



ZONIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN COLOMBIA

2025 | FASE 1



Autor:

Lina Mahecha Trujillo

Ing. Catastral y Geodesta

Esp. en Legislación Rural y Ordenamiento Territorial.

Apoyo:

Jefferson Adolfo Martínez,

Ing. Ambiental

Sofía Huaman

Ing. Catastral y Geodesta.

Aprobación:

Elvis Fabián Montoya

Ing. Catastral y Geodesta

Especialista en Métodos y Técnicas de Valoración

Director de Operaciones

Erika Celemín Bohórquez

Ing. Industrial

Especialista en Gerencia de Proyectos

Especialista en Métodos y Técnicas de Valoración

CEO.

Este documento tiene fines exclusivamente informativos y su contenido es de uso restringido, por lo que no puede ser distribuido ni modificado sin autorización previa.



Contenido

Introducción	4
1. Objetivo General	5
2. Metodología	5
2.1 Identificación de Corporaciones Autónomas Regionales	5
2.2. Identificación de suelos de protección rural	6
2.3 Delimitación de zona de estudio (Fase I)	8
2.4 Recolección de ofertas del orden municipal	9
2.5 Implementación de la metodología de Octavio Teixeira Mendes Sobrinho	9
2.6 Procesamiento mediante herramientas SIG	11
3. Discusiones y Resultados	12
3.1. Resultados subzona 01	12
3.2. Resultados subzona 02	17
3.3. Resultados subzona 03	22
4. Conclusiones	25
5. Referencias bibliográficas	26



Introducción

Palabras clave: Suelos de protección, Valoración, Clases agrológicas, subzona.

La presente investigación fue desarrollada por el área técnica de Avalúos Especiales de la empresa Appraiser S.A.S., a partir de la recolección de ofertas dentro de lo que se define como Zona Central, dividida en tres subzonas que comprenden los departamentos de Antioquia, Cundinamarca, Caldas y Risaralda. El objetivo es analizar el valor del suelo de protección rural, utilizando la metodología propuesta por Octavio Teixeira Mendes Sobrinho, en concordancia con el sistema de clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y considerando las condiciones de acceso a las ofertas recopiladas. Como resultado, se obtuvo un valor promedio por clase agrológica a nivel municipal, representado mediante mapas de calor y tablas de consulta.

1. Objetivo General

Generar valores para los suelos de protección zonificados a través de la Jurisdicción de las Corporaciones Autonomas Regionales de Colombia.

Objetivos Específicos

- Calcular valores de referencia por clase agrológica del orden municipal, mediante la recolección de ofertas y su respectivo procesamiento estadístico.
- Analizar la distribución espacial de los valores de referencia categorizados mediante clases agrológicas, diferenciados por municipio, con el fin de identificar patrones territoriales relevantes.

