en el modelo se presentan a continuación en la tabla 3.

Tabla 3. Variables explicativas del modelo

Nombre de variable	Descripción	Tipo
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.
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
Valor potencial	Permite recoger la calidad de la tierra para el cultivo. Se agrupó en las siguientes categorías: de 6 a 17, de 23 a 38, de 44 a 55, Más de 61.	Categórica.
Área	Área del predio en hectáreas	Cuantitativa
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).

Mapa 9. Muestras de valores comerciales de la tierra utilizadas en el departamento de Bolívar.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

5.2. 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:

$$\log(\text{Valor} / \text{Área}) = \mu + f(x, y) + g(\text{Área}) + \sum_{i=1}^k \beta_i X_i + \epsilon$$

donde $f(x, y)$ es una función bidimensional de las coordenadas, $g(\text{Área})$ es una función del área de los predios, β_i son otras variables que se incorporan de forma lineal al modelo y ϵ es un componente de error que se asume normal. Esta forma funcional se enmarca dentro los modelos aditivos generalizados (Wood, *Generalized Additive Models: An Introduction with R*, 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 (Tolosa, Melo, & Cruz, 2025); así como para analizar el comportamiento de las tasas de renta asociadas a vivienda (Azcarate, Tolosa-Delgado, Cruz, & Mahecha, 2025). Además, se ha evidenciado que permiten controlar la dependencia y heterogeneidad espacial que pueden estar presentes en los datos (Tolosa, Melo, & Azcarate, 2021).

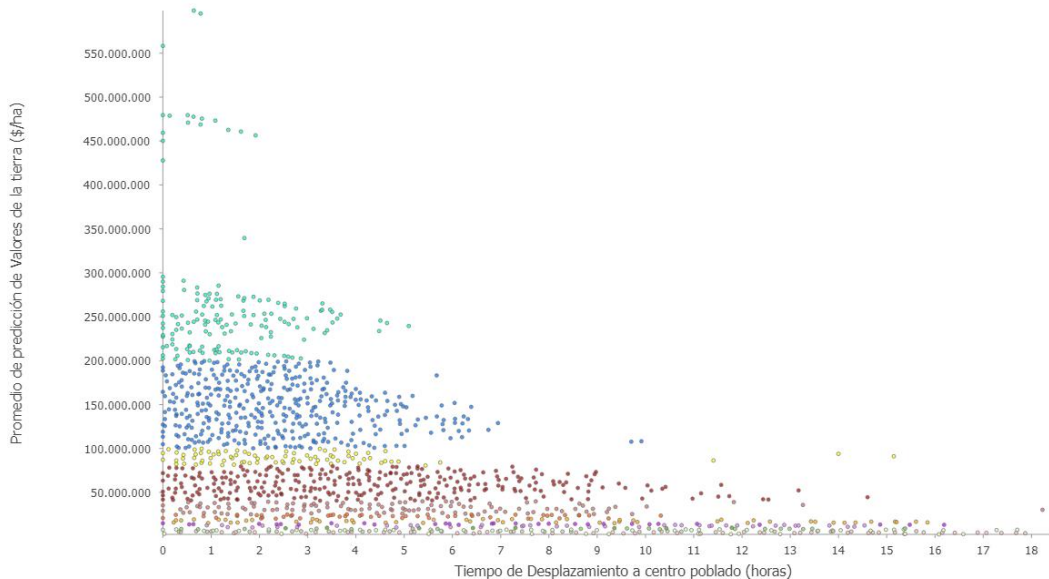
5.3. Resultados

A partir de la estimación de un Modelo Aditivo Generalizado (GAM) con incorporación de una tendencia espacial flexible, se obtuvieron las predicciones del valor comercial por hectárea para el departamento de Bolívar. Los resultados evidencian un patrón espacial claramente estructurado, en el cual la localización emerge como el principal determinante del comportamiento del precio de la tierra. En particular, las zonas ubicadas en el norte del departamento, especialmente aquellas próximas a Cartagena y su área de influencia, presentan los valores predichos más altos por hectárea. Este comportamiento es consistente con la mayor dinámica económica, urbana, portuaria e industrial de esta zona, así como con la presión derivada de procesos de expansión urbana y transformación del uso del suelo.

Asimismo, a medida que aumenta la distancia hacia el centro y sur del departamento, los valores tienden a disminuir de manera progresiva, reflejando menores niveles de integración a los principales mercados, menor densidad de actividades económicas y una demanda relativamente más baja por suelo rural.

La accesibilidad también muestra un efecto significativo en la determinación del valor. La proximidad a la red vial primaria tiene un impacto positivo sobre el precio por hectárea, en la medida en que reduce costos de transporte, facilita la movilización de insumos y productos y mejora la competitividad de los predios dentro del sistema productivo regional. Este resultado se refuerza al analizar la relación entre el valor predicho de la tierra y el tiempo de desplazamiento a centros poblados Figura 13, donde se observa una relación inversa consistente: a medida que aumenta el tiempo de acceso, los valores por hectárea disminuyen de manera significativa. Este patrón evidencia que la accesibilidad constituye una variable estructural en la formación de precios del suelo rural, al incidir directamente sobre los costos de transacción, la integración a mercados y las posibilidades de uso productivo del predio.

Figura 13. *Relación entre la predicción de valores de la tierra y el tiempo de desplazamiento a centros poblados en el departamento de Bolívar*



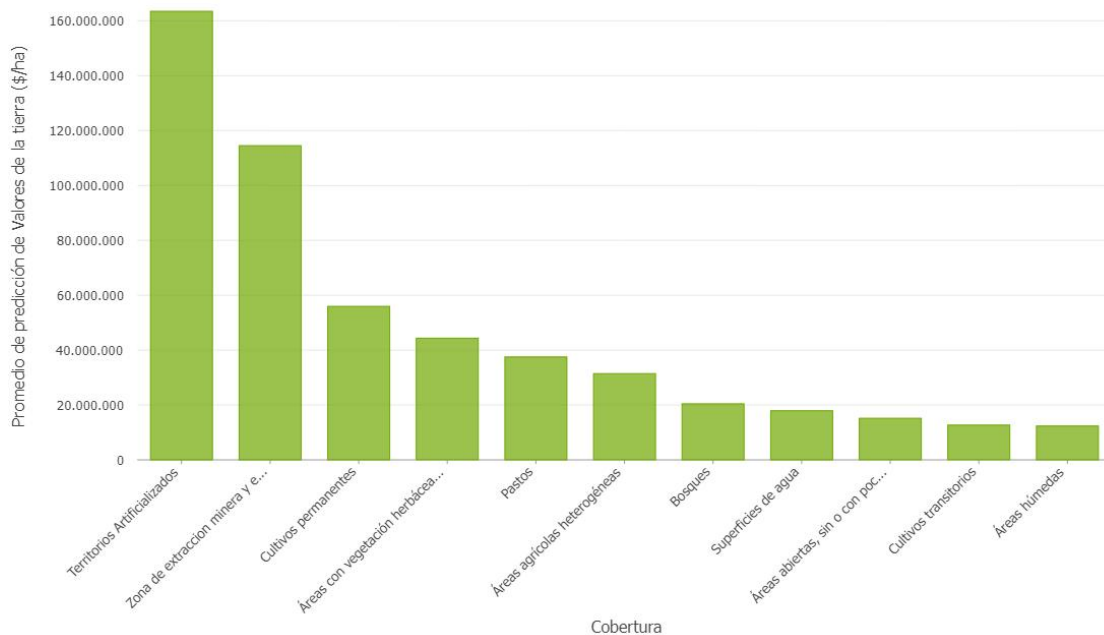
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) – ANT (2025), a partir de resultados del modelo GAM.

