



Agencia
Nacional de
Tierras

ANÁLISIS DE **MERCADO** DE TIERRAS RURALES EN **META**

**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

JEHAN ALEJANDRO SERRANO REINA

PAULA SOFIA RODRÍGUEZ MONZÓN

OSCAR MAURICIO NAVARRO BARRERA

MAYO 2026

Contenido

Introducción.....	5
1. Caracterización del Departamento del Meta	6
1.1. Contexto demográfico y económico.....	6
1.2. Contexto del conflicto armado.....	11
1.3. La estructura agraria	13
2. El mercado de tierras en el departamento de Meta	16
2.1. Características físicas y geográficas	16
2.1.1. Distribución y Tamaño predial.....	16
2.1.2. Unidades Físicas Homogéneas	21
2.1.3. Vocación del suelo	25
2.1.4. Cobertura del suelo.....	28
2.1.5. Tiempos de Desplazamiento	31
2.2. Oferta de tierras en el departamento.....	35
2.3. Demanda de tierras	37
3. Factores institucionales y territoriales que condicionan el mercado de tierras.....	45
3.1. Informalidad y seguridad jurídica de las transacciones.....	46
3.2. Cambios en el uso del suelo	49
3.2.1. Ganadería	49
3.2.2. Agricultura y monocultivos de palma de aceite	51
3.2.3. Explotación minera y petrolera.....	53
3.3. Figuras de ordenamiento y regímenes especiales que condicionan el mercado de tierras.....	54
3.3.1. Frontera agrícola y disponibilidad de tierras para usos agropecuarios.....	55
3.3.2. Áreas protegidas del departamento de Meta	58
3.3.2. Consejos Comunitarios y Pueblos Indígenas.....	59
3.3.2.1. Consejos Comunitarios	60
3.3.2.2. Pueblos Indígenas.....	61
3.3.3. Zonas de Reserva Campesina.....	63
3.4. Conflicto armado y mercado de tierras rurales en el Meta	64
3.5. Turismo de naturaleza y valorización de la tierra rural en el Meta	67
4. Precios de la tierra	72
4.3. Datos utilizados en el ejercicio.....	72
4.4. Modelo estadístico	74
4.5. Resultados del modelo.....	75

5. Conclusiones.....	78
6. Notas aclaratorias.....	79
7. Agradecimientos	79
8. Bibliografía	80

Índice de figuras

Figura 1. Numero de predios según el rango de Área y Cantidad de hectáreas según el Rango de área	17
Figura 2. Porcentajes de área que abarcan rangos de tamaño predial en los municipios del Departamento de Meta (hectáreas).	18
Figura 3. Distribución Unidades Físicas Homogéneas en los Municipios del Departamento de Meta (porcentaje).	22
Figura 4. Distribución del Área de Coberturas de tierra en los Municipios del Departamento de Meta (hectáreas).	28
Figura 5. Evolución de las transacciones inmobiliarias registradas en Meta.	38
Figura 6. Número de transacciones de dinámica inmobiliaria rural por subregión.....	39
Figura 7. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Alto Ariari.....	40
Figura 8. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Ariari.	41
Figura 9. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Bajo Ariari.....	42
Figura 10. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Capital-Cordillera.	43
Figura 11. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión La Macarena.	44
Figura 12. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Río Meta.	45

Índice de tablas

Tabla 1. Anuncios publicados en Finca raíz por año.	35
Tabla 2. productos por municipios en el departamento.....	51
Tabla 3. Variables explicativas del modelo	74

Índice de Mapas

Mapa 1. Subregiones del Departamento del Meta.....	9
Mapa 2. Plano de distribución predial del departamento de Meta Colombia.....	20
Mapa 3. Plano de unidades físicas homogéneas del departamento del Meta	24
Mapa 4. Plano de vocación del suelo del departamento del Meta.	27
Mapa 5. Plano de coberturas del suelo del departamento de Meta Colombia.....	30
Mapa 6. Plano de costos de tiempo de desplazamiento a vías tipo 1 del departamento de Meta Colombia.....	33
Mapa 7. Plano de costos de tiempo de desplazamiento a centros poblados del departamento del Meta.....	34
Mapa 8. Situación de informalidad en el departamento	47
Mapa 9. Plano de áreas con actividad minera del departamento	54
Mapa 10. Plano de la Frontera Agrícola del Departamento del Meta	55
Mapa 11. Áreas Condicionadas de la frontera agrícola.....	56

Mapa 12. Áreas excluidas de la frontera agrícola.	57
Mapa 13. Zonas de resguardos Indígenas en el Departamento del Meta.	62
Mapa 14. Zonas de Reserva Campesina en el Departamento del meta.	63
Mapa 15. Distribución espacial de los datos de mercado.	73
Mapa 16. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra en el departamento de Meta.	77
Mapa 17. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Capital- Cordillera en el departamento de Meta.....	88
Mapa 18. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Ariarí en el departamento de Meta.....	89
Mapa 19. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Bajo Ariarí en el departamento de Meta.....	90
Mapa 20. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Alto Ariarí en el departamento de Meta.....	91
Mapa 21. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión La Macarena en el departamento de Meta.....	92
Mapa 22. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Río Meta en el departamento de Meta.....	93

Introducción

El presente documento desarrolla un análisis integral de la dinámica del mercado de tierras rurales en el departamento del Meta, con el fin de analizar los factores que inciden en la determinación de los precios del suelo y en las variaciones de sus usos, tanto en actividades productivas como no productivas. Este análisis se inscribe en el marco de las acciones institucionales dirigidas a consolidar información sobre el territorio y a generar herramientas técnicas que respalden la toma de decisiones en procesos de ordenamiento territorial, acceso a la tierra y formalización de la propiedad rural.

En primer lugar, se presenta una caracterización general del departamento, en la que se abordan aspectos demográficos, económicos y geográficos. Este contexto permite comprender las condiciones históricas y estructurales que han configurado el mercado de tierras en el Meta.

Posteriormente, se examinan las características físico-geográficas del departamento y se estudia el comportamiento del mercado de tierras a partir de diferentes variables, como las transacciones de compraventa registradas, la oferta de predios rurales en plataformas digitales especializadas como Finca raíz y los avalúos realizados por entidades como la Agencia Nacional de Tierras (ANT), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR). A partir de estos elementos, se identifican tendencias, niveles de actividad y zonas con mayor dinámica en los precios del suelo rural en el departamento del Meta.

En una tercera sección, el documento analiza con mayor detalle otros factores que influyen en la dinámica de la oferta y la demanda de tierras. Estos aspectos, previamente identificados en el análisis del mercado, se abordan desde enfoques sociales, institucionales y territoriales, con el propósito de entender su relación con las condiciones económicas y espaciales del departamento. En cuarto lugar, se profundiza sobre ciertos fenómenos exógenos al mercado, pero que lo afectan considerablemente. Finalmente, se realiza un modelo estadístico que permite identificar las variables que ayudan a explicar la variabilidad del precio de la tierra en el departamento y se generan predicciones para toda la región.

El análisis articula enfoques cuantitativos y cualitativos. El componente cuantitativo comprende el estudio de la información predial, las ofertas de tierras, los registros inmobiliarios y los valores recopilados a partir de avalúos y otras fuentes institucionales. Con esta información se desarrolló un modelo estadístico orientado a estimar valores de referencia por hectárea, mediante la incorporación del área predial, los tiempos de desplazamiento hacia vías principales y centros poblados, la localización espacial y las diferencias municipales.

De manera complementaria, el componente cualitativo se sustenta en la revisión de estudios académicos, investigaciones e informes institucionales relacionados con los factores que históricamente han incidido en la configuración y el comportamiento del mercado de tierras en el departamento del Meta. Este componente se fortaleció mediante espacios de intercambio con

actores vinculados con el sector, entre ellos evaluadores, profesionales del ámbito agrario y representantes de entidades con conocimiento y experiencia en las dinámicas territoriales del departamento.

Los aportes obtenidos en estos espacios permitieron contrastar los resultados del análisis cuantitativo, fortalecer la interpretación de los hallazgos e identificar dinámicas locales cuya comprensión requiere información territorial complementaria. De esta manera, el documento integra las dimensiones físicas, económicas, productivas, institucionales y sociales que intervienen en la configuración del mercado de tierras rurales del Meta y aporta elementos técnicos para su seguimiento y análisis..

1. Caracterización del Departamento del Meta

En este apartado se presenta una contextualización general del departamento del Meta, abordando sus principales características demográficas, físicas y económicas. Se analizan aspectos como la distribución de la población, así como los niveles y dinámicas de la pobreza multidimensional y monetaria.

Adicionalmente, se examinan los factores que inciden en las vocaciones productivas del territorio, con el fin de comprender el desarrollo de sus actividades económicas, productivas y sociales. En este contexto, el Departamento del Meta y sus subregiones se destaca por su diversidad cultural y natural, lo que lo convierte en un territorio de alto interés. Asimismo, su crecimiento económico ha estado impulsado por dinámicas demográficas, el fortalecimiento del sector agropecuario, la expansión de la industria de hidrocarburos y las transformaciones derivadas del conflicto armado.

1.1. Contexto demográfico y económico

El departamento del Meta ha dado forma a su configuración social, política y económica principalmente a partir de los procesos de colonización de su territorio. Antes de la época de la conquista española, los Llanos Orientales se encontraban poblados por indígenas que pertenecían a la civilización Arawak, Achaguas, Sálivas, Guahibos, Chiricoas, Yaruros y Guamos. Durante la colonia, estos indígenas serían subyugados por misioneros quienes tenían por objetivo el establecimiento de parroquias y villas, así como el adoctrinamiento de los indígenas en la fe católica. Posteriormente, el territorio del Meta estuvo fuertemente ligado a los procesos de gesta libertadora que permitirían la independencia y consolidación de la Nueva Granada (Gomez A. , 1991).

Desde finales del año 1500, luego de la creación de la ruta Bogotá-Casanare Meta-Orinoco, en la que se transportaban minerales y productos de la región para ser exportados hacia España, inició la primera oleada migratoria a la región. Este proceso de migración permitió la apertura de las primeras haciendas y grandes hatos ganaderos del territorio. Cinco siglos más tarde, empresas dedicadas a la siembra, beneficio y comercialización de café, cacao y quina, así como

empresas dedicadas a la exploración y explotación petrolera y la intensificación de la ganadería empezarían a operar en el departamento.

El proceso anterior se facilitaría a partir de los años 30 del siglo XX con la construcción de la carretera Bogotá-Villavicencio que permitió la llegada de nuevos pobladores y que derivaron en la colonización de lo que hoy son los municipios de Guamal, Cubarral y Castilla La Nueva (Patarroyo Villalobos Katherine, 2010). En el caso del Piedemonte Llanero, la colonización fue de familias de campesinos provenientes de los departamentos de Boyacá y Cundinamarca; esto permitió la conformación de propiedades agrícolas de pequeña y mediana talla en esa zona del territorio. Por otra parte, la colonización de la región del Ariari-Guayabero, más reciente que la del piedemonte, fue llevada a cabo por campesinos que huían de la violencia política de mediados del siglo XX y provenían del Tolima, Huila y Cundinamarca.

El impacto de la actividad petrolera en las regiones productoras de Colombia para el caso del Meta es una zona que se caracteriza por los conflictos históricos tanto políticos como de tenencia de la tierra. En contraste, la colonización del eje Puerto Gaitán San Martín-Villavicencio fue de gran importancia para la configuración económica actual del departamento ya que la misma se caracterizó por la conformación de grandes propiedades dedicadas a la ganadería extensiva y los cultivos agroindustriales (PNUD, 2014).

Desde finales de la década de los cuarenta y hasta mediados de la década de los sesenta del siglo XX, los fenómenos de violencia política que se vivían en diferentes regiones del país movilizaron a un significativo grupo de personas y familias hacia las zonas de frontera, particularmente hacia los Llanos Orientales (Martín, 1979). En el marco de estos procesos se dieron colonizaciones importantes en el Meta como el Alto Duda y el Alto Ariari (Molano, 1994). Durante la década de los años sesenta inició un proceso de colonización dirigida por el Estado en cabeza de entidades como la Caja Agraria y el INCORA (PNUD, 2014). Durante esta misma década, la mayor parte de la población de la Orinoquía se concentraba en la zona de piedemonte de los departamentos de Meta, Casanare y Arauca, principalmente en el departamento del Meta.

Para 1973 el departamento de Meta concentraba el 60% de la población de la Orinoquía. La dificultad de migración llano adentro se explica por la inexistente infraestructura vial y de servicios y la débil planificación del poblamiento. Desde 1985, la participación poblacional del Meta en la Orinoquía se redujo, inicialmente por un incremento de la población en el departamento de Arauca y, posteriormente, por el aumento de la población en el departamento de Casanare, incentivados, en ambos casos, por la exploración y explotación de hidrocarburos (Patarroyo Villalobos Katherine, 2010).

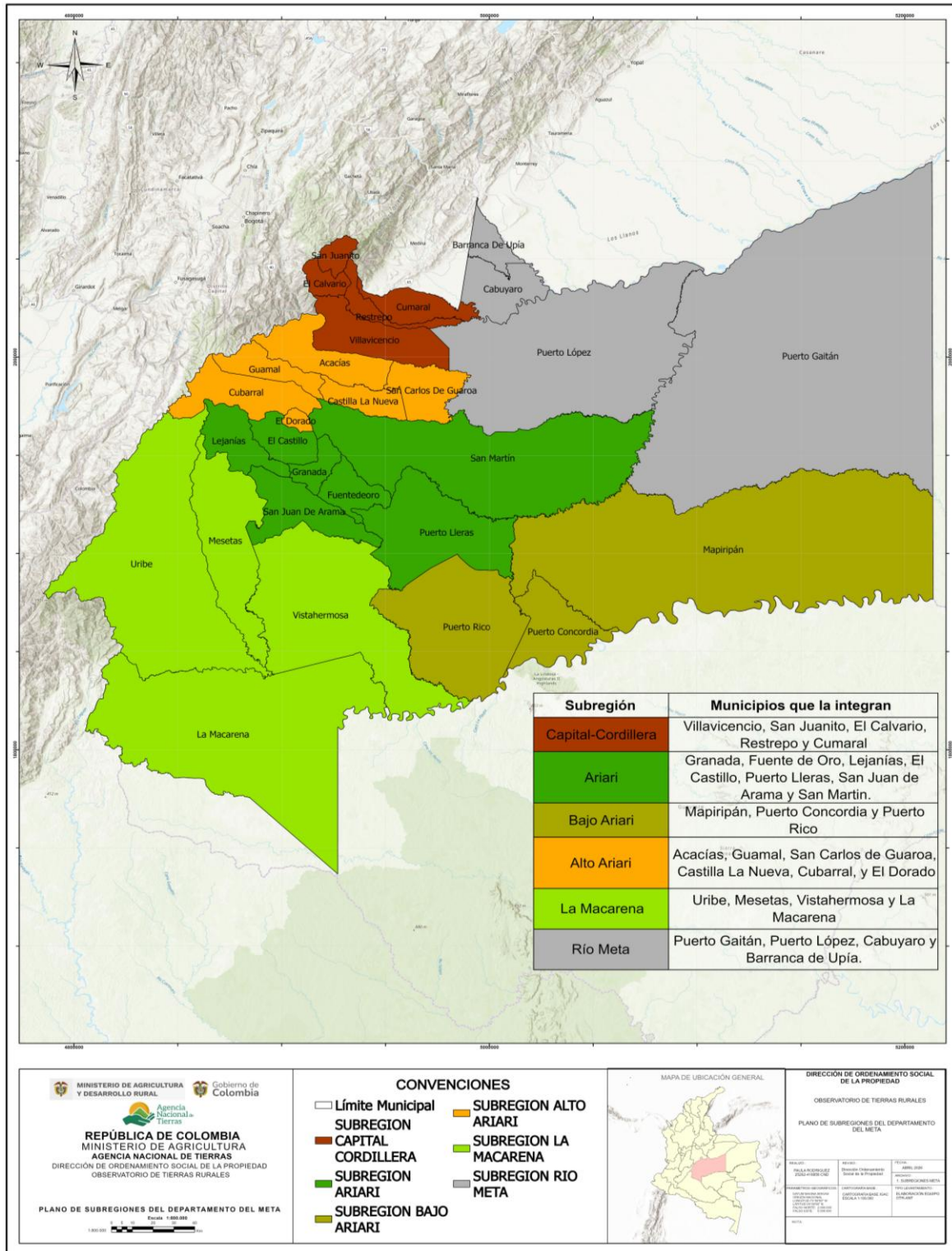
Ahora bien, el departamento del Meta está localizado en la parte central del país y hace parte de la región natural de la Orinoquía. Tiene una extensión de 85.635 km², ocupando el tercer lugar entre los departamentos más extensos del país con el 7,5% del territorio nacional. Limita por el norte con los departamentos de Cundinamarca y Casanare, por el oriente con el departamento del Vichada, por el sur con los departamentos de Caquetá y Guaviare y por el occidente con los departamentos de Cundinamarca y Huila (Gobernación Departamento del Meta ; Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2004).

El departamento está dividido en 29 municipios: Acacías, Barranca de Upía, Cabuyaro, Castilla la Nueva, Cubarral, Cumaral, El Calvario, El Castillo, El Dorado, Fuente de Oro, Granada, Guamal, La Macarena, La Uribe, Lejanías, Mapiripán, Mesetas, Puerto Concordia, Puerto Gaitán, Puerto Lleras, Puerto López, Puerto Rico, Restrepo, San Carlos de Guaroa, San Juanito, San Martín, San Juan de Arama, Vistahermosa y Villavicencio, su capital (Gobernación Departamento del Meta ; Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2004).

Estos municipios se agrupan en seis subregiones (Asamblea Departamental Del Departamento Del Meta, 2014):

- **Río Meta:** Puerto Gaitán, Puerto López, Cabuyaro y Barranca de Upía.
- **Capital Cordillera:** Villavicencio, San Juanito, El Calvario, Restrepo y Cumaral.
- **Bajo Ariari:** Mapiripán, Puerto Concordia y Puerto Rico
- **Alto Ariari Centro:** Acacías, Guamal, San Carlos de Guaroa, Castilla La Nueva, Cubarral y El Dorado
- **Sub-Región Ariari:** Granada, Fuente de Oro, Lejanías, El Castillo, Puerto Lleras, San Juan de Arama y San Martín.
- **Macarena:** Uribe, Mesetas, Vistahermosa y La Macarena

Mapa 1. Subregiones del Departamento del Meta



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), a partir de información de Asamblea departamental del departamento del Meta.

El departamento del Meta, de acuerdo con las proyecciones del DANE 2018, tiene Aprox. 1.156.405 habitantes: 577.285 mujeres (49,4%) y 579.120 hombres (50,6%) (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2019). Los habitantes de Meta representan el 2,2% de la población total de Colombia. La población está concentrada principalmente en áreas urbanas, especialmente en la capital departamental que es Villavicencio, pues se convirtió en punto estratégico de desarrollo económico del departamento y adicionalmente de la región Orinoquia. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (2023), el proceso de urbanización del departamento ha sido acelerado en las últimas décadas, esto se debe a las migraciones internas relacionadas con actividades productivas como la ganadería, la agricultura comercial, la explotación de hidrocarburos y el conflicto armado que sufren algunos municipios.

La distribución poblacional evidencia una concentración más alta en los municipios que se encuentran ubicados en el piedemonte llanero, como por ejemplo en los municipios de Villavicencio con una población aproximada de 452.472 (Alcaldía de Villavicencio, 2026), Acacías con una población aproximada de 78.199 (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2019), Granada con una población aproximada de 64.932 (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2019), San Martín con una población aproximada de 22.281 (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2019), esta concentración se asocia a la localización de las principales actividades económicas, asimismo, responde a factores geográficos, productivos y de conectividad con el centro del país.

La economía del Meta se sustenta principalmente en la explotación de hidrocarburos, la agricultura, la ganadería, la agroindustria, el comercio, la construcción, el transporte y los servicios. La producción petrolera tiene una presencia destacada en Puerto Gaitán, Acacías, Castilla La Nueva y otros municipios del piedemonte y la altillanura. Su desarrollo ha generado demanda de suelo para instalaciones productivas, infraestructura, servicios y vivienda, además de expectativas de valorización en las áreas próximas a campos petroleros y corredores de transporte (DANE, 2025; Gobernación del Meta, 2024).

La actividad agropecuaria presenta diferencias territoriales definidas. En el piedemonte y la región del Ariari se desarrollan cultivos de arroz, maíz, plátano, yuca, cacao, cítricos y otros productos alimentarios. En Puerto López, Puerto Gaitán y sectores de la altillanura se han expandido cultivos de palma de aceite, soya, maíz y sistemas forestales comerciales, junto con explotaciones ganaderas de gran extensión. Estas actividades demandan superficies continuas, acceso vial, disponibilidad de agua e infraestructura para almacenamiento y transformación, condiciones que inciden en la selección y valoración de los predios.

Granada cumple una función estratégica como centro de comercialización y prestación de servicios para la región del Ariari, mientras que Puerto López y Puerto Gaitán articulan la expansión agroindustrial de la altillanura con los corredores hacia Villavicencio y el centro del país. La consolidación de estos nodos económicos fortalece la demanda de tierras ubicadas cerca de las vías principales, plantas de transformación, centros de acopio y áreas con potencial de ampliación productiva.

La estructura económica departamental produce, por tanto, mercados de tierras diferenciados. En Villavicencio y el piedemonte, la demanda combina usos agropecuarios, residenciales, logísticos, turísticos y comerciales. En el Ariari, el valor de la tierra se relaciona con la productividad agrícola, la disponibilidad de infraestructura y la cercanía a los centros de comercialización. En la altillanura, la dinámica responde principalmente a la disponibilidad de grandes superficies, la expansión agroindustrial, la actividad petrolera y las inversiones en conectividad.

1.2. Contexto del conflicto armado

Desde la década de los sesenta Colombia se halla inmersa en un conflicto armado que involucra múltiples actores: las guerrillas, los paramilitares, los narcotraficantes, el gobierno, las fuerzas armadas y la sociedad civil. Los orígenes de la actual insurgencia se remontan al período conocido como “La Violencia”, una guerra civil que tuvo lugar entre 1946 y 1966; durante esta sangrienta etapa el país estuvo radicalmente dividido en su apoyo a los partidos Liberal y Conservador. Desde ese período, Colombia ha sido testigo de la aparición sucesiva de guerrillas, narcotraficantes y grupos paramilitares (Yaffe, 2011).

Durante más de cincuenta años, Colombia ha experimentado un prolongado conflicto armado interno caracterizado por períodos de violencia, terror e intimidación, manifestados en hechos como asesinatos, desplazamientos forzados, desapariciones forzadas, torturas y masacres, entre otras graves violaciones a los derechos humanos. Estas dinámicas ocasionaron profundas afectaciones al tejido social y generaron desconfianza en las instituciones y en la capacidad del Estado para garantizar la seguridad y la justicia (Centro Nacional de Memoria Histórica, 2015).

El conflicto tiene sus raíces en distintos procesos históricos y sociales que transformaron el territorio y las relaciones de poder en el país. Entre ellos se destacan la colonización agraria de la década de 1950, la consolidación de actores armados en los años sesenta, la expansión de las economías cocaleras a partir de los años ochenta y, posteriormente, la aparición y fortalecimiento del narcotráfico y de grupos de justicia privada durante la década de 1990 (PNUD, 2014).

En el caso del departamento del Meta, esta situación de destrucción del tejido social generó condiciones propicias para la presencia y expansión de actores armados ilegales, como las FARC-EP, los paramilitares o Autodefensas Unidas de Colombia (AUC) y las bandas criminales emergentes (BACRIM), quienes vieron al departamento del Meta como un territorio de tránsito y conexión entre el centro andino y el oriente del país, aprovechándose de ser (Meta) una zona marginal con poca presencia institucional y factores políticos, socioeconómicos y de seguridad que permitieron a estos grupos expandir su accionar y cercar a la capital del país, sobre el piedemonte llanero, Ariari- guayabero y la región oriente (PNUD, 2014).

Para las FARC-EP, la región de la Orinoquia y el Departamento del Meta se presentó como una zona trascendental desde los inicios de su creación, en la medida que desde allí se tomaron decisiones con la finalidad de desarrollar sus objetivos, consolidarse, crecer y expandirse económica y militarmente. Para la década de los noventa, en subregiones del Meta como en la

región del Ariari Guayabero se ubicaron los frentes 7, 26, 27, 40, 43 y la columna móvil Urías Rondón y frente Yará, en los municipios de Puerto Concordia y en Mapiripán el frente 44, en el Piedemonte central se estableció el frente 31 y 53, este último ubicado también en las regiones Norte junto con la columna móvil Vladimir Steven (Observatorio De Derechos Humanos Y Derechos Internacional Humanitario, 2007).

EL departamento ha sido una zona constante de disputa entre actores armados por los corredores estratégicos hacia la Amazonía, lo que facilita el procesamiento y transporte de cocaína (Observatorio De Derechos Humanos Y Derechos Internacional Humanitario, 2007) (Observatorio de la Consejería Presidencial para los Derechos Humanos, 2014). Asimismo, en subregiones del departamento del Meta como el Ariari-guayabero, se establecieron zonas de retaguardia estratégica de las FARC-EP, presentando continuos combates con las AUC, las BACRIM y las Fuerzas Militares de Colombia, incrementando el índice de riesgo humanitario. Así, el departamento del Meta fue en los años 2003 y 2006 el sexto departamento más afectado por el desplazamiento interno (Vicepresidencia de la República; Programa Presidencial de Derechos Humanos Y Derecho Internacional Humanitario; Gobernación del Meta; Secretaría Social y de Participación, 2010). Complementario a lo anterior, a nivel nacional entre los años 2003 y 2008 se registró que los principales hechos asociados al Conflicto Armado fueron: las muertes civiles, heridos civiles y ataques. En el 2008 en la capital del Departamento del Meta, Villavicencio, se evidenció un índice de crecimiento superior en estos ítems a la tasa nacional (Restrepo & Aponte, 2009).

Según datos de la Unidad de Atención y Reparación Integral a Víctimas (UARIV), las tasas más altas de desplazamiento forzado (desplazamiento por cada 100.000 habitantes) se dieron en las regiones del Ariari y Mapiripán. En la primera región, especialmente en Puerto Rico, Vistahermosa y Uribe, se concentraron los operativos de la Fuerza Pública, generando un incremento de amenazas de las FARC para impedir la colaboración de los habitantes con los actores estatales. El conflicto armado en el departamento del Meta generó profundas afectaciones sociales, económicas y territoriales para la población. Entre las principales consecuencias se destacan el desplazamiento forzado, la presencia de minas antipersonal (MAP) y municiones sin explotar (MUSE), así como el reclutamiento forzado de niños, niñas y jóvenes por parte de grupos armados ilegales.

La presencia de minas antipersonal en el departamento del Meta se convirtió en uno de los principales obstáculos para los procesos de restitución de tierras y para la implementación de la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras (Ley 1448 de 2011). Asimismo, entre los años 2000 y 2012, el Meta fue catalogado como uno de los departamentos con mayor número de víctimas por Minas Antipersonal (MAP) y Municiones Abandonadas sin Explotar (MUSE) en el país. Estas dinámicas de violencia limitaron el desarrollo de actividades productivas, restringieron la movilidad de las comunidades rurales y deterioraron las condiciones de vida de la población en distintas zonas del departamento.

Según el Centro Nacional de Memoria Histórica (2015), el Meta fue uno de los departamentos con mayores afectaciones por el conflicto armado, particularmente en municipios con amplia

presencia rural. La firma del Acuerdo de Paz entre el Gobierno de Colombia y las FARC representó un punto de inflexión para el territorio, al abrir oportunidades para la recuperación económica, el fortalecimiento institucional y la implementación de programas de desarrollo rural.

De acuerdo con el documento “Análisis Cartográfico del Posconflicto en el Departamento del Meta” (2016) el posconflicto se entiende como una etapa orientada al desarme de los grupos armados y a su reintegración a la vida civil mediante programas de Desarme, Desmovilización y Reintegración (DDR). Inicialmente, estos programas estuvieron enfocados principalmente en la dejación de armas y la reincorporación de excombatientes; sin embargo, el concepto de posconflicto ha evolucionado hacia una perspectiva más integral que incluye procesos de desarrollo económico, fortalecimiento de la gobernabilidad local, acceso a la justicia, reconciliación social, reformas al sistema de seguridad y estrategias de formación y capacitación para las comunidades y la población reintegrada (Gobernación del Meta, Secretaría de Víctimas, Derechos Humanos y Paz., 2016). En términos de mercado, la reducción de los niveles de violencia ha favorecido la inversión pública y privada, la reactivación de actividades productivas y la integración de territorios que anteriormente presentaban limitaciones para su desarrollo económico

1.3. La estructura agraria

En este apartado se exponen las características predominantes de la estructura agraria del departamento del Meta, 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.

Según Gonzáles-Bottia (2005) indica que la economía del departamento del Meta se basa principalmente en actividades como la agricultura, la ganadería, la minería, el turismo, el comercio y una incipiente industria son las principales actividades económicas de este territorio llanero. Los principales cultivos son: arroz, palma africana, plátano, soya, maíz, además de los de cacao, cítricos y otros frutales. La actividad ganadera cuenta con 875.622 hectáreas (Has) en pastos donde reposan cerca de 1.400.000 cabezas de ganado vacuno; además, cuenta con ganados porcinos, equinos, mulares, asnales, caprinos y ovinos. De los ríos y estanques artificiales se obtiene una aceptable pesca de bagres, blanquillo, bocachico y cachama. Hay extracción de petróleo y gas en los campos de Apiay, Castilla, Chichimene y Rubiales. La industria del departamento se ocupa principalmente en la elaboración de bebidas, extracción y refinación de aceite de palma, trilla de arroz, y a una incipiente actividad metalmecánica y de productos para construcción.

La actividad comercial se ha venido desarrollando durante los últimos años, gracias a la construcción de la nueva vía al Llano, con la cual se ha reducido el tiempo y recorrido hacia la ciudad de Bogotá.

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, 2023), identificó un total de 46.497 Unidades Productivas, de las cuales el 75,6 % (36.140) constituyeron Unidades Productivas Agropecuarias, reflejando una fuerte vocación rural agropecuaria.

El Meta tiene una fuerte vocación ganadera, centrada en la cría y ceba, con el 80% del hato ganadero en esta actividad. En 2023, el inventario ganadero alcanzó 2.382.192 animales, representando el 8,16% del total nacional y ubicándose como el segundo departamento después de Antioquia. Estos animales están distribuidos en 20.766 predios, que corresponden al 3% de los predios ganaderos registrados en Colombia, siendo el 96% de ellos pequeños, con entre 1 y 500 bovinos. Solo el 4% de los predios alberga más de 500 animales (Cooperación técnica proyecto Biocarbono Orinoquia agencia de desarrollo rural, 2024).

La frontera agrícola del departamento del Meta en 2023 alcanzó aproximadamente 5.007.691 hectáreas, lo que representa alrededor del 58,5 % de su superficie total; dentro de esta área se incluyen exclusiones legales y zonas naturales, lo que condiciona su uso productivo (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023). El Meta se distingue por una economía mayormente primaria, donde la producción agrícola, ganadera y la explotación de recursos naturales juegan roles clave en el valor agregado bruto departamental (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria; Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2023).

A nivel municipal, las mayores extensiones de Frontera agrícola del departamento del Meta se concentran en los municipios de Puerto Gaitán, La Macarena y Puerto López, los cuales presentan amplias áreas destinadas o con potencial para el desarrollo de actividades agropecuarias, de acuerdo con la delimitación de la Frontera Agrícola Nacional establecida por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), 2023).