2. Metodología

2.1 Identificación de Corporaciones Autónomas Regionales

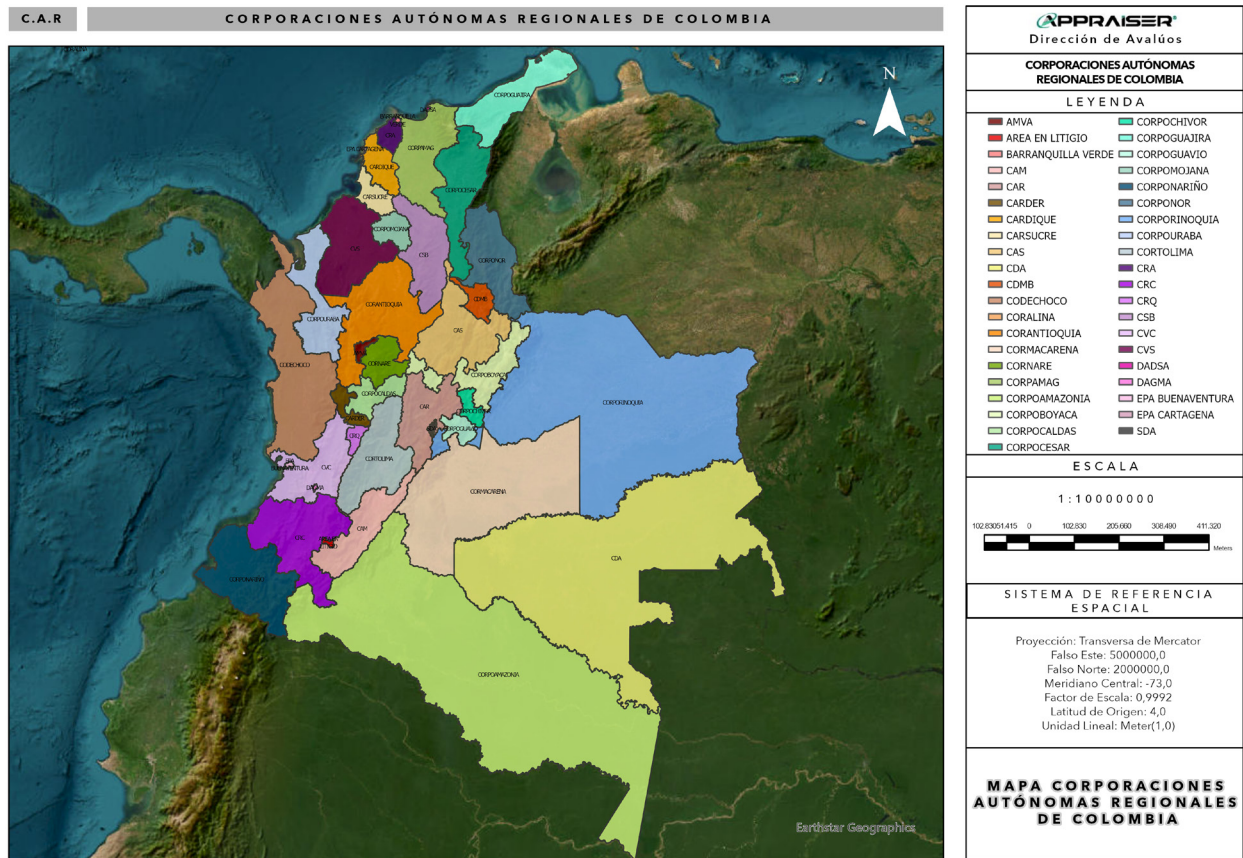
Con la Ley 99 de 1993, el Estado colombiano creó las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible como la estructura institucional ambiental del ámbito nacional, con jurisdicción regional. Su propósito es gestionar el medio ambiente y los recursos naturales renovables, llevando a cabo las políticas, planes y programas ambientales establecidos por el actual Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible; estas corporaciones actúan como las autoridades ambientales máximas en su jurisdicción.

Basados en el conocimiento técnico de cada corporación y en colaboración con el Ministerio y otras entidades del Sistema Nacional Ambiental (SINA), se garantiza un equilibrio entre el desarrollo tradicional (función del gobierno) y la conservación del medio ambiente (deber del Estado). (Asocars, 2020)¹.

Después de ello, la Ley 99 de 1993 estableció que las Corporaciones Autónomas Regionales (CAR) son entidades públicas integradas por las entidades territoriales que, por sus características, conforman un mismo ecosistema o una unidad geopolítica, biogeográfica o hidrogeográfica. Estas corporaciones cuentan con autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio y Personería Jurídica. Su función es administrar, dentro de su jurisdicción, el medio ambiente y los recursos naturales renovables, promoviendo su desarrollo sostenible en conformidad con las disposiciones legales y las políticas del Ministerio del Medio Ambiente.

Asimismo, a partir de la ley anteriormente mencionada, se transformaron las CAR existentes y se reglamentaron dieciséis (16) Corporaciones Autónomas Regionales, para un total de treinta y tres (33) existentes en la actualidad. De estas, siete (7) se crearon como Corporaciones para el Desarrollo Sostenible, por estar asociadas a ecosistemas de la mayor importancia para el país.²

IMAGEN 1. MAPA DE JURISDICCIÓN DE LAS CORPORACIONES AUTÓNOMAS REGIONALES EN COLOMBIA



Fuente: DATA ON FILE, basado en: Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales – ICDE- Límites Autoridades Ambientales, 2022.