Asimismo, el modelo evidencia que los predios de mayor extensión, especialmente aquellos localizados en áreas más alejadas de centros poblados y corredores viales, tienden a registrar valores unitarios más bajos por hectárea. Este comportamiento está asociado a una menor presión de demanda, mayores costos de provisión de infraestructura y menores probabilidades de intensificación productiva o cambio de uso del suelo, configurando así un

patrón en el cual los predios más grandes y más aislados presentan menor competitividad relativa frente a aquellos mejor localizados y con mayor accesibilidad.

De manera complementaria, los valores de precios obtenidos en contraste con la cobertura del suelo permiten identificar diferencias importantes en la estructura del mercado de tierras. De acuerdo con la Figura 14, Los mayores valores se concentran en territorios artificializados y zonas de extracción minera, seguidos por áreas con cultivos permanentes y vegetación herbácea. Este comportamiento refleja la influencia de factores como la proximidad a centros urbanos, la presión por expansión urbana, el potencial de cambio de uso del suelo y la mayor rentabilidad asociada a actividades productivas intensivas. En contraste, los cultivos transitorios presentan valores promedio considerablemente más bajos, lo cual puede explicarse por su menor nivel de inversión, su carácter productivo de corto plazo y su localización predominante en zonas rurales con menor accesibilidad y menor integración a mercados. Así mismo, coberturas como bosques, superficies de agua y áreas con baja intervención presentan valores considerablemente más bajos, lo cual es consistente con sus restricciones de uso, menor productividad o menor demanda en el mercado de tierras.

Figura 14. Promedio de predicción de valor de la tierra por tipo de cobertura del suelo en el departamento de Bolívar.

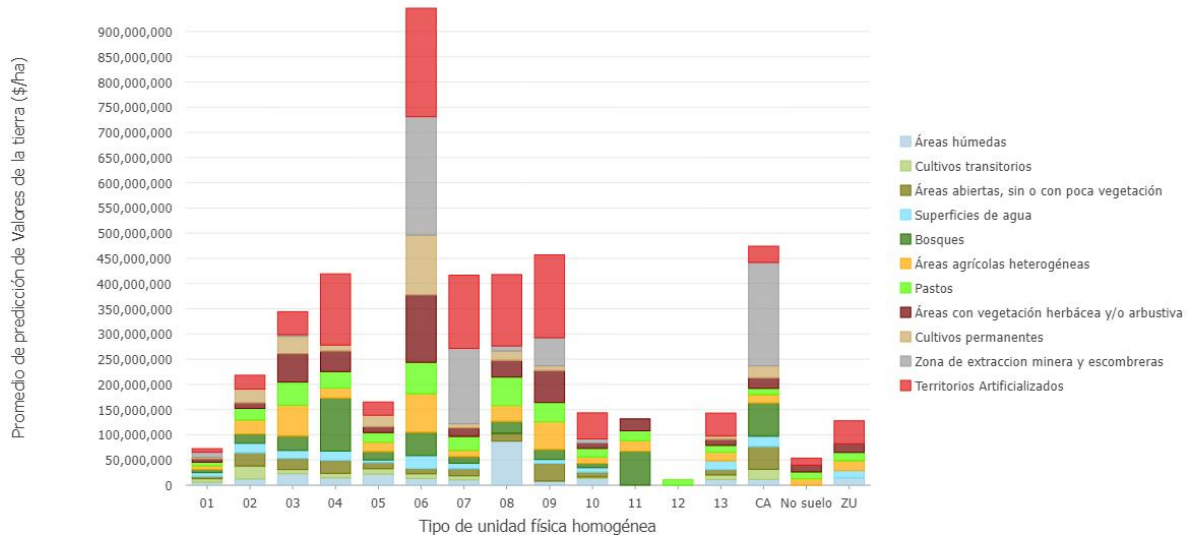


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) – ANT (2025), a partir de resultados del modelo GAM.

Por su parte, al analizar la relación entre los valores predichos y las unidades físicas homogéneas (UFH), que la relación entre aptitud biofísica y valor de la tierra no es directa ni determinante. Aunque las UFH con mejores condiciones tienden a asociarse con valores más altos, se observa una alta dispersión de precios dentro de cada categoría, explicada por la

interacción con otras variables como el uso efectivo del suelo, la accesibilidad y la localización. Este resultado es consistente con la estructura territorial del departamento, caracterizada por la predominancia de unidades de aptitud intermedia, lo que configura un gradiente de condiciones productivas más que una segmentación estricta del mercado.

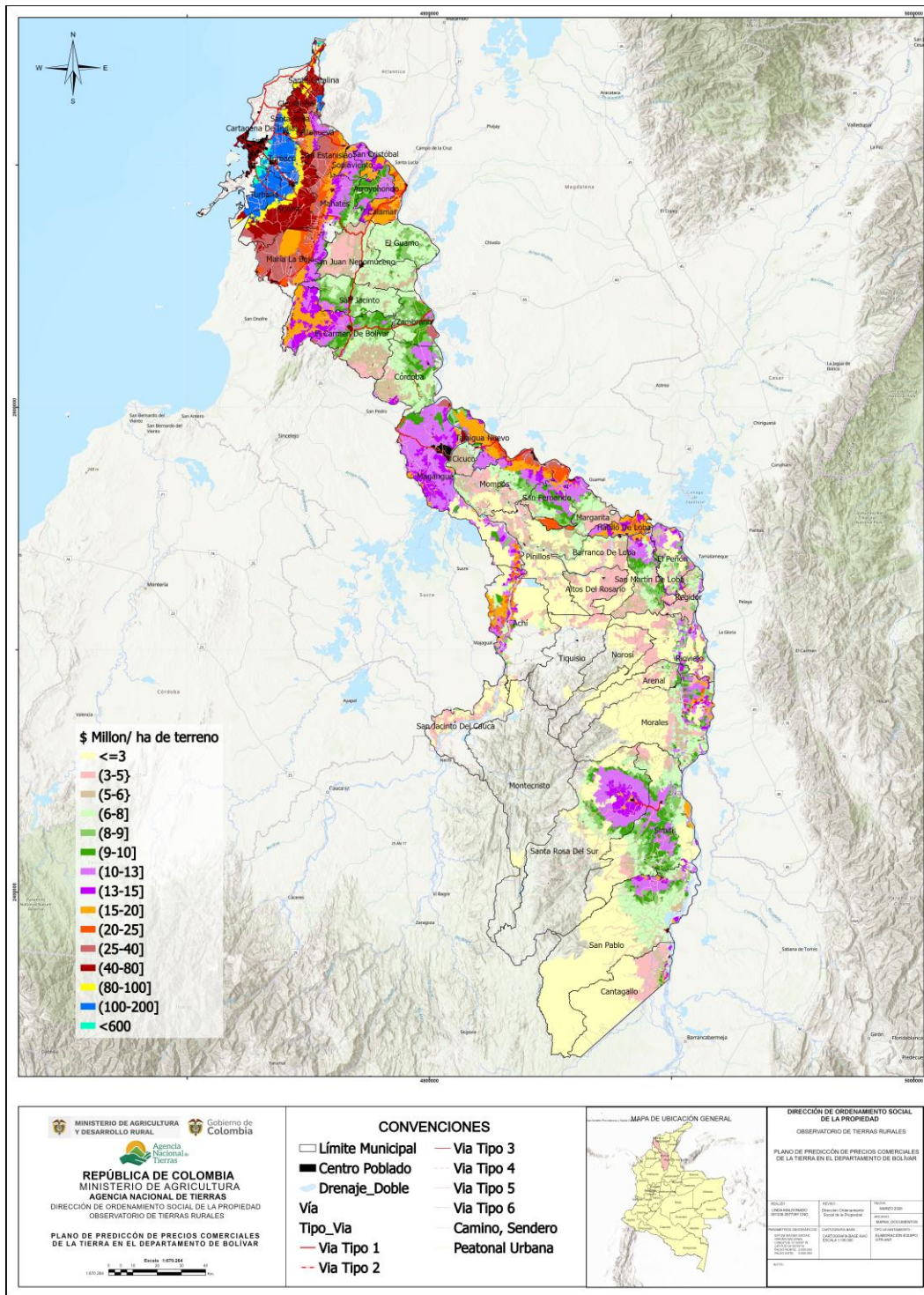
Figura 15. Promedio de la predicción del valor de la tierra por unidades físicas homogéneas (UFH) y tipo de cobertura del suelo que las traslapan en el departamento de Bolívar.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) – ANT (2025), a partir de resultados del modelo GAMy clasificación de coberturas.