Puerto Gaitán: grandes extensiones destinadas a ganadería extensiva, agroindustria y cultivos como palma de aceite, maíz y soya, especialmente en la Altillanura.

La Macarena: áreas agropecuarias localizadas principalmente fuera de las zonas de protección ambiental asociadas al Parque Nacional Natural Sierra de La Macarena; predominan actividades pecuarias y agricultura campesina.

Puerto López: frontera agrícola asociada a sistemas productivos agroindustriales, especialmente cultivos transitorios, palma de aceite y ganadería (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), 2023).

A nivel departamental y general las zonificaciones de aptitud alta que se destacan para el departamento del Meta son el maíz, caucho, cerdos en granjas, palma de aceite, cacao y carne bovina.

Según las Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVA), el departamento del Meta mantiene una amplia base productiva agrícola, pues a nivel departamental las EVAS 2022 indican que el departamento del Meta tiene un total de área sembrada de 539.010 ha. Los principales

productos con área sembrada son: palma de aceite (193.696 ha); maíz (88.641 ha); arroz (84.646 ha); soya (69.823 ha); plátano (28.762 ha); caña de azúcar (20.766 ha); cacao (11.933 ha). Los cuales constituyen la base del sistema productivo agrícola del departamento (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023). Entre estos, el arroz y la palma de aceite concentran una proporción significativa del área sembrada y del valor de la producción agrícola regional, consolidando al Meta como uno de los principales productores de estos cultivos en Colombia.

Meta participó en 2022 en las ganaderías bovina, porcina y bufalina con el 7,8%, 8,7% y 2,8% respectivamente en el total de los inventarios nacionales de estas especies. Se resalta que el departamento tiene el 2 % del inventario nacional de aves y su industria está en crecimiento, cuenta con sistemas de producción de Bovinos, equinos, ovinos, caprinos, porcinos y bufalinos. Se cuentan con 20.200 predios con bovinos; 1.617 predios con porcinos y 325 predios con búfalos.

Para 2022, el Producto Interno Bruto del departamento fue estimado en \$58,4 billones COP, con sectores como minas y canteras, agricultura y servicios contribuyendo de manera significativa al desempeño económico regional. Asimismo, en 2023 el comportamiento del sector agropecuario evidenció un repunte en su contribución al producto interno bruto, reflejando la importancia de este sector dentro del contexto económico del Meta (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023).

Las Evaluaciones Agropecuarias Municipales recientes indican que municipios como Granada, Puerto López, Puerto Gaitán y San Martín concentran una proporción importante de la producción agropecuaria departamental, mientras que otros municipios presentan una alta presencia de unidades productivas de pequeña y mediana escala orientadas a cultivos tradicionales y producción pecuaria (Departamento Administrativo Nacional De Estadística; Ministerio De Agricultura Y Desarrollo Rural; Federación Nacional De Cafeteros De Colombia; Fondo Para El Financiamiento Del Sector Agropecuario, 2022). Estas diferencias territoriales reflejan una marcada heterogeneidad productiva, la cual influye en la dinámica del mercado de tierras rurales y en la distribución de las actividades económicas dentro del departamento.

Adicionalmente, los estudios sobre desarrollo territorial del Meta evidencian una concentración significativa de las actividades económicas en Villavicencio, capital departamental, donde se concentran los principales servicios, comercio e infraestructura logística, generando brechas económicas frente a los municipios rurales (Gobernación Del Meta, Gerencia De Información Y Estudios Económicos , 2025). Esta concentración limita en cierta medida la capacidad de los municipios rurales para fortalecer encadenamientos productivos y mejorar su inserción en mercados regionales y nacionales.

En conjunto, la estructura agraria del departamento del Meta se caracteriza por una amplia disponibilidad de tierras aptas para actividades agropecuarias, una fuerte presencia de la ganadería extensiva y el crecimiento de cultivos agroindustriales como la palma de aceite y el arroz. Sin embargo, persisten desafíos relacionados con la distribución de la tierra, la sostenibilidad ambiental y la generación de mayor valor agregado en las actividades

productivas, factores que inciden directamente en la dinámica del mercado de tierras rurales y en las posibilidades de desarrollo territorial del departamento.

2. El mercado de tierras en el departamento de Meta

En este apartado se analiza el comportamiento del mercado de tierras rurales en el departamento del Meta a partir de cuatro componentes centrales que permiten comprender su dinámica. En primer lugar, se abordan las condiciones físico-geográficas del territorio, las cuales influyen de manera decisiva en la configuración y diferenciación de los precios del suelo, aspecto que será profundizado en los apartados posteriores. En segundo lugar, se estudia el funcionamiento del mercado desde la perspectiva de la oferta de tierras, seguido por un análisis de la demanda, teniendo en cuenta 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 el Meta.

2.1. Características físicas y geográficas

El departamento del Meta se encuentra ubicado en la región de la Orinoquia, en el Centro Oriente de Colombia. Es de los departamentos más extensos del país y posee una gran diversidad en climas, paisajes y ecosistemas.

Dentro de sus características Geográficas se encuentran tres grandes unidades de relieve, como lo son la Cordillera Oriental que se encuentra en el occidente del departamento, incluye zonas montañosas y de relieve y es donde nacen numerosos ríos y quebradas; el Piedemonte Llanero donde es la franja de transición entre la montaña y la llanura, se caracteriza por suelos fértiles y abundante vegetación, es la zona más poblada y productiva y las Llanuras de la Orinoquia donde predominan grandes planicies, son aptas para ganadería y agricultura, presenta sabanas naturales y bosques de galería.

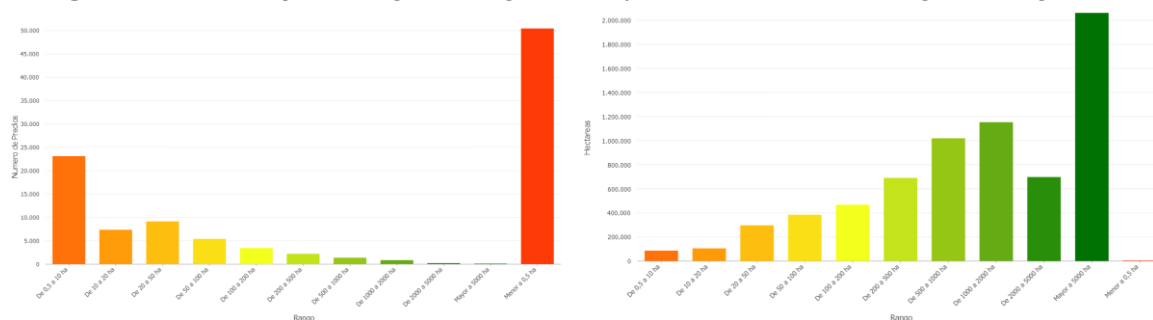
Esta heterogeneidad tiene una incidencia directa en el comportamiento del mercado de tierras, en la medida en que configura factores que pueden incrementar o reducir el valor de los predios, tanto a partir de atributos propios de cada parcela como de las dinámicas territoriales y zonales en las que se insertan.

2.1.1. Distribución y Tamaño predial

La estructura de la propiedad rural en el departamento del Meta 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.

A nivel departamental, estudios de la UPRA muestran que el Meta combina: Una gran cantidad de predios pequeños, con una enorme concentración del área en pocos predios grandes (UPRA, 2023). De acuerdo con la clasificación por rangos de hectáreas propuesta por el Observatorio de Tierras Rurales (OTR), el departamento del Meta presenta una estructura heterogénea donde el 78% de los predios analizados del departamento poseen un área inferior a las 20 hectáreas, sin embargo en términos de áreas el 93 % del área analizada del departamento corresponden a predios con un rango de área mayor a las 50 hectáreas.

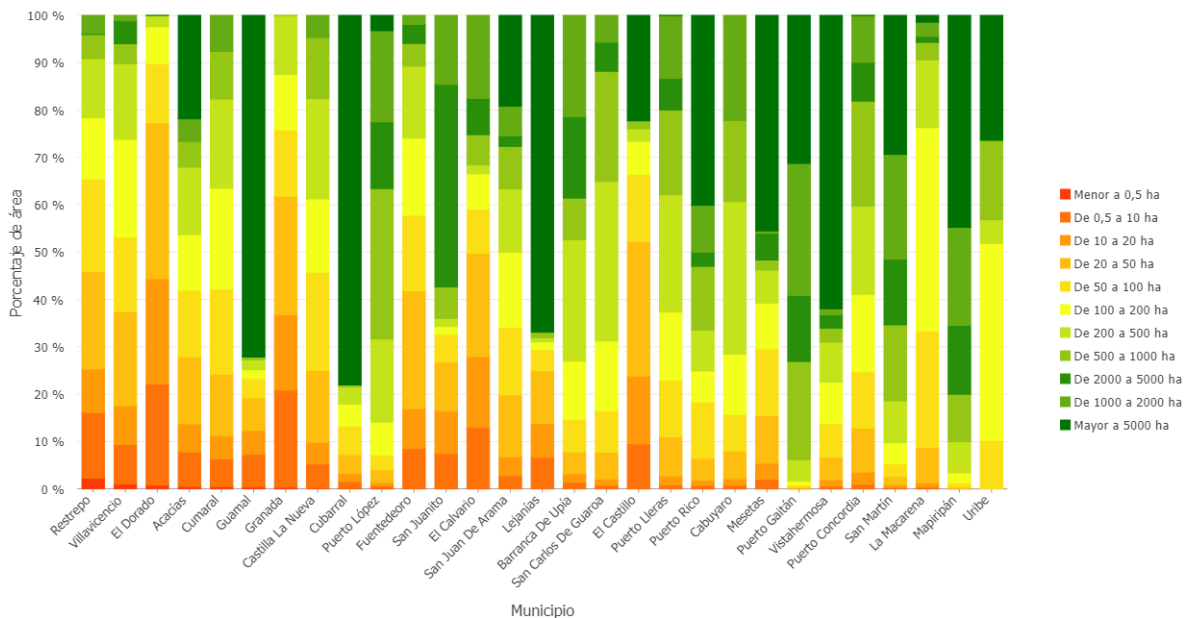
Figura 1. *Numero de predios según el rango de Área y Cantidad de hectáreas según el Rango de área*



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), a partir de malla predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Esto evidencia que existe una alta fragmentación predial nucleada en los municipios como Restrepo, Acacias, Fuente de Oro, Granada y el Castillo y en contraste existe una alta concentración de la propiedad en lo que resta del departamento evidenciada por el gran área que abarcan los predio de mayor rango de área (Guamal, Cubarral, Lejanías, Puerto Gaitán, San Martín, Mapiripán).

Figura 2. Porcentajes de área que abarcan rangos de tamaño predial en los municipios del Departamento de Meta (hectáreas).



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), a partir de malla predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Esto refleja un patrón típico de los Llanos Orientales: coexistencia de minifundio en zonas de piedemonte y agricultura campesina, y latifundio/extensas explotaciones ganaderas o agroindustriales en zonas de altillanura y frontera agrícola.

Los Municipios con predominio de grandes predios como Puerto Gaitán, Mapiripán, La Macarena, Puerto Concordia, Puerto Rico presentan una alta proporción del área en categorías superiores a: 500 ha, 1.000 ha, 2.000 ha, e incluso más de 5.000 ha. Esto indica una fuerte concentración de la tierra, predominio de ganadería extensiva, presencia de grandes haciendas, agroindustria (palma, soya, arroz), y expansión histórica de frontera agropecuaria.

En municipios como Puerto Gaitán y Mapiripán, la gran disponibilidad de tierras planas favoreció históricamente explotaciones extensivas y grandes inversiones agroindustriales. Además, la baja densidad poblacional permitió consolidar grandes unidades productivas. La UPRA identifica que en Meta existen predios superiores a 10.000 hectáreas y una concentración significativa de tierra en pocos propietarios (UPRA, 2022).

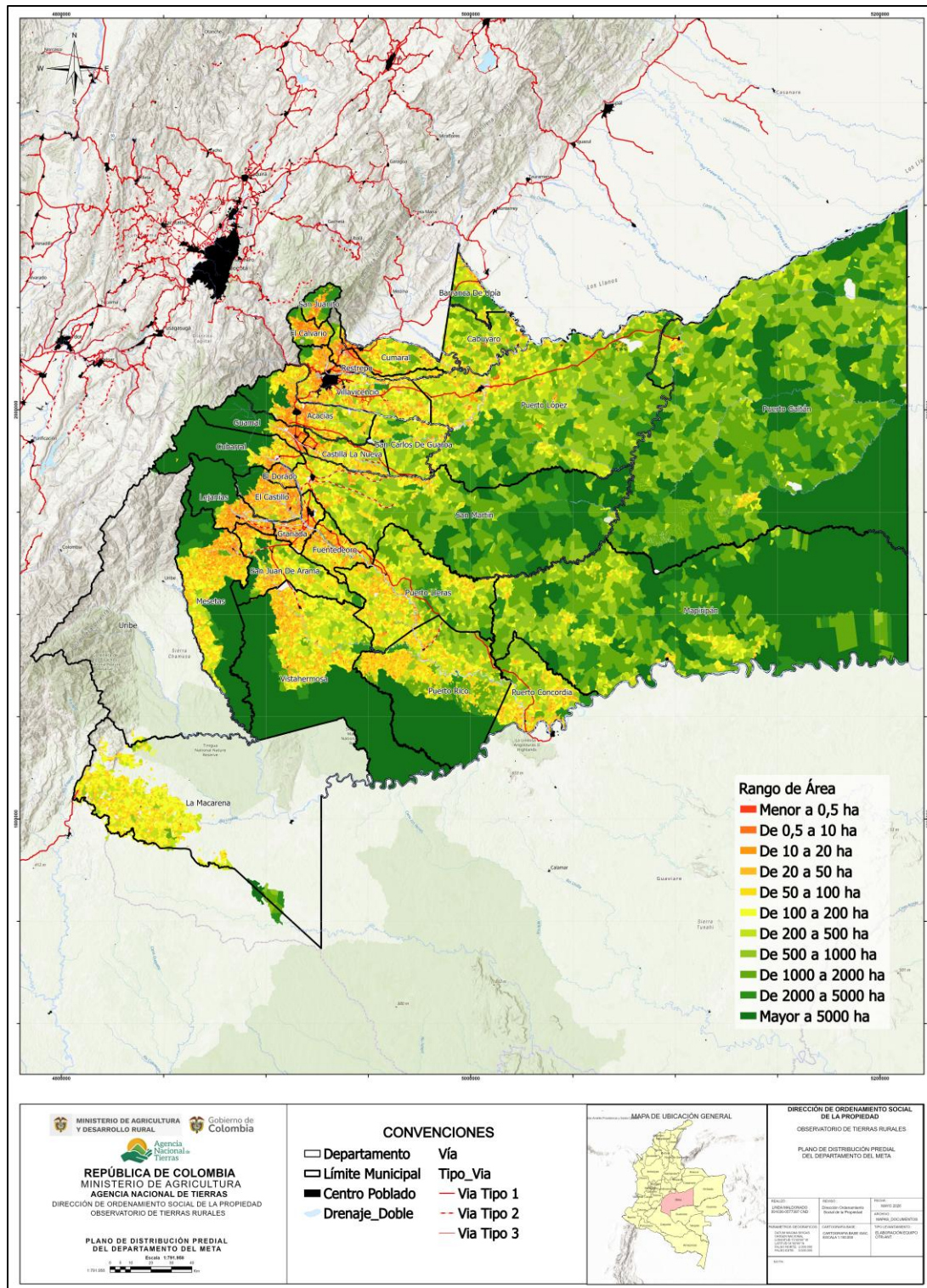
Villavicencio presenta una composición más equilibrada, aunque con alta participación de predios pequeños y medianos. Esto puede explicarse por la expansión urbana, suburbanización, parcelaciones rurales, uso recreativo y residencial del suelo, mayor presión inmobiliaria. En zonas periurbanas es común que las grandes fincas se subdividan en parcelas pequeñas, lo cual reduce el tamaño promedio de los predios.

Dentro de las implicaciones socioeconómicas puede darse la Concentración de la tierra en municipios con predominio de grandes predios donde se pueden presentar menor densidad poblacional rural, concentración económica, menor acceso a tierra para pequeños productores, dependencia de modelos extensivos.

Otra implicación debería ser la Productividad y uso del suelo donde grandes predios no siempre significan mayor productividad. En el Meta históricamente gran parte de la tierra se ha destinado a ganadería extensiva, acumulación especulativa, o usos poco intensivos. Esto ha sido objeto de debate en Colombia sobre reforma agraria y eficiencia productiva.

Los Conflictos de uso y expansión agroindustrial también trae una implicación económica la expansión de cultivos como palma africana, soya, arroz mecanizado, forestales, ha aumentado la presión sobre el territorio en municipios con grandes extensiones.

Mapa 2. Plano de distribución predial del departamento de Meta Colombia.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), a partir de malla predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

2.1.2. Unidades Físicas Homogéneas

El departamento del Meta presenta una estructura de Unidades Físicas Homogéneas (UFH) caracterizada por una clara jerarquización territorial, donde la distribución de las clases de suelo configura de manera directa la dinámica del mercado de tierras rurales, especialmente en la formación de precios, la disponibilidad de oferta y la diferenciación en los usos del suelo.

En primer lugar, las unidades físicas homogéneas UFH 07 constituyen una de las unidades de mayor predominancia a nivel departamental en un 28.73%, con amplia extensión y presencia en múltiples municipios. Esta unidad se encuentra representada en Puerto Rico (Meta), Mapiripán, La Macarena, Puerto Lleras, Puerto López, Vista Hermosa, Puerto Gaitán, San Juanito y Puerto Concordia, entre otros. Su alta participación evidencia la existencia de extensas áreas con limitaciones físicas para el desarrollo de actividades agropecuarias intensivas, lo que orienta el uso del suelo hacia sistemas extensivos. En el marco del mercado de tierras, esta condición se traduce en una alta disponibilidad de tierras con restricciones productivas, lo que generalmente se asocia a una menor presión de demanda para usos agrícolas intensivos y, por tanto, a valores por hectárea relativamente más bajos.

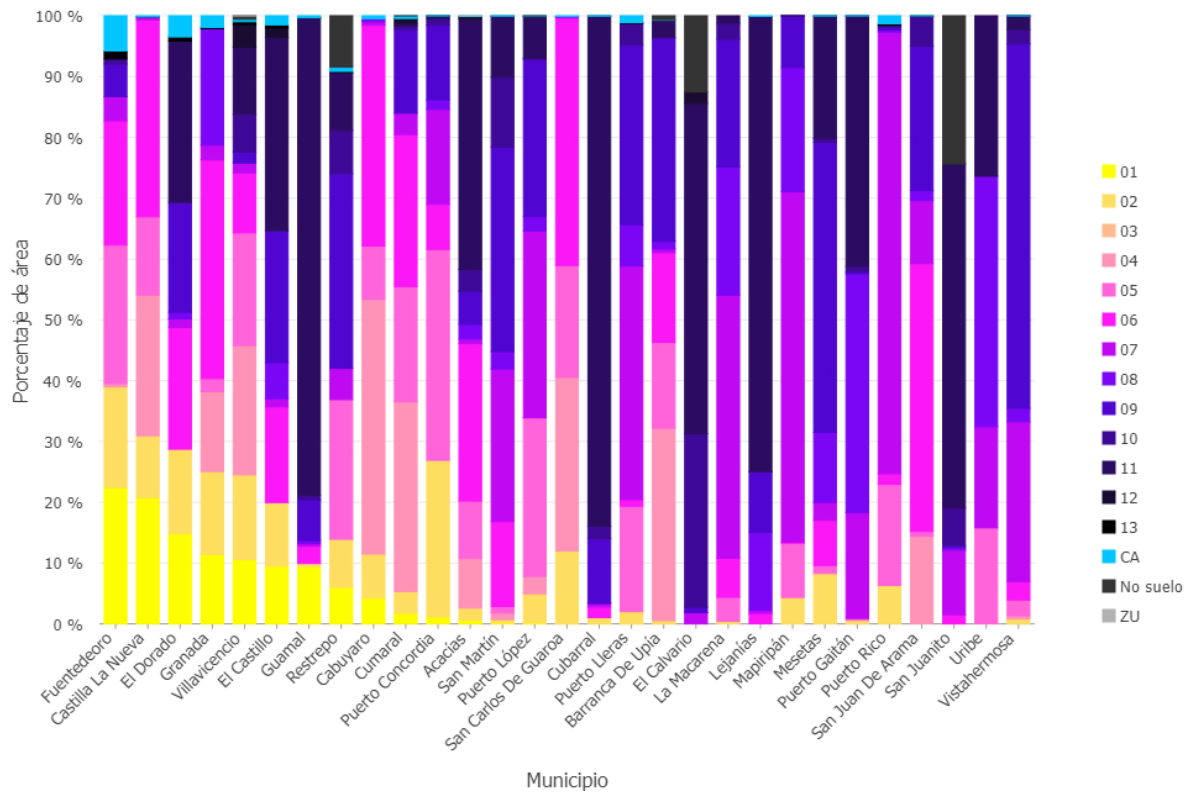
En segundo lugar, la UFH 11 presenta también una alta representatividad territorial, con un 16.83%, consolidándose como una unidad clave dentro del departamento. Su predominancia se evidencia en municipios como Guamal, Lejanías, San Juanito, Uribe, Acacías, Puerto Gaitán entre otros; Esta unidad refleja condiciones físicas relativamente homogéneas en varias zonas del Meta, lo que genera estructuras de uso del suelo más estables y una menor variabilidad interna en el mercado de tierras. En términos económicos, estos territorios tienden a presentar valores intermedios, condicionados por su aptitud productiva y la intensidad de uso del suelo.

En tercer lugar, las Unidades Físicas Homogéneas 06 adquieren relevancia en municipios como Granada y San Juan de Arama, Esta unidad se asocia a condiciones intermedias de aptitud del suelo, permitiendo una mayor diversificación de usos agropecuarios. Esta característica genera un mercado de tierras más flexible, donde los precios varían en función de la localización, la infraestructura disponible y el potencial productivo de cada área.

De manera complementaria, las UFH 04 y UFH 09 presentan una participación importante en municipios como Barranca de Upía, Cabuyaro, Mesetas y Cumaral, evidenciando condiciones físicas más restrictivas en ciertos territorios. Esta combinación de unidades genera una mayor heterogeneidad en el uso del suelo, lo que se traduce en una mayor variabilidad en la formación de precios dentro del mercado de tierras.

Asimismo, la unidad física homogénea 08 se presenta de forma significativa en municipios como Puerto Gaitán, donde junto con la Unidad física homogénea 11 concentra proporciones cercanas al 40 % cada una en este municipio, configurando una estructura territorial mixta. Esta coexistencia de unidades con diferentes condiciones físicas genera una segmentación interna del mercado de tierras, donde el valor del suelo depende de la combinación específica de UFH presentes en cada zona.

Figura 3. Distribución Unidades Físicas Homogéneas en los Municipios del Departamento de Meta (porcentaje).



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAG (2014).

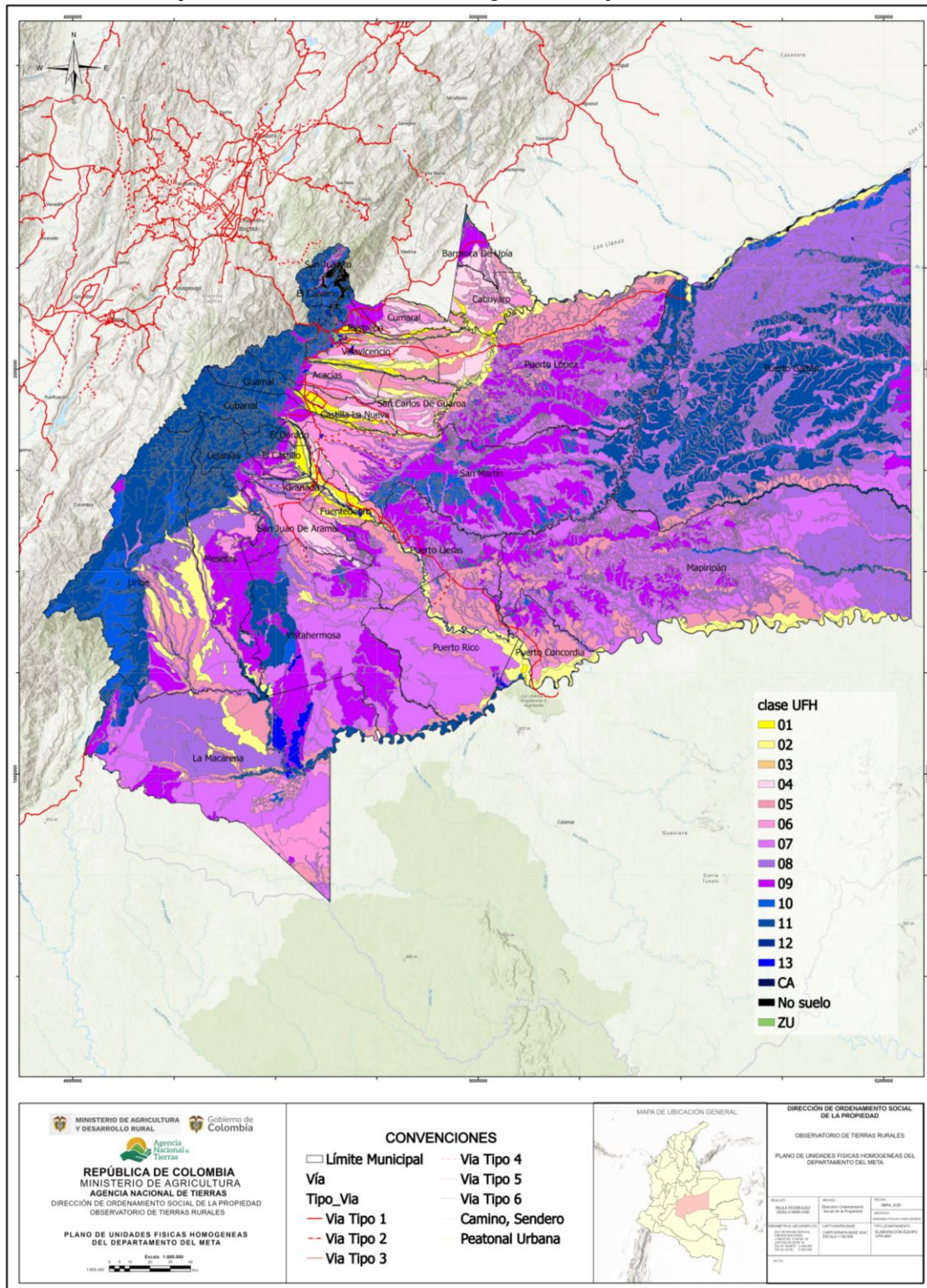
Teniendo en cuenta que las Unidades Físicas Homogéneas 02, que presentan alta aptitud agrícola, representan apenas el 4,20 % del territorio. Como resultado, estos predios y los de UFH 01 tienden a concentrar una mayor demanda relativa, tanto por parte de productores agropecuarios como de inversionistas rurales, lo que se traduce en precios de la tierra más elevados en comparación con predios ubicados en suelos de menor capacidad agrológica.

Por el contrario, las Unidades Físicas Homogéneas 06 y 07, debido a sus limitaciones físicas, mayores costos de adecuación y riesgos de degradación suelen presentar una menor demanda en el mercado, reflejándose en precios relativamente más bajos por hectárea. Sin embargo, esta menor valoración económica no necesariamente implica una baja relevancia territorial, ya que estos suelos adquieren valor estratégico para usos forestales, conservación ambiental, compensaciones ecológicas y esquemas de ordenamiento social de la propiedad, lo cual puede modificar su dinámica de mercado dependiendo de las políticas públicas y los incentivos vigentes.

En conclusión, la estructura de UFH en el departamento del Meta evidencia una clara segmentación del mercado de tierras rurales. Las unidades de mayor extensión, especialmente la UFH 07 y la UFH 11, determinan amplias zonas de baja a media productividad y menor valorización relativa del suelo, mientras que las UFH intermedias y mixtas generan mercados locales más heterogéneos y variables. Esta diferenciación espacial incide directamente en la formación de precios, la dinámica de oferta y demanda, y la organización del uso del suelo en el departamento, configurando un mercado de tierras altamente desigual y condicionado por las características físicas del territorio.

La interacción entre las Unidades Físicas Homogéneas y el mercado de tierras constituye un elemento central para la planificación territorial y la implementación de políticas de acceso a la tierra, en la medida en que permite identificar áreas donde los instrumentos de intervención pública como: compra de tierras, incentivos productivos o esquemas de conservación. Pueden contribuir a equilibrar la relación entre oferta, demanda y precios, promoviendo un uso del suelo acorde con su capacidad real y reduciendo presiones sobre las tierras de mayor aptitud agrícola.

Mapa 3. Plano de unidades físicas homogéneas del departamento del Meta.



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAG (2014).

2.1.3. Vocación del suelo

La vocación del suelo en el departamento del Meta evidencia una estructura territorial fuertemente condicionada por la presencia de coberturas naturales y actividades agroproductivas, lo cual incide directamente en la dinámica del mercado de tierras rurales y en la diferenciación de sus valores según la aptitud del suelo y su localización.

En este contexto, la vocación forestal constituye el uso predominante del suelo en el departamento del Meta, representando aproximadamente el 53.2 % del territorio departamental. Esta vocación se concentra principalmente en las subregiones de la Macarena, y algunas zonas del ariari y Río Meta, donde predominan ecosistemas de alta cobertura boscosa y condiciones de fragilidad ambiental asociadas a la conservación de la biodiversidad y la regulación de servicios ecosistémicos. En términos del mercado de tierras, estas zonas tienden a presentar menores niveles de valorización asociada al uso productivo intensivo, pero pueden adquirir relevancia económica en mercados vinculados a conservación ambiental, y proyectos de protección; 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 25,3 % del territorio, distribuyéndose de manera amplia a lo largo del departamento, con mayor presencia en zonas cercanas a las zonas alto ariari, capital cordillera, algunos municipios de la zona ariari, Donde existen mejores condiciones de accesibilidad, infraestructura vial y conexión con mercados. Estas condiciones incrementan significativamente el valor de la tierra, debido a su alta aptitud productiva y a la mayor intensidad de uso del suelo, convirtiendo esta vocación en un factor relevante dentro de la dinámica del mercado de tierras rurales del departamento.

En términos del mercado de tierras, los suelos donde se presenta mayor predominancia de vocación de suelo forestal, tienden a presentar menores niveles de valorización asociados al uso productivo directo, ya que su capacidad para actividades agrícolas o ganaderas intensivas es reducida en comparación con otras áreas del departamento como el Alto Ariari o Capital-Cordillera, donde existe mayor infraestructura y accesibilidad. Sin embargo, la vocación forestal no implica necesariamente un bajo valor del suelo, sino una reconfiguración de su valoración económica, donde adquieren importancia creciente los mercados ambientales.

Por su parte, las vocaciones agroforestales y de conservación de suelos, con representaciones cercanas al 8,9 % y 8,6 % respectivamente, se distribuyen en zonas de transición entre el piedemonte llanero y áreas de mayor fragilidad ambiental, donde el uso del suelo está condicionado por limitaciones biofísicas. En el mercado de tierras, estos predios presentan valores intermedios, ya que combinan restricciones ambientales con potenciales usos productivos bajo modelos sostenibles.