2.2. Identificación de suelos de protección rural

Las categorías del suelo rural que se determinan como suelo de protección en los términos de la Ley 388 de 1997 en su artículo 35 corresponden a áreas de conservación y protección ambiental. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental, de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en

el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección.

En el presente estudio, se tienen en cuenta los suelos de protección mencionados en lo establecido en el artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015 integrando las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de

los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna; con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), teniendo como base la suscripción de Colombia al Convenio de Diversidad Biológica a través de la Ley 165 de 1994 que formuló la Política Nacional de Biodiversidad y el Consejo Nacional de Políticas Económica y Social (CONPES) 3680 de 2010 “lineamientos para la consolidación del Sistema Nacional de áreas protegidas”, generando diversas categorías de manejo que pueden tener un carácter público o privado³ y dentro de los cuales se evidencian:

- 2.2.1 **Sistema de Parques Nacionales Naturales:** Según el artículo 327 del decreto 2811 de 1974 se definen como el conjunto de áreas con valores excepcionales para el patrimonio nacional que, en beneficio de los habitantes de la nación y debido a sus características naturales, culturales o históricas son reservadas y declaradas.
- 2.2.2 **Reservas Forestales Protectoras:** Las áreas donde los ecosistemas forestales continúan cumpliendo su función, a pesar de haber sido alterados en su estructura, son fundamentales para la preservación, el uso sostenible, la restauración y el disfrute, están destinadas a la conservación y uso responsable de los bosques y otras coberturas vegetales naturales. Si contienen ecosistemas clave a nivel nacional, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible es el encargado de declararlas Reservas Forestales Protectoras Nacionales, bajo la administración de las Corporaciones Autónomas Regionales (CAR). En el caso de ecosistemas estratégicos regionales, las CAR asumen la responsabilidad de su declaración y gestión, denominándolas Reservas Forestales Protectoras Regionales.⁴

2.2.3 **Distritos de Manejo Integrado:** Corresponde al espacio de la biosfera que, por factores ambientales o socioeconómicos se delimita para la preservación, restauración y uso sostenible. Pueden ser nacionales o regionales y son declarados por el Ministerio de Ambiente. Los de orden nacional son administrados directamente por el ministerio de ambiente, mientras que los de orden regional son administrados por las CAR.⁵

2.2.4 **Distritos de Conservación de Suelos:** Espacio geográfico donde paisajes y ecosistemas estratégicos a nivel regional conservan su funcionalidad, a pesar de que su estructura y composición hayan sido alteradas, estos contribuyen principalmente a la provisión de bienes y servicios ambientales, cuyos valores naturales y culturales se destinan al beneficio humano para su conservación, restauración, estudio y disfrute.⁶

2.2.5 **Áreas de Recreación:** Espacio geográfico en el que paisajes y ecosistemas estratégicos en escala regional mantienen su función aunque su estructura, composición hayan sido cambiadas con un potencial significativo de recuperación y cuyos valores naturales y culturales se ponen a disposición humana para destinarlos a su preservación, restauración, conocimiento y disfrute. Son declarados y administrados por las CAR.

2.2.6 **Áreas Protegidas Privadas:** Parte o todo del área de un inmueble que conserve una muestra de un ecosistema natural y sea manejado bajo los principios de sustentabilidad en el uso de los recursos naturales y que por la voluntad de su propietario se destina para su uso sostenible, preservación o restauración con vocación de largo plazo.⁷

2.3 Delimitación de zona de estudio (Fase I)

Debido a que el proyecto será ejecutado por fases, en esta primera etapa, se ha seleccionado un área denominada como “Zona Central” para la realización del estudio detallado de valores de suelos con vocación de protección. Esta área comprende la jurisdicción de siete corporaciones autónomas regionales. La cobertura territorial de esta primera fase incluye 247 municipios distribuidos en los departamentos de Antioquia, Cundinamarca, Caldas y Risaralda.