Desde el punto de vista estadístico, el modelo alcanzó un coeficiente de determinación (R^2) del 83% en la muestra de entrenamiento y del 77% en la muestra de prueba. Estos resultados indican que el modelo logra explicar una proporción alta de la variabilidad observada en los valores de la tierra, lo que sugiere un adecuado ajuste a los datos. La diferencia moderada entre el desempeño en entrenamiento y en prueba evidencia que el modelo mantiene una capacidad predictiva sólida fuera de la muestra utilizada para su estimación, reduciendo el riesgo de sobreajuste y mostrando una adecuada capacidad de generalización. En términos prácticos, esto implica que las predicciones no solo describen bien el comportamiento histórico de los datos observados, sino que también presentan consistencia cuando se aplican a información no utilizada en el proceso de calibración, fortaleciendo la confiabilidad técnica de los resultados obtenidos.

Mapa 10. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra en el departamento de Bolívar.



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

6. Conclusiones

El mercado de tierras rurales en el departamento de Bolívar responde a una combinación de factores territoriales, institucionales y sociales que generan diferencias marcadas entre subregiones. El valor de la tierra no depende únicamente de su aptitud productiva. La cercanía a centros poblados, la conectividad vial y la inserción en dinámicas económicas regionales tienen un peso determinante en la valorización del suelo. Esto explica por qué existen territorios con condiciones biofísicas similares, pero comportamientos de mercado distintos, evidenciando que la lógica del mercado está más asociada al acceso a oportunidades económicas que a las características físicas del terreno en sí mismas.

Las condiciones del suelo influyen en el mercado, pero no lo determinan de forma directa. La predominancia de unidades con potencial productivo medio indica que una gran proporción del territorio puede ser aprovechada bajo esquemas adecuados de manejo. Sin embargo, en estos contextos, factores como la accesibilidad, el uso actual del suelo, la cercanía a infraestructura y la articulación con cadenas productivas regionales terminan siendo más decisivos en la formación de precios. Esto sugiere que la valorización del suelo está fuertemente condicionada por su capacidad de integración funcional al sistema económico regional.

El funcionamiento del mercado también está limitado por problemas estructurales que afectan tanto la eficiencia como la equidad. La concentración de la propiedad, junto con la fragmentación en los predios más pequeños, restringe el acceso a la tierra y reduce la fluidez de las transacciones. Esta dualidad —latifundio y minifundio— genera distorsiones que dificultan la consolidación de un mercado dinámico y competitivo. A esto se suma la alta informalidad en la tenencia, que incrementa la inseguridad jurídica, eleva los costos de transacción y limita el acceso a financiamiento, afectando directamente la inversión productiva y la movilidad del mercado.

Los efectos del conflicto armado continúan influyendo en la configuración territorial del departamento. Procesos como el despojo, el abandono forzado y la transformación de los usos del suelo han dejado huellas persistentes que aún inciden en la distribución de la propiedad y en el comportamiento del mercado. En varias zonas del sur de Bolívar, estas dinámicas se reflejan en menores valores del suelo, menor número de transacciones y una mayor incertidumbre sobre la tenencia, lo que limita el desarrollo de mercados activos y transparentes.

Adicionalmente, se identifica una fuerte diferenciación territorial en el comportamiento del mercado. Existen zonas con mayor dinamismo económico, mejor conectividad y precios más altos, donde el mercado funciona con mayor intensidad y frecuencia de transacciones. En contraste, otras áreas presentan limitaciones estructurales asociadas a la baja accesibilidad,

la informalidad en la propiedad y la persistencia de condiciones de vulnerabilidad, lo que se traduce en mercados menos activos y con menor valorización del suelo.

Un elemento clave que emerge del análisis es la existencia de efectos de entorno o dependencia territorial, donde el valor de la tierra no solo responde a sus características propias, sino también a las condiciones de los territorios vecinos. Esto sugiere que procesos de valorización o rezago pueden propagarse espacialmente, reforzando desigualdades territoriales o, en su defecto, generando oportunidades de desarrollo si se implementan intervenciones estratégicas en zonas clave.

En términos de implicaciones, estos resultados constituyen un insumo técnico relevante para la toma de decisiones en materia de ordenamiento social de la propiedad, acceso a la tierra y planificación territorial. Permiten identificar no solo los factores que inciden en la valorización del suelo, sino también las áreas donde se requieren intervenciones prioritarias para mejorar el funcionamiento del mercado de tierras rurales.

En este sentido, se hace necesario avanzar en estrategias diferenciadas territorialmente. El fortalecimiento de la conectividad vial y logística se posiciona como un elemento central para activar mercados en zonas rezagadas. Asimismo, la formalización de la propiedad resulta fundamental para reducir la inseguridad jurídica, facilitar el acceso al crédito y dinamizar las transacciones. De igual forma, es clave mejorar la calidad, disponibilidad y transparencia de la información sobre el mercado de tierras, incorporando enfoques geoespaciales que permitan un seguimiento más preciso de las dinámicas territoriales.

Finalmente, el análisis sugiere que las intervenciones públicas no deben centrarse exclusivamente en mejorar las condiciones productivas del suelo, sino en fortalecer las condiciones estructurales que permiten su valorización: conectividad, institucionalidad, seguridad jurídica y articulación económica. Solo mediante un enfoque integral y territorial será posible promover un mercado de tierras más eficiente, equitativo y funcional al desarrollo rural del departamento de Bolívar.

7. Bibliografía

- CODHES, Corporación Opción Legal, Universidad Tec, & Fundación Cultura Democrática. (2020). Los Montes de María Bajo Fuego. *Contribuciones a la Verdad Voces de las víctimas de la violencia*.
- Agencia de Desarrollo Rural y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO). (2021). *Plan Integral de Desarrollo Agropecuario y Rural con Enfoque Territorial – Departamento de Bolívar (PIDARET Bolívar 2021-2041)*. Obtenido de <https://www.adr.gov.co/wp-content/uploads/2022/03/PIDARET-DE-BOLIVAR.pdf>
- Agencia Nacional de Minería. (2024). *Estadísticas del sector minero colombiano*. Obtenido de Estadísticas del sector minero colombiano
- Agencia Nacional de Tierras. (2020). *Diagnóstico de informalidad en la tenencia de la tierra en Colombia*. Obtenido de <https://www.ant.gov.co/>
- Agencia Nacional de Tierras. (15 de 12 de 2023). *Oferta de tierras*. Obtenido de <https://www.ant.gov.co/oferta-de-tierras/>
- 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*.
- Azcarate, J., Toloza-Delgado, J., Cruz, N., & Mahecha, P. (2025). Urban spatial analysis of the profitability of housing rental in Bogotá. *International Journal of Housing Markets and Analysis*.
- Caracol Radio. (13 de 08 de 2015). Gobierno entregará predios baldíos a 1.500 familias en Mompox, Bolívar. Obtenido de https://caracol.com.co/radio/2015/08/13/regional/1439487300_893145.html
- Centro Nacional de Memoria Histórica. (2010). *La tierra en disputa Memorias de despojo y resistencia campesina en la costa Caribe (1960-2010)*. Centro Nacional de Memoria Histórica. Obtenido de <https://centrodememoriahistorica.gov.co/la-tierra-en-disputa-memorias-del-despojo-y-resistencias-campesinas-en-la-costa-caribe-1960-2010/>
- Centro Nacional de Memoria Histórica. (2015). *Nororiente y Magdalena Medio, Llanos Orientales, Suroccidente y Bogotá D.C.: Nuevos escenarios de conflicto armado y violencia*. Centro Nacional de Memoria Histórica.