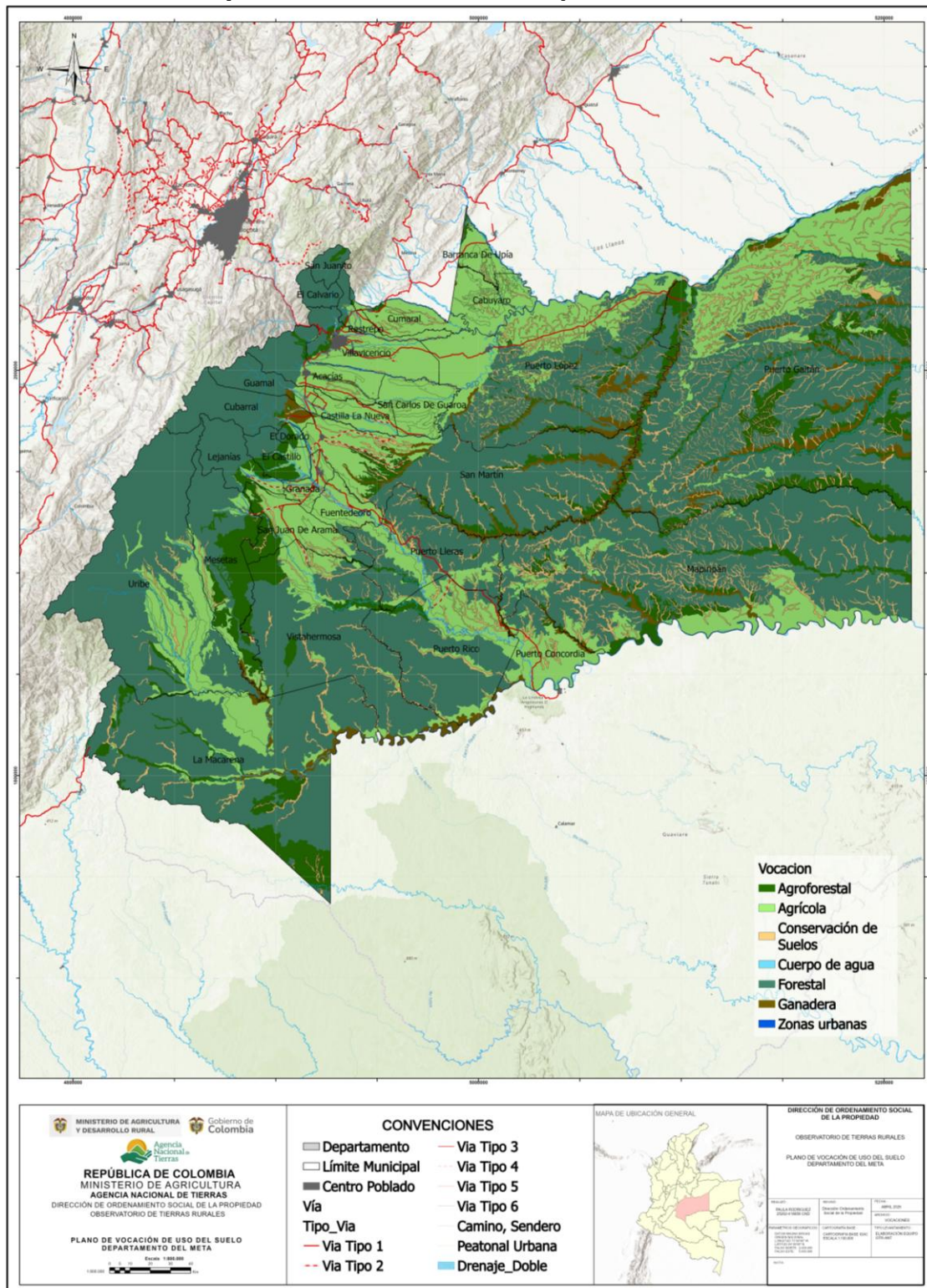
La vocación ganadera, con aproximadamente 3,6 % del territorio, se localiza principalmente en la subregión del Río Meta, especialmente en municipios como Puerto López y Puerto Gaitán, así

como en sectores del Ariari y Bajo Ariari, donde predominan sistemas extensivos de producción. Estas zonas se caracterizan por amplias sabanas, baja densidad poblacional y un uso del suelo orientado principalmente a la ganadería bovina de tipo extensivo, aprovechando la disponibilidad de grandes extensiones de tierra.

En términos del mercado de tierras, estas áreas suelen presentar valores intermedios a bajos en comparación con suelos de vocación agrícola intensiva, debido a su menor productividad por hectárea y a la dependencia de condiciones naturales como la calidad de los pastos y la disponibilidad de agua. Sin embargo, el valor del suelo puede variar significativamente según factores como la infraestructura vial, la cercanía a centros de comercialización y el nivel de tecnificación de los sistemas productivos.

En conjunto, la estructura de vocaciones del suelo en el Meta evidencia un territorio altamente heterogéneo, donde la localización espacial de cada vocación determina de manera significativa la dinámica del mercado de tierras. El valor del suelo no depende únicamente de su uso, sino también de su ubicación dentro de las subregiones, el acceso a infraestructura y la interacción entre actividades productivas y restricciones ambientales.

Mapa 4. Plano de vocación del suelo del departamento del Meta.



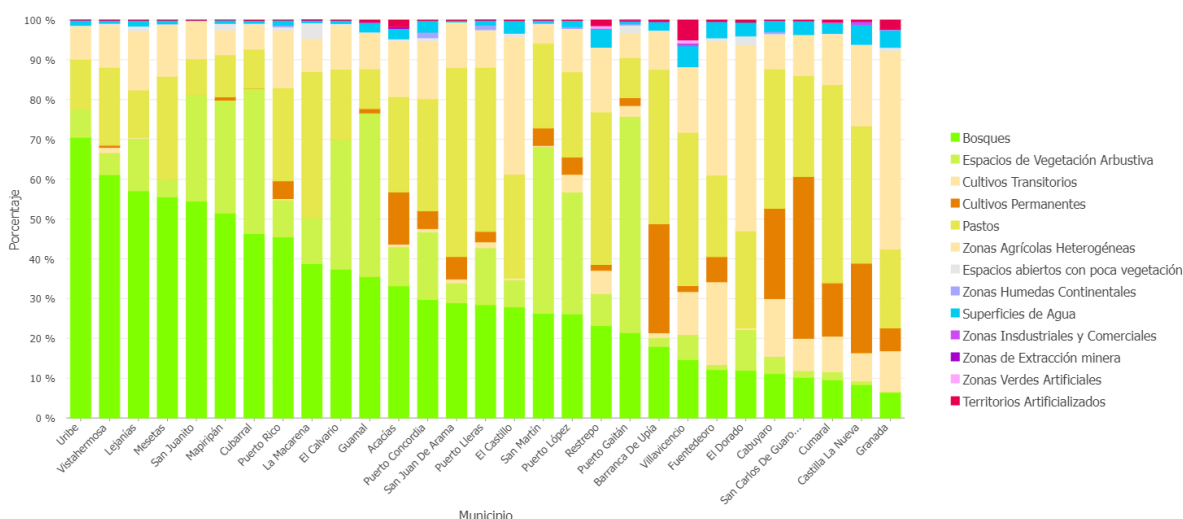
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

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 Meta, 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 34,08 % del área departamental, destacándose los palma de aceite, arroz y cereales y las coberturas de bosques y vegetación herbácea representan el 63,01% (37,25% y 25,75% respectivamente).

Figura 4. Distribución del Área de Coberturas de tierra en los Municipios del Departamento de Meta (hectáreas).



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

La gráfica presenta la distribución de coberturas de la tierra por municipio en el departamento del Meta, expresada en porcentaje. A partir de ella se pueden identificar varios patrones relevantes:

Un predominio de coberturas naturales y seminaturales, en donde las categorías Bosque y Vegetación Herbácea son las que ocupan la mayor porcentaje en la mayoría de los municipios. Esto indica que el Meta conserva una importante base de ecosistemas naturales, especialmente en las zonas de transición entre la Orinoquia y la Amazonia.

Los municipios cuya distribución de cobertura presenta mayor porcentaje de cobertura de Bosques son los municipios de La Uribe, Vista hermosa, San Juanito, Lejanías, Mesetas los municipios con mayor porcentaje de vegetación herbácea son Guamal, San Martín y Puerto Gaitán. Por otra parte los municipios con mayores extensiones de estas coberturas son: Puerto Gaitán (el más extenso), Mapiripán, La Uribe y Vistahermosa. Estos territorios corresponden principalmente a áreas rurales con baja densidad poblacional y amplias zonas de sabanas naturales, bosques de galería y remanentes de bosque húmedo tropical.

Puerto Gaitán sobresale ampliamente sobre los demás municipios, con cerca de 1,7 millones de hectáreas representadas en la gráfica. Las coberturas predominantes son: Vegetación secundaria, bosques, pastos y cultivos transitorios en menor proporción. Esto refleja un territorio de gran extensión donde conviven áreas de conservación, zonas de recuperación ecológica y actividades agropecuarias.

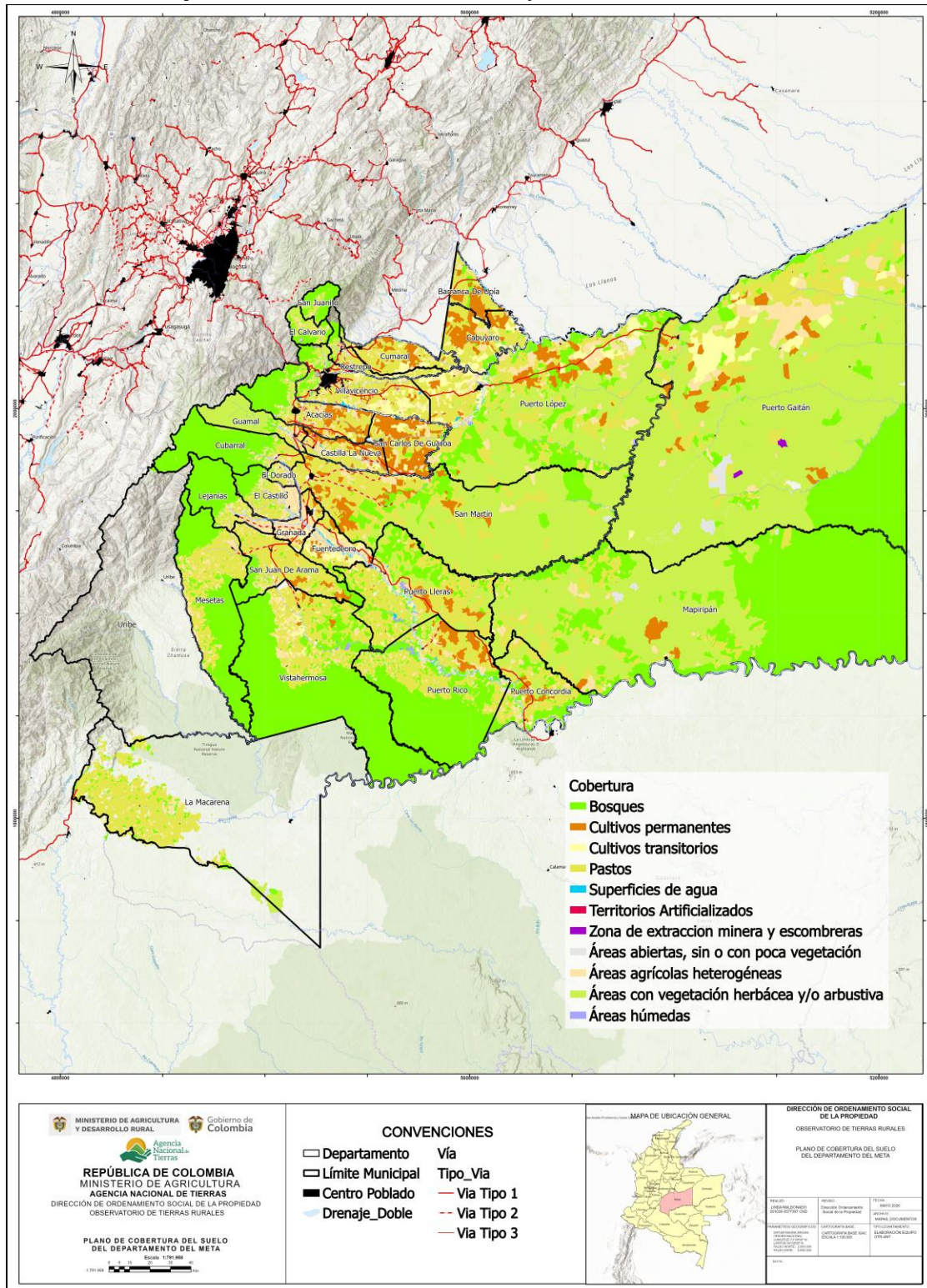
Los municipios de La Macarena y Mapiripán muestran grandes superficies de bosque y vegetación secundaria. La importancia ambiental de estas áreas es estratégica debido a la presencia de ecosistemas asociados a la Serranía de la Macarena y corredores ecológicos que conectan los Andes, la Amazonia y la Orinoquia. Esto sugiere que gran parte de la cobertura vegetal original aún permanece en estos territorios.

Por Otro Lado los municipios con mayor porcentaje de zonas agrícolas son Granada, Castilla La Nueva, Cumaral, San Carlos de Guaroa y Fuente de oro. Respecto al tejido urbano, este representa una fracción muy pequeña respecto al área total municipal. Esto es esperable debido a que El Meta posee una gran extensión territorial, la ocupación urbana se concentra en pocos centros poblados y predomina el uso rural del suelo. Aunque Villavicencio es el principal centro urbano del departamento, su superficie urbana sigue siendo pequeña comparada con las coberturas rurales.

Las categorías Zonas pantanosas y Lagunas, lagos y ríos, ocupan superficies relativamente pequeñas en la gráfica, aunque ecológicamente son muy importantes por estar asociadas a la cuenca del río Meta, el río Guaviare, el río Ariari y los numerosos caños y humedales de la altillanura.

La conclusión en términos ambientales, es que el principal reto que sugiere según la gráfica es equilibrar la conservación de los grandes remanentes de bosque con la expansión de actividades agropecuarias, especialmente en los municipios de mayor extensión territorial.

Mapa 5. Plano de coberturas del suelo del departamento de Meta 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

En el contexto del desarrollo rural, la accesibilidad territorial actúa como un pilar fundamental para la competitividad. Garantizar una conectividad adecuada permite minimizar los costos asociados a la logística, facilitar el acceso a los centros de acopio y asegurar la articulación de la producción agropecuaria en las cadenas de valor (Departamento Nacional de Planeación (DNP), 2015).

El departamento del meta cuenta con 3 sistemas de comunicación, transporte Terrestre, Transporte Aéreo y Transporte Fluvial, de estos el sistema de transporte terrestre es el más extenso y el más usado para la movilidad, en ese sentido la red vial primaria tiene una longitud aproximada de 890,46 km, en buen estado y cubre todo el territorio del departamento, en el sistema aéreo tiene un aeropuerto nacional ubicado en el municipio de Villavicencio y el aeropuerto militar de Apiay, en segundo nivel está el aeropuerto de San Martín y el del municipio de la Macarena, a nivel fluvial su movilidad se realiza por tramos en los ríos Ariari, Guayabero, Upía, Meta, Manacacías y Guayuriba sobre 1.299 km navegables, de los cuales 323,22 km pertenecen al río Guaviare; 273,94 km, al río Meta; 237,43 km, al río Ariari.

El análisis espacial del departamento del Meta evidencia que la infraestructura vial principal se concentra en las subregiones de Capital Cordillera, Alto Ariari y Ariari. Estas zonas registran los mayores índices relativos de accesibilidad física, lo cual optimiza la interconexión con los mercados regionales y nacionales, consolidando ventajas competitivas para el desarrollo de actividades productivas frente a territorios periféricos o de baja conectividad.

La proximidad a los corredores viales de primer orden constituye un factor determinante en la plusvalía del suelo. Los predios con óptima conectividad vial presentan una mayor dinámica inmobiliaria debido a su aptitud para proyectos agroindustriales, desarrollos comerciales y usos alternativos de la tierra, tales como parcelaciones rurales de recreación, nodos agro comerciales e infraestructura de servicios. Esta tendencia de valorización se acentúa en las áreas de influencia directa de centros urbanos consolidados como Villavicencio y Granada. Dichos municipios operan como nodos articuladores de servicios, comercio y centros de acopio, lo que reduce significativamente los tiempos de traslado y los costos logísticos, configurando así un mercado de tierras altamente dinámico y competitivo.

Asimismo, la estabilidad y la calidad de la infraestructura de conectividad local determinan una ventaja comparativa crítica. Los predios con acceso a redes viales estables registran un mayor valor comercial frente a aquellos que dependen exclusivamente de vías de tercer orden, caminos de herradura o accesos carreteables

en estado precario que presentan vulnerabilidad o transitabilidad restringida durante el año. Estas limitaciones de conectividad no solo incrementan los costos logísticos y contraen la competitividad productiva del territorio, sino que restringen el acceso a mercados de destino, insumos y servicios institucionales, lo cual se traduce en una depreciación del valor de mercado de estas propiedades.

En contraste, en las zonas periféricas o distantes de los ejes viales principales, la valorización inmobiliaria rural exhibe una alta dependencia de la proximidad a los centros poblados y de las condiciones de accesibilidad desde dichos núcleos. En estos entornos, el valor del suelo guarda una relación directamente proporcional con el tamaño demográfico del asentamiento de referencia, en ese sentido a mayor dinámica poblacional (población flotante, interacción con municipios vecinos) mejora el valor del suelo.

REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DIRECCION DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES

**PLANO DE TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A VIA TIPO 1
DEPARTAMENTO DEL META**

Convenciones

- Vias TIPO 1
- Vias TIPO 2
- Limite Departamento
- Limite Municipio
- Centro Poblado
- Drenaje_Doble
- Clenaga
- Distancia Vias Tipo 1 Horas
- 261,152
- 0

MAPA DE UBICACION GENERAL

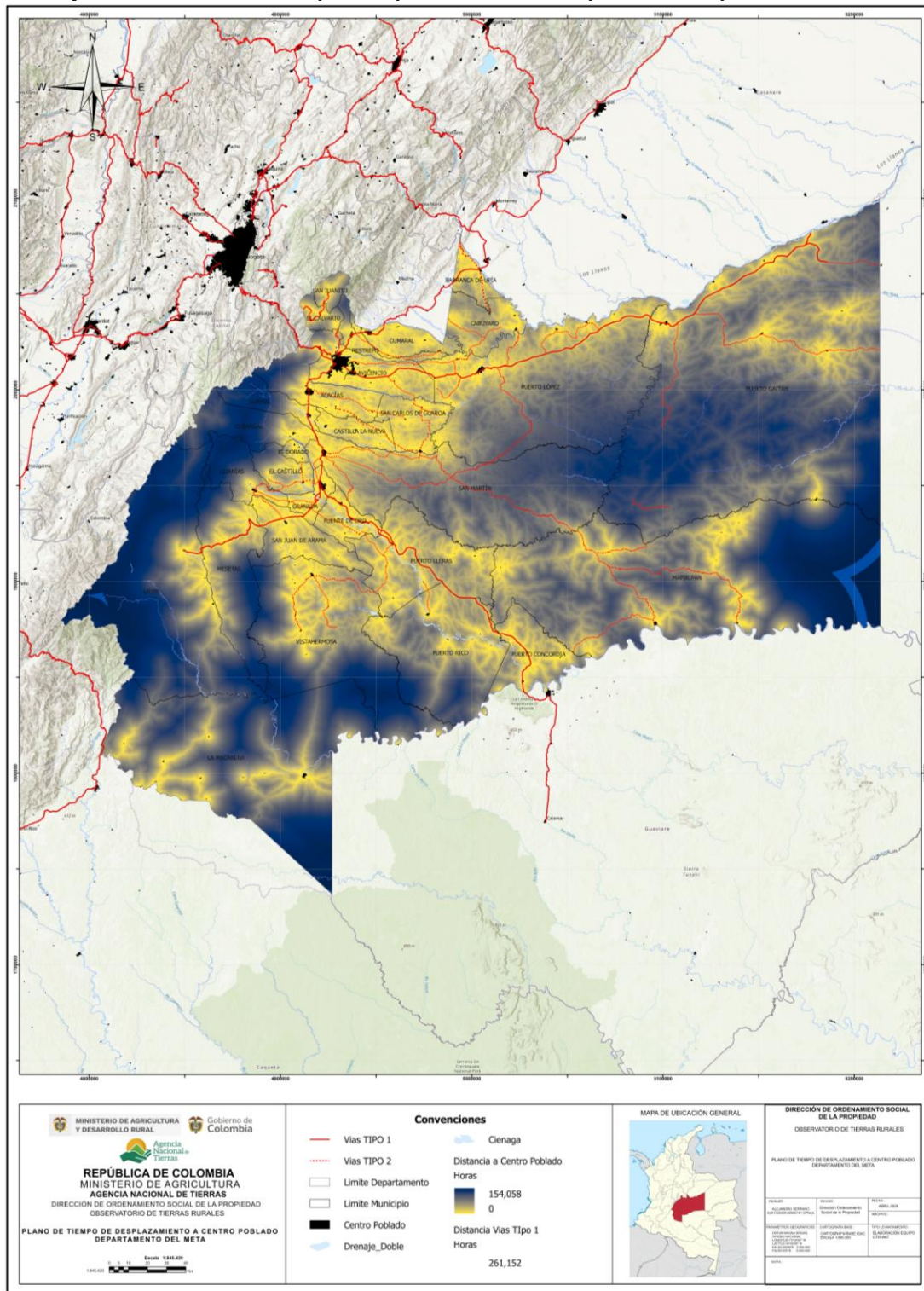
DIRECCION DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES

**PLANO DE TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A VIA TIPO 1
DEPARTAMENTO DEL META**

FECHA	REVISOR	FECHA	REVISOR
15/05/2011	Alfonso Rodríguez	15/05/2011	Alfonso Rodríguez
15/05/2011	Alfonso Rodríguez	15/05/2011	Alfonso Rodríguez
15/05/2011	Alfonso Rodríguez	15/05/2011	Alfonso Rodríguez

33

Mapa 7. Plano de costos de tiempo de desplazamiento a centros poblados del departamento del Meta



Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), 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 del Meta presenta limitaciones similares a las observadas en otros territorios del país, dado que los mecanismos de comercialización continúan siendo en gran medida tradicionales, especialmente en las zonas rurales. La oferta de predios suele difundirse a través de voz a voz, avisos físicos o intermediación local, lo que reduce su visibilidad en plataformas digitales y limita el acceso a potenciales compradores en mercados más amplios.

El análisis de la información proveniente del portal Finca Raíz evidencia que la oferta publicada en línea se concentra principalmente en municipios con mayor grado de urbanización y dinámica inmobiliaria, mientras que en el resto del departamento la presencia en estos canales es significativamente menor. Esta situación puede estar asociada tanto a una menor apropiación de herramientas digitales como a la persistencia de esquemas informales de comercialización.

En este contexto, se identificaron un total de 2.894 anuncios para el departamento del Meta entre 2019 y 2023. No obstante, la evolución temporal muestra una tendencia decreciente en el número de publicaciones, pasando de 964 anuncios en 2019 a 100 en 2023, lo que representa una reducción cercana al 90%. Esta caída sugiere cambios en la dinámica de publicación en plataformas especializadas, ya sea por migración hacia otros canales digitales o por transformaciones en la oferta disponible.

La siguiente tabla presenta la distribución de anuncios por municipio. Se evidencia una alta concentración en Villavicencio, que agrupa la gran mayoría de las publicaciones durante el periodo analizado, consolidándose como el principal mercado inmobiliario del departamento dentro de esta plataforma. En menor medida, municipios como Restrepo, Puerto López, Acacías y Cumaral registran una participación relevante, aunque considerablemente inferior. En contraste, el resto de los municipios presenta niveles muy bajos de publicación, lo que refuerza la hipótesis de una baja utilización de portales especializados y una mayor dependencia de canales alternativos, tanto digitales como tradicionales, para la comercialización de predios.

Tabla 1. Anuncios publicados en Finca raíz por año.

Departamento	Divipola	Municipio	Año					Total
			2019	2020	2021	2022	2023	
Meta	50001	Villavicencio	748	614	598	256	48	2.264
Meta	50006	Acacías	17	17	9	9	6	58
Meta	50110	Barranca De Upía	4	1	4			9
Meta	50124	Cabuyaro	3	13	6	2		24
Meta	50150	Castilla La Nueva	1	5	1		1	8

Departamento	Divipola	Municipio	Año					Total
			2019	2020	2021	2022	2023	
Meta	50223	Cubarral	8	11	10	1		30
Meta	50226	Cumalar	22	10	7	7	7	53
Meta	50245	El Calvario	1		1	3		5
Meta	50251	El Castillo	1	1	4			6
Meta	50270	El Dorado		1	1			2
Meta	50287	Fuente de oro	1	1	1	2		5
Meta	50313	Granada	1		1	4	1	7
Meta	50318	Guamal	8	10	9	5	3	35
Meta	50325	Mapiripán					1	1
Meta	50330	Mesetas	1	1			2	4
Meta	50350	La Macarena			1			1
Meta	50370	Uribe	1		1			2
Meta	50400	Lejanías	3			1		4
Meta	50450	Puerto Concordia		1	1	1		3
Meta	50568	Puerto Gaitán	2	2	3	3	4	14
Meta	50573	Puerto López	42	21	18	8	5	94
Meta	50577	Puerto Lleras			2	1		3
Meta	50590	Puerto Rico	2					2
Meta	50606	Restrepo	88	40	35	22	19	204
Meta	50680	San Carlos De Guaroa	3		2			5
Meta	50683	San Juan De Arama				1	1	2
Meta	50686	San Juanito		1	1			2
Meta	50689	San Martín	4	6	5	25	1	41
Meta	50711	Vistahermosa	3	1	1		1	6
Total			964	757	722	351	100	2.894

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

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 Meta se registraron 44 predios ofertados para territorios étnicos (equivalentes a 42.346 ha) y 526 predios para campesinos (295.943 ha) (Agencia Nacional de Tierras, 2023).

2.3. Demanda de tierras

El comportamiento de la demanda de tierras en el departamento del Meta, aproximado a partir del número de transacciones inmobiliarias registradas, evidencia una dinámica cíclica con una caída significativa en 2020 y una recuperación sostenida en los años posteriores.

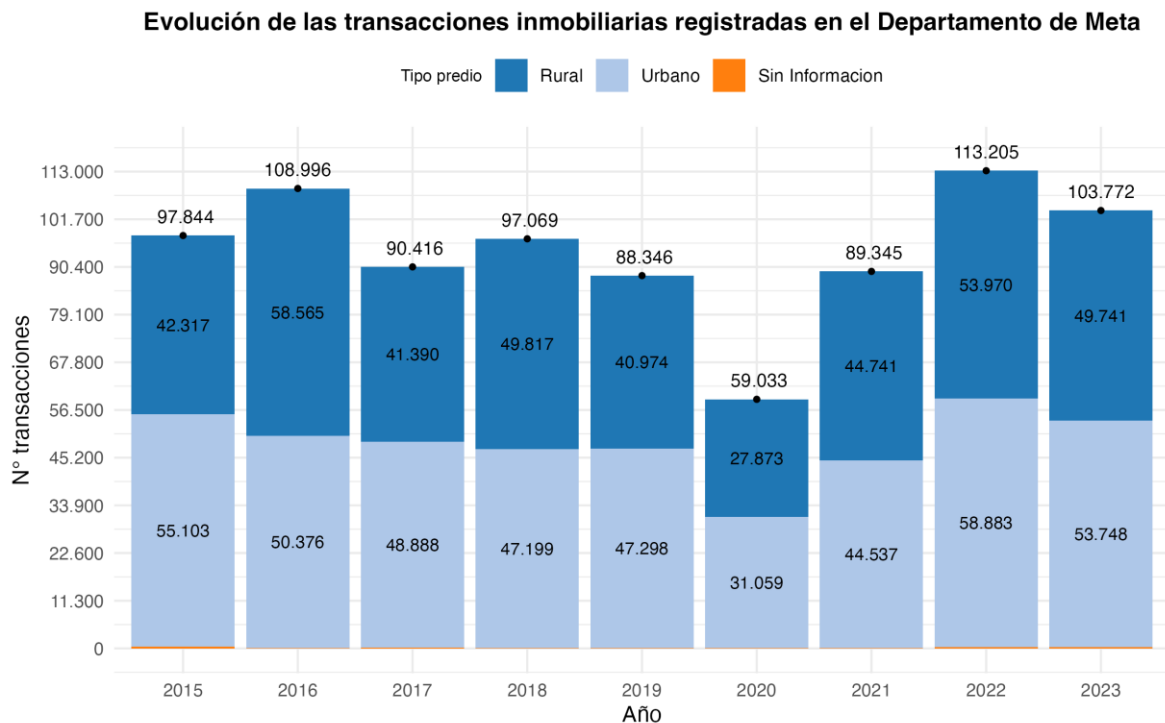
Entre 2015 y 2019, el mercado mostró niveles relativamente estables, con un promedio cercano a las 96 mil transacciones anuales, alcanzando un pico en 2016 con 108.996 registros. Durante este periodo, se observa una participación importante tanto del mercado urbano como rural, aunque con una ligera predominancia del segmento rural en varios años, lo que sugiere un dinamismo relevante en la demanda de suelo rural en el departamento.

En 2020 se presenta una contracción marcada del mercado, con 59.033 transacciones, lo que representa una caída significativa frente al año inmediatamente anterior; probablemente asociada a los efectos de la pandemia sobre la actividad económica y las decisiones de inversión en bienes raíces.

A partir de 2021, el mercado inicia un proceso de recuperación, con un crecimiento progresivo que alcanza su punto máximo en 2022, con 113.205 transacciones, el valor más alto de toda la serie analizada. Este repunte está impulsado tanto por el segmento urbano como por el rural, aunque este último mantiene una participación destacada, consolidando la relevancia del mercado de tierras rurales en la dinámica inmobiliaria del Meta.

Para 2023, si bien se presenta una leve reducción en el número de transacciones (103.772), el nivel se mantiene por encima del promedio histórico observado antes de la pandemia, lo que sugiere una estabilización del mercado en niveles altos de actividad.

Figura 5. Evolución de las transacciones inmobiliarias registradas en Meta.

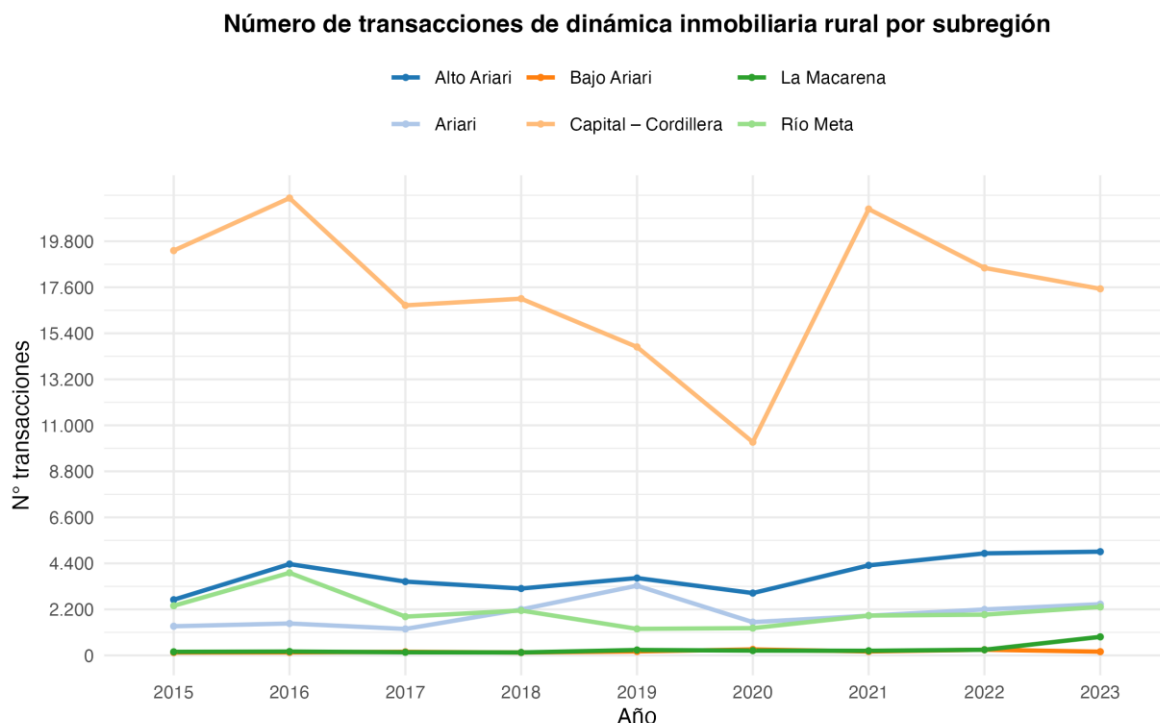


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), con base en información de SNR.

