

ANÁLISIS DEL MERCADO de tierras rurales en Bolívar



¿De qué se trata este estudio?

Este estudio analiza cómo factores territoriales, físicos, productivos e institucionales influyen en el valor de la tierra rural en el departamento de Bolívar, con el propósito de comprender su dinámica espacial y aportar insumos técnicos para la planificación territorial, la gestión del suelo rural y la toma de decisiones en política pública.



¿Cómo lo hicimos?

1 Contexto territorial

- Estructura agraria.
- Condiciones físico-geográficas.
- Dinámica productiva.
- Contexto del conflicto armado.
- Condiciones socioeconómicas rurales.
- Factores institucionales asociados al acceso a la tierra.



2 Visualización del mercado

Se analizaron variables relacionadas con:

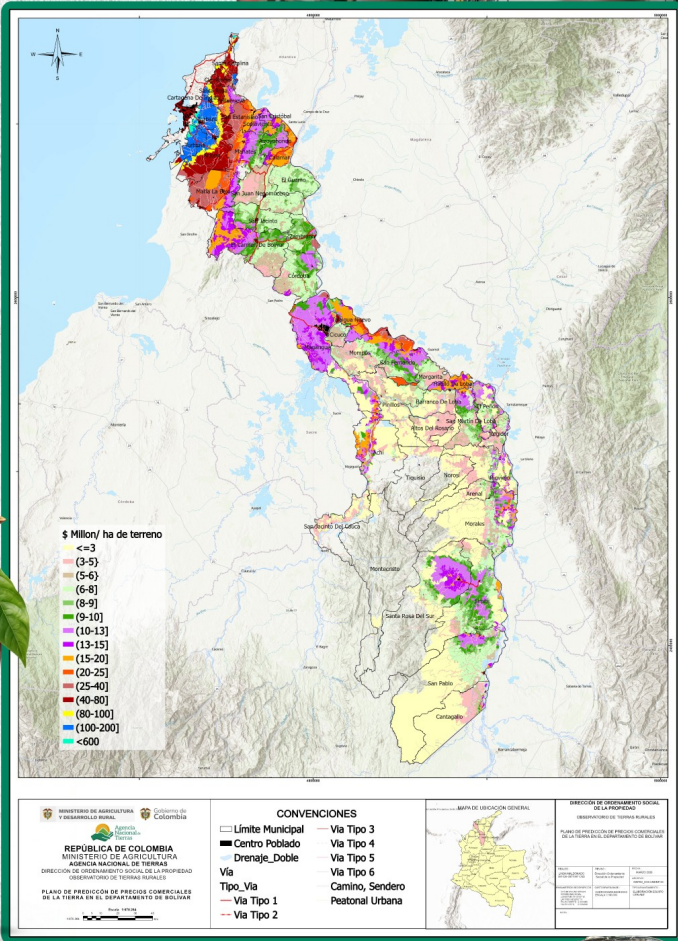
- Oferta de tierras rurales.
- Demanda territorial de predios.
- Transacciones inmobiliarias.
- Avalúos institucionales.
- Dinámica territorial del mercado de tierras.



3 Modelo predictivo

Variables analizadas:

- Accesibilidad (tiempos de desplazamiento a vías y centros poblados).
- Unidades físicas homogéneas (ufh).
- Coberturas del suelo.
- Vocación del suelo.
- Tamaño del predio.
- Localización.



4 Validación territorial

Los resultados fueron contrastados mediante:

- Revisión de estudios institucionales y académicos.
- Validación con profesionales del sector agrario.



¿Qué encontramos?

Geografía y precios

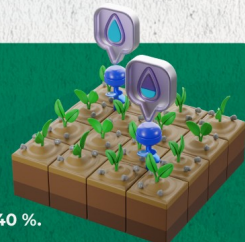
El valor de la tierra rural en Bolívar presenta variaciones espaciales asociadas a:

- Accesibilidad a corredores viales estratégicos.
- Cercanía a centros urbanos como Cartagena, Turbaco y Magangué.
- Condiciones biofísicas del suelo (ufh).
- Presencia de restricciones ambientales.
- Influencia del régimen hídrico y zonas inundables de la depresión Momposina.

Las subregiones con mejor conectividad territorial presentan mayores valores del suelo, mientras que las zonas con limitaciones ambientales e hidrológicas registran menores niveles relativos de valorización.

Las coberturas del suelo están dominadas por:

- Pastos: 22 %.
- Áreas agrícolas heterogéneas: 20 %.
- Bosques y áreas seminaturales: aproximadamente 40 %.



Dinámica del mercado

El mercado de tierras rurales presenta:

- Baja visibilidad de la oferta rural en plataformas digitales.
- Predominio de mecanismos tradicionales de comercialización.
- Alta concentración de la propiedad rural (gini ≈ 0,71).
- Coexistencia de fragmentación predial y concentración en grandes extensiones.
- Influencia histórica del conflicto armado en la estructura agraria.



Uso del suelo

La vocación del suelo se distribuye así:

- Forestal: 40,5 %.
- Agrícola: 15,9 %.
- Ganadera: 15 %.

¿Qué proponemos?

Los mapas y modelos generados constituyen una herramienta técnica para comprender la dinámica territorial del valor de la tierra rural en Bolívar y apoyar:

- La planificación territorial
- La gestión del suelo rural
- El análisis del mercado de tierras
- La formulación de política pública
- Los procesos de acceso y formalización de la propiedad rural

Explora los resultados

Consulta el estudio completo en el micrositio del Observatorio de Tierras Rurales:

observatorio.ant.gov.co