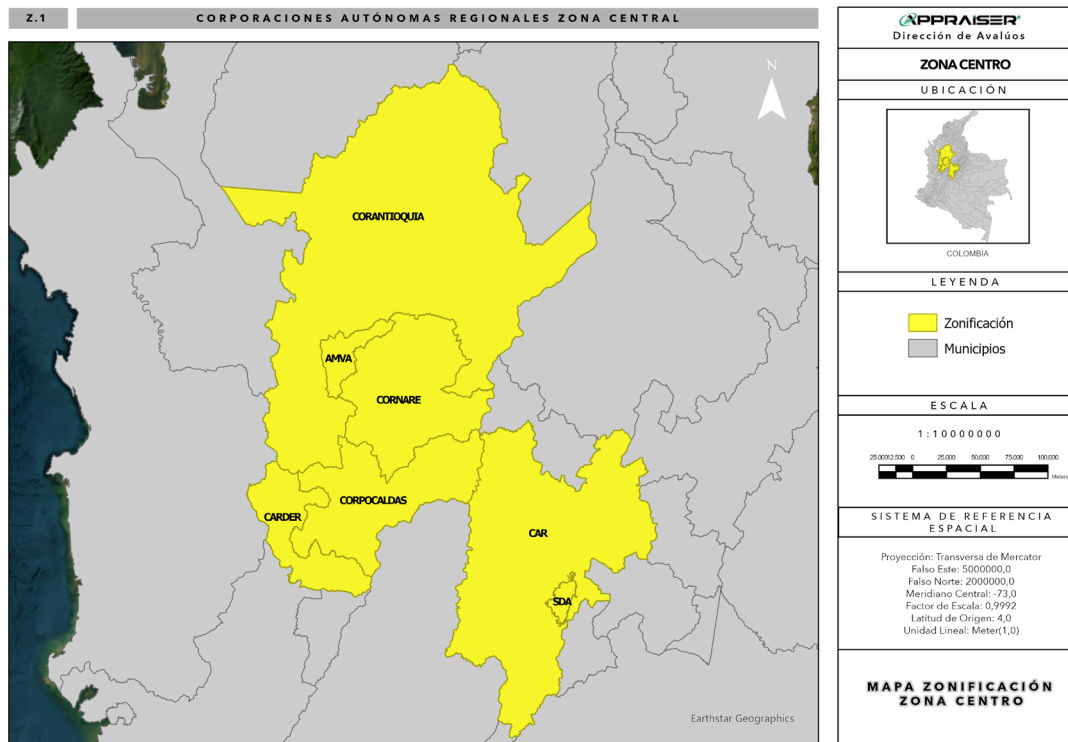
Por otra parte, para el presente estudio se realiza una división en tres subzonas, las cuales, abarcan las diferentes corporaciones autónomas y se encuentran descritas en la siguiente *Tabla 1*.

TABLA 1. DIVISIÓN DE SUBZONAS - FASE 1

NÚMERO	CORPORACIÓN	COBERTURA (MUNICIPIOS)	SUBZONA
1	CORANTIOQUIA - Corporación Autónoma Regional de Antioquia	80	01
2	CORNARE- Corporación Autónoma Regional Rionegro Nare	26	
3	AMVA – Área Metropolitana del Valle de Aburra	7	
4	CAR- Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca	104	02
5	SDA – Secretaria Distrital de Ambiente	1	
6	CORPOCALDAS - Corporación Autónoma Regional de Caldas	27	03
7	CARDER- La Corporación Autónoma Regional de Risaralda	14	

Fuente: DATA ON FILE. Basado en: Ministerio de Ambiente y Desarrollo, Corporaciones Autónomas Regionales, 2025.

IMAGEN 2. MAPA DE DELIMITACIÓN ZONA CENTRO (FASE I).



Fuente: DATA ON FILE, basado en: Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales – ICDE- Límites Autoridades Ambientales, 2022.