Cabe señalar que no todas las transacciones registradas están asociadas a la dinámica del mercado inmobiliario, ya que la base de datos incluye múltiples tipos de actos. Siguiendo la metodología del Observatorio Inmobiliario del IGAC, se consideran únicamente aquellos actos que corresponden a operaciones propias del mercado, como compraventas, adjudicaciones, hipotecas, entre otros. Bajo este criterio, se filtran las transacciones rurales que reflejan de manera más precisa la dinámica efectiva del mercado de tierras.

La siguiente gráfica presenta la evolución anual de las transacciones rurales asociadas a la dinámica inmobiliaria a nivel subregional en el departamento del Meta. Se observa una alta concentración de la actividad en la subregión Capital – Cordillera, la cual lidera de manera consistente durante todo el periodo analizado, con niveles que superan ampliamente a las demás subregiones. Esta concentración sugiere que esta zona actúa como el principal nodo de intercambio de tierras rurales, posiblemente asociado a mejores condiciones de acceso, infraestructura y cercanía a centros urbanos.

Figura 6. 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 (2026), con base en información de SNR.

En un segundo nivel se ubican subregiones como Alto Ariari y Ariari, que presentan una dinámica intermedia pero estable a lo largo del tiempo, con una tendencia creciente a partir de 2020. Estas zonas evidencian un mercado activo, aunque de menor escala, que podría estar relacionado con procesos productivos agropecuarios consolidados.

Por su parte, subregiones como Río Meta y La Macarena muestran niveles de transacción más bajos, aunque con señales de recuperación en los años recientes, especialmente después de 2020. En particular, La Macarena parte de niveles muy reducidos, pero presenta un incremento hacia el final del periodo, lo que podría indicar una expansión gradual del mercado hacia zonas con menor consolidación histórica.

Finalmente, Bajo Ariari registra la menor participación dentro del conjunto de subregiones, con niveles de transacción marginales durante casi todo el periodo analizado, lo que sugiere una baja dinámica de mercado o posibles limitaciones estructurales en el acceso y comercialización de la tierra.

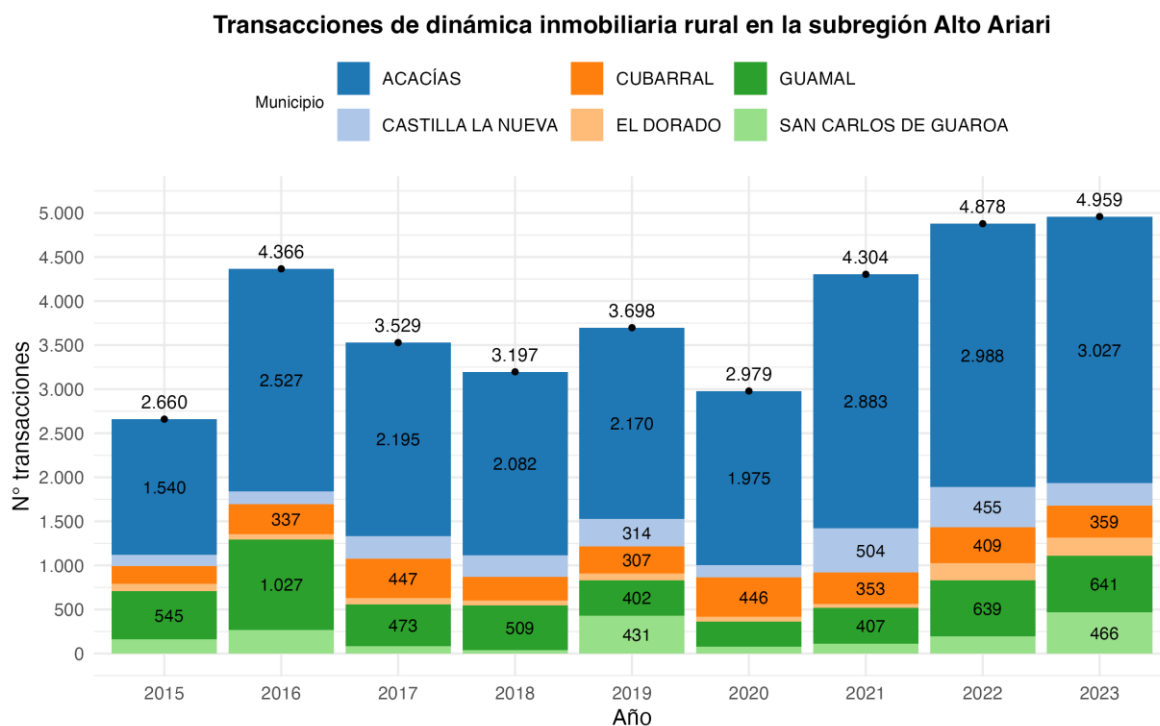
En la subregión de Alto Ariari se observa una dinámica creciente de las transacciones inmobiliarias rurales a lo largo del periodo analizado, con un incremento destacado entre 2015 y 2016, seguido de una estabilización entre 2017 y 2019. En 2020 se presenta una contracción

significativa (2.979 transacciones), asociada a los efectos de la pandemia, que interrumpe la tendencia de crecimiento.

A partir de 2021, el mercado retoma una senda de recuperación sostenida, alcanzando su punto más alto en 2023 con 4.959 transacciones, superando los niveles prepandemia. Este comportamiento evidencia una reactivación sólida y un fortalecimiento reciente de la demanda de tierras rurales en la subregión.

En términos territoriales, la dinámica está altamente concentrada en Acacías, que se consolida como el principal motor del mercado. Municipios como Guamal y San Carlos de Guaroa presentan una participación relevante y creciente, mientras que Castilla la Nueva, Cubarral y El Dorado mantienen aportes más moderados dentro de la estructura del mercado subregional.

Figura 7. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Alto Ariari.



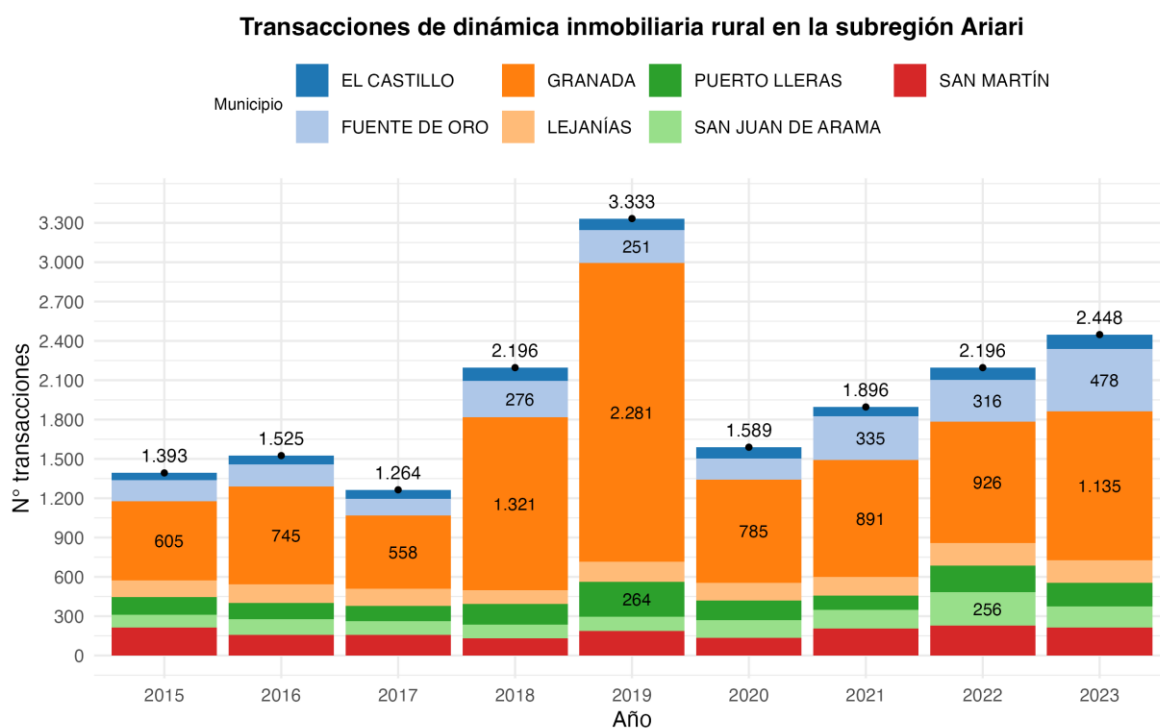
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), con base en información de SNR.

En la subregión de Ariari se observa una dinámica de crecimiento marcada hasta 2019, año en el que se alcanza el punto más alto del periodo con 3.333 transacciones, luego de un incremento sostenido desde 2017. Este comportamiento refleja una expansión importante del mercado de tierras rurales en la subregión. Sin embargo, en 2020 se presenta una contracción significativa (1.589 transacciones), en línea con la tendencia observada a nivel departamental.

A partir de 2021, el mercado muestra una recuperación progresiva, con un aumento constante en el número de transacciones hasta 2023, cuando se registran 2.448 operaciones. Aunque este nivel aún se encuentra por debajo del máximo observado en 2019, evidencia una reactivación sostenida del mercado inmobiliario rural en la subregión.

En términos de composición, la dinámica está fuertemente concentrada en Granada, que actúa como el principal motor del mercado y explica gran parte de las variaciones observadas a lo largo del periodo. Municipios como Fuente de Oro y El Castillo presentan una participación relevante en los años recientes, mientras que Puerto Lleras, San Martín, Lejanías y San Juan de Arama mantienen niveles más moderados, aportando de manera complementaria a la dinámica subregional.

Figura 8. Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Ariari.



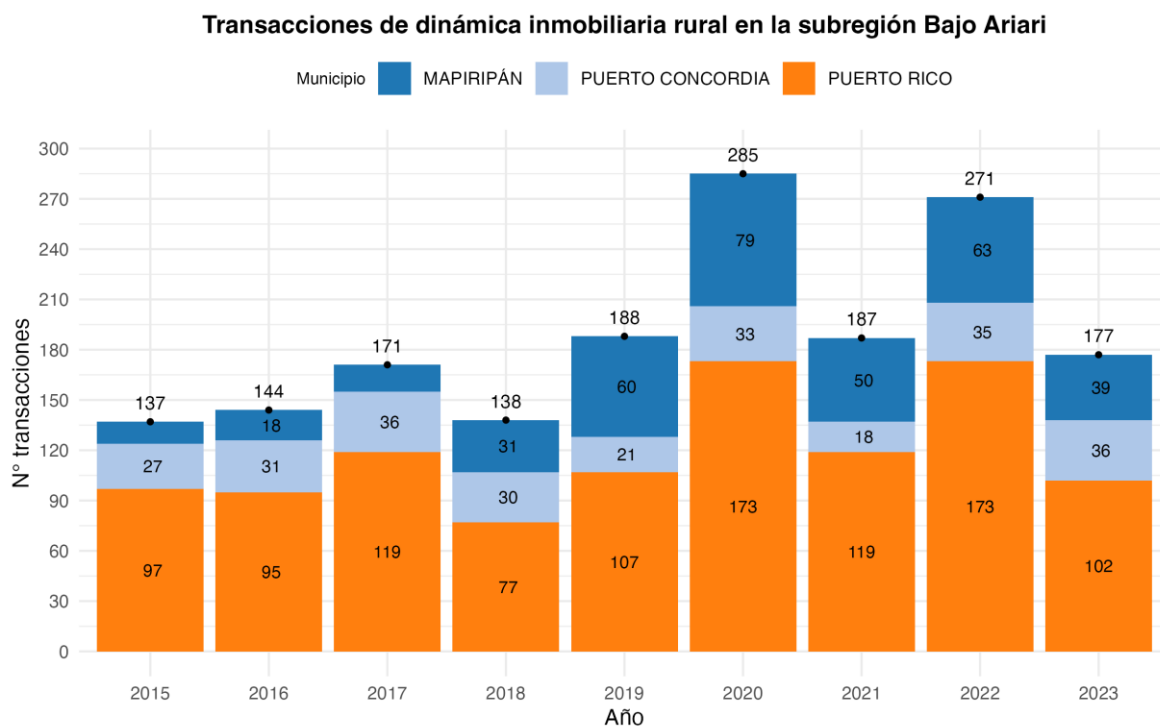
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), con base en información de SNR.

En la subregión de Bajo Ariari se observa una dinámica de transacciones inmobiliarias rurales de baja escala en comparación con otras subregiones del Meta, aunque con una tendencia general de crecimiento hasta 2020, año en el que se alcanza el punto más alto del periodo con 285 transacciones. Este comportamiento sugiere una expansión moderada del mercado, pese a su reducido tamaño relativo.

A diferencia de otras subregiones, en 2020 no se evidencia una contracción, sino un incremento significativo, lo que podría estar asociado a dinámicas locales particulares. Sin embargo, en los años posteriores se observa una leve estabilización, con niveles que oscilan entre 177 y 271 transacciones entre 2021 y 2023, manteniéndose por encima de los registros observados en los primeros años del periodo.

En términos de composición, la dinámica está claramente dominada por Puerto Rico, que concentra la mayor parte de las transacciones a lo largo de toda la serie. Por su parte, Mapiripán muestra una participación secundaria pero relevante, especialmente en los años recientes, mientras que Puerto Concordia mantiene niveles más bajos y estables, contribuyendo de manera complementaria a la dinámica subregional.

Figura 9. *Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Bajo Ariari.*



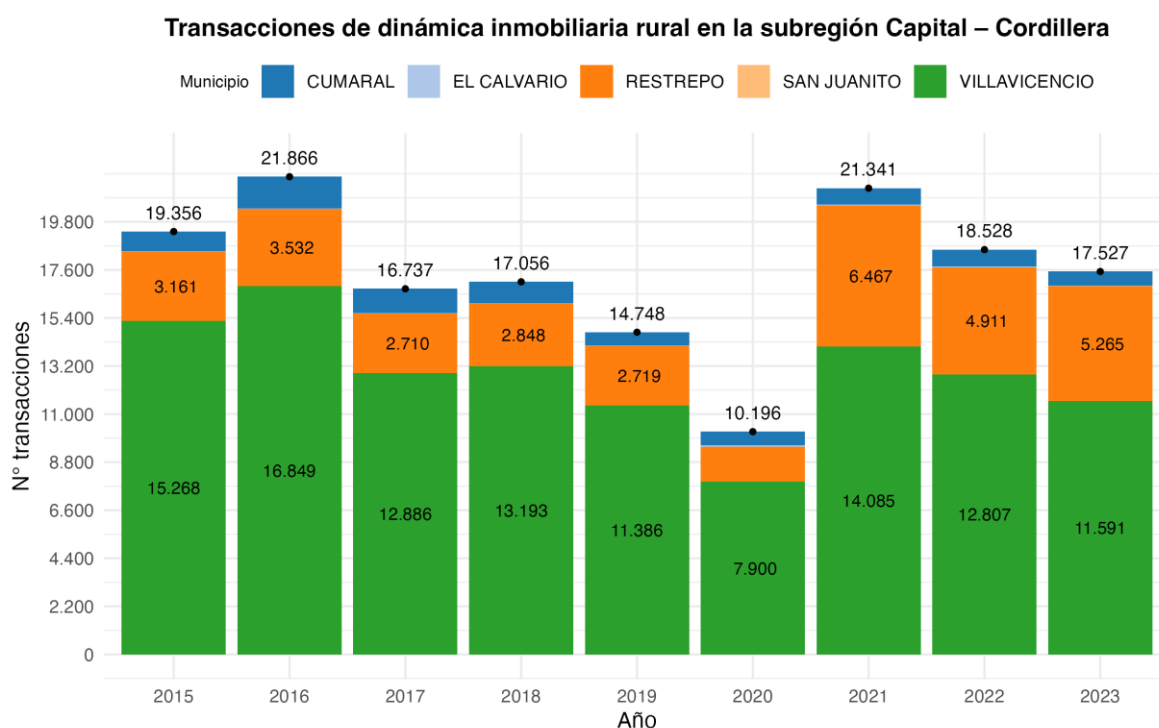
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), con base en información de SNR.

En la subregión Capital – Cordillera, el mercado de tierras rurales concentra los mayores niveles de transacción del departamento, con un comportamiento dinámico que combina periodos de ajuste y expansión. Luego de un nivel alto en 2016 (21.866 transacciones), se observa una fase de moderación entre 2017 y 2019, seguida de una caída marcada en 2020 (10.196), asociada al contexto de la pandemia.

El ciclo posterior muestra una recuperación rápida y contundente: en 2021 se alcanza nuevamente un nivel elevado (21.341 transacciones), y aunque en 2022 y 2023 se registra una leve corrección, la actividad se mantiene por encima de los niveles prepandemia, evidenciando la solidez estructural del mercado en esta subregión.

La dinámica interna está ampliamente explicada por Villavicencio, que concentra la mayor parte de las transacciones y define el comportamiento agregado. En menor medida, Restrepo cumple un rol complementario con participaciones relevantes, especialmente en los años recientes, mientras que municipios como Cumaral, El Calvario y San Juanito presentan contribuciones marginales dentro del total subregional. Esta configuración refuerza el carácter altamente concentrado del mercado en torno a un núcleo principal.

Figura 10. *Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Capital-Cordillera.*



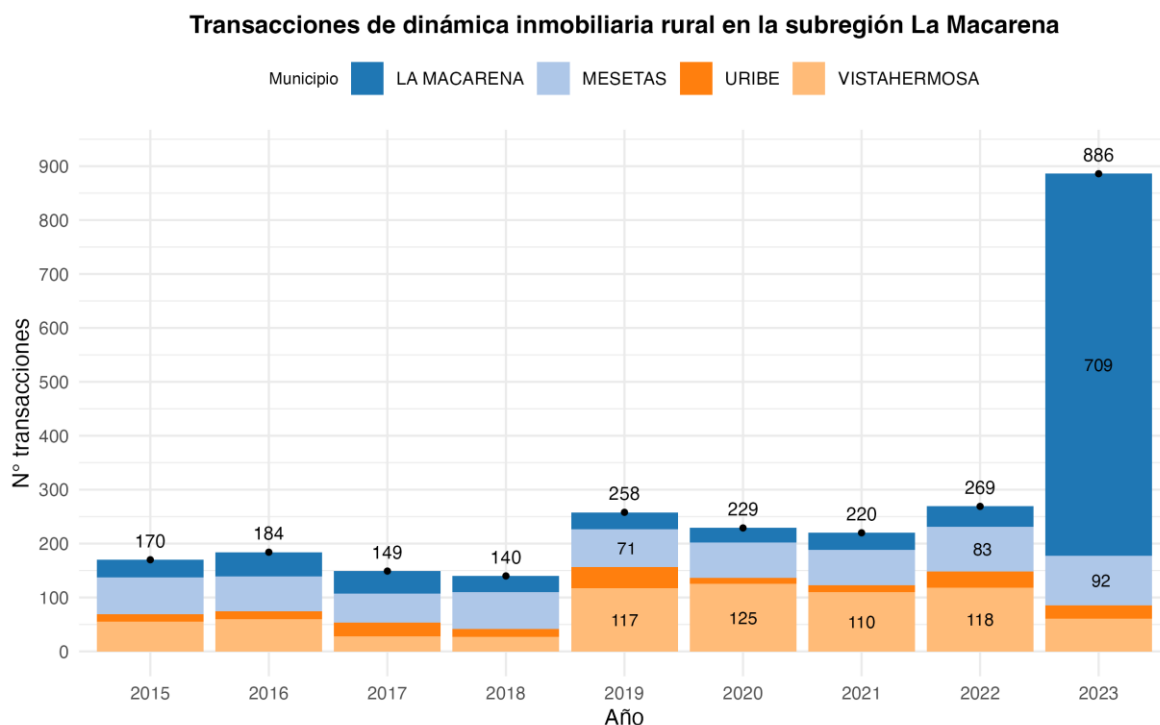
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), con base en información de SNR.

En la subregión de La Macarena, el mercado de tierras rurales presenta una dinámica de baja escala durante la mayor parte del periodo, con niveles relativamente estables entre 2015 y 2018, donde las transacciones se mantienen por debajo de las 200 operaciones anuales. A partir de 2019 se observa un cambio en la tendencia, con un incremento progresivo que refleja una mayor activación del mercado en la subregión.

Aunque en 2020 y 2021 se mantiene esta dinámica creciente, es en 2022 donde se consolida un repunte más claro, que se intensifica de forma notable en 2023, cuando se alcanza un máximo de 886 transacciones. Este aumento abrupto sugiere una expansión reciente del mercado, posiblemente asociada a procesos de mayor integración territorial o nuevas dinámicas de uso y acceso a la tierra.

A nivel municipal, el comportamiento reciente está fuertemente impulsado por La Macarena, que en 2023 concentra la mayor parte del crecimiento observado. Municipios como Vista Hermosa y Mesetas han tenido una participación constante a lo largo del tiempo, mientras que Uribe mantiene una contribución más moderada. En conjunto, la subregión evidencia un proceso de transformación reciente, pasando de un mercado incipiente a uno con señales claras de expansión.

Figura 11. *Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión La Macarena.*



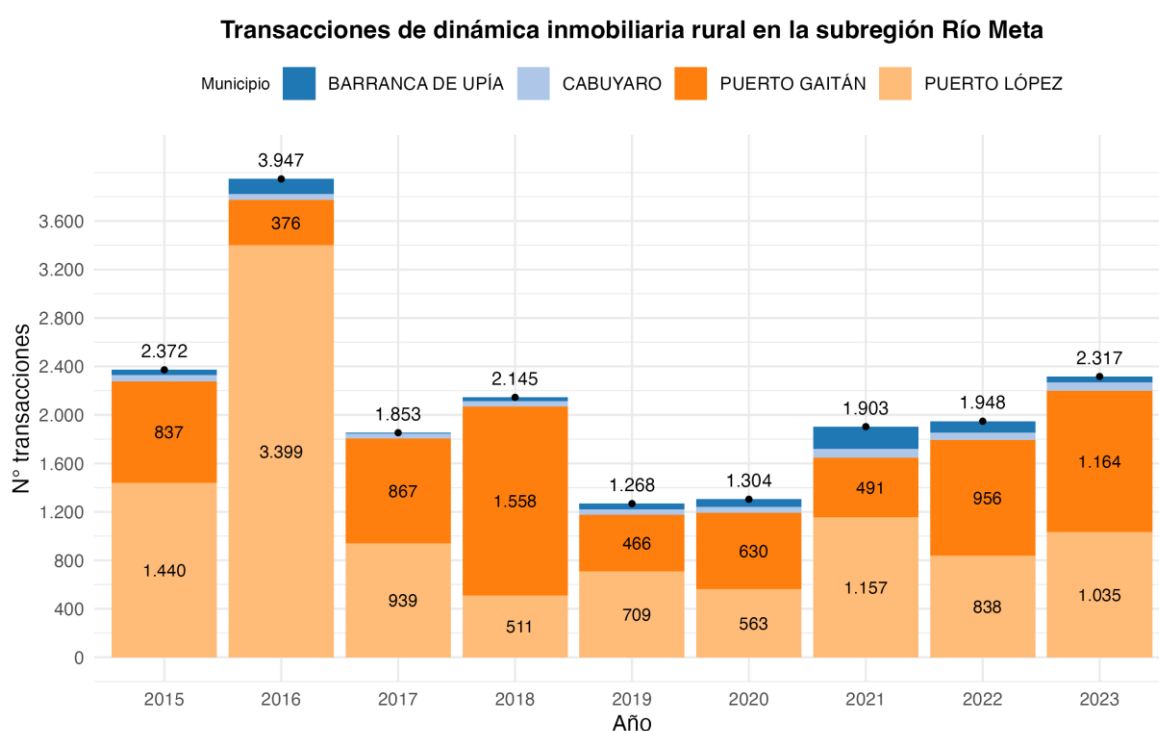
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026), con base en información de SNR.

En la subregión de Río Meta, la dinámica de transacciones inmobiliarias rurales muestra un comportamiento volátil a lo largo del periodo, con un máximo temprano en 2016 (3.947 transacciones), seguido de una fase de ajuste entre 2017 y 2019. En 2020 se mantiene un nivel bajo (1.304 transacciones), en línea con la desaceleración general observada ese año.

A partir de 2021 se evidencia una recuperación gradual del mercado, con incrementos sostenidos hasta 2023, cuando se alcanzan 2.317 transacciones. Aunque este nivel no supera el pico registrado en 2016, sí refleja una reactivación importante y una tendencia positiva en los años recientes.

En la estructura interna, el comportamiento está principalmente explicado por Puerto López y Puerto Gaitán, que concentran la mayor parte de las transacciones y marcan las variaciones del agregado subregional. Por su parte, Barranca de Upía y Cabuyaro presentan participaciones más bajas y estables, actuando como componentes secundarios dentro de la dinámica del mercado de tierras rurales en la subregión.

Figura 12. *Transacciones de dinámica inmobiliaria rural en la subregión Río Meta.*



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

3. Factores institucionales y territoriales que condicionan el mercado de tierras

El funcionamiento del mercado de tierras rurales del Meta está condicionado por la seguridad jurídica de la tenencia, la transformación de los usos productivos, la presencia de actividades agroindustriales y extractivas, las determinantes ambientales y las figuras de ordenamiento territorial. Estos factores intervienen en la disponibilidad de predios, la formación de precios,

la formalización de las transacciones y las posibilidades de aprovechamiento económico de la tierra.

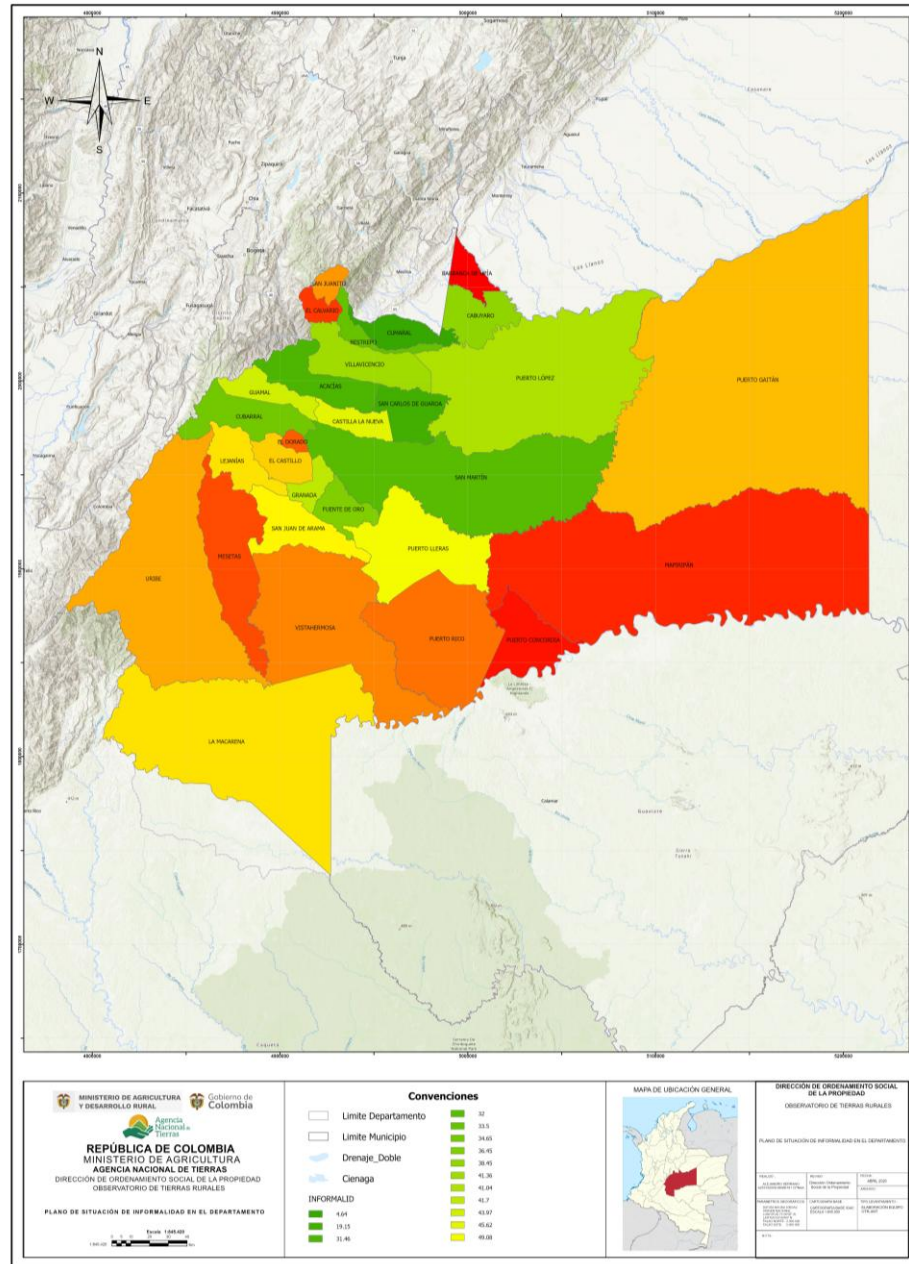
Su incidencia presenta diferencias territoriales. El piedemonte y los municipios próximos a Villavicencio concentran mercados con mayor conectividad, presencia institucional y diversidad de usos, mientras que el Ariari, La Macarena, Mapiripán y sectores de la Altillanura combinan informalidad predial, grandes extensiones, restricciones ambientales, expansión productiva y antecedentes de conflicto armado. El capítulo analiza estas condiciones a partir de la informalidad, la competencia entre usos del suelo, las figuras de ordenamiento y la incidencia territorial del conflicto armado.

3.1. Informalidad y seguridad jurídica de las transacciones

La informalidad en la tenencia de la tierra constituye uno de las principales determinantes estructurales del funcionamiento del mercado de tierras rurales en Colombia. La coexistencia de predios con titularidad plenamente registrada y predios con 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. (Informalidad de la tenencia de la tierra en Colombia 2019, s.f.)

El Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra en Colombia, 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 del Meta registró un índice de informalidad del 43,28% en número de predios equivalente a 61.448 predios, ubicando al departamento en la media nacional, (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2020). Sin embargo, este porcentaje es moderadamente alto y señala que casi la mitad de los predios en el departamento tienen posiblemente problemas de no tener claro el tema de propiedad, ahora bien, si entramos a revisar esto a nivel de municipios encontramos que 16 de los 29 municipios tienen porcentajes más altos que el porcentaje del departamento, lo que significa que estos son los de mayores problemas de titularidad, de acuerdo a la representado en el mapa “situación de informalidad en el departamento” en donde se puede ver el contexto a 2020, la situación de informalidad en el departamento, es así que los de menor porcentaje tienen un color verde más intenso, los de color amarillo presentan un porcentaje medio y los de mayor porcentaje de informalidad presentan colores rojos más intensos.