- Centro Nacional de Memoria Histórica. (2021). *Sur de Bolívar: memorias de la guerra y del territorio*. Obtenido de <https://centrodememoriahistorica.gov.co/sur-de-bolivar-memorias-de-la-guerra-y-del-territorio/>
- Centro Nacional de Memoria Histórica. (2024). *Grupos pos-FARC. Rupturas y continuidades en un nuevo escenario de violencia*. Centro Nacional de Memoria Histórica.
- DANE. (2025). *Boletín técnico. Pobreza multidimensional en Colombia Año 2024*. Bogotá D.C. <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PMbol-PMultidimensional-2024.pdf>
- DANE. (2025). *Proyecciones de población y estudios demográficos (PPED)*.
- Defensoría del Pueblo. (2024). *Alertas tempranas – Departamento de Bolívar*. Obtenido de <https://alertastempranas.defensoria.gov.co/>
- Departamento Nacional de Planeación (DNP). (2015). *Misión para la Transformación del Campo Colombiano*. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Agriculturapecuarioforestal/Mision%20Rural.pdf>
- Departamento Nacional de Planeación. (2019). *Documento CONPES 3958 de 2019 – Política para la implementación del catastro multipropósito*. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3958.pdf>
- Departamento Nacional de Planeación. (2020). *Documento CONPES 3958: Política para la gestión sostenible del territorio*. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3958.pdf>
- Díaz, M. M. (2006). *La Mojana: riqueza natural y potencial económico. productivas del Caribe colombiano, 195*.
- Duica Amaya, L. (2010). *Transformaciones territoriales a partir del abandono y despojo de tierras en los Montes de María*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Fajardo, D. (2004). Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Fedepalma. (2023). *Anuario estadístico 2023 de la agroindustria de la palma de aceite en Colombia*. Obtenido de <https://repositorio.fedepalma.org/handle/123456789/146116>
- Furumo, P. R., & Aidde, T. M. (2017). Obtenido de https://fedepalma.org/wp-content/uploads/2018/02/Furumo_2017_Environ__Res__Lett__12_024008.pdf?utm_source=chatgpt.com
- Gobernación de Bolívar. (2020). *Plan Departamental de Extensión Agropecuaria*. Obtenido de <https://www.funcicar.org/wp-content/uploads/2020/06/PDEA-BOLIVAR-2020-2023-V-Final.pdf>
- Gobernación de Bolívar. (2024). *Plan de Desarrollo 2024-2027*.

- Gobernación de Bolívar. (2024). *Plan de Ordenamiento Departamental de Bolívar*. Obtenido de <https://www.bolivar.gov.co/web/wp-content/uploads/2025/04/CARTILLA%20POD%20BOL%C3%8DVAR%202024%20V%2028.01.2025.pdf>
- Gobernación de Bolívar, & Ministerio de Agricultura. (2021). *Plan Integral de Desarrollo Agropecuario y Rural con Enfoque Territorial (PIDARET) – Departamento de Bolívar*.
- Herrera Seba, G. A., & Cumplido Hernandez, V. R. (2019). *Implicaciones del cultivo de palma de aceite en la estructura productiva agrícola y la seguridad alimentaria en María La Baja (Bolívar)*. Obtenido de Universidad Tecnológica de Bolívar: <https://repositorio.utb.edu.co/server/api/core/bitstreams/95a7421b-f360-428e-a80f-4f3bb5f3d7b/content>
- Hofmann, O. (2002). *Conflictos territoriales y territorialidad de las comunidades afrocolombianas*. Obtenido de IRD – Institut de Recherche pour le Développement: https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers11-03/010029704.pdf
- Ibáñez, A. M., & Queribín, P. (2004). *Acceso a tierras y desplazamiento forzado en Colombia*. Obtenido de Universidad de los Andes: <https://repositorio.uniandes.edu.co/entities/publication/b633542b-6db0-4faa-a8fc-ef9038976053>
- IDEAM. (2022). *Resumen Ejecutivo – Estudio Nacional del Agua*. Obtenido de http://archivo.ideam.gov.co/documents/14691/125666586/Resumen_Ejecutivo_ENA2022.pdf/020c7dfb-dea1-4e79-8ab2-e3b93382bc8e?version=1.0
- IGAC. (2023). *El IGAC entrega a Bolívar el primer atlas de suelos y evidencia que el 24,20 % del terreno en el departamento tiene aptitudes ganaderas*. IGAC. Obtenido de <https://www.igac.gov.co/noticias/el-igac-entrega-bolivar-el-primer-atlas-de-suelos-y-evidencia-que-el-2420-del-terreno-en-el-departamento-tiene-aptitudes-ganaderas>
- IGAC. (2024). *Fragmentación y distribución de la propiedad rural en Colombia*. Bogotá, D.C.
- Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (IDEAM). (2014). *Metodología para la elaboración del mapa de coberturas de la tierra Corine Land Cover adaptada para Colombia*. Obtenido de http://www.ideam.gov.co/documents/11769/446507/Metodologia_Corine_Land_Cover_Colombia.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2012). *Conflictos de uso del territorio colombiano*.
- Instituto Humboldt. (2014). *Transiciones socioecológicas del territorio continental Colombiano*. Obtenido de https://proyectos.humboldt.org.co/transiciones/doc/de_d%C3%B3nde_surgen.pdf

- Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. (2024). *Plan Departamental de Extensión Agropecuaria (PDEA) – Departamento de Bolívar 2024–2027*. Gobierno de Colombia. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12324/40429>
- 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.parquesnacionales.gov.co/>
- Monsalve, J. E. (2018). *Conflictos de uso del territorio y áreas protegidas en Colombia*. Obtenido de <file:///C:/Users/ASUS/Downloads/admin,+A&D+Articulo+No+3+Conflictos+de+Uso+del+Territorio+Vol+48+2.pdf>
- Observatorio de Territorios Étnicos y Campesinos. (2025). *Territorios colectivos y derechos territoriales en Colombia*. Obtenido de Pontificia Universidad Javeriana: <https://consejos.etnoterritorios.org/>
- Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito UNODC. (2022). *Explotación de oro de aluvión en Colombia*. Obtenido de https://www.unodc.org/documents/colombia/2022/Junio/Informe_Colombia_Explotacion_de_Oro_de_Aluvion_Evidencias_a_Partir_de_Percepcion_Remota_2021_SP_.pdf
- Oficina de las Naciones Unidas para la Coordinación de Asuntos Humanitarios. (2024). *Panorama de necesidades humanitarias Colombia 2024*. Obtenido de OCHA: <https://reliefweb.int/>
- Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, & UPRA. (2017). *Concentración y extranjerización de tierras productivas en Colombia*. Obtenido de <https://areatenencia.fao.org.co/wp-content/uploads/2021/08/5.-Concentracion-tierras-productivas-en-Colombia-.pdf>
- Peña Huertas, R., Jiménez Nicholls, M., Ocampo Méndez, J., & Pinzón Silva, A. (2022). *Entre la legalidad y la criminalidad: El papel de los notarios en el sistema (i)legal colombiano*.
- Pérez Valvuela, G. J. (2007). Bolívar: industrial, agropecuario y turístico. *Las economías departamentales del Caribe continental colombiano*, 96-195.
- Reyes, A. (2009). *Guerreros y campesinos: el despojo de la tierra en Colombia*. Bogotá: Norma.
- Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural de Bolívar. (2020). *Plan Departamental de Extensión Agropecuaria*. Obtenido de <https://www.funcicar.org/wp-content/uploads/2020/06/PDEA-BOLIVAR-2020-2023-V-Final.pdf>
- 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. (2019). *Atlas: mercado de tierras*. Bogotá: UPRA. Unidad de Planeación Rural Agropecuaria.