2.4 Recolección de ofertas del orden municipal

En este estudio se llevó a cabo la recolección de ofertas inmobiliarias dentro de la jurisdicción de cada CAR, dando prioridad a aquellas que incluyeran al menos una de las zonas previamente clasificadas como áreas de protección ambiental. Estas ofertas se recolectaron de forma indirecta, utilizando plataformas digitales del y estableciendo contacto directo con los ofertantes, lo cual permitió obtener la información necesaria para su posterior análisis.

Se consideran diversas variables que nos permiten identificar, localizar y verificar las ofertas, entre las cuales se incluyen la nomenclatura, las coordenadas geográficas, el enlace de la página inmobiliaria consultada y el registro fotográfico. Por otro lado, el valor total del inmueble corresponde al resultado de aplicar un porcentaje de negociación estándar; el descuento de sus construcciones y adecuaciones basado en el Resumen de valores de reposición por tipologías constructivas generado por el IGAC para el año 2024, así como, el descuento del valor de cultivos generado por el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (FINAGRO).

Para este estudio, se procesaron 179 ofertas en Antioquia, 204 en Cundinamarca y 82 en Risaralda y Caldas; éstas, resultantes de un proceso de depuración que tuvo en cuenta la tendencia de valor en las diferentes clases agrológicas por municipio, lo cual nos permite garantizar la representatividad y pertinencia necesarias.

2.5 Implementación de la metodología de Octavio Teixeira Mendes Sobrinho

En un principio, se realiza el análisis de la situación de las diferentes ofertas recolectadas, teniendo en cuenta el estado y la clasificación de sus vías de acceso. Esta variable incide directamente en la valorización del suelo, dado que condiciona su conectividad y funcionalidad.⁸ (Tabla 2)

TABLA 2 . SITUACIÓN DE PREDIOS RURALES Y SU INFLUENCIA SOBRE EL VALOR DE LA TIERRA EXPRESADO EN PORCENTAJE.

ESCALA DE VALOR EN %		SITUACIÓN	CARACTERÍSTICAS
100		Óptima	Inmueble con frente a la carretera asfaltada, importancia limitada de las distancias
95		Muy buena	Inmueble con acceso por carretera de primera clase, no pavimentada, importancia relativa de las distancias
90		Buena	Inmueble con acceso por carretera no pavimentada, pero que ofrece seguras condiciones para transitar durante todo el año, importancia significativa de distancias.
80		Desfavorable	Inmueble con acceso por carreteras y servidumbre de pasos, que ofrezcan satisfactorias condiciones para transitar, vías y distancias equivalentes.
75		Mala	Como la anterior, pero obstaculizada por derrumbes en las servidumbres, y con serios problemas de tránsito en la estación lluviosa, distancia y clase de carretera equivalente.
70		Pésima	Como la anterior, con serios problemas de tránsito, inclusive en la estación seca, obstaculizada por quebradas y riachuelos, sin puentes, con paso a riesgo por el volumen de las aguas.

Fuente: Avaliação dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública, CESP; Octavio Teixeira Mendes Sobrinho, 1973.

Complementariamente, se realizó una verificación de la clase agrológica correspondiente a cada oferta, con el fin de asignar el coeficiente de relación adecuado, determinado por la *Tabla 3*. Dicha clasificación esta fundamentada en el sistema adoptado por el IGAC, por medio del cual es posible determinar la aptitud productiva del suelo con base en criterios técnicos como fertilidad, pendiente, drenaje y profundidad y que a continuación se define:

Clase I: Suelos con relieve plano, ligeramente plano a casi plano; pendientes inferior al 3%. Sin erosión o con erosión ligera como máximo en un 10% del área, aptos para una amplia diversidad de cultivos transitorios y perennes.

Clase II: Suelos con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida, nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto.

Clase III: Suelos con relieve similar a la clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. El drenaje natural excesivo, bueno a moderado, imperfecto o pobre.

Clase IV: Suelos con erosión con grados más altos que los de la clase anterior así: ligera hasta el 40%; moderada hasta el 20% y severa hasta el 10% del área. Nivel de fertilidad muy bajo a alto. La elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida.