Mapa 8. Situación de informalidad en el departamento



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

A nivel del departamento se puede ver que los municipios centrales más cercanos a la capital Villavicencio presentan los porcentajes más bajos de informalidad, mientras los más retirados son aquellos con la mayor proporción, igualmente se correlaciona esta situación con la concentración de población siendo así que, en donde a menor población mayor índice de informalidad y problemas de titularidad.

Es así que se puede ver que los índices más bajos están en los municipios de Cumaral con 4,64%, San Carlos de Guaroa 19,15%, Acacias 31,46%, San Martín 32,00%, Restrepo 33,50%, mientras que los municipios con los índices más altos son Uribe 67,97%, Vistahermosa 72,70%, San Juanito 72,82 %, Puerto Rico 74,79%, El Dorado 78,54%, Mesetas 79,70%, El Calvario 79,86%, Mapiripán 83,64%, Puerto Concordia 84,77%, Barranca de Upía 86,39%, (Boletín estadístico sectorial agropecuario , 2022) estos resultados evidencian que la informalidad predial se concentra principalmente en los municipios más retirados de la ciudad capital Villavicencio.

En Puerto Rico, Vista Hermosa, Mesetas, Uribe, Puerto Concordia y Mapiripán, la informalidad coincide con procesos históricos de colonización, ocupación de baldíos, desplazamiento forzado y dificultades para consolidar la relación entre catastro y registro. En estos territorios, una parte de la oferta circula mediante documentos privados, compraventa de mejoras, cesiones de derechos y acuerdos sobre posesiones. Estas operaciones permiten transferir el aprovechamiento material de la tierra, pero mantienen pendientes la tradición registral y la definición plena de la titularidad.

Esta situación segmenta el mercado departamental. Los predios con folio de matrícula, tradición identificable y correspondencia entre catastro y registro acceden a un conjunto más amplio de compradores, mecanismos de crédito y proyectos de inversión. Los predios con posesiones, falsas tradiciones u ocupaciones pendientes de regularización se negocian dentro de circuitos locales, con mayores costos de verificación y condiciones de precio asociadas al riesgo jurídico. La informalidad también limita la comparabilidad de las operaciones, debido a que una parte de las transferencias materiales permanece fuera de las estadísticas registrales utilizadas para analizar la dinámica y los precios del mercado.

la informalidad afecta directamente el valor de la tierra, puesto que incrementa la incertidumbre jurídica y reduce el número de predios ofertados, lo que genera inseguridad para realizar transacciones comerciales de compra y venta de predios, esto presiona directamente el valor del suelo y lleva en algunos casos que se adelanten transacciones por fuera de los marcos legales, lo que significa que no se realizan registro a la tradición y por consiguiente no se declaran las operaciones comerciales, con lo cual no se puede llevar un inventario y control sobre el mercado de tierras rurales (MTR). Y como resultado de lo anterior la UPRA, 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. Obstaculizando el acceso al crédito para los productores rurales y dificultando el desarrollo del sector” (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2025).

A la par, de acuerdo a información del (Boletín estadístico sectorial agropecuario , 2022) de los 29 municipios del departamento del Meta están en situación crítica de distribución de la tierra 7 municipios, en situación moderada 8 municipios, mientras los restantes se consideran con una distribución de tierra normal, lo anterior indica que para el año 2018 se tenía mayor niveles de informalidad en 15 de los 29 municipios del departamento, siendo esto una variable importante para establecer el nivel de informalidad en relación a la propiedad.

En este sentido, la informalidad se convierte en un gran obstáculo para tener el estado actual de forma clara, efectiva y actual del mercado de tierras, esto ocurre porque no hay transparencia de las transacciones realizadas en el suelo rural y por consiguiente no hay información de precios del suelo, lo que limita la eficiencia del mercado rural, al tiempo que aleja la posibilidad de inversión para proyectos productivos.

La actualización catastral multipropósito y la articulación entre catastro y registro fortalecen la información necesaria para la operación del mercado. El Documento CONPES 3958 de 2019 reconoce la actualización integral de la información predial como un componente de la seguridad jurídica, la planificación territorial y la gestión del suelo. En el Meta, esta articulación resulta especialmente relevante en los municipios con índices elevados de informalidad, donde la identificación física, jurídica y económica de los predios facilita los procesos de formalización y mejora la transparencia de las transacciones (Departamento Nacional de Planeación, 2019).

De acuerdo a todo lo anterior, para el departamento del Meta la informalidad predial se constituye en un hecho que afecta directamente en el mercado de tierras y su reducción es una tarea prioritaria por lo que se requieren acciones inmediatas para disminuir la brecha de equidad y seguridad jurídica y económica, para esto se puede trabajar en el catastro multipropósito a todos los municipios del departamento y así 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

La configuración productiva del departamento del Meta ha experimentado cambios asociados con la expansión de la ganadería, la consolidación de cultivos agroindustriales y el desarrollo de actividades petroleras y mineras. Estas transformaciones presentan diferencias territoriales: la ganadería conserva una presencia amplia en La Macarena, el Ariari y la Altillanura; los cultivos comerciales se concentran principalmente en el piedemonte y la Altillanura; y la actividad petrolera adquiere mayor relevancia en Puerto Gaitán, Castilla La Nueva, Acacías y Villavicencio. La superposición de estos usos modifica la demanda por suelo rural, las modalidades de acceso a la tierra y las expectativas de rentabilidad de los propietarios, con efectos diferenciados sobre los precios, los arrendamientos y la disponibilidad de predios para actividades agropecuarias (Gobernación del Meta, 2024; UPRA, 2023)..

3.2.1. Ganadería

El crecimiento económico del departamento se vio marcado por la actividad ganadera en la década de los 50 del siglo pasado, esto por la mejora en el sistema vial hacia la Bogotá, a eso se le sumaba la generosidad económica de la comercialización de bovinos, las grandes extensiones de tierra que se tenían para realizar esta actividad y la baja densidad poblacional en el departamento, lo que concentraba la tierra en una parte de la población. Hacia la década de los 80 del siglo pasado se comenzó a evidenciar una modificación en las actividades económicas,

con la aparición de la actividad de extracción de recursos petroleros y la minería, sin embargo, las actividades bovinas seguían siendo un eje fundamental de la economía.

Para principios del siglo XXI comienza a perder fuerza la actividad ganadera, sin embargo, esta pérdida de fuerza no es por la pérdida de áreas que producen ganadería, sino por el mayor valor que se genera de la producción de otros productos.

A nivel regiones, de acuerdo a lo señalado por la Gobernación del Meta se identificó que las región de La Macarena tuvo 639.845 bovinos; Ariari 503.863, y, Bajo Ariari sur 343.936, lo que representa el 62.4% del inventario del departamento, de acuerdo a datos del Censo Nacional pecuario 2024, en el Departamento la ganadería se extiende por el 35 % de las tierras agropecuarias, pero según su aptitud solamente debería tenerse para dicha actividad el 3,5 %, lo cual se constituye en uno de los principales conflictos de uso en el territorio. Esto lleva a tener en uso inadecuado de la tierra aproximadamente el 31% de los suelos con aptitud agrícola, siendo esta una gran diferencia entre la vocación de la tierra y su uso en este caso inadecuado, ahora estos suelos se distribuyen entre diferentes tipos de aprovechamientos, donde la región del piedemonte con los municipios de Cumaral, Restrepo, Guamal y Acacías sobresalen por su producción láctea intensiva y de doble propósito, de la región del río Meta los municipios de Puerto López y Puerto Gaitán se caracterizan por la Cría y levante de Ganado, esto gracias a las grandes extensiones de tierra que se encuentran dentro de sus territorios. Igualmente en la región del Ariari se identifican los municipios de San Martín, Puerto Lleras, Puerto Rico, Mapiripán y Puerto Concordia con la comercialización de Ganado de pie, el cual principalmente va dirigido al centro del País, mientras la Zona Especial de la Macarena se desarrolla Ganadería doble propósito.

Ahora bien, estas actividades en gran parte del departamento llevan a tener conflictos de uso como lo señalábamos anteriormente, esto entre otros factores se da por contar en el departamento con grandes extensiones de tierra casi planas que facilitan el control y manejo del ganado y donde los pastos se desarrollan con gran facilidad.

En cuanto a la diferencia entre la frontera agrícola y el uso ineficiente de los suelos con actividades asociadas a la ganadería se identifica que de 5,0 millones de hectáreas que están dentro de la frontera agrícola se identifica que 1,5 millones de hectáreas están siendo subutilizadas generando conflictos de uso con la subutilización y sobreutilización del potencial agrícola de la tierra, esto también está acompañado de los problemas por deforestación los cuales están asociados a la expansión de las áreas destinadas al pastoreo y ampliación de la ganadería.

En términos del mercado de tierras, la ganadería extensiva históricamente ha funcionado no solo como actividad productiva sino también como mecanismo de acumulación patrimonial y valorización territorial. Grandes extensiones destinadas al pastoreo generan baja densidad productiva pero permiten mantener control sobre áreas estratégicas del territorio, limitando la oferta efectiva de tierra disponible para otros usos agrícolas. Esto contribuye a procesos de concentración predial y a incrementos artificiales del precio de la tierra asociados más a expectativas de valorización que a la productividad real del suelo.

3.2.2. Agricultura y monocultivos de palma de aceite

Al igual que con el ganado la agricultura en el departamento del Meta desde el siglo pasado ha sido uno de los ejes de la economía, a mediados de los años 60 el departamento contaba con aproximadamente 22mil ha de suelo destinadas a cultivos permanentes y aproximadamente 147mil ha de suelo a cultivos transitorios (Transformaciones en el Espacio Agrícola, Durante el periodo 1995-2015, 2017) , estas cifras a finales de los 90 y principios del siglo XXI se comenzaron a transformar con la implementación de los cultivos extensivos en la Altillanura del departamento, con la siembra de 25.000 hectáreas de maíz y soya, lo cual marca el surgimiento de la economía agroindustrial en esa región, la cual se suma a los desarrollos del Departamento, en otras subregiones, con tradición de la agricultura.

En este orden para el año 2022 A través de las Evaluaciones Agropecuarias Municipales, el departamento de Meta reportó un área sembrada en cultivos agrícolas de 539.010 hectáreas, de las cuales se cosecharon 514.436 hectáreas que arrojaron una producción aproximada de 3.651.153 toneladas. Los cultivos más importantes en extensión a nivel departamental durante el año 2022 fueron la palma de aceite (35,9%), el maíz (16,4%), el arroz (15,7%), la soya (13,0%) y el plátano (5,3%). (Meta Documento regional , 2024) En ese sentido se identificó que solo el 11% de los suelos dentro de la frontera agrícola están siendo destinados dentro de su vocación.

De acuerdo a lo anterior se identifica una transformación en la economía del departamento en los últimos 20 años, siendo la palma de aceite con 35,9% del suelo con vocación agrícola la actividad más desarrollada, mientras el maíz paso de ser la principal actividad de la región a la segunda con mayor desarrollo, en ese orden sigue el arroz que a finales del siglo XX era de los principales ejes de la economía y en la actualidad está bajando al tercer lugar en importancia agrícola, en ese sentido se identificó los cultivos más representativos por municipio y se representan en la tabla productos por municipios en el departamento.

Tabla 2. productos por municipios en el departamento

MUNICIPIO	CULTIVOS
San Carlos de Guaroa	Arroz, maíz, soya, piña y palma
San Martín	Palma, arroz.
Restrepo	Arroz, soya y sorgo
Cabuyaro	Arroz y ganadería
Puerto López	Arroz, maíz, frijol, y perennes como palma, caucho y frutales
Villavicencio	plátano maíz y café

Granada	Arroz de riego y seco, maíz tecnificado, maíz tradicional, soya, plátano, palma africana, cacao, yuca, guayaba, piña, caña panelera, papaya, aguacate, zapote, ají, cítricos y maracuyá.
Guamal	Cítricos, plátano, yuca, maíz, papaya y cacao
Puerto Lleras	Plátano, arroz, yuca, maíz, caña de azúcar, café, aguacate, cítricos,
San Juan de Arama	Café, cacao y cítricos
La Macarena	Plátano, yuca, maíz, caña, caucho, cacao
Lejanías	Arroz, maíz, caucho, aguacate, frutales exóticos (arazá), guanábana, lulo, maracuyá, mora, papaya, ají, frijol, soya, cacao, café, yuca, plátano.
Puerto Gaitán	Palma de Aceite, Forestales (Pino caribe), Forestales (Eucalipto pellita), Forestales (Acacia mangium), Forestales (Gmelina arborea), Marañón, Caucho, Piña, Maíz, Arroz, Soya, Caña, Sorgo dulce, Yuca, Plátano.
Vistahermosa	Arroz, maíz, papaya, plátano yuca
Puerto Rico	Palma de Aceite, Plátano, Patilla, Cacao, yuca, piña, caucho y caña panelera y ganadería; arroz, sorgo, ajonjolí, maíz, yuca y plátano
El Dorado	Café, cacao y ganadería
Mesetas	Plátano, maíz, café, cacao, caña y pastos
El Calvario	Lulo, frijol bolo roja, mora curuba y tomate de árbol
Mapiripán	Cacao, plátano, caucho, maíz, palma, caucho, algodón, piña, ajonjolí y soya, caña.
Puerto Concordia	Arroz seco mecanizado, maíz tecnificado y tradicional, caucho, papaya, piña, palma de aceite, cacao, caña panelera, sagú, plátano, yuca

Fuente: Información priorización de alternativas productivas USAID 2017

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, así mismo, estos monocultivos degradan la calidad del suelo ya que no aportan los suficientes nutrientes a la tierra, igualmente la aplicación de productos agroquímicos generan contaminación a fuentes de agua, por lo cual no solo se ha venido modificando la estructura económica del departamento, sino también la calidad de los suelos y la calidad del recurso agua circundante a estos.

Estos hechos pensando en las implicaciones que puede tener en el mercado de tierras, se pueden ubicar en una escala de afectación alta, ya que estos cultivos como la palma y el maíz que han crecido hasta un 34% en los últimos años, sugieren un mercado de tierras en principio dinámico por las grandes extensiones de hectáreas que se transaccionan, sin embargo, esto ha traído un alto valor del suelo generado por la especulación basada en la necesidad de tierra para

agroindustria, lo cual trae que los cultivadores prefieran asociarse con los dueños de la tierra o arrendar la tierra por periodos largos de tiempo, lo cual les resulta más económico que la compra. Esto a futuro puede indicar un MTR con pocos movimientos comerciales, con lo cual se encontraría con un mercado estático, en termino de suelos productivos. (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2025).

3.2.3. Explotación minera y petrolera

La explotación minera y petrolera en el departamento comenzó con bajos niveles de importancia hacia el año de 1980, en ese entonces se realizaron las primeras exploraciones en el área de Apiay en la ciudad de Villavicencio, sin embargo no fueron muy productivas pero si comenzaron a cambiar la estructura territorial del departamento con la creación del municipio de Castilla La nueva, la cual se convirtió en el centro habitacional de los trabajadores del petróleo, este hecho se da al tiempo que en el municipio de Puerto Gaitán se inician trabajos en campo rubiales, siendo así como llego la explotación petrolera al departamento, sin embargo, hasta principios del siglo XXI se ve la relevancia, cuando Ecopetrol y otras empresas llegan a expandir la explotación petrolera por lo cual que se abrieron otros bloques exploratorios y de explotación, con la apertura del bloque Chichamente, ubicado en el municipio de acacias, bloque Cubarral localizado entre los municipios de Cubarral y Guamal, ampliación de los Bloque rubiales en Puerto Gaitán y Apiay en el municipio de Villavicencio. (Andes, 2019)

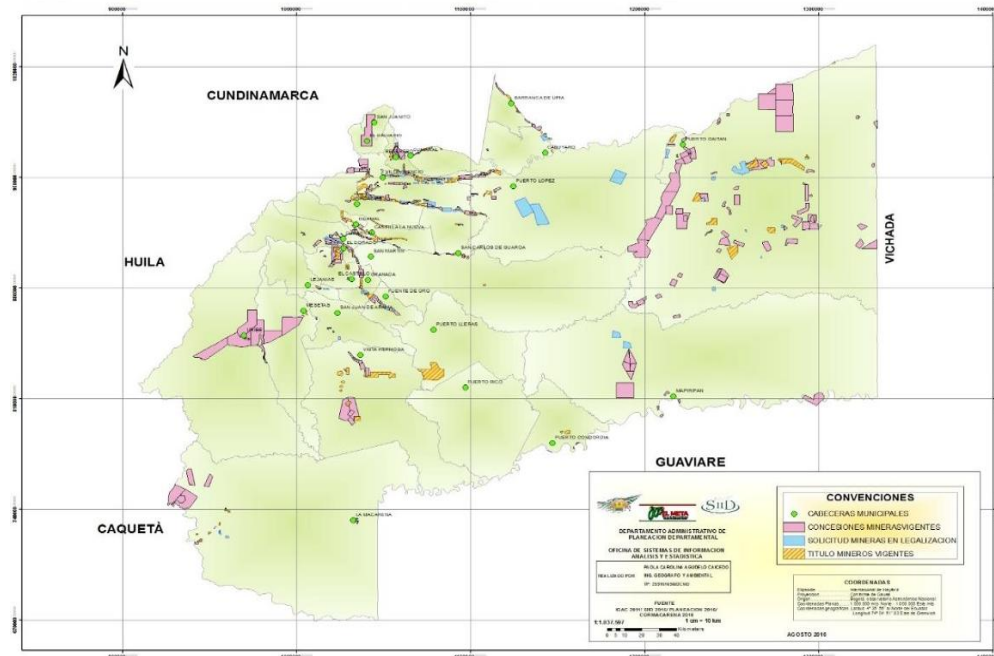
Al cierre de 2016, el departamento registró un total de 89 bloques petroleros, con los municipios de Castilla la Nueva y Puerto Gaitán como los principales núcleos productivos. Esta capacidad operativa ha consolidado a la región como el mayor productor del país, aportando actualmente el 49% del total nacional.

Igualmente, la explotación minera y de canteras representa dentro de las actividades económicas del departamento el 57,4 %, la de mayor participación, (Meta Documento regional , 2024), en donde la segunda actividad esta apenas en el 13,2 %, en este sentido se identificó que en el departamento se cuenta con 491 polígonos con actividad minera de los cuales en concesiones mineras vigentes se tienen 286, solicitudes de legalización 66, y títulos mineros vigentes 139, de estos el municipio de Puerto Gaitán es el que más concesiones mineras vigentes y el que más títulos mineros vigentes presenta.

La presencia de actividades petroleras y mineras modifica significativamente la dinámica del mercado de tierras rurales. En las fases iniciales de exploración y explotación suele presentarse un incremento del valor del suelo cercano a los proyectos extractivos debido a expectativas de inversión, generación de empleo e infraestructura asociada. Sin embargo, en el largo plazo, a situación a nivel minero y de explotación petrolera Esta situación a nivel minero y de explotación petrolera llevan a que se presenten problemas ambientales, por la pérdida de calidad del recurso agua, la perdida de capa vegetal y por la contaminación que se genera,

adicional a esto la calidad de los suelos con vocación agrícola se van degradando con el constante trabajo de explotación y esto a su vez genera la pérdida de valor productivo del suelo. (Ingeoexpert, s.f.). Esto genera mercados altamente especulativos y dependientes de ciclos extractivos.

Mapa 9. Plano de áreas con actividad minera del departamento



Fuente: IGAC 2011- Mesa Minero energética 2015 Autor: SIID 2016.

3.3. Figuras de ordenamiento y regímenes especiales que condicionan el mercado de tierras

El mercado de tierras rurales del Meta se encuentra condicionado por figuras ambientales, étnicas y campesinas que determinan los usos permitidos, la forma de ejercer la propiedad y las posibilidades de incorporar los predios a transacciones ordinarias. Estas figuras no producen un efecto uniforme: algunas excluyen determinadas actividades productivas; otras permiten su desarrollo bajo condiciones específicas; y otras reconocen formas colectivas de propiedad o instrumentos de ordenamiento orientados a la permanencia de comunidades rurales.

Esta configuración resulta especialmente relevante en el Meta por la extensión de las áreas protegidas, la presencia de territorios indígenas y la constitución de Zonas de Reserva Campesina. En estos espacios, el área física de un predio no corresponde necesariamente a la superficie productivamente aprovechable ni a la extensión jurídicamente disponible para su negociación. En consecuencia, el análisis del mercado debe considerar, además de la

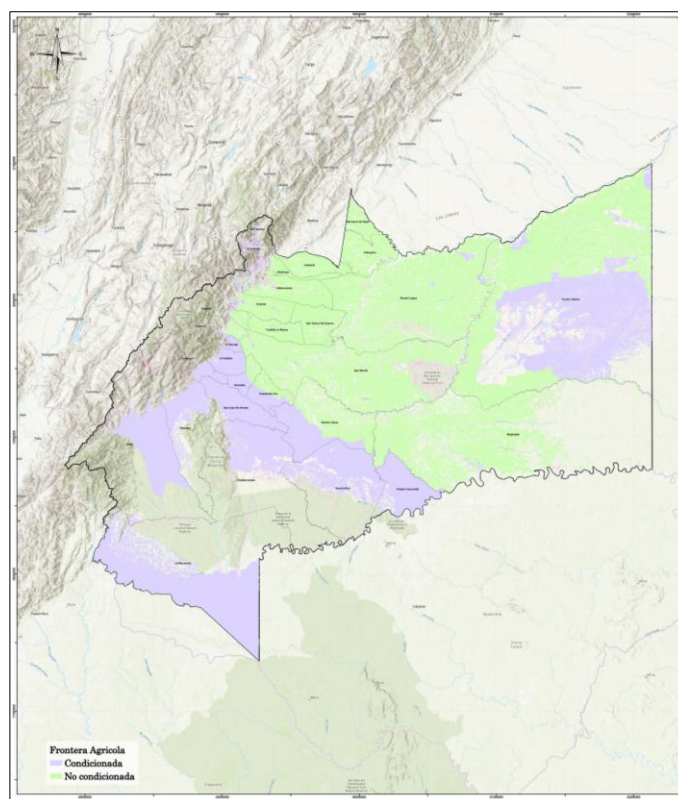
localización, el tamaño y la productividad, la categoría territorial aplicable, su zonificación y el régimen de propiedad.

3.3.1. Frontera agrícola y disponibilidad de tierras para usos agropecuarios

La frontera agrícola nacional delimita el suelo rural en el que se permiten y promueven actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, pesqueras y forestales de carácter comercial. También reconoce áreas donde estas actividades se encuentran condicionadas por determinantes ambientales, étnico-culturales o de gestión del riesgo. Su delimitación constituye un referente para orientar la producción y la inversión sectorial, aunque no sustituye las determinantes ambientales ni modifica por sí misma los usos establecidos en los instrumentos de ordenamiento territorial (MADR, 2018; UPRA, 2024).

En el Meta, cuya superficie departamental se aproxima a 8,56 millones de hectáreas, la frontera agrícola permite diferenciar tres situaciones con efectos distintos sobre el mercado: áreas donde las actividades agropecuarias pueden desarrollarse conforme a la regulación general; áreas donde su desarrollo requiere observar condiciones especiales; y áreas excluidas por disposiciones legales o ambientales. Esta clasificación reduce la superficie que puede considerarse homogéneamente disponible para proyectos productivos y determina diferencias en la demanda, el precio y la capacidad de aprovechamiento de los predios.

Mapa 10. Plano de la Frontera Agrícola del Departamento del Meta

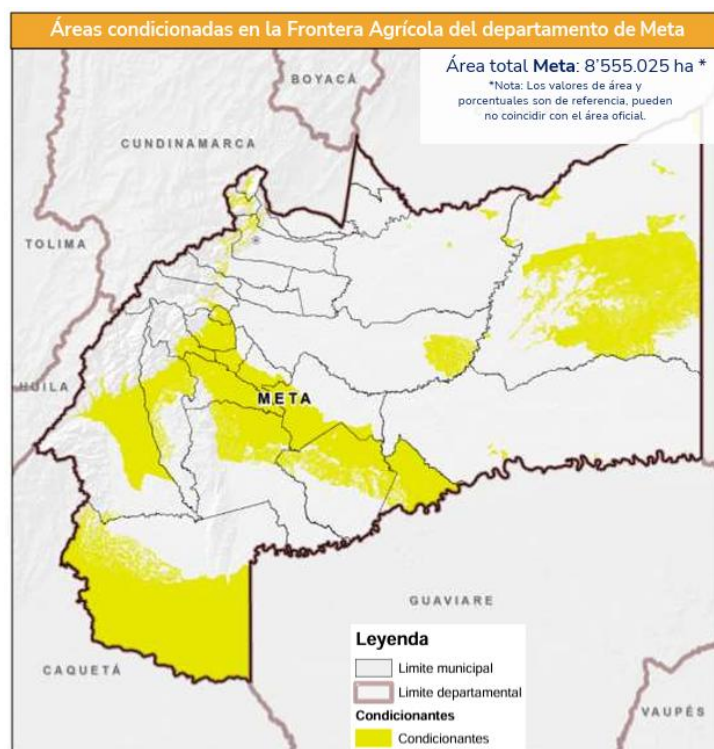


Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2025), a partir de información de Unidad de Planificación Rural Agropecuaria UPRA(2023).

Dentro de la frontera agrícola, los predios con aptitud productiva, acceso vial, disponibilidad hídrica y cercanía a centros de transformación presentan una mayor capacidad para atraer inversión agropecuaria. Esta situación se observa principalmente en el piedemonte, el Ariari y sectores de la Altillanura, donde convergen ganadería, cultivos transitorios y proyectos agroindustriales. En estas zonas, la delimitación de la frontera agrícola contribuye a identificar el suelo con posibilidades efectivas de producción y permite diferenciarlo de superficies cuya utilización depende de condiciones ambientales, culturales o de riesgo.

Las áreas condicionadas mantienen posibilidades de aprovechamiento agropecuario, pero su incorporación al mercado exige establecer previamente las actividades permitidas y las condiciones aplicables. La UPRA clasifica estos condicionamientos en tres grupos: ambientales, relacionados con ecosistemas estratégicos y determinantes de conservación; étnico-culturales, asociados con resguardos indígenas, territorios colectivos y territorialidades campesinas; y de gestión del riesgo. Por esta razón, dos predios con extensión, localización y accesibilidad semejantes pueden presentar valores y posibilidades de negociación diferentes cuando uno de ellos se encuentra sujeto a una condición especial (UPRA, 2025).

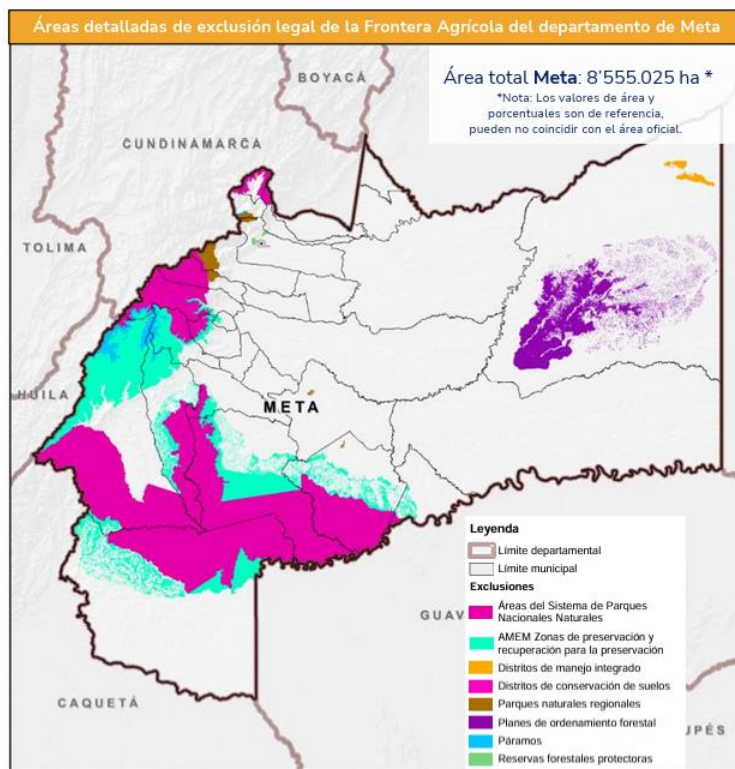
Mapa 11. Áreas Condicionadas de la frontera agrícola.



Fuente: UPRA 2023, Planificación del ordenamiento productivo y social de la propiedad rural meta,

Las áreas excluidas corresponden a superficies en las que las actividades agropecuarias están restringidas por disposiciones legales y ambientales. Esta exclusión se refiere al desarrollo de usos agropecuarios y debe diferenciarse de la titularidad del inmueble: la existencia de una propiedad privada no elimina las restricciones aplicables al uso del suelo, mientras que la localización dentro de un área excluida tampoco convierte automáticamente el terreno en propiedad pública. Para el mercado, esta diferencia resulta fundamental porque la transferencia del derecho de dominio y la capacidad de explotación económica constituyen atributos distintos.

Mapa 12. Áreas excluidas de la frontera agrícola.



Fuente: UPR 2023, Planificación del ordenamiento productivo y social de la propiedad rural meta.

La delimitación de la frontera agrícola también incide en la formación de expectativas. Los predios localizados dentro de áreas habilitadas y cercanos a corredores agroindustriales pueden registrar una mayor demanda por su potencial productivo. En áreas condicionadas, el comprador incorpora al proceso de valoración los costos de licenciamiento, manejo, restauración o adecuación. En áreas excluidas, el valor depende principalmente de los usos jurídicamente admisibles y de los servicios ambientales, turísticos o de conservación que puedan desarrollarse conforme al régimen aplicable. En todos los casos, la delimitación oficial aporta información necesaria para evitar que el precio se fundamente en un aprovechamiento futuro incompatible con la normativa.

3.3.2. Áreas protegidas del departamento de Meta

Según la (UPRA, 2019), los Parques naturales nacionales (PNN) son áreas cuyos ecosistemas no han sido alterados sustancialmente por la explotación y la ocupación humana, tienen un valor científico, educativo, estético y recreativo, y su perpetuación depende de régimen adecuado de manejo; y los PNR *“son espacios geográficos en el que los paisajes y ecosistemas estratégicos en la escala regional, mantienen la estructura, composición y función, así como los procesos ecológicos y evolutivos que los sustentan y cuyos valores naturales y culturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlas a su preservación, restauración, conocimiento y disfrute”* (pp.26, 28). A través del Decreto 2372 de 2010, emitido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se definió esta categoría territorial como: *“Espacio geográfico en el que los ecosistemas de bosque mantienen su función, aunque su estructura y composición haya sido modificada y los valores naturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su preservación, uso sostenible, restauración, conocimiento y disfrute.”* (pp.30)

El departamento del Meta se encuentra enmarcado en un Área de Manejo Especial llamada (AMEN), la cual fue constituida mediante Decreto 1989 de 1989, el cual tiene aproximadamente 90% de su territorio en el Departamento del Meta y está conformada por Cuatro (4) Parques Nacionales Naturales y Tres (3) Distritos de Manejo Integrado, estas áreas Cubren un total de 34.470 Km², lo que representa aproximadamente el 41% del territorio del departamento. (Gobernación del Meta, 2017), Siendo así que las áreas protegidas están conformadas por:

- Parque Nacional Natural Sierra de la Macarena, con una extensión de 605.798 hectáreas, ocupando áreas de los municipios de Mesetas, Vista Hermosa, San Juan De Arama, Puerto Concordia, Puerto Rico y La Macarena.
- Parque Nacional Natural Tinigua, con un área de 215.107 hectáreas, ocupando área de los municipios de Uribe y La Macarena.
- Parque Nacional natural Cordillera de los Picachos, con un área de 205.352 hectáreas, ocupando área del municipio de Uribe
- Parque nacional Natural Sumapaz, con una extensión de 154.960 hectáreas, y ocupando área de los municipios Acacias, Guamal, Cubarral, El Castillo, Lejanías y Uribe.
- Distrito de Manejo Integrado macarena Norte, con una extensión de 360.000 hectáreas, y ocupando área de los municipios de mesetas, San Juan de Arama, Puerto Rico y Vista Hermosa.
- Distrito de Manejo Integrado macarena Sur, con una extensión de 52.220 hectáreas y ocupando área de los municipios de la Macarena.
- Distrito de Manejo Integrado Ariari-Guayabero, con una extensión de 1.853.411,56 hectáreas y ocupando área de los municipios de Cubarral, El Castillo, Mesetas, Granada, Lejanías, Vista Hermosa, Puerto Lleras, Fuente de Oro, San Juan de Arama, Puerto Rico y La Macarena.
- Parque Nacional Natural Chingaza, con una extensión de 214,1 hectáreas y ocupando área de los municipios de San Juanito, El Calvario, Restrepo y Cumaral.