Unidad de Planeación Rural Agropecuaria. (2023). *Bolívar Documento Regional*. Obtenido de https://upra.gov.co/Kit_Territorial/2-%20Informaci%C3%B3n%20por%20Departamentos/BOL%C3%8DVAR/2-%20Documento%20Regional%20UPRA%20Bol%C3%ADvar.pdf

Unidad de Planificación Agropecuaria. (2022). *Mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia*. Obtenido de https://upra.gov.co/sites/default/files/2024-09/20220809_Mercado_Tierras.pdf

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2018). *Lineamientos de ordenamiento productivo y social de la propiedad rural*. Obtenido de https://www.upra.gov.co/documents/10184/14306/Lineamientos_ordenamiento_productivo_y_social_propiedad_rural.pdf

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2020). *Índice de informalidad en la tenencia de la tierra – Vigencia 2020*. Obtenido de https://upra.gov.co/sites/default/files/publicaciones/documentos/Indice_de_informalidad.pdf

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2020). *Metodología para el cálculo de la unidad agrícola familiar por unidades físicas homogéneas a escala municipal*. Obtenido de https://upra.gov.co/sites/default/files/publicaciones/documentos/UAF_Metodologia.pdf

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2023). *Departamento de Bolívar Microanálisis Evaluaciones agropecuarias-EVAs*. Obtenido de UPRA: https://upra.gov.co/Kit_Territorial/2-%20Informaci%C3%B3n%20por%20Departamentos/BOL%C3%8DVAR/3-%20Microan%C3%A1lisis%20Evaluaciones%20agropecuarias%202023-Bolivar.pdf#:~:text=Frontera%20agr%C3%ADcola%20del%20departamento%20EI%20departamento%20de,657.331%2

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2023). *Frontera agrícola nacional: actualización y caracterización territorial*. Obtenido de https://upra.gov.co/sites/default/files/2024-11/01_Frontera_Agricola.pdf

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2023). *Presentación regional – Departamento de Bolívar (Frontera agrícola)*. Obtenido de https://upra.gov.co/Kit_Territorial/2-%20Informaci%C3%B3n%20por%20Departamentos/BOL%C3%8DVAR/1-%20Presentaci%C3%B3n%20Regional%20UPRA%20Bolivar.pdf



- Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2025). *Caracterización del funcionamiento y la dinámica del mercado de tierras rurales (MTR) en Colombia*. Obtenido de https://upra.gov.co/sites/default/files/2026-01/06_CaractDinamica.pdf
- Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2026). *Sistema de Evaluaciones Agropecuarias (EVA)*. Obtenido de <https://upra.gov.co/es-co/eva>
- Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas. (2024). *Registro Único de Víctimas – Reporte departamental Bolívar*. Obtenido de <https://www.unidadvictimas.gov.co/>
- Valencia Botero, M. J., Rincón Pérez, L. E., & Cardona Alzate, C. A. (2014). *Efecto del cambio en el uso de la tierra devenido del cultivo de palma aceitera para la producción de biodiésel en Colombia*. Obtenido de Scielo: <http://www.scielo.org.co/pdf/inun/v18n1/v18n1a06.pdf>
- Viloria de la Hoz, J. (2009). *Economía y conflicto en el Cono Sur del Departamento de Bolívar*. Obtenido de <https://d1b4gd4m8561gs.cloudfront.net/sites/default/files/publicaciones/archivos/DTSER-110.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>



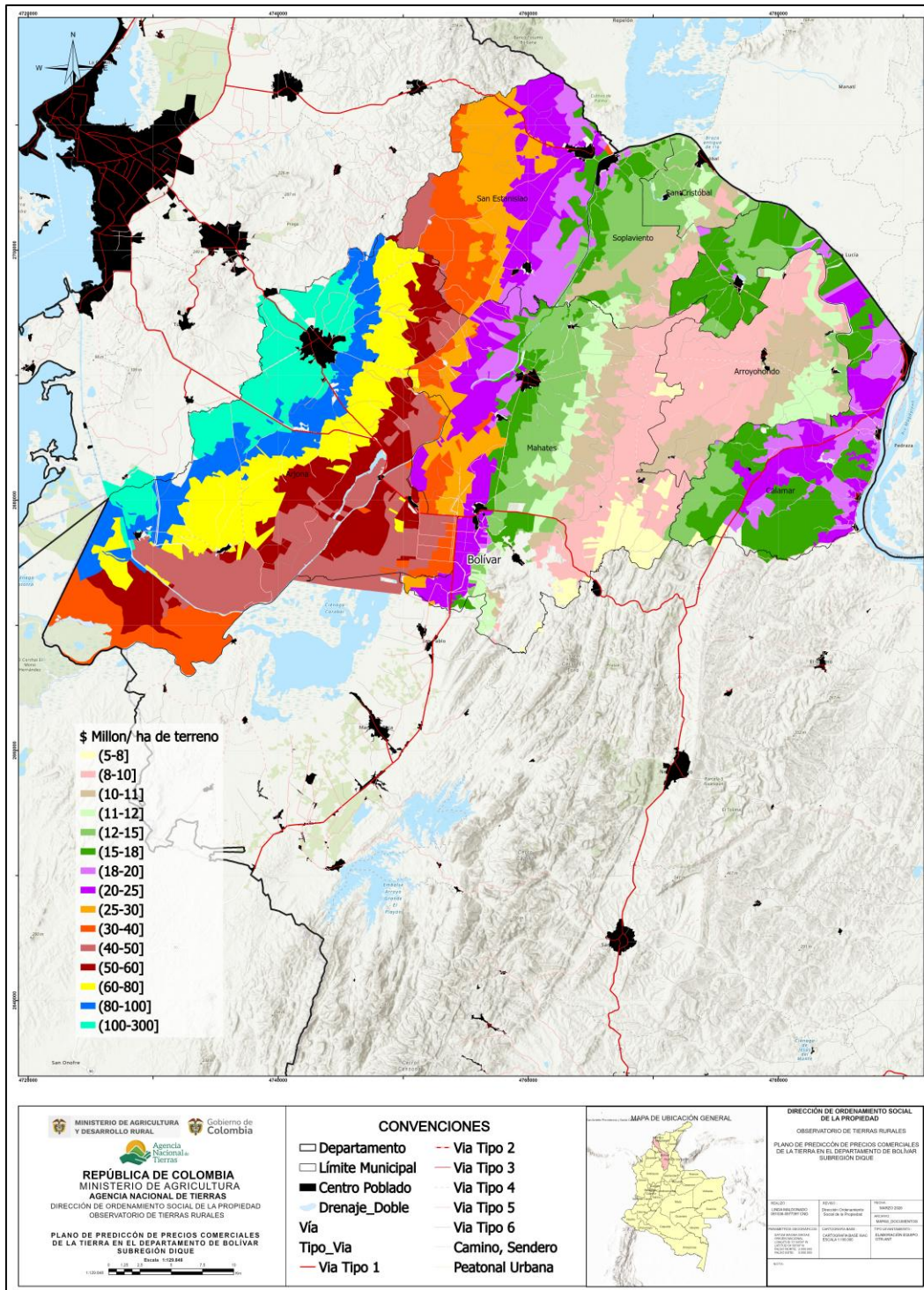
ANEXOS

Tabla 4. Resumen de valores comerciales estimados de la tierra por Municipio.