El Área de Manejo Especial -AMEN cuenta con la calidad de suministrar el recurso agua para toda el área de la Orinoquia y la amazonia, al igual que una diversidad de flora y fauna que lo hacen un eje importante de la estructura ambiental de la Nación. De las áreas delimitadas como suelos de protección ambiental, se identifican que en áreas de exclusión legal para la actividad agropecuaria están 2.073.091 hectáreas equivalente al 24,2% del departamento.

El sistema hidrográfico del departamento es un factor determinante en la dinámica del mercado de tierras. Gracias a su notable riqueza hídrica, se han identificado 2,943 cuerpos de agua en el territorio, entre los cuales destacan por su caudal e influencia los ríos Ariari, Metica, Guatiquía, Guayuriba, Güejar, Guayabero, Humea, Manacacías y Guacavía. A nivel municipal, Puerto Gaitán lidera la disponibilidad del recurso con 898 fuentes, seguido por Mapiripán (437), Puerto López (290), La Macarena (276) y San Martín (169). Estos datos consolidan a la región del río Meta como la zona con mayor abundancia de recursos hídricos en el departamento.

De acuerdo a datos de UPRA el departamento del meta cuenta con 148.388,42 de ha en paramo, distribuidos en 12 municipios, hay 1.213.641,01 de hectáreas en parque nacional natural distribuidos en 16 municipios, 6296,80 ha en parques naturales regionales repartidos en 5 municipios, 2075,38 ha en reserva forestal protectora nacional regional, en 4 municipios, esto nos determina que hay municipios con grandes áreas del territorio con áreas de protección, en esa sentido, el municipio de Cubarral es el que tiene más área de protección con un total del 77,67% del territorio, seguido con Lejanías con un total de 72,1%, y la Uribe con 70,66% del suelo del municipio. (UPRA, 2019)

Ahora bien, al revisar la situación de deforestación y pérdida de área protegida se identificó que el departamento del meta es el que más pérdidas presenta a nivel nacional, siendo así que anualmente se está perdiendo grandes áreas de suelo protegido con el fin de realizar actividades de cultivos y pastoreo, en ese orden para el año 2024 el departamento presento en deforestación 27.107 ha de suelo protegido, siendo un aumento del 60% respecto al año 2023. (IDEAM, 2024) A nivel municipal el que más problemas presenta es La Macarena, en donde se concentra aproximadamente el 50% de la deforestación del departamento.

Para el mercado de tierras estos hechos, generan problemas comenzando por determinar los límites de la frontera agrícola, llevando a generar falsas expectativas económicas al momento de realizar transacciones comerciales de suelo, pues al deforestar se busca generar mayores áreas productivas y mejorar el valor del suelo respecto a lo que puede valer un suelo en área de protección, esto ocurre desconociendo la importancia de los suelos de protección y de la riqueza que se pierde con su degradación.

3.3.2. Consejos Comunitarios y Pueblos Indígenas

La presencia de comunidades étnicas introduce formas de relación con la tierra diferentes de la propiedad privada individual. En estos territorios, la tierra cumple funciones culturales, sociales, económicas y de reproducción colectiva, por lo que su administración y circulación

responden a reglas constitucionales y legales especiales. Esta condición modifica la estructura del mercado al separar determinadas superficies del circuito ordinario de compraventa y exigir una identificación precisa de los derechos colectivos antes de adelantar negocios sobre predios colindantes o superpuestos.

La población afrodescendiente del Meta se concentra principalmente en Villavicencio, Lejanías, Granada y otros municipios receptores de población desplazada. La presencia demográfica de comunidades negras no constituye por sí sola un territorio colectivo: para producir efectos territoriales específicos se requiere la existencia de procesos organizativos, ocupación colectiva y reconocimiento conforme a la Ley 70 de 1993 y sus normas reglamentarias.

En los sectores donde existan solicitudes, procesos de reconocimiento o títulos colectivos, el análisis del mercado debe diferenciar los predios privados individualmente transferibles de las áreas sometidas a derechos colectivos. Esta identificación previene superposiciones, protege la ocupación ancestral y evita incorporar como oferta privada superficies cuya administración corresponde a la comunidad. También incrementa la importancia de consultar la información registral, catastral y administrativa antes de valorar o negociar un inmueble.

3.3.2.1. Consejos Comunitarios

De acuerdo a la proyección del DANE, el departamento del Meta para finales del año 2025 tiene una población estimada en 1.160.351 habitantes, de esta proyección se calcula que en suelo rural y centros poblados se encuentran 280.274 habitantes, lo que representa menos del 25% de la población, este dato es un dato importante porque indica que la población está localizada principalmente en las áreas urbanas de los municipios, lo que hace que el suelo rural no esté siendo muy ocupado.

En cuanto a población presente se identificó que en el departamento hay resguardos indígenas en 8 municipios, contabilizando en total 26 resguardos de diferentes etnias, siendo Puerto Gaitán el que más comunidades tiene llegando a 9 resguardos, seguido de Mapiripán con 8 resguardos, en total se identifica en el censo de población que se cuenta con aproximadamente 17.500 indígenas lo que representa el 1.5 % del total de la población del departamento.

En 1950 comenzó “la colonización del alto y bajo Ariari, durante este proceso llegó abundante población negra, entre ellos los primeros educadores chocoanos”, relata el escritor Afro, Denis Viáfara Figueroa en su libro Afrometa, de esto se considera que en el departamento hay 17.900 habitantes de población, de acuerdo al Censo DANE 2005, es así que por municipios se cuenta de la siguiente manera, Villavicencio 9.167, Acacias 531, barranca de Upía 61, Cabuyaro 118, Castilla la Nueva 81, Cubarral 10, Cumaral 571, El Calvario 7, El Castillo 39, El dorado 1, Fuente de Oro 134, Granada 1.169, Guamal 66, Mapiripán 77, Mesetas 322, La Macarena 42, La Uribe 34, Lejanías 2.559, Puerto Concordia 465, Puerto Gaitán 126, Puerto López 375, Puerto Lleras 132, Puerto Rico 211, Restrepo 538, San Carlos de Guaroa 647, San Juan de Arama 52, San Juanito 3, San Martín 35, Vista Hermosa 338. En ese sentido Villavicencio es la que presenta la mayor comunidad afro con el 51% de la población, seguido de Lejanías con el 14.2% y Granada

con 6.5% mientras los municipios de San Juanito, El Dorado y el Calvario tienen una presencia muy baja llegando a no tener presencia.

De acuerdo a lo anterior, si bien hay una representación de las comunidades afros, no está organizada en concejos comunitarios, situación que se da influenciada por la baja presencia de afros en el departamento y esta representación tiene el hecho que han llegado motivados por el conflicto armado y el desplazamiento de sus territorios, como resultado han llegado a los diferentes municipios en busca de oportunidades.

3.3.2.2. Pueblos Indígenas

De acuerdo con los datos oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en el Censo de Pueblos Indígenas de 2018, la población indígena registrada en el departamento ascendía a 18.755 personas, distribuidas en 32 pueblos tradicionales y localizadas a lo largo de los 29 municipios de la jurisdicción.

Los pueblos con mayor representatividad demográfica son:

- Sikuni: 11.961 habitantes.
- Guayabero: 1.505 habitantes.
- Piapoco: 1.343 habitantes.
- Nasa: 1.083 habitantes.
- Pijao: 577 habitantes.

En términos territoriales, estas comunidades ocupan una extensión total de 269.625,74 hectáreas. El municipio de Puerto Gaitán concentra la mayor proporción de tierras asignadas, con una extensión aproximada de 190.000 hectáreas (corregido de la unidad inicial de metros cuadrados), cifra que equivale al 70% del total del territorio indígena departamental. (DANE, 2018).

Los resguardos son de propiedad colectiva y tienen carácter inalienable, imprescriptible e inembargable. Por consiguiente, estas superficies no integran la oferta ordinaria de tierra privada y no pueden valorarse como predios disponibles para compraventa individual. Las decisiones sobre el uso y aprovechamiento del territorio corresponden a las comunidades y sus autoridades, dentro del marco de su autonomía y de las normas aplicables (Constitución Política de Colombia, 1991, arts. 63 y 329).

La presencia de resguardos incide especialmente en Puerto Gaitán y Mapiripán, municipios donde también existe demanda por grandes superficies para ganadería, agricultura comercial, hidrocarburos e infraestructura. La coexistencia de estos intereses incrementa la necesidad de establecer con precisión los límites de los territorios colectivos. Una superposición cartográfica o una delimitación imprecisa puede afectar la seguridad jurídica, suspender una negociación y generar controversias sobre ocupación y aprovechamiento.

[illegible]

62

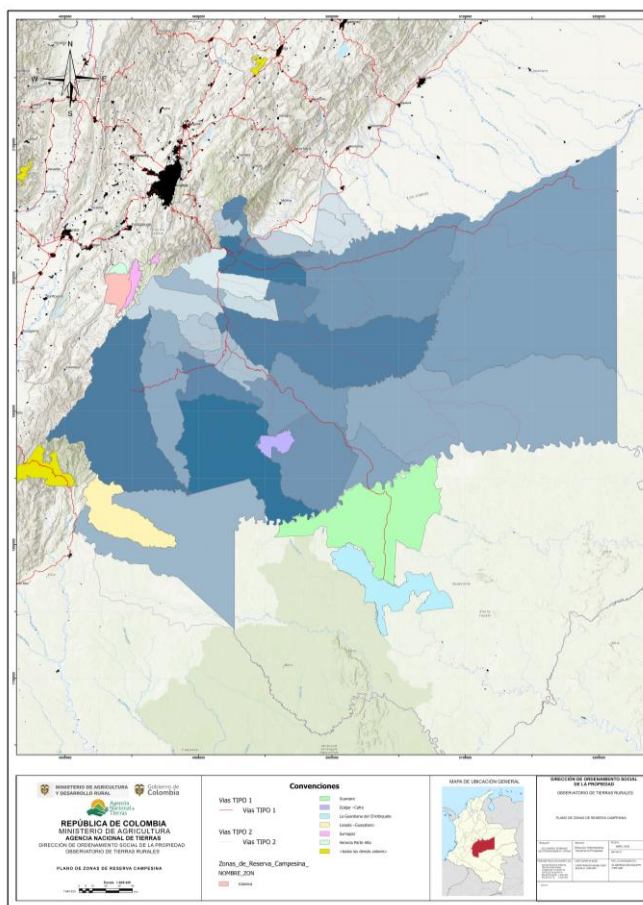
3.3.3. Zonas de Reserva Campesina

Las Zonas de Reserva Campesina (ZRC) son instrumentos de ordenamiento social, productivo y ambiental creados por la Ley 160 de 1994. Su finalidad comprende la regulación de la ocupación y el aprovechamiento de las tierras, la promoción de la economía campesina, el control de la concentración de la propiedad y el fortalecimiento de la permanencia de las comunidades rurales. Estas figuras no sustituyen la propiedad privada ni establecen una prohibición general de compraventa; incorporan reglas de ordenamiento y planificación que deben considerarse en las decisiones de acceso, formalización, adjudicación e inversión.

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 (CNMH, 2021).

Es así, que para el departamento se han generado dos Zonas de Reserva Campesina (ZRC), denominadas Guejar-Cafre en el municipio de Puerto Rico, y Lozada-Guayabero en los municipios de La Macarena y Uribe.

Mapa 14. Zonas de Reserva Campesina en el Departamento del meta.



Fuente: datos abiertos ANT, Ilustración, Equipo Observatorio de Tierras

La Zona de Reserva Campesina Guejar-Cafre, está ubicada en el municipio de Puerto Rico. Esta tiene una extensión de 33.614 ha + 5.828 m² y correspondiente a un 10 % del área municipal de Puerto Rico, está compuesta por 15 veredas y hace parte de la cuenca hidrográfica del río Guejar, beneficiando a 1.246 campesinos de la región, esta reserva hace parte de la cuenca hidrográfica del río Guejar.

En el mercado de tierras de Puerto Rico, esta figura orienta la tierra hacia la economía campesina y permite diferenciarla de los procesos de adquisición de grandes superficies. Las decisiones sobre compraventa, formalización y adjudicación deben guardar correspondencia con el Plan de Desarrollo Sostenible y con las normas aplicables a la ZRC. Esta condición contribuye a contener expectativas de acumulación especulativa y favorece la permanencia de unidades productivas campesinas, aunque la capacidad de los predios para participar en el mercado continúa dependiendo de la claridad de los títulos, el acceso vial y la compatibilidad ambiental.

La Zona de Reserva Campesina Losada-Guayabero, ubicada en los municipios de La Macarena y Uribe, que beneficia 7.646 campesinos y cuenta con 163.906 ha el área se distribuye en 98% de la Zona localizada en el municipio de La Macarena y el 2% en el municipio de Uribe, está compuesta de 8 núcleos y 44 veredas y hace parte de las áreas de influencia de los Parques Nacionales Naturales de La Macarena, Picachos y Tinigua.

Esta localización produce un mercado particularmente condicionado. La tierra tiene valor para actividades agropecuarias, forestales comunitarias y turismo de naturaleza, pero su aprovechamiento depende de la zonificación ambiental, la situación de ocupación y la formalización de los derechos. La creación de la ZRC aporta un marco territorial para ordenar estos usos, orientar la inversión y reducir la incertidumbre sobre la permanencia campesina. Al mismo tiempo, los antecedentes de informalidad y las posibles superposiciones con áreas protegidas exigen verificar cada predio individualmente.

En ambas ZRC, el efecto sobre los precios depende de la combinación entre seguridad jurídica, infraestructura y usos permitidos. La formalización, el acceso a vías y la inversión productiva pueden incrementar el valor de las unidades campesinas al mejorar su capacidad económica y su posibilidad de participar en transacciones formales. Las restricciones ambientales y la orientación contra la concentración reducen, a su vez, la demanda asociada con la adquisición especulativa de grandes extensiones. De esta manera, las ZRC estructuran un segmento del mercado en el que la tierra conserva su función productiva y patrimonial, pero su circulación se articula con objetivos de permanencia campesina, distribución y sostenibilidad territorial.

3.4. Conflicto armado y mercado de tierras rurales en el Meta

El conflicto armado ha intervenido directamente en la configuración del mercado de tierras rurales del Meta. Su incidencia se concentra en el Ariari, La Macarena, Mapiripán y los corredores que conectan el sur del departamento con el río Guaviare. En estos territorios, la

presencia de actores armados, el desplazamiento forzado, el abandono predial y el control de las actividades económicas alteraron la permanencia de la población rural, la disponibilidad efectiva de tierras, las condiciones de negociación y la seguridad jurídica de los derechos de propiedad, posesión y ocupación.

La mayor intensidad histórica del conflicto se localizó en Uribe, Mesetas, La Macarena, Vista Hermosa, Puerto Rico, Puerto Concordia, Lejanías, El Castillo y San Juan de Arama. Estos municipios conformaron un espacio estratégico para las antiguas FARC-EP por su conexión con la cordillera Oriental, el río Guaviare y las áreas de producción de cultivos de uso ilícito. En 2012, la región del Ariari concentró el 91,2 % de las acciones armadas guerrilleras registradas en el departamento y el 90 % de los combates iniciados por la Fuerza Pública, con especial intensidad en Uribe y Vista Hermosa (Fundación Ideas para la Paz, 2013).

Esta concentración territorial de la confrontación incidió sobre el mercado mediante la salida de propietarios, poseedores y ocupantes, la interrupción del aprovechamiento productivo y la pérdida de control material sobre los predios. Entre 2000 y 2012 se registraron 144.854 víctimas de desplazamiento forzado en el Meta. Las tasas más elevadas se presentaron en municipios del Ariari y en Mapiripán, especialmente en Puerto Rico, Vista Hermosa y Uribe (FIP, 2013).

El desplazamiento redujo la oferta efectiva de tierras en estos municipios. Los predios permanecieron físicamente en el territorio, pero quedaron fuera del mercado formal cuando sus titulares abandonaron la zona, perdieron sus documentos, dejaron de ejercer posesión material o encontraron restricciones para regresar. También se configuraron situaciones de ocupación posterior, transferencias informales y diferencias entre la realidad material, la información catastral y los antecedentes registrales. Estas condiciones aumentaron los costos de verificación jurídica y limitaron la celebración de compraventas respaldadas por títulos plenamente identificados.

La reducción de la confrontación después del Acuerdo Final de Paz amplió las posibilidades de retorno y reactivación económica en Mesetas, Uribe y La Macarena. Esta transformación incrementó el interés por tierras destinadas a producción agropecuaria, conservación y turismo de naturaleza. En estos municipios, la mejora de las condiciones de acceso y seguridad incorporó al mercado áreas que anteriormente permanecían restringidas y generó nuevas expectativas de valorización. El comportamiento de los precios quedó condicionado por la coexistencia de oportunidades productivas y turísticas con antecedentes de abandono, ocupación e informalidad predial.

Puerto Rico, Vista Hermosa y Puerto Lleras

La incidencia actual del conflicto sobre la tierra se observa con mayor claridad en Puerto Rico, Vista Hermosa y Puerto Lleras. El seguimiento institucional a la Alerta Temprana 042 de 2019 identifica en estos municipios disputas entre grupos armados por el control de corredores, economías ilícitas y población rural. El informe señala expresamente que estas estructuras buscan ejercer control sobre la tierra, su ocupación y apropiación, además de regular el uso

productivo del territorio (Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas [UARIV], 2025b).

En estos tres municipios, el control territorial afecta el mercado mediante restricciones a la movilidad, cobros extorsivos, presiones sobre las actividades económicas y regulación informal del aprovechamiento predial. La decisión de comprar, vender, arrendar o invertir deja de depender exclusivamente de la productividad, la ubicación y la infraestructura del inmueble, porque incorpora el riesgo relacionado con el ingreso al predio, la permanencia del productor y la posibilidad de ejercer efectivamente los derechos adquiridos.

Puerto Rico y Vista Hermosa presentan una afectación particular por su localización dentro del Ariari y por su conexión con La Macarena y el río Guaviare. En estas áreas coinciden antecedentes de desplazamiento, procesos de retorno, cultivos de uso ilícito y disputas por el control de corredores. La coexistencia de estos factores reduce el número de compradores dispuestos a asumir el riesgo territorial, limita el acceso al crédito y dificulta la utilización de operaciones cercanas como referentes confiables para valorar la tierra.

Puerto Lleras cumple una función de conexión entre el Ariari y el suroriente del departamento. La presencia de actores armados y el control de actividades productivas afectan tanto los predios del municipio como la circulación de bienes, insumos y trabajadores hacia Puerto Rico, Vista Hermosa y Mapiripán. El efecto sobre el mercado se extiende, por tanto, a los costos de transporte, comercialización y operación de las explotaciones rurales. Una tierra productiva pierde atractivo para determinados compradores cuando su aprovechamiento depende de corredores sometidos a restricciones de seguridad.

Mapiripán representa uno de los casos más significativos de intervención armada sobre la configuración territorial del Meta. La masacre de 1997 marcó la entrada y expansión de las Autodefensas Unidas de Colombia en el oriente departamental y antecedió la consolidación del Bloque Centauros en los Llanos Orientales (Comisión para el Esclarecimiento de la Verdad, la Convivencia y la No Repetición, 2022).

La violencia provocó desplazamiento, abandono de predios y debilitamiento de la capacidad de las comunidades para mantener el control material sobre la tierra. En un municipio caracterizado por grandes extensiones, baja densidad poblacional y dificultades de acceso, el abandono prolongado amplió la distancia entre la titularidad formal y la ocupación efectiva. Esta situación favoreció la aparición de controversias sobre propiedad, posesión y explotación económica, con efectos sobre la incorporación de los predios al mercado formal.

La ubicación de Mapiripán sobre el río Guaviare aumenta el valor estratégico de la tierra para actividades agropecuarias, transporte regional y control de corredores. Como resultado, el mercado local combina grandes superficies con antecedentes de desplazamiento y reclamaciones sobre derechos territoriales. La negociación de estos predios exige una revisión reforzada de la tradición, las ocupaciones existentes, las medidas de protección y los procesos de restitución. El área anunciada en una oferta o registrada catastralmente no representa por sí sola una superficie jurídicamente disponible y materialmente aprovechable.

La incidencia del conflicto contribuyó a segmentar territorialmente el mercado departamental. En Villavicencio, Acacías, Restrepo, Cumaral y sectores del piedemonte, la mayor presencia institucional, la conectividad con Bogotá y la concentración de servicios favorecieron mercados más activos, mayor disponibilidad de información y una demanda diversificada. Estos municipios también recibieron población desplazada procedente del Ariari, La Macarena y Mapiripán, reforzando la concentración demográfica y económica en el eje del piedemonte.

En contraste, el mercado rural del sur presenta menor liquidez, mayores costos de verificación y una oferta condicionada por antecedentes de abandono, ocupación e informalidad. La diferencia de precios entre el piedemonte y los municipios afectados por el conflicto responde tanto a las condiciones productivas y de accesibilidad como al nivel de seguridad territorial y jurídica. De este modo, la violencia contribuyó a concentrar la demanda en las zonas mejor conectadas, mientras amplias áreas del sur quedaron vinculadas a mercados de menor transparencia y con menos operaciones formalizadas.

Los procesos de restitución adquieren especial importancia en Puerto Rico, Vista Hermosa, Uribe, Mapiripán y otros municipios con antecedentes de desplazamiento. La restitución permite esclarecer la relación jurídica con el predio, corregir transferencias derivadas del despojo y recuperar el control material de la tierra. También incide sobre el mercado porque las solicitudes, medidas de protección y decisiones judiciales deben ser consideradas antes de realizar una compraventa o valoración comercial.

La Ley 1448 de 2011 establece que la restitución comprende el restablecimiento jurídico y material de los derechos sobre las tierras despojadas o abandonadas forzosamente. En el Meta, la aplicación de esta política contribuye a diferenciar los predios jurídicamente habilitados para circular en el mercado de aquellos sujetos a reclamaciones o controversias. La definición judicial de la titularidad mejora la información registral y permite reincorporar tierras al aprovechamiento productivo con mayor seguridad jurídica (Congreso de Colombia, 2011)

En los municipios donde persisten riesgos de victimización, la restitución jurídica requiere condiciones territoriales que permitan el retorno y la permanencia. El Índice de Riesgo de Victimización 2025 ubica al Meta en una categoría de riesgo medio alto, resultado que refleja la continuidad de factores capaces de afectar a la población rural y el ejercicio de sus derechos (UARIV, 2025a). Por consiguiente, la recuperación del mercado formal depende de la articulación entre restitución, formalización, actualización catastral, seguridad territorial e inversión productiva.

3.5. Turismo de naturaleza y valorización de la tierra rural en el Meta

El turismo de naturaleza ha incorporado nuevos usos y fuentes de rentabilidad al mercado de tierras rurales del Meta. Este proceso adquiere especial relevancia en municipios como La Macarena, Mesetas, Uribe, Lejanías, San Juan de Arama, Cubarral y Vista Hermosa, donde la biodiversidad, las fuentes hídricas, el paisaje y la memoria asociada al conflicto armado

comenzaron a integrarse a circuitos turísticos regionales y nacionales. La demanda de suelo rural en estos territorios ya no depende exclusivamente de su capacidad agrícola o ganadera, sino también de su cercanía a atractivos naturales, accesibilidad, disponibilidad de agua, calidad paisajística y posibilidad de establecer servicios de alojamiento, alimentación, guianza y recreación.

La transformación se relaciona con el mejoramiento de las condiciones de seguridad y movilidad registrado después de la firma del Acuerdo Final de Paz de 2016. Durante el conflicto armado, amplias zonas del sur y occidente del Meta permanecieron con acceso restringido, reducida inversión privada y limitada circulación de compradores. La disminución de la confrontación permitió incorporar nuevos territorios a las rutas turísticas y amplió el interés por predios localizados cerca de ríos, cañones, cascadas, parques naturales y antiguos corredores del conflicto. Entre 2012 y 2018, las llegadas de visitantes extranjeros no residentes al departamento pasaron de 2.667 a aproximadamente 4.700, comportamiento que coincidió con la apertura de destinos de naturaleza y con la mayor promoción territorial del Meta (Centro de Información Turística de Colombia [CITUR], 2019).

Esta apertura amplió la demanda potencial de tierra rural. Predios que anteriormente se valoraban principalmente por sus pasturas, cultivos o extensión comenzaron a incorporar atributos turísticos a su precio. La existencia de piscinas naturales, cascadas, acceso directo a ríos, bosques conservados, senderos y puntos panorámicos permite desarrollar actividades económicas con ingresos por visitante y no únicamente por producción agropecuaria. En consecuencia, el valor comercial puede separarse de la productividad del suelo: una finca con área reducida y localización estratégica puede alcanzar un precio unitario superior al de una propiedad más extensa dedicada exclusivamente a ganadería o agricultura.

La Macarena constituye el principal referente del turismo de naturaleza en el departamento. Caño Cristales, el Parque Nacional Natural Sierra de La Macarena, el río Guayabero y los recorridos de observación de fauna han consolidado una demanda por servicios de transporte, alojamiento, restauración y guianza. La operación turística está sujeta a controles de ingreso, capacidad de carga, temporadas y recorridos autorizados, debido a la localización de los atractivos dentro de áreas protegidas y ecosistemas de especial importancia (Parques Nacionales Naturales de Colombia, 2025).

La presencia de esta actividad modifica el mercado de tierras del municipio de manera diferenciada. Los predios cercanos al casco urbano, al aeropuerto, al río Guayabero y a los puntos de acceso turístico presentan ventajas para el establecimiento de alojamientos rurales, restaurantes, embarcaderos y servicios complementarios. Esta localización aumenta su atractivo frente a predios de condiciones productivas semejantes situados fuera de los corredores turísticos. El precio incorpora, por tanto, una renta de localización relacionada con el flujo de visitantes y la infraestructura existente.

En las áreas rurales alejadas del núcleo turístico, la valorización depende de la accesibilidad y de la compatibilidad entre la actividad propuesta y el régimen ambiental. La proximidad a un parque nacional o a un atractivo natural agrega valor paisajístico, pero también determina

restricciones sobre construcción, transformación de coberturas y aprovechamiento del suelo. La extensión total del predio debe diferenciarse del área en la cual puede desarrollarse legalmente una iniciativa turística. Esta condición influye en la negociación porque el comprador evalúa simultáneamente el potencial económico, la zonificación ambiental y los costos requeridos para adecuar el inmueble.

La consolidación turística también ha promovido modalidades distintas de acceso a la tierra. El arrendamiento de viviendas rurales, fincas y espacios para campamentos permite operar durante las temporadas de visitantes sin realizar una compra inmediata. Los propietarios pueden asociarse con operadores turísticos o transformar parcialmente sus unidades productivas para ofrecer alojamiento y experiencias rurales. Estas modalidades aumentan la rentabilidad esperada del predio y pueden elevar tanto los precios solicitados en venta como los cánones de arrendamiento.

En Mesetas, el cañón del río Güejar se consolidó como un atractivo para actividades de rafting, senderismo, observación de naturaleza y turismo comunitario. Su posicionamiento transformó la función económica de predios cercanos al río y a las vías de acceso. La tierra anteriormente destinada de manera predominante a ganadería, agricultura o vivienda campesina comenzó a utilizarse también para hospedajes, zonas de camping, restaurantes, estacionamientos y puntos de operación turística.

Este cambio de uso incrementa la demanda por parcelas con acceso al río o cercanas a los lugares de embarque y desembarque. En estos predios, el precio ya no se explica únicamente por la calidad agrológica o el área disponible para cultivos y pastoreo. La visibilidad del paisaje, la seguridad del acceso, la proximidad al atractivo y la posibilidad de prestar servicios se convierten en atributos comerciales. Como resultado, parcelas relativamente pequeñas pueden adquirir valores unitarios superiores a los de explotaciones agropecuarias de mayor extensión localizadas en sectores con menor circulación de visitantes.

El corredor del Güejar también genera efectos sobre terrenos que no prestan directamente servicios turísticos. El aumento del flujo de personas fortalece la demanda de alimentos, transporte y productos locales, lo cual mejora las posibilidades comerciales de las fincas próximas. La adecuación de vías y señalización reduce los tiempos de desplazamiento y amplía el radio de influencia del destino. Estas mejoras pueden capitalizarse en el precio de la tierra debido a que aumentan su accesibilidad y sus posibilidades de uso.

El crecimiento turístico convive con actividades agropecuarias y con la protección de las fuentes hídricas. En consecuencia, la valorización depende de la capacidad para articular estos usos. Las fincas que combinan producción agrícola, conservación y experiencias turísticas pueden obtener ingresos diversificados sin sustituir completamente su actividad productiva. Esta posibilidad favorece el agroturismo y crea un segmento de mercado en el que se valoran las instalaciones, los cultivos, el paisaje y la experiencia ofrecida como una unidad económica.

En La Uribe, el turismo se relaciona con la apertura de lugares que durante décadas estuvieron asociados con la confrontación armada y con el acceso restringido. El cañón del río Duda, los

paisajes de la cordillera, las rutas de memoria y los proyectos comunitarios han permitido asignar nuevos usos económicos a predios rurales anteriormente aislados. Iniciativas vinculadas con comunidades campesinas y población en proceso de reincorporación han desarrollado caminatas, recorridos ecológicos, alojamiento y actividades de memoria histórica.

La incorporación de estos territorios al turismo modifica su posición dentro del mercado. El mejoramiento de la seguridad y la promoción de las rutas amplían el número de personas interesadas en invertir, arrendar o asociarse para desarrollar servicios. El valor de la tierra comienza a reflejar expectativas sobre el aumento de visitantes y la posibilidad de consolidar nuevos destinos. Este efecto es mayor en predios ubicados junto a vías, centros poblados, ríos o puntos de interés reconocidos.

En Uribe, la valorización turística se encuentra estrechamente relacionada con la seguridad jurídica. Los antecedentes de desplazamiento, ocupación informal y abandono predial exigen revisar la tradición, las medidas de protección y los procesos de restitución antes de una compraventa. De esta manera, la apertura turística puede incrementar la demanda, mientras que la claridad de los derechos determina si el predio puede incorporarse efectivamente al mercado formal. Los terrenos con titularidad definida y acceso material seguro presentan mejores condiciones para atraer inversión que aquellos sometidos a controversias sobre propiedad, posesión u ocupación.

La presencia de áreas protegidas y de la Zona de Reserva Campesina Losada-Guayabero también orienta las posibilidades de desarrollo. Los proyectos turísticos deben corresponder con la zonificación ambiental y con los instrumentos comunitarios de ordenamiento. Esta articulación favorece un mercado basado en iniciativas de escala local y comunitaria, en lugar de una transformación indiscriminada del suelo rural.