Municipio	Mínimo	Máximo	Mediana	Media
Achí	\$ 116.257,43	65.094.409,46	18.613.281,41	19.131.644,63
Altos Del Rosario	\$ 1.000.000,00	12.487.761,96	4.309.321,23	4.332.306,68
Arenal	\$ 1.000.000,00	32.449.296,32	7.154.271,00	6.746.979,13
Arjona	\$ 22.819.713,52	339.530.491,26	78.664.949,54	86.784.983,79
Arroyohondo	\$ 7.693.103,22	34.409.951,90	9.958.423,71	10.524.901,10
Barranco De Loba	\$ 1.000.000,00	19.939.306,20	5.030.407,79	5.381.233,01
Calamar	\$ 5.421.884,14	57.401.960,45	17.088.228,48	17.371.413,15
Cantagallo	\$ 1.000.000,00	18.267.156,52	5.139.073,22	7.468.635,24
Cartagena De Indias	\$ 61.393.818,03	296.400.708,10	196.889.023,97	170.836.366,17
Cicuco	\$ 3.804.845,11	16.302.302,91	6.992.691,37	7.241.191,76
Clemencia	\$ 11.670.316,40	159.454.048,54	56.233.758,12	62.493.154,93
Córdoba	\$ 4.175.973,25	26.473.102,17	7.623.280,45	9.229.166,18
El Carmen De Bolívar	\$ 4.040.837,29	47.253.614,65	12.699.770,63	12.259.872,15
El Guamo	\$ 5.638.734,91	25.803.911,89	7.688.262,46	9.260.254,15
El Peñón	\$ 1.536.395,96	41.957.683,81	11.890.516,31	11.368.137,02
Hatillo De Loba	\$ 3.607.356,14	61.866.793,00	19.431.733,05	19.831.151,34
Magangué	\$ 1.000.000,00	45.395.516,28	12.875.067,71	15.814.469,76
Mahates	\$ 4.589.531,57	60.050.445,73	12.876.148,38	15.730.697,44
Margarita	\$ 3.607.356,14	41.422.711,19	9.058.186,85	10.329.804,19
María La Baja	\$ 5.432.436,36	108.251.362,67	25.280.773,63	25.874.740,54
Mompós	\$ 531.142,13	102.071.522,58	9.092.610,16	14.921.144,42
Montecristo	\$ 709.965,04	6.916.604,04	3.268.048,84	3.369.559,58
Morales	\$ 709.965,04	45.691.256,47	9.239.523,09	10.420.100,03
Norosí	\$ 119.131,76	5.779.246,65	4.489.773,41	4.164.179,46
Pinillos	\$ 198.485,64	36.708.197,01	5.813.875,15	6.505.810,07
Regidor	\$ 1.000.000,00	37.704.889,94	6.699.489,16	7.506.709,72
Rioviejo	\$ 119.131,76	46.073.058,42	7.344.343,99	9.256.838,64
San Cristóbal	\$ 9.209.605,94	24.930.773,31	12.360.713,47	12.480.984,50
San Estanislao	\$ 10.033.959,04	69.674.587,67	24.950.371,33	26.104.947,58
San Fernando	\$ 4.178.140,98	98.496.640,96	12.575.398,85	16.145.718,72
San Jacinto	\$ 5.028.979,37	35.310.948,62	8.668.942,61	9.185.420,62
San Jacinto Del Cauca	\$ 139.424,75	10.844.947,61	3.634.942,26	4.265.163,47
San Juan Nepomuceno	\$ 3.802.670,64	24.117.329,64	5.715.746,68	6.117.568,22
San Martín De Loba	\$ 1.000.000,00	58.736.079,23	9.176.281,89	9.726.624,93
San Pablo	\$ 280.006,83	26.409.798,08	7.223.189,15	8.360.027,91
Santa Catalina	\$ 14.131.608,28	261.579.571,68	79.276.061,87	80.786.000,82
Santa Rosa	\$ 16.003.062,96	207.275.001,11	128.073.760,21	112.297.352,69
Santa Rosa Del Sur	\$ 280.006,83	18.750.079,98	11.515.214,76	11.192.286,67
Simití	\$ 280.006,83	29.930.213,27	8.996.979,80	9.010.321,88
Soplaviento	\$ 8.344.226,52	19.667.194,10	13.493.525,99	13.335.353,00
Talagüa Nuevo	\$ 4.142.634,40	70.760.322,24	16.347.528,79	17.079.517,82
Tiquisio	\$ 116.257,43	12.759.484,27	3.606.943,53	3.504.709,69
Turbaco	\$ 21.542.013,85	598.526.086,74	189.823.456,17	190.135.402,37
Turbana	\$ 76.905.490,15	459.372.122,01	167.778.033,52	177.967.030,03
Villanueva	\$ 9.723.745,44	111.428.827,37	20.848.579,50	21.450.250,99
Zambrano	\$ 5.395.032,37	29.168.157,38	8.191.091,86	8.454.913,94

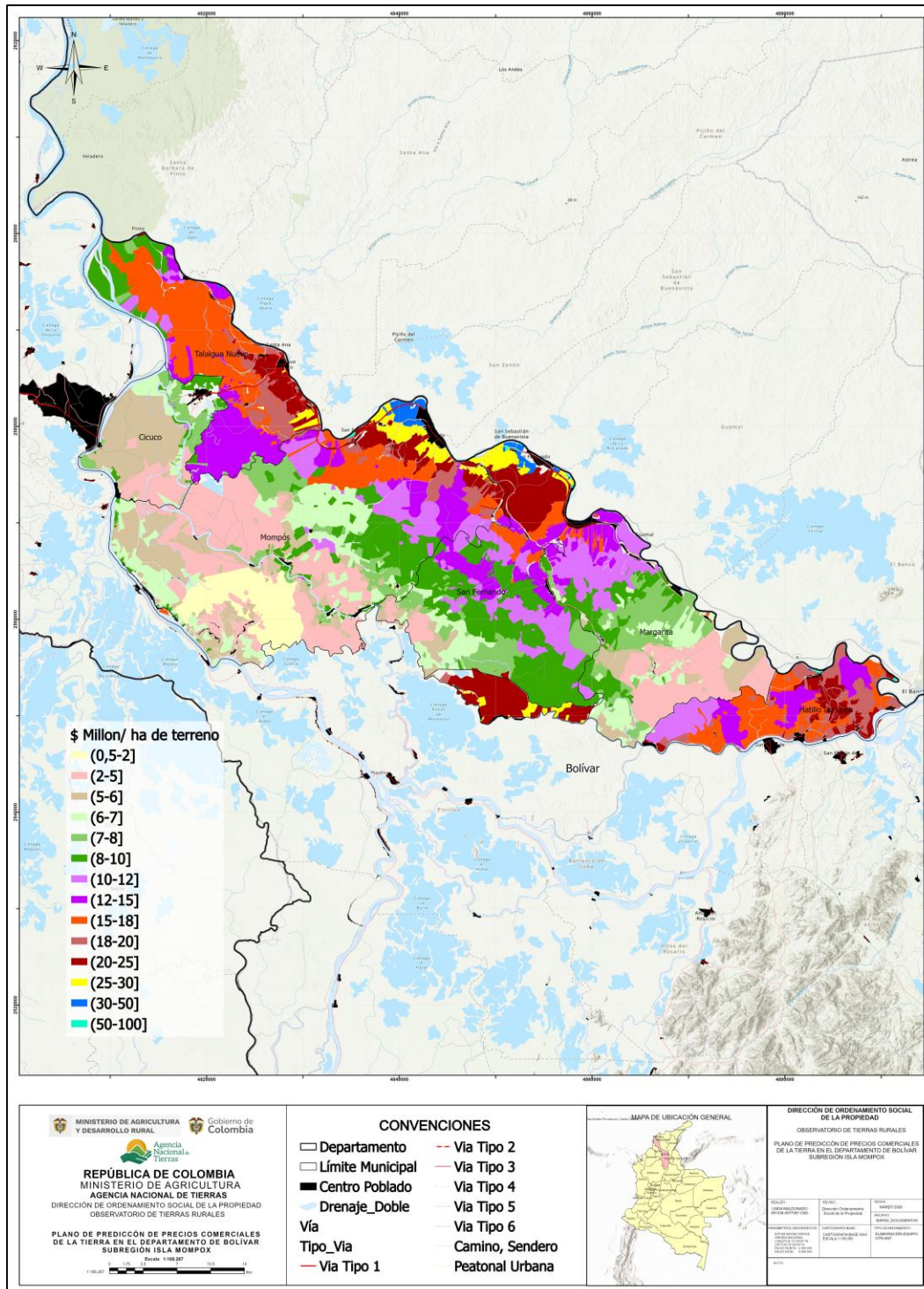
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 11. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Dique.