En Lejanías y San Juan de Arama, el turismo se ha desarrollado alrededor de piscinas naturales, cascadas, ríos, paisajes del piedemonte y actividades agroturísticas. En Lejanías, experiencias como las fincas productivas abiertas a visitantes muestran la incorporación del turismo a unidades dedicadas a frutales, agricultura y actividades pecuarias. El predio mantiene su función agropecuaria y agrega servicios de recorridos, alimentación, recreación y comercialización directa de productos.

Esta combinación modifica la valoración de las fincas porque las mejoras destinadas a recibir visitantes vías internas, senderos, zonas de alimentación, alojamientos y espacios recreativos, se incorporan al valor de la propiedad. También aumenta la importancia de la presentación paisajística, la conservación de fuentes de agua y la diversidad productiva. Una finca con cultivos variados, infraestructura y acceso adecuado puede ofrecer mayores posibilidades económicas que otra valorada exclusivamente por la superficie cultivable.

En San Juan de Arama, la cercanía al río Güejar, a la Sierra de La Macarena y a otros atractivos naturales genera un mercado potencial para predios rurales con funciones recreativas y de alojamiento. La conexión con Mesetas, Granada y Villavicencio permite integrar el municipio a

rutas de varios destinos. Esta articulación incrementa el interés por parcelas ubicadas sobre corredores viales y por terrenos aptos para usos mixtos.

Entorno a los efectos sobre la estructura predial y los precios el turismo introduce una demanda que se concentra especialmente en predios pequeños y medianos con atributos paisajísticos o localización estratégica. Esta demanda puede incentivar la subdivisión de propiedades rurales para la venta de parcelas destinadas a casas campestres, alojamientos, restaurantes y proyectos recreativos. La parcelación incrementa el número de unidades comercializables y suele elevar el valor por hectárea, dado que permite el acceso de compradores con menor capacidad financiera y asigna al suelo usos con mayor renta esperada.

En los sectores de influencia de Villavicencio, Restrepo, Cumaral, Acacías y Cubarral, el turismo se combina con la demanda residencial y recreativa procedente de centros urbanos. La cercanía a Bogotá y Villavicencio, junto con una mejor infraestructura vial, fortalece la comercialización de fincas de descanso y proyectos campestres. En estos municipios, el precio puede estar determinado en mayor medida por la accesibilidad, el paisaje y la expectativa de desarrollo inmobiliario que por la productividad agropecuaria.

En La Macarena, Mesetas y Uribe, la valorización responde a una dinámica diferente. La demanda se relaciona con atractivos naturales, memoria del conflicto, turismo comunitario y expectativas de mejoramiento de la seguridad. El mercado presenta menor número de operaciones y mayores costos de verificación, pero los predios ubicados en corredores turísticos pueden experimentar incrementos de valor superiores a los de áreas rurales vecinas que conservan usos exclusivamente agropecuarios.

El turismo también modifica los arrendamientos rurales. Los contratos pueden orientarse al funcionamiento de alojamientos, restaurantes, zonas de camping o actividades recreativas, con cánones superiores a los obtenidos por usos agrícolas de baja intensidad. Esta diferencia incentiva a los propietarios a cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble. El resultado es una competencia entre el uso turístico y la producción agropecuaria, especialmente en parcelas cercanas a fuentes hídricas, vías y centros poblados.

La formación de precios en estos mercados requiere diferenciar el valor derivado de atributos permanentes: localización, accesibilidad, paisaje y disponibilidad de agua, de las expectativas asociadas con el crecimiento futuro del destino. La promoción turística puede aumentar los precios solicitados antes de que existan flujos estables de visitantes o infraestructura suficiente. Por esta razón, el comportamiento del mercado depende de la consolidación efectiva de las rutas, de las condiciones de seguridad, de la formalidad de los servicios y de la compatibilidad de los proyectos con el ordenamiento territorial y ambiental.

La expansión turística también incrementa la importancia de la formalización predial. Los proyectos de alojamiento y recreación requieren acreditar la relación jurídica con el inmueble, tramitar permisos, acceder a financiación y realizar inversiones permanentes. Los predios con títulos registrados, linderos definidos y usos compatibles presentan mayor capacidad para vincularse a estos proyectos. En contraste, la informalidad restringe la inversión y mantiene

parte de la oferta en acuerdos de posesión, arrendamientos informales o asociaciones con limitada capacidad de financiación.

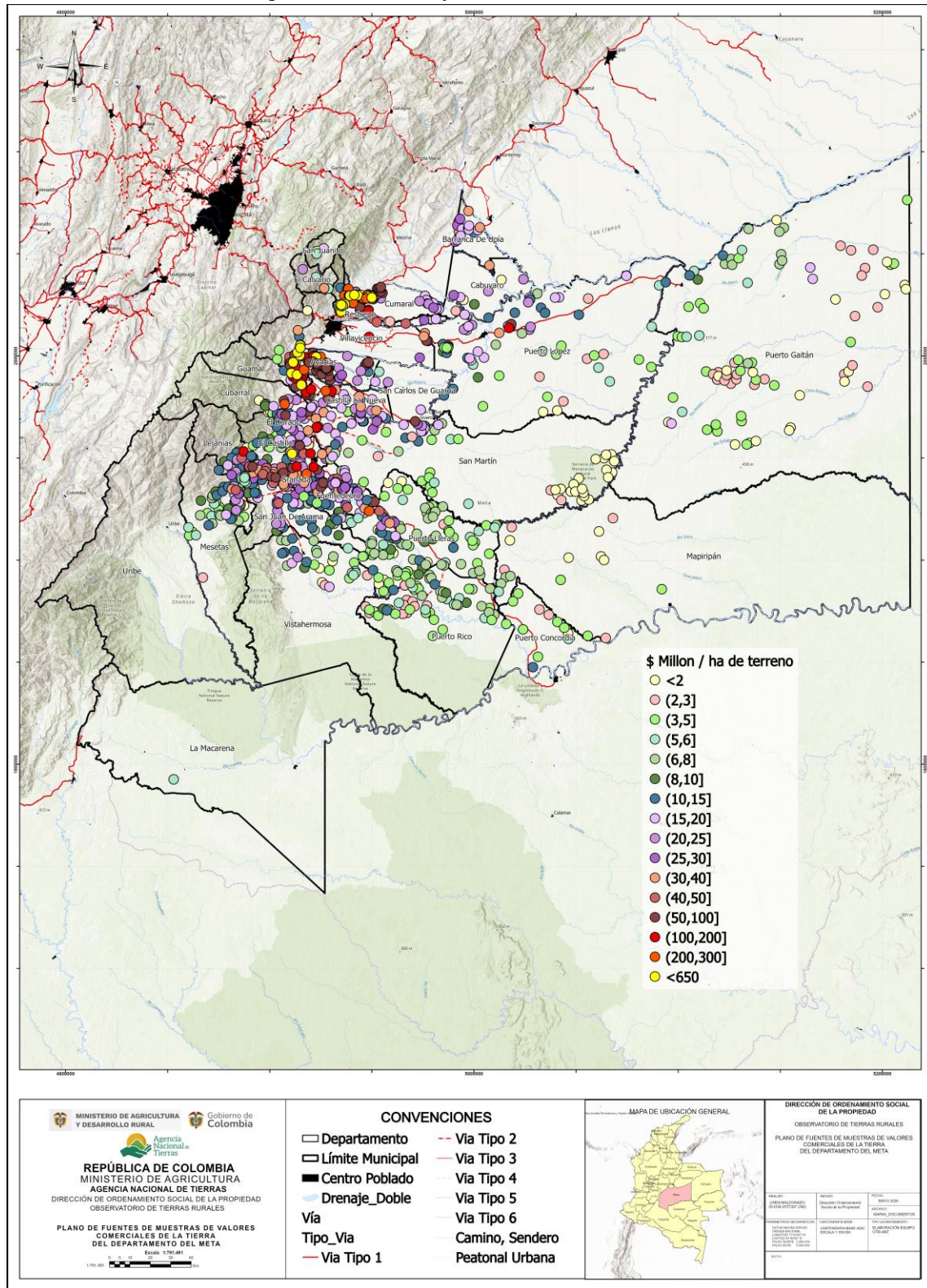
4. Precios de la tierra

4.3. 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 1.171 registros. El mapa 16 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.

Mapa 15. Distribución espacial de los datos de mercado.



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

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

Tabla 3. Variables explicativas del modelo

Nombre de variable	Descripción	Tipo
Tiempo desplazamiento a vías Tipo 1	Indica el tiempo estimado de desplazamiento de cada predio hacia la vía Tipo 1 más cercana.	Cuantitativa
Tiempo desplazamiento a centro poblado	Indica el tiempo estimado de desplazamiento de cada predio hacia el centro poblado más cercano.	Cuantitativa
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 (2026).

Adicionalmente, se utilizó un componente aleatorio dado por cada uno de los municipios.

4.4. 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:

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

donde $f(x, y)$ es una función bidimensional de las coordenadas, $f(\text{área}_i)$ es una función del área de los predios, $\sum_{j=1}^k \beta_j x_{ij}$ son otras variables que se incorporan de forma lineal al modelo, $\gamma_{m(i)} \sim N(0, \sigma_\gamma^2)$ es el efecto aleatorio asociado al municipio del predio i y u_i 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 (Toloza, Melo, & Cruz, 2025); así como para analizar el comportamiento de las tasas de renta asociadas a vivienda (Azcarate, Toloza-Delgado, Cruz, & Mahecha, 2025). Además, se ha evidenciado que permiten controlar la dependencia y heterogeneidad espacial que pueden estar presentes en los datos (Toloza, Melo, & Azcarate, 2021).

4.5. Resultados del modelo

En términos de capacidad predictiva, el modelo presenta un R^2 del 79,6% sobre el conjunto de entrenamiento, y un R^2 de 0,748 sobre el conjunto de prueba, lo que evidencia un buen ajuste y una capacidad de generalización satisfactoria, sin indicios relevantes de sobreajuste. Estos niveles de ajuste son notables si se considera la alta variabilidad inherente al mercado de tierras rurales, donde factores no observables, como expectativas de valorización, relaciones informales de compraventa y condiciones de negociación, suelen dificultar la construcción de modelos predictivos robustos.

Respecto a los coeficientes paramétricos, los resultados indican que el tiempo de desplazamiento a la vía principal (TIEMPO_DESPLAZAMIENTO_VIA1) tiene un efecto negativo y estadísticamente significativo sobre el valor de la tierra ($\beta = -0,0302$; $p = 0,010$). Esto implica que, ante un aumento de un minuto en el tiempo de acceso a la vía principal, el valor por hectárea se reduce aproximadamente en un 3,0%, manteniendo las demás variables constantes. De manera análoga, el tiempo de desplazamiento al centro poblado más cercano (TIEMPO_DESPLAZAMIENTO_CP) también presenta una relación inversa y significativa ($\beta = -0,0373$; $p = 0,001$), con una reducción aproximada del 3,7% en el valor por cada minuto adicional de desplazamiento. Estas dos variables confirman que la accesibilidad es un determinante central en la formación de precios del suelo rural en el departamento, resultado consistente con la teoría de la renta del suelo y con evidencia empírica en mercados de tierras de frontera agrícola, donde la conectividad vial define en gran medida la viabilidad productiva y comercial de los predios. En el contexto del Meta, donde la red vial presenta importantes brechas entre el piedemonte y las zonas de llanura profunda, este hallazgo adquiere especial relevancia: los predios alejados de las vías primarias no solo enfrentan mayores costos de transporte de insumos y productos, sino que también tienen menor acceso a servicios institucionales y financieros, lo que se traduce directamente en una menor valorización.

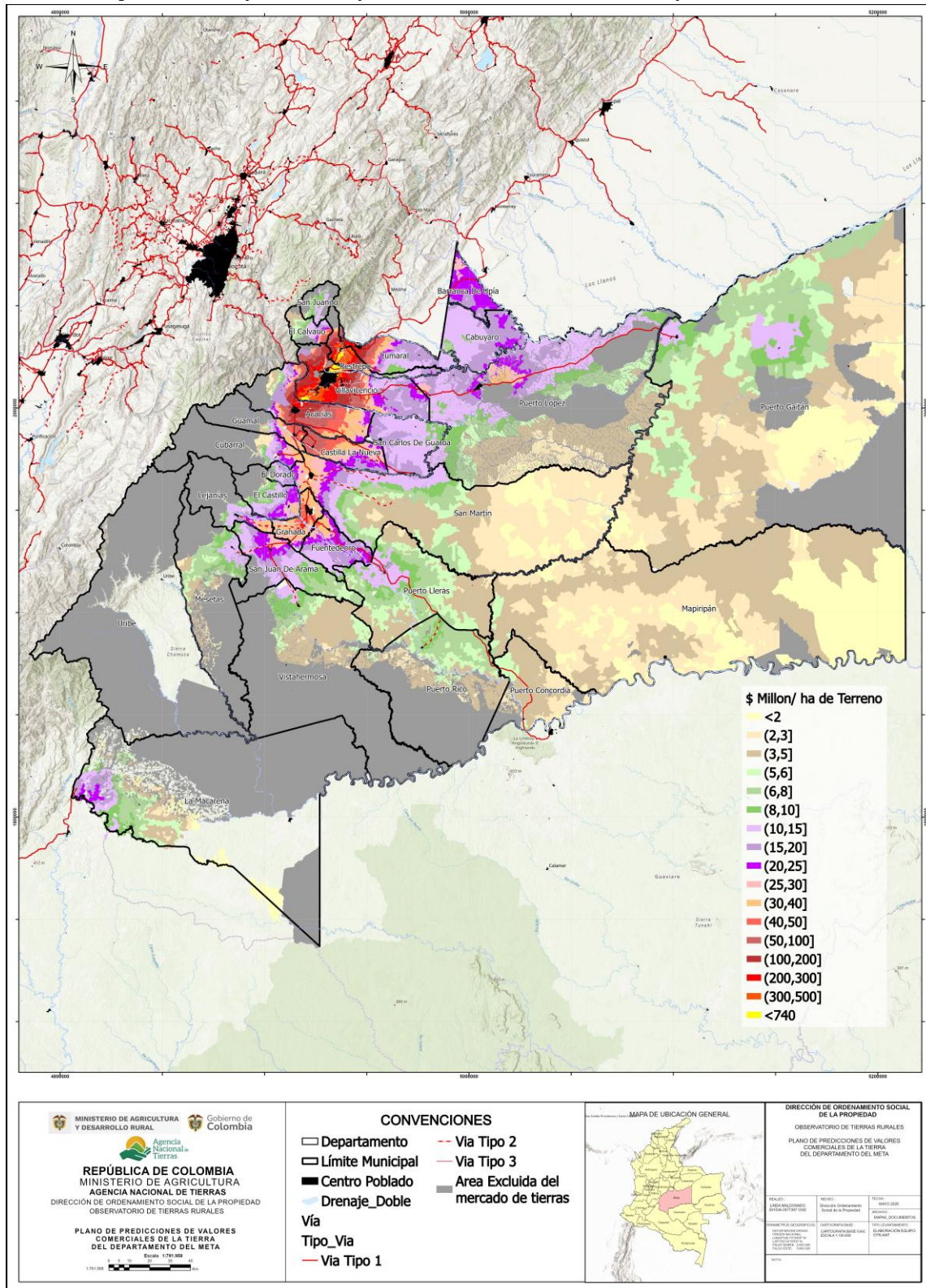
Por su parte, el área del terreno (AREA_TERR) muestra un efecto negativo marginalmente significativo ($\beta = -0,0002$; $p = 0,059$), lo que es consistente con la presencia de economías de escala inversas en la valoración de predios de mayor extensión. Este comportamiento es frecuente en mercados de tierras con alta demanda de pequeñas unidades productivas, donde predios de menor tamaño alcanzan precios por hectárea más elevados debido a su mayor liquidez, su aptitud para usos agropecuarios intensivos y el interés de compradores con capacidad de pago media. En contraste, los grandes predios, si bien pueden concentrar mayor

valor total, presentan una prima por hectárea comparativamente menor, asociada en parte a sus mayores costos de transacción, gestión y formalización.

En cuanto a los términos de suavizado, el componente espacial bivariado s(LONGITUD, LATITUD), estimado con 86,98 grados de libertad efectivos, resultó altamente significativo ($p < 2 \times 10^{-16}$), lo que confirma la existencia de una estructura espacial compleja y no lineal en los precios de la tierra que no puede ser capturada únicamente por las covariables paramétricas. Este resultado es coherente con la profunda heterogeneidad territorial del Meta, donde factores como la aptitud agrológica de los suelos, la dinámica histórica de colonización, la vocación productiva de cada zona, cultivos de palma de aceite, ganadería extensiva, agricultura de subsistencia, actividad petrolera y las condiciones diferenciadas de seguridad territorial generan patrones de valorización marcadamente distintos entre subregiones. Las zonas del piedemonte llanero, con mejores suelos, mayor conectividad y tradición agroproductiva, tienden a registrar precios por hectárea significativamente superiores a los de la altillanura o el sur del departamento, donde la ocupación es más reciente y la infraestructura es más precaria.

Adicionalmente, el efecto aleatorio por municipios(divipola) fue estadísticamente significativo ($\text{edf} = 10,84$; $p = 2,02 \times 10^{-5}$), indicando que existen diferencias sistemáticas en los niveles de precios entre municipios que no son completamente explicadas por las variables incluidas en el modelo. Esta heterogeneidad municipal no observada puede asociarse a factores como la capacidad institucional local para la formalización de la propiedad rural, la dinámica de los mercados agropecuarios locales, la presencia de proyectos de infraestructura o agroindustria, y las particularidades del ordenamiento territorial de cada municipio. Su incorporación en el modelo no solo mejora el ajuste estadístico, sino que también evita subestimar o sobreestimar los precios en municipios con características estructurales diferenciadas, lo que resulta especialmente relevante para aplicaciones de política pública como la actualización catastral, el impuesto predial rural y los procesos de reforma agraria.

Mapa 16. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra en el departamento de Meta.



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

5. Conclusiones

El mercado de tierras rurales en el departamento del Meta se encuentra profundamente segmentado y responde a patrones históricos de colonización, desarrollo de infraestructura y heterogeneidad productiva, configurando una marcada asimetría espacial en la formación de los precios del suelo. A través de la modelación estadística estructural implementada, se evidencia una clara jerarquización territorial donde las subregiones de Capital-Cordillera y el Piedemonte-Alto Ariari actúan como los principales centros de valorización inmobiliaria, impulsados por una mayor densidad demográfica, la diversificación agrícola intensiva y una alta liquidez en las transacciones. Por el contrario, las subregiones periféricas, como La Macarena y el Río Meta, exhiben dinámicas inmobiliarias de menor escala, fuertemente supeditadas a economías agroindustriales extensivas o ganaderas, así como a severas restricciones de conectividad vial que limitan su integración con los circuitos comerciales más dinámicos del departamento.

Desde la perspectiva metodológica, el modelo estadístico desarrollado ofrece un soporte técnico de alta fiabilidad para la estimación de los precios comerciales por hectárea a nivel predial, demostrando una notable consistencia y capacidad de generalización al alcanzar un coeficiente de determinación del 79,6% en el conjunto de entrenamiento y del 74,8% en el de prueba, niveles de ajuste que resultan estadísticamente robustos frente al fenómeno del sobreajuste y considerando las asimetrías inherentes a las zonas de frontera agraria. Los resultados cuantitativos reafirman el rol crítico de las variables de accesibilidad geográfica, donde la distancia a la red vial principal y la proximidad a los centros urbanos ejercen una presión alcista sobre el valor de la tierra, mientras que en los entornos más aislados la valorización muestra una dependencia directamente proporcional al tamaño demográfico de los asentamientos locales de referencia, confirmando que el costo del aislamiento actúa históricamente como un freno para el desarrollo del mercado regular.

A nivel macro-predial, el modelo identificó un efecto negativo marginalmente significativo del área del terreno sobre el valor unitario del suelo, un hallazgo que guarda plena coherencia con la teoría microeconómica de economías de escala inversas, donde las propiedades de menor extensión (minifundios y medianas propiedades) registran precios por hectárea más elevados debido a su mayor liquidez de mercado, su aptitud para la explotación intensiva y la existencia de una masa crítica de compradores locales. Asimismo, la alta significancia estadística del efecto aleatorio por municipios revela la existencia de divergencias estructurales profundas que trascienden las variables físicas y geográficas tradicionales; estas variaciones sistemáticas logran capturar factores cualitativos locales de vital importancia, tales como las asimetrías en la capacidad institucional para liderar procesos de formalización, el impacto diferenciado de grandes proyectos extractivos o agroindustriales y las restricciones específicas de los esquemas locales de ordenamiento territorial.

Finalmente, este entramado cuantitativo se cruza con una realidad institucional compleja donde los altos índices de informalidad en la tenencia de la tierra, particularmente agudos en las subregiones más distantes de Villavicencio, continúan distorsionando la libre formación de

precios al elevar los costos de transacción y limitar el acceso al crédito agropecuario. La persistencia de tensiones asociadas al uso del suelo, donde colisionan las fuerzas extractivas con la vocación de conservación ambiental, junto con la aparición de nuevas lógicas de valorización exógena como el ecoturismo en zonas históricamente afectadas por el conflicto armado, configuran un mercado de tierras en constante mutación que requiere de un monitoreo técnico permanente por parte del Observatorio de Tierras Rurales de la Agencia Nacional de Tierras, consolidando este estudio como un insumo estratégico indispensable para el ordenamiento social de la propiedad rural en el departamento.

6. Notas aclaratorias

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

7. Agradecimientos

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

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

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

8. Bibliografía

- Boletín estadístico sectorial agropecuario* . (2022). Obtenido de www.dane.gov.co:
[https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/agropecuaria/Bolet%C3%A](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/agropecuaria/Bolet%C3%A9n%20estad%C3%ADstico%20sectorial%20agropecuario%202022.pdf)
- Gobernación Departamento del Meta ; Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2004). *El Meta: un territorio de oportunidades*. Bogotá: Gobernación Del Meta.
- Agencia Nacional de Tierras. (15 de 12 de 2023). *Oferta de tierras*. Obtenido de
<https://www.ant.gov.co/oferta-de-tierras/>
- Alcaldía de Villavicencio. (2026). *Información Del Municipio*. Obtenido de
<https://villavicencio.gov.co/municipio/informacion-del-municipio/>
- Andes, U. d. (2019). *Meta y Petróleo*. Obtenido de <https://cerosetenta.uniandes.edu.co/meta-y-petroleo/>
- Asamblea Departamental Del Departamento Del Meta. (2014). *Ordenanza N. 851 De 2014*. Obtenido de
https://asambleameta.micolombiadigital.gov.co/sites/asambleameta/content/files/00025/1245_20140801-adm--ordenanza-851-de-2014.pdf
- 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*.
- Centro Nacional de Memoria Histórica. (2019). *Meta: memorias contra el olvido. Desplazamiento, despojo de tierras y abandono estatal como dinámicas del conflicto armado*.
- CNMH. (2021). Obtenido de Centro de Memoria Historica:
<https://centrodememoriahistorica.gov.co/wp-content/uploads/2022/08/Informe-de-gesti%C3%B3n-2021-V2.pdf>
- Comisión para el Esclarecimiento de la Verdad, la Convivencia y la No Repetición. (2022). *La masacre de Mapiripán*. Obtenido de <https://www.comisiondelaverdad.co/la-masacre-de-mapiripan>
- Congreso de Colombia. (10 de junio de 2011). *Ley 1448 de 2011, por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones*.
- Cooperación técnica proyecto Biocarbono Orinoquia agencia de desarrollo rural. (2024). *Plan departamental de extensión agropecuaria 2024 – 2027*. Obtenido de
https://www.adr.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/PDEA_Meta_2024.pdf

- DANE. (2018). *Censo Pueblos Indígenas Colombia*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/enfoque-diferencial-e-interseccional/autorreconocimiento-etnico>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística . (30 de Agosto de 2019). *Censo Nacional de población y vivienda* . Obtenido de <https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/sociedad/cnpv-2018/>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. (2023). *Proyecciones de población departamental 2020–2035*. Obtenido de Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. (2023). *Proyecciones de población departamental 2020–2035*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>
- Departamento Administrativo Nacional De Estadística; Ministerio De Agricultura Y Desarrollo Rural; Federación Nacional De Cafeteros De Colombia; Fondo Para El Financiamiento Del Sector Agropecuario. (2022). *Boletín Estadístico Sectorial Agropecuario 2022*. Obtenido de [https://upra.gov.co/sites/default/files/2025-05/Bolet%C3%ADn%20Estad%C3%ADstico%20Sectorial%20Agropecuario%202022%20\[3\].pdf](https://upra.gov.co/sites/default/files/2025-05/Bolet%C3%ADn%20Estad%C3%ADstico%20Sectorial%20Agropecuario%202022%20[3].pdf)
- 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. (Mayo de 2023). *Plan Nacional de Desarrollo: Colombia Potencia Mundial de la Vida*. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Prensa/Publicaciones/plan-nacional-de-desarrollo-2022-2026-colombia-potencia-mundial-de-la-vida.pdf>
- Fajardo, D. (2004). Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Fajardo-Steinhäuser, M. (4 de Enero de 2023). *Cornell University*. Obtenido de <https://arxiv.org/abs/2301.01843>
- Fedepalma. (2023). *Anuario estadístico 2023 de la agroindustria de la palma de aceite en Colombia*. Obtenido de <https://repositorio.fedepalma.org/handle/123456789/146116>

- Fundación Ideas para la Paz. (2013). *Dinámicas del conflicto armado en Meta y su impacto humanitario* (Boletín n.º 63). Obtenido de https://ideaspaz.org/publicaciones/investigaciones-analisis/2013-08/no-63-conflicto-armado-en-meta-y-su-impacto-humanitario?utm_source=chatgpt.com
- Gobernación del Meta. (2017). *Ficha Departamento del Meta*. Obtenido de https://devx.meta.gov.co/media/centrodocumentacion/2020/06/08/Ficha_Departamento_del_Meta_2017.pdf
- Gobernación Del Meta, Gerencia De Información Y Estudios Económicos . (2025). *Anuario Estadístico Departamento Del Meta*. Obtenido de https://devx.meta.gov.co/media/pagina/documentacion/2025/06/24/Anuario_Estadistico_Departamental_2024.pdf
- Gobernación del Meta, Secretaría de Víctimas, Derechos Humanos y Paz. (2016). *Análisis cartográfico del posconflicto en el departamento del Meta*. . Villavicencio: Gobernación Del Meta.
- Gomez, A. (1991). *INDIOS, COLONOS Y CONFLICTOS*. Bogotá: SIGLO XXI EDITORES, PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA INSTITUTO COLOMBIANO DE ANTROPOLOGIA.
- Gomez, C. M. (2001). *Economía y violencia en Colombia*. Madrid, España: Quorum: Revista de Pensamiento Iberoamericano.
- González Bottia, H. (2005). *Evolución del sector agrícola en el departamento del Meta y los Llanos Orientales, 1991-2003*. . Villavicencio: Banco de la República, Centro Regional de Estudios Económicos.
- Gonzalo, A., Borray, R. R., & Bautista, A. (2019). *Adopción e impacto de los sistemas agropecuarios introducidos en la altillanura plana del Meta*. Mosquera: Corporación Colombiana de Investigación Agropecuaria (agrosavia).
- IDEAM. (2022). *Resumen Ejecutivo – Estudio Nacional del Agua*. Obtenido de http://archivo.ideam.gov.co/documents/14691/125666586/Resumen_Ejecutivo_ENA_2022.pdf/020c7dfb-dea1-4e79-8ab2-e3b93382bc8e?version=1.0
- IDEAM. (2024). *Monitoreo de la Superficie de Bosques y Deforestación en Colombia*. Obtenido de https://bart.ideam.gov.co/smbyc/Resultados%20Cifra%20Deforestacion%202024/Comunicados/Resumen%20ejecutivo_cifra%20Defo_2024_SMByC_compressed.pdf
- IGAC. (2024). *Fragmentación y distribución de la propiedad rural en Colombia*. Bogotá, D.C.
- Informalidad de la tenencia de la tierra en Colombia 2019*. (s.f.). Obtenido de [upra.gov.co: https://upra.gov.co/sites/default/files/publicaciones/documentos/Informalidad_ten_tierra_Colombia_2019.pdf](https://upra.gov.co/sites/default/files/publicaciones/documentos/Informalidad_ten_tierra_Colombia_2019.pdf)

- Ingeoexpert. (s.f.). *Degradación de los ecosistemas por actividades mineras: un análisis profundo*. Obtenido de <https://ingeoexpert.com/articulo/degradacion-de-los-ecosistemas-por-actividades-mineras-un-analisis-profundo/>
- 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
- Martín, M. A. (1979). *Del Folclor Llanero*. Villavicencio: Lit. Juan XXIII.
- Meta Documento regional . (2024). Obtenido de upra.gov.co: https://upra.gov.co/Kit_Territorial/2-%20Informaci%C3%B3n%20por%20Departamentos/META/2-%20Documento%20Regional%20UPRA%20Meta.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>
- Molano, A. (1994). *Trochas y fusiles*. Bogotá: El Áncora Editores.
- Observatorio De Derechos Humanos Y Derechos Internacional Humanitario. (2007). *Indicadores sobre derechos humanos y DIH Colombia*. Obtenido de <https://derechoshumanos.gov.co/Observatorio/Publicaciones/Documents/2007/1310002-2007-situacion-derechos-humanos-2007.pdf>
- Observatorio de la Consejería Presidencial para los Derechos Humanos. (2014). *Atlas del Impacto Regional del Conflicto Armado En Colombia, Dinámicas locales y regionales en el período 1990-2013*. Bogotá: Imprenta Nacional.
- Patarroyo Villalobos Katerine, S. S. (2010). *DINÁMICA POBLACIONAL EN EL DEPARTAMENTO DEL META*. Villavicencio: Colectivo Villanos.
- PNUD, P. N. (Diciembre de 2014). *META Análisis de conflictividades y construcción de paz*. Obtenido de <https://files.acquia.undp.org/public/migration/co/undp-co-metaconflictividades-2015.pdf>
- Restrepo, J. A., & Aponte, D. (2009). *Guerra y violencias en Colombia: herramientas e interpretaciones*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- REVISTA SEMANA. (7 de Marzo de 2021). *SEMANA*. Obtenido de <https://www.semana.com/el-turismo-que-desperto-en-el-meta-tras-el-acuerdo-de-paz-se-niega-a-morir/1800/>
- 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.
- Transformaciones en el Espacio Agrícola, Durante el periodo 1995-2015.* (2017). Obtenido de EN LOS DEPARTAMENTOS DE BOYACÁ, CESAR Y META:
<https://biblioteca.igac.gov.co/janium/Documentos/1-01119WEB.pdf>
- UARIV. (2025a). *Índice de Riesgo de Victimización 2025: Evidencias territoriales sobre el riesgo de victimización en Colombia.* Obtenido de <https://datospaz.unidadvictimas.gov.co/irv-2025-evidencias-territoriales-sobre-el-riesgo-de-victimizacion-en-colombia/>
- UARIV. (2025b). *Informe de seguimiento 013 de la Alerta Temprana 042 de 2019: Meta, Puerto Lleras, Puerto Rico y Vista Hermosa.* Obtenido de https://datospaz.unidadvictimas.gov.co/wp-content/uploads/2025/12/FICHA-_013_Meta-0010_INF_50_476_011225.pdf
- Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). (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 (UPRA). (2023). *Microanálisis Evaluaciones agropecuarias- EVAs META.* Obtenido de Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA): https://upra.gov.co/Kit_Territorial/2-%20Informaci%C3%B3n%20por%20Departamentos/META/3-%20Microan%C3%A1lisis%20Evaluaciones%20agropecuarias%202023-Meta.pdf
- Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2016). *Mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia: funcionamiento, fallas y políticas públicas.*
- 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. (2023). *Frontera agrícola del departamento del Meta 2023.* Obtenido de <https://sipra.upra.gov.co/nacional>
- 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; Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2023). *Marco estratégico para retos socioeconómicos del Meta.* Obtenido de <https://upra.gov.co/es-co>

- UPRA. (2019). *Atlas: mercado de tierras*. Bogotá: UPRA. Unidad de Planeación Rural Agropecuaria.
- UPRA. (2019 de Noviembre de 2022). *Unidad De Planificación Rural Agropecuaria*. Obtenido de https://upra.gov.co/Kit_Territorial/2-%20Informaci%C3%B3n%20por%20Departamentos/META/Diagn%C3%B3stico%20OSP%20para%20el%20departamento%20de%20Meta%202019.pdf
- UPRA. (2023). *Unidad De Planificación Rural Agropecuaria*. Obtenido de https://upra.gov.co/Kit_Territorial/2-%20Informaci%C3%B3n%20por%20Departamentos/META/1-%20Presentaci%C3%B3n%20Regional%20UPRA%20Meta.pdf
- Upra. (2024). *Frontera Agrícola*. Obtenido de https://upra.gov.co/sites/default/files/2024-11/01_Frontera_Agricola.pdf
- UPRA. (2025). *Caracterización del funcionamiento y la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia*. Obtenido de https://upra.gov.co/sites/default/files/2026-01/06_CaractDinamica.pdf
- UPRA, U. d. (2019). *Diagnostico Departamento del Meta*. Obtenido de https://upra.gov.co/Kit_Territorial/2-%20Información%20por%20Departamentos/META/Diagnóstico%20OSP%20para%20el%20departamento%20de%20Meta%202018.pdf
- Vicepresidencia de la República; Programa Presidencial de Derechos Humanos Y Derecho Internacional Humanitario; Gobernación del Meta; Secretaría Social y de Participación. (2010). *Cartografía Social Indígena del Departamento Del Meta*. Restrepo, Meta: Milenio Editores e Impresores E.U.
- Vicepresidencia de la República; Programa Presidencial de Derechos Humanos Y Derecho Internacional Humanitario; Gobernación del Meta; Secretaría Social y de Participación. (2010). *Cartografía Social Indígena del Departamento Del Meta*. Restrepo, Meta: Milenio Editores e Impresores E.U.
- 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>
- Yaffe, L. (2011). *Conflicto armado en Colombia: análisis de las causas económicas, sociales e institucionales de la oposición violenta*. Cali: <https://www.redalyc.org/pdf/4763/476348371006.pdf>.