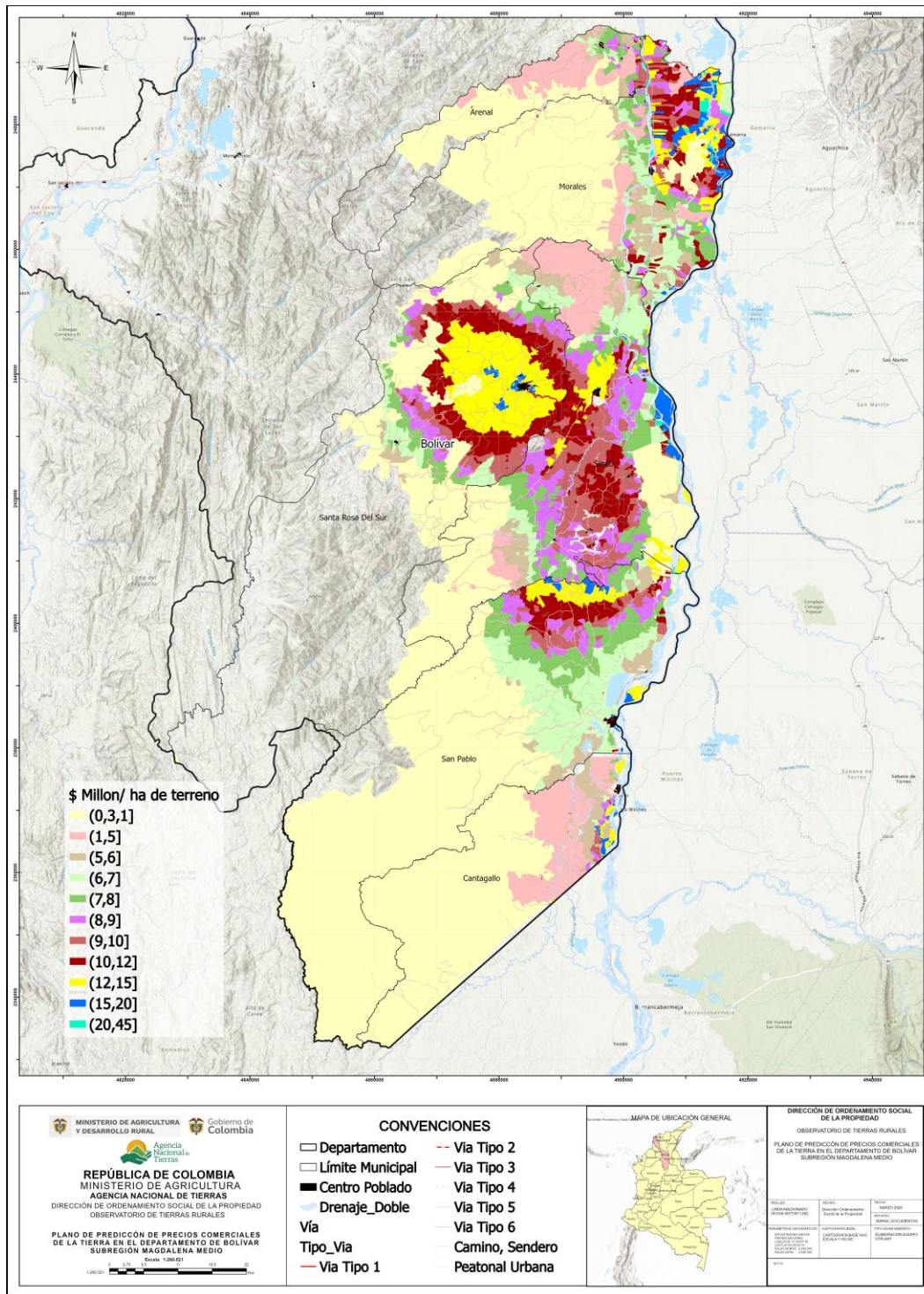
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 12. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Isla Mompós.



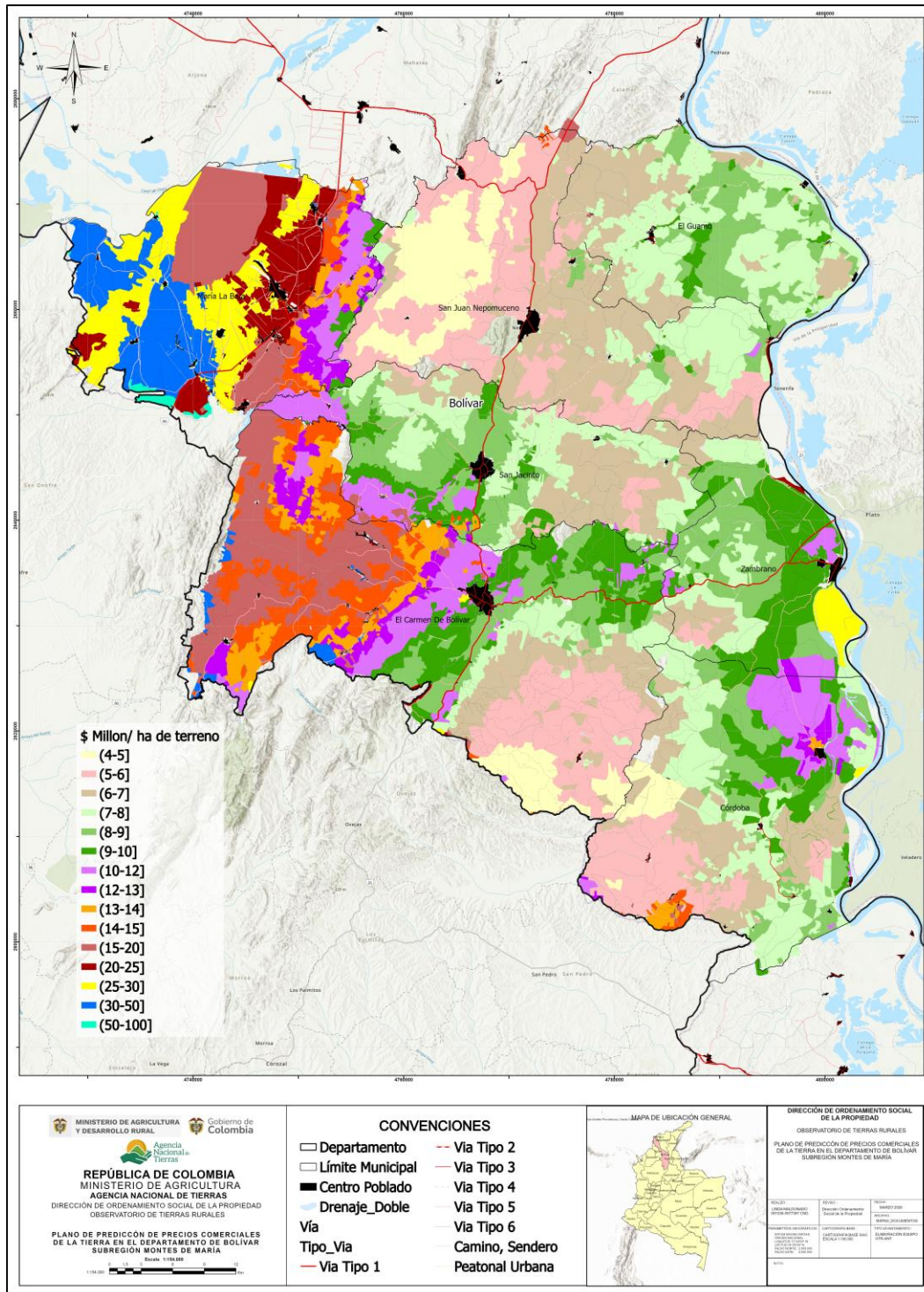
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 14. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Magdalena Medio.



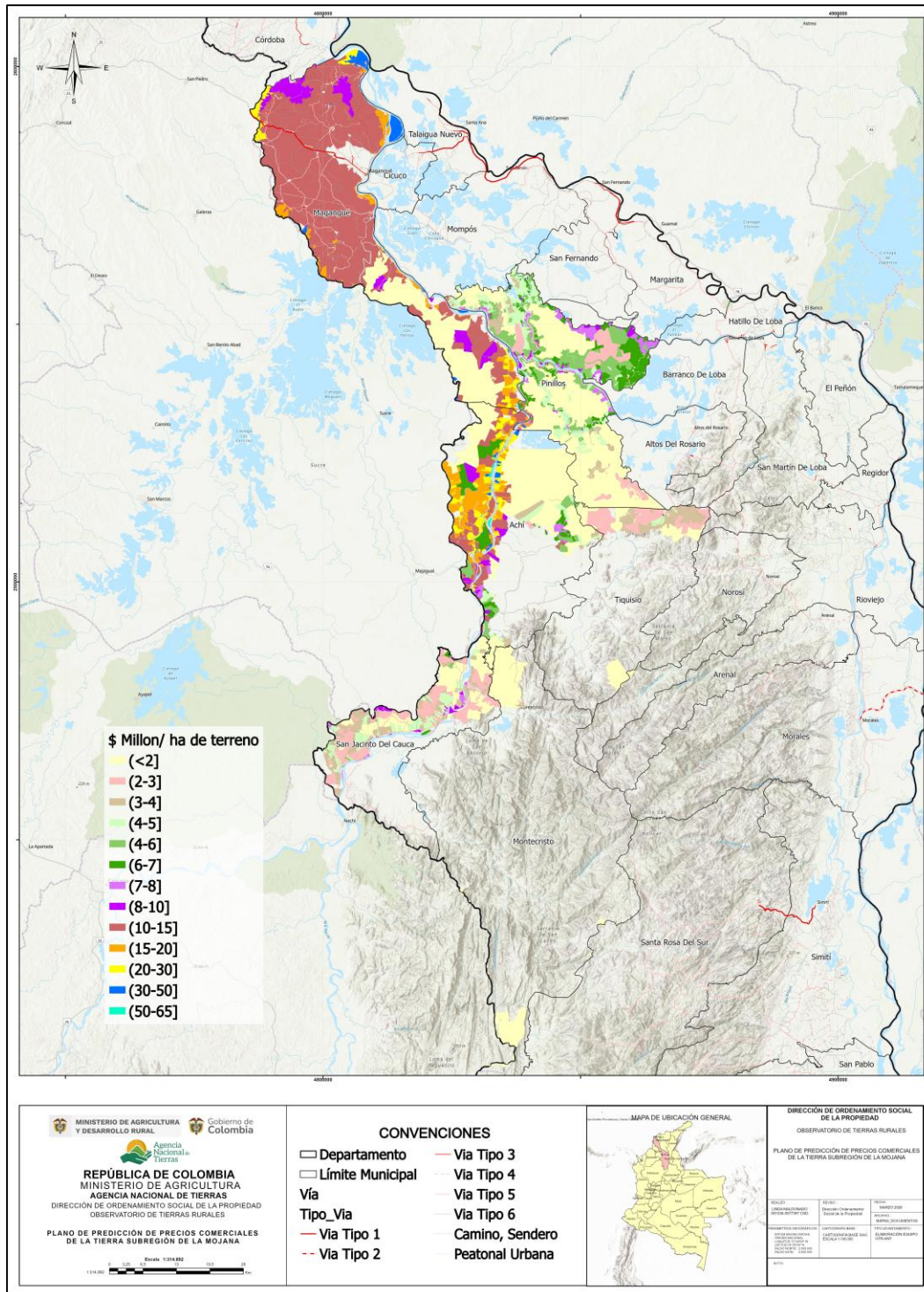
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 15. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Montes de María.



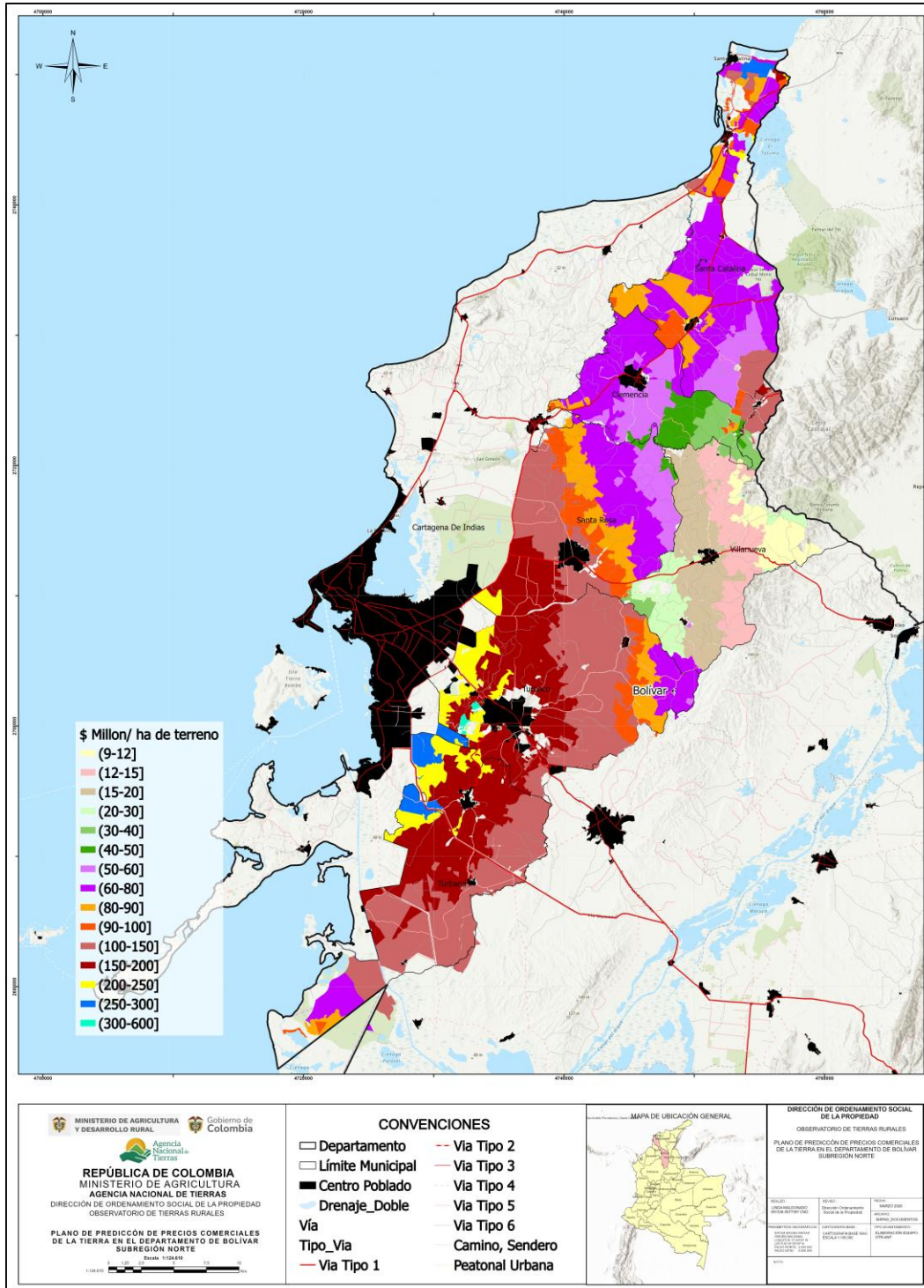
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 16. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión La Mojana.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 17. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra subregión Norte.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