ANEXOS

Anexo 1. Resultados del modelo estadístico.

Family: gaussian

Link function: identity

Formula:

$\log(\text{VALOR_HECT}) \sim s(\text{LONGITUD}, \text{LATITUD}, k = 150) + \text{TIEMPO_DESPLAZAMIENTO_VIA1} + \text{TIEMPO_DESPLAZAMIENTO_CP} + \text{AREA_TERR} + s(\text{divipola}, \text{bs} = "re")$

Parametric coefficients:

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t)	
(Intercept)	17.0820005	0.1195448	142.892	< 2e-16	***
TIEMPO_DESPLAZAMIENTO_VIA1	-0.0302276	0.0116480	-2.595	0.00962	**
TIEMPO_DESPLAZAMIENTO_CP	-0.0372634	0.0116229	-3.206	0.00140	**
AREA_TERR	-0.0002146	0.0001135	-1.891	0.05895	.

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Approximate significance of smooth terms:

	edf	Ref.df	F	p-value	
s(LONGITUD,LATITUD)	86.98	111.3	5.419	< 2e-16	***
s(divipola)	10.84	28.0	0.855	2.02e-05	***

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

R-sq.(adj) = 0.772 Deviance explained = 79.6%

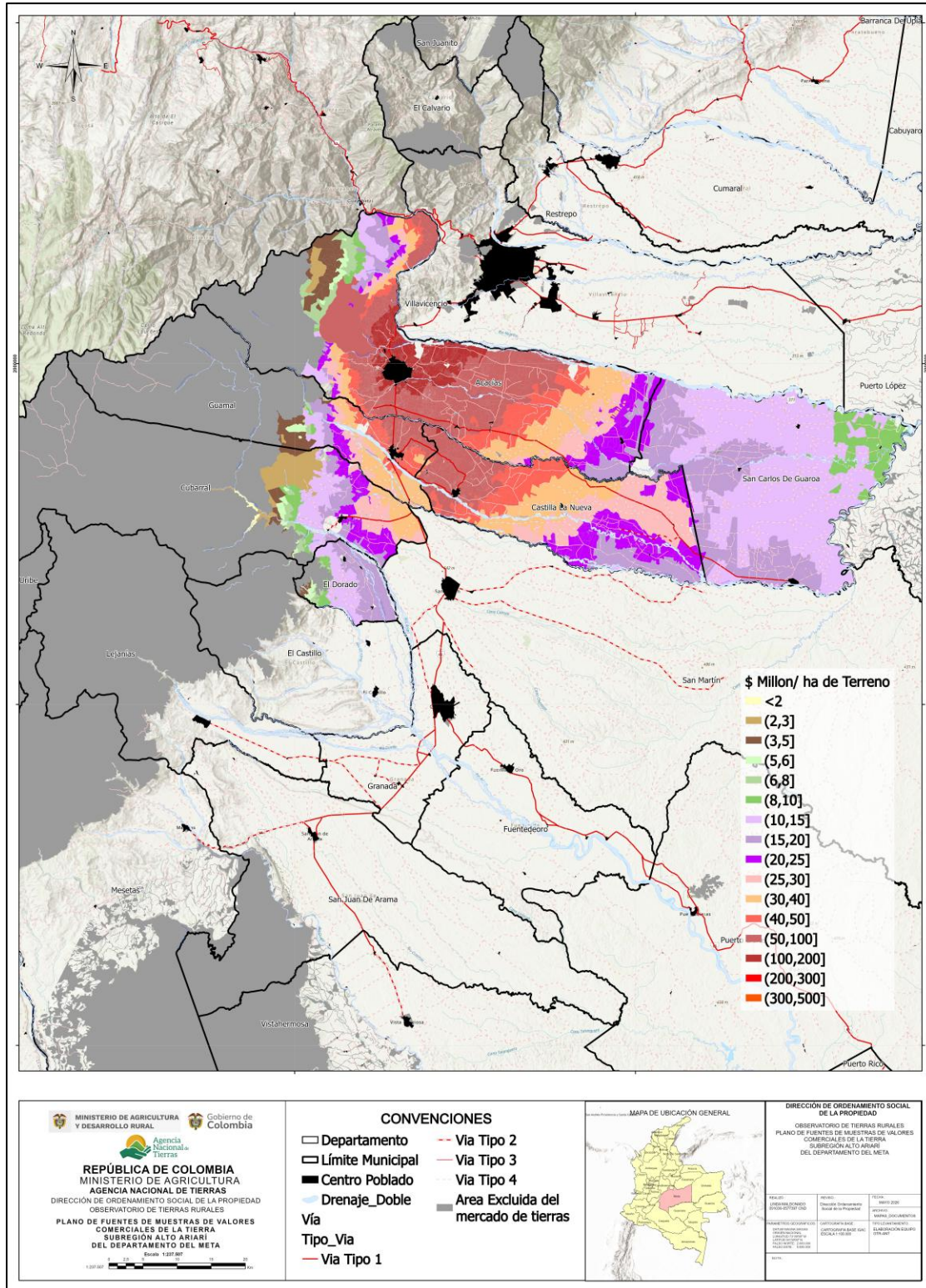
-REML = 1120.8 Scale est. = 0.47604 n = 936

Anexo 2. *Resumen de valores comerciales estimados de la tierra por hectárea en cada Municipio.*

MpNombre	Mínimo	Mediana	Máximo	Media	Desviación Estandar
Villavicencio	\$ 7.526.745,50	\$ 347.791.104,00	\$ 652.162.368,00	\$ 317.059.099,42	\$ 175.580.804,00
Restrepo	\$ 6.333.192,00	\$ 270.749.344,00	\$ 652.162.368,00	\$ 252.454.057,84	\$ 94.205.883,48
Cumaral	\$ 7.159.439,50	\$ 226.129.184,00	\$ 314.981.472,00	\$ 189.630.362,11	\$ 91.296.319,55
Acacías	\$ 2.250.310,75	\$ 123.709.792,00	\$ 410.676.352,00	\$ 109.273.261,21	\$ 46.502.165,11
Castilla La Nueva	\$ 10.820.313,00	\$ 58.034.754,00	\$ 100.756.080,00	\$ 49.165.986,80	\$ 15.835.358,78
Guamal	\$ 2.867.022,50	\$ 46.102.992,00	\$ 82.400.120,00	\$ 43.657.180,58	\$ 9.866.538,16
Granada	\$ 11.242.567,00	\$ 39.359.278,00	\$ 47.438.564,00	\$ 37.930.253,36	\$ 5.982.954,65
Barranca De Upía	\$ 10.504.928,00	\$ 23.438.003,00	\$ 26.915.270,00	\$ 22.354.933,80	\$ 2.925.787,72
Cubarral	\$ 300.000,00	\$ 23.254.824,00	\$ 36.894.100,00	\$ 20.440.384,81	\$ 7.268.319,92
Fuentedeoro	\$ 5.915.813,00	\$ 20.585.976,00	\$ 45.244.872,00	\$ 21.978.047,92	\$ 6.919.791,78
Cabuyaro	\$ 6.555.314,00	\$ 18.023.582,00	\$ 28.027.718,00	\$ 16.662.716,26	\$ 3.961.843,69
Puerto López	\$ 1.899.179,75	\$ 16.607.043,50	\$ 33.770.028,00	\$ 17.020.632,35	\$ 7.863.627,78
El Dorado	\$ 2.867.022,50	\$ 15.782.628,00	\$ 19.603.614,00	\$ 14.296.718,43	\$ 7.030.045,73
El Castillo	\$ 988.349,00	\$ 15.260.860,00	\$ 37.320.848,00	\$ 15.721.479,89	\$ 8.398.574,62
San Carlos De Guaroa	\$ 7.685.785,50	\$ 14.825.039,50	\$ 29.852.368,00	\$ 14.509.432,22	\$ 2.926.210,13
Lejanías	\$ 2.810.860,25	\$ 14.489.058,50	\$ 42.894.840,00	\$ 18.435.391,08	\$ 10.319.767,36
San Martín	\$ 1.347.279,00	\$ 13.473.559,00	\$ 43.782.976,00	\$ 15.774.197,05	\$ 9.992.398,40
San Juan De Arama	\$ 3.530.430,25	\$ 12.462.409,00	\$ 39.289.672,00	\$ 13.061.490,03	\$ 5.434.030,94
El Calvario	\$ 2.981.086,75	\$ 9.435.792,50	\$ 131.922.920,00	\$ 14.600.619,41	\$ 14.529.561,93
San Juanito	\$ 3.345.015,00	\$ 9.257.280,00	\$ 17.470.250,00	\$ 8.891.822,59	\$ 1.792.272,50
Mesetas	\$ 1.107.802,63	\$ 6.792.141,75	\$ 15.429.937,00	\$ 7.030.387,14	\$ 2.943.326,43
Puerto Gaitán	\$ 300.000,00	\$ 6.586.297,00	\$ 11.988.918,00	\$ 6.928.899,57	\$ 3.403.782,72
Vistahermosa	\$ 1.093.405,63	\$ 6.081.724,25	\$ 15.334.824,00	\$ 6.282.486,06	\$ 2.572.033,61
La Macarena	\$ -	\$ 5.866.739,50	\$ 22.673.618,00	\$ 7.377.316,77	\$ 5.257.674,89
Puerto Lleras	\$ 2.046.609,50	\$ 5.618.308,00	\$ 25.117.060,00	\$ 7.076.406,47	\$ 3.578.621,62
Puerto Rico	\$ 1.055.317,25	\$ 5.149.439,00	\$ 11.308.321,00	\$ 5.368.076,61	\$ 2.101.646,50
Uribe	\$ 2.603.819,25	\$ 3.988.433,75	\$ 13.598.493,00	\$ 4.388.426,12	\$ 2.027.968,87
Puerto Concordia	\$ 1.331.801,25	\$ 3.137.820,13	\$ 7.973.558,50	\$ 3.346.548,58	\$ 933.256,19
Mapiripán	\$ 300.000,00	\$ 2.553.756,25	\$ 7.367.356,00	\$ 2.590.902,41	\$ 994.555,09

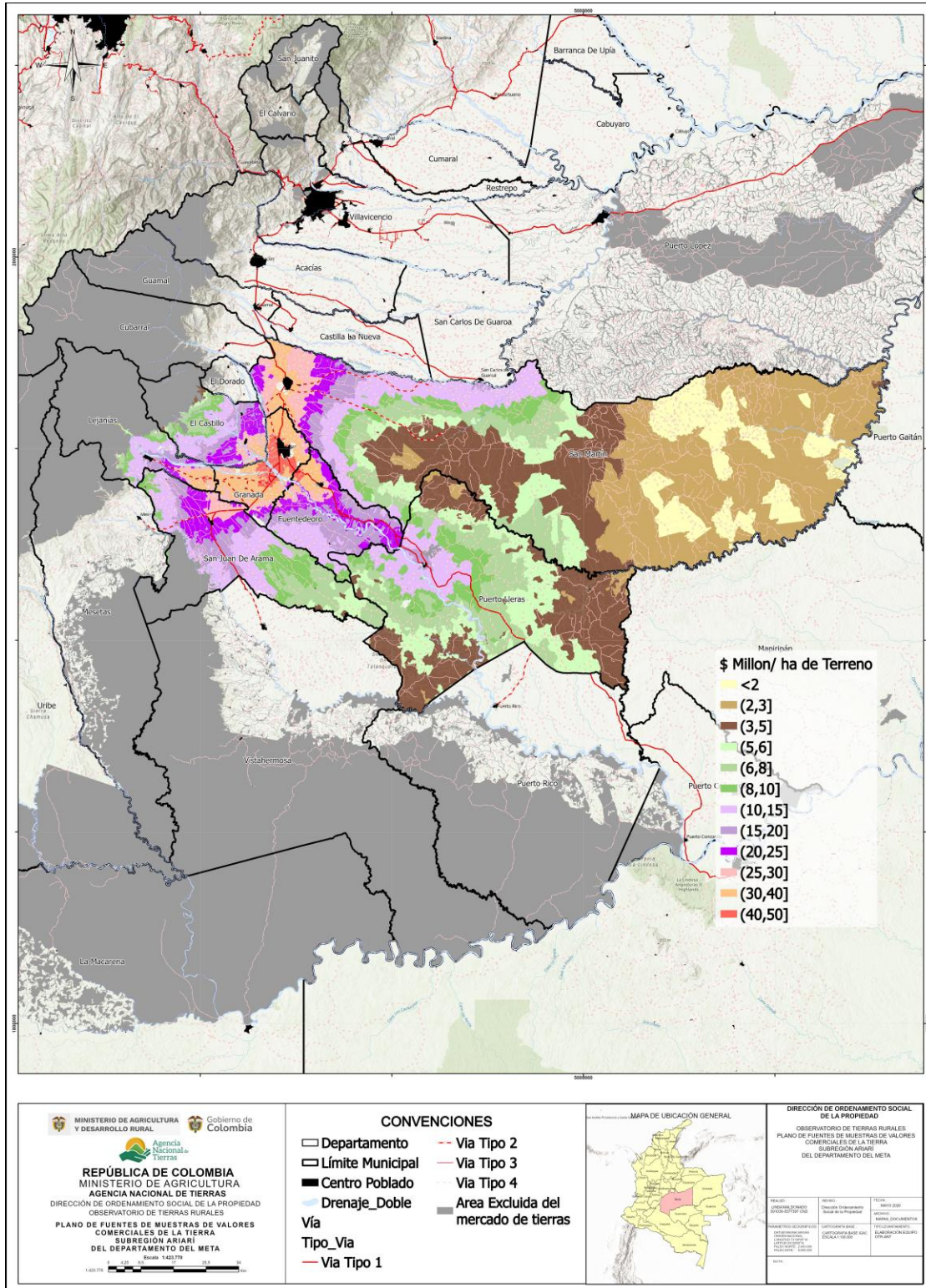
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 17. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Capital- Cordillera en el departamento de Meta.



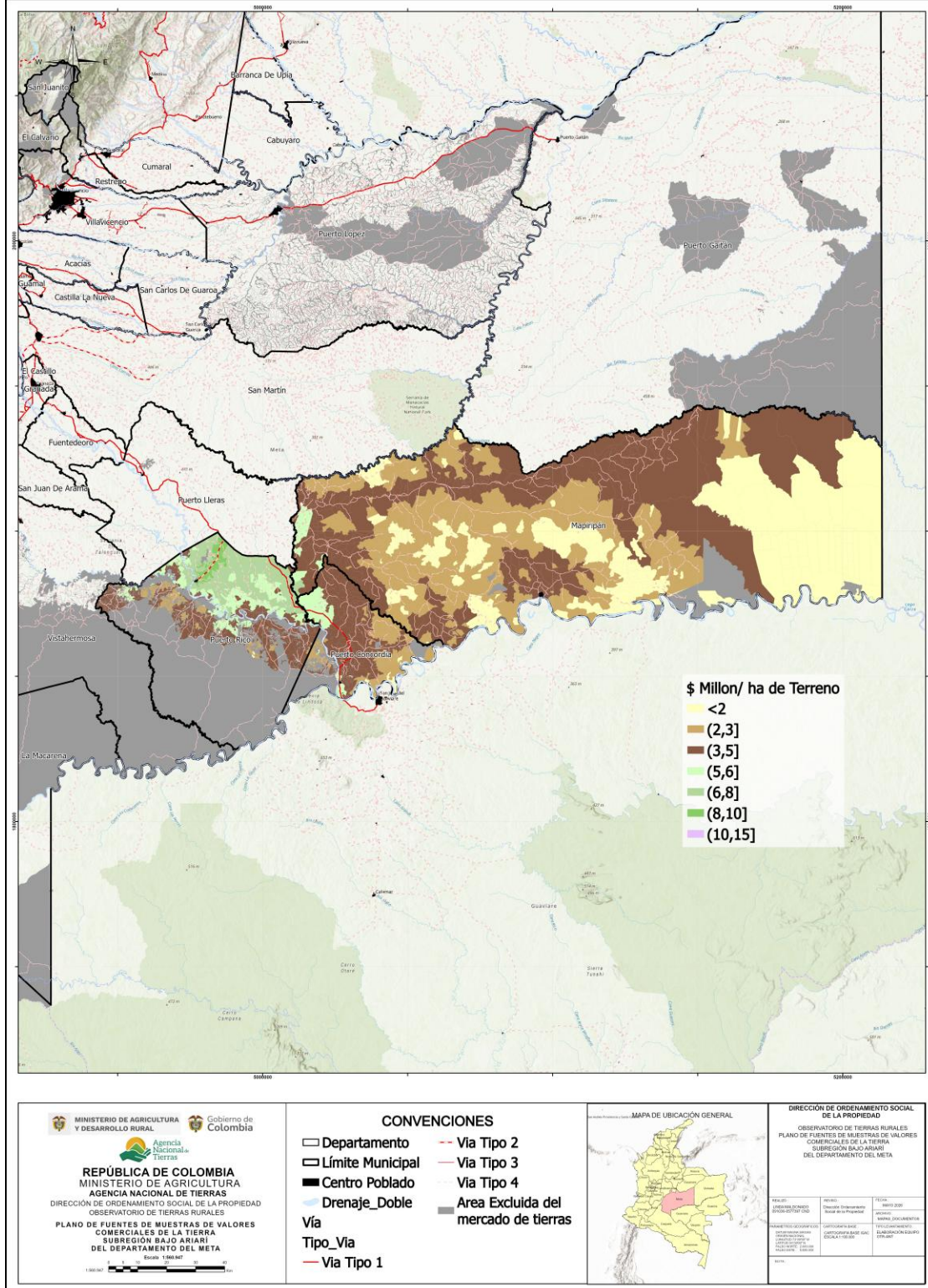
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 18. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Ariarí en el departamento de Meta.



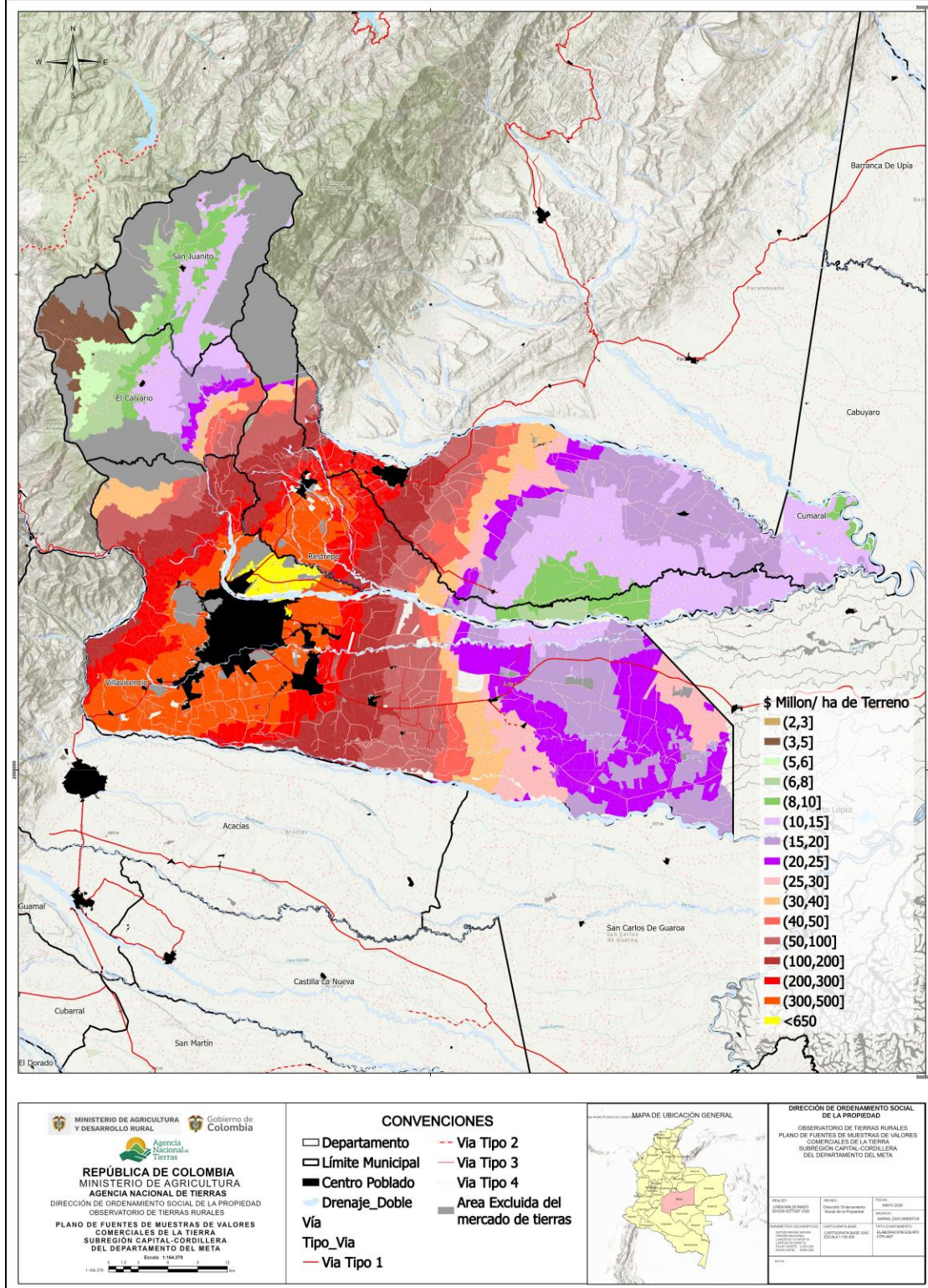
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 19. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Bajo Ariari en el departamento de Meta.



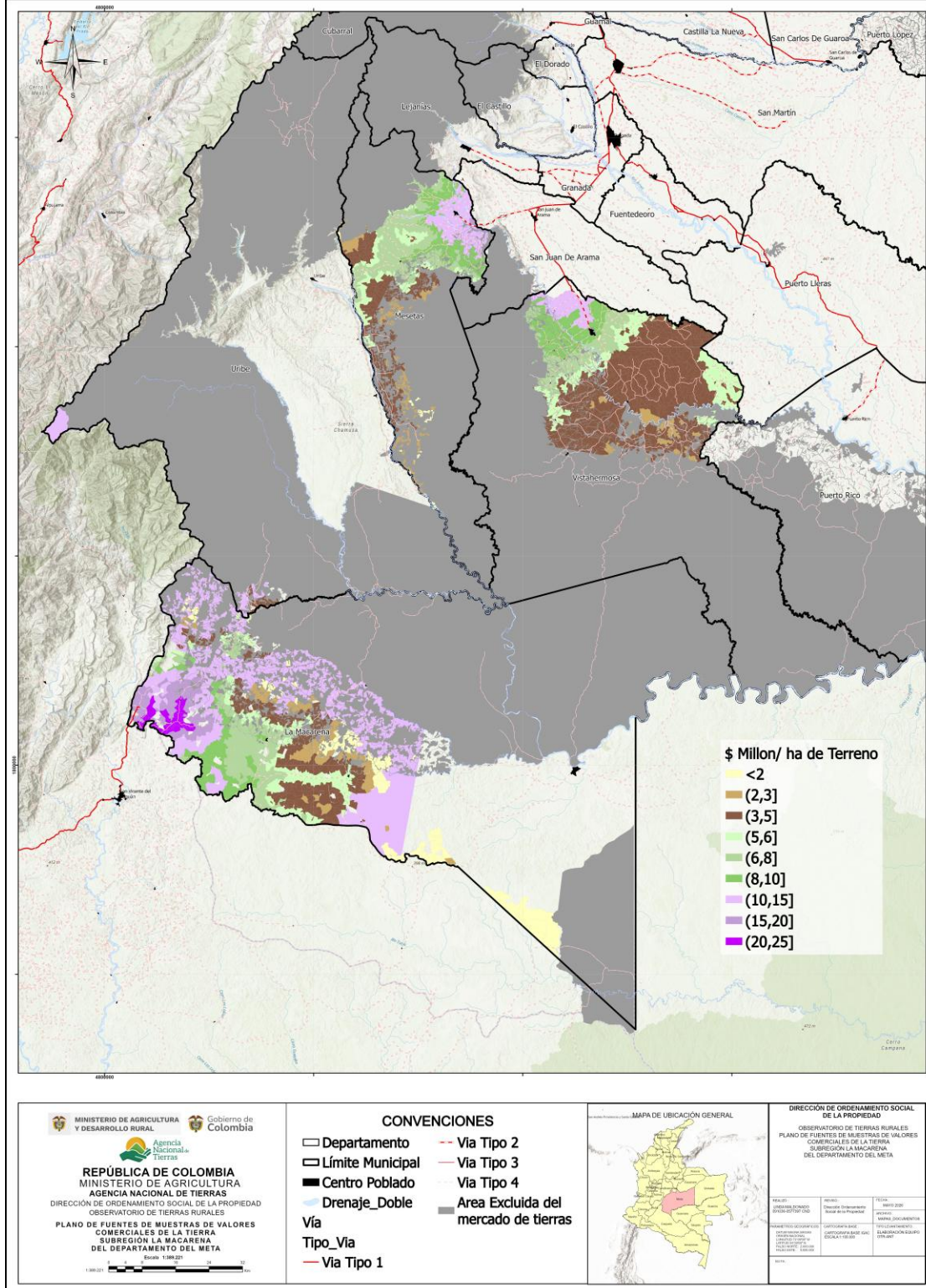
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 20. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Alto Ariari en el departamento de Meta.



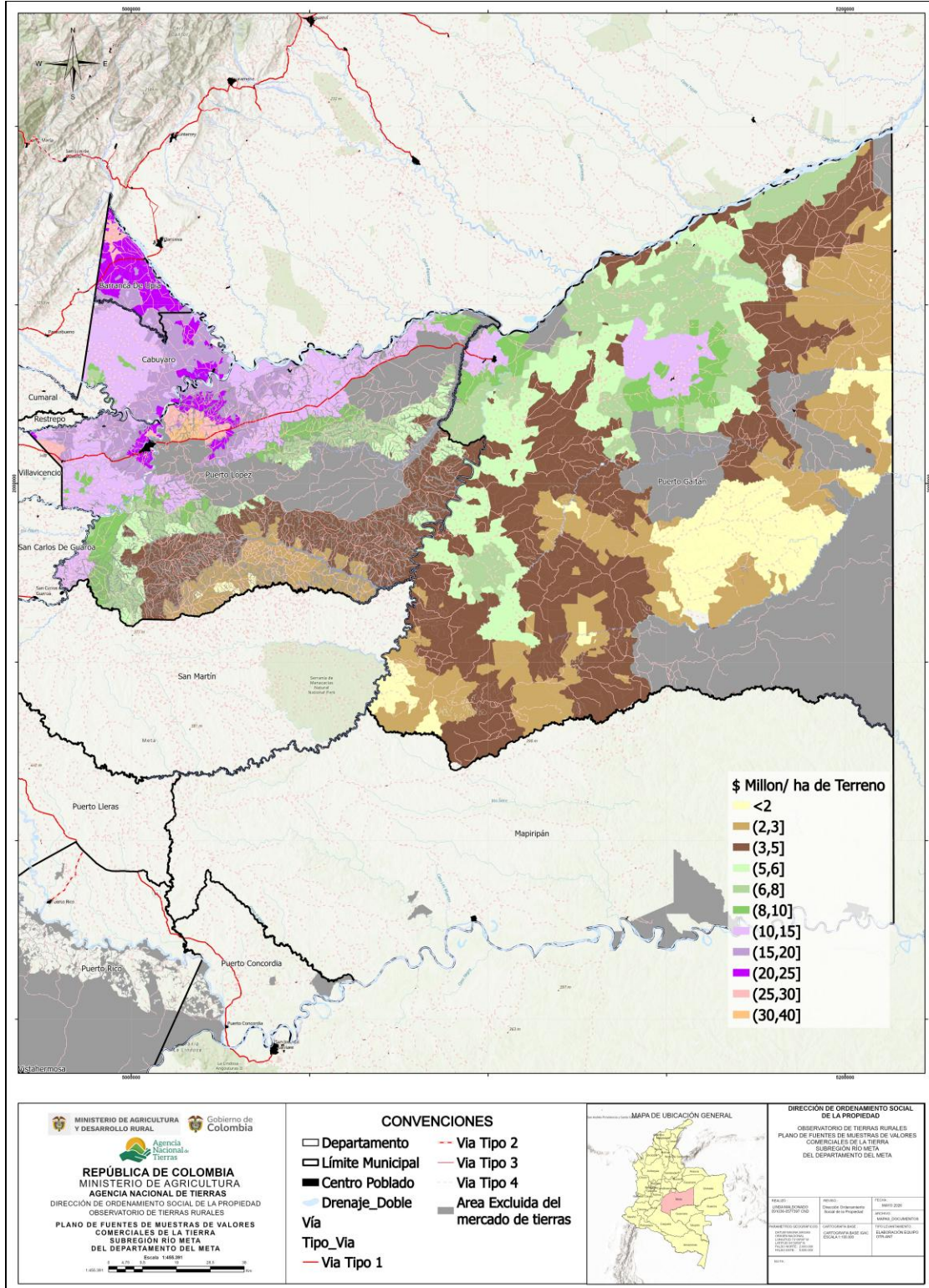
Fuente: Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)-ANT (2026).

Mapa 21. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión La Macarena en el departamento de Meta.



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

Mapa 22. Plano de predicción de precios comerciales de la tierra Subregión Río Meta en el departamento de Meta.



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