Clase V: Suelos de relieve plano, ligeramente plano, casi plano, con pendientes inferiores al 3%; sin erosión o poco significativa; muy superficiales, excesivamente pedregosos y rocosos en la superficie que imposibilitan el empleo de maquinaria. Su uso está limitado principalmente a pastos, bosques o núcleos de árboles y de vida silvestre.

Clase VI: Suelos con relieve similar a la Clase IV, o de relieve escarpado o fuertemente quebrado. Para éstos, las pendientes serán del 25 a 50%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 60%, moderada hasta el 30% y severa hasta el 20%. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques.

Clase VII: El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 100%, moderada hasta 70%, severa hasta 50% y muy severa hasta 30%. Su uso se limita principalmente a la vegetación forestal y en las áreas de pendientes menos abruptas, a potreros con un manejo cuidadoso.

Clase VIII: Suelos con las más severas limitaciones: corresponden generalmente a pendientes muy escarpadas y excesiva pedregosidad y rocosidad; muy superficiales, si planos, son improductivos por su salinidad o rocosidad⁹.

TABLA 3. COEFICIENTE DE RELACIÓN ENTRE CLASE AGROLÓGICA Y SITUACIÓN DEL PREDIO

CLASE	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUACION	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Óptima	1.000	0.950	0.750	0.550	0.500	0.400	0.300	0.200
Muy buena	0.950	0.903	0.713	0.523	0.475	0.380	0.285	0.190
Buena	0.900	0.855	0.675	0.495	0.450	0.360	0.270	0.180
Desfavorable	0.800	0.760	0.600	0.440	0.400	0.320	0.240	0.160
Mala	0.750	0.713	0.563	0.413	0.375	0.300	0.225	0.150
Pésima	0.700	0.665	0.525	0.385	0.350	0.280	0.210	0.140

Fuente: Avaliação dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública, CESP, Octavio Teixeira Mendes Sobrinho, 1973.

2.6 Procesamiento mediante herramientas SIG

La metodología implementada en el proyecto incorporó herramientas de análisis espacial mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), utilizando el software especializado ArcGIS Pro. A través de esta plataforma, se llevó a cabo la integración y procesamiento de la información georreferenciada correspondiente a las ofertas recolectadas.

Posteriormente, se realizó la superposición espacial de las capas de información, lo que permitió asignar a cada oferta su respectivo polígono agrológico. Este procedimiento fue

fundamental para garantizar la precisión en la clasificación del suelo y la correcta aplicación de los coeficientes de valoración establecidos en función de la aptitud agrológica de cada predio.

Con esta clasificación, se definió el factor de ajuste asociado a cada clase agrológica, necesario para el cálculo del valor final por hectárea.

En el marco de la arquitectura de la base de datos espacial estructurada para el proyecto, se estableció un diccionario de datos que especifica la naturaleza y atributos de la información vectorial contenida que se describe en la *Tabla 4*.

TABLA 4. DICCIONARIO DE DATOS DE INFORMACIÓN VECTORIAL UTILIZADA EN LA PRESENTE INVESTIGACIÓN.

Ofertas		Clase especializada que representa las ofertas, correspondiente a unidades espaciales que permite vincular espacialmente la oferta con sus atributos de mercado y las características agrológicas del entorno.		
Atributo	Alias	Descripción	Cardinalidad	Tipo de Dato
ID	-	Identificador único consecutivo de la base de datos	1	Object ID
Municipio	-	Municipio sobre el que se encuentra superpuesta la oferta	0...1	String
Valor Oferta	-	Valor de la oferta	1	Numeric
Latitud	-	Latitud del punto	1	Numeric
Longitud	-	Longitud del punto	1	Numeric
Clase	-	Clase Agrológica sobre la que se encuentra ubicado el punto	0...1	Int0
Situación	-	Situación vial sobre la que se encuentra la oferta	1	Numeric
Factor	-	Factor según la clase y situación vial sobre la que se encuentra la oferta	1	Numeric
Shape	-	Campo de la geometría del punto	0...*	Geometry
Clases Agrológicas		Clase especializada que hace referencia a las diferentes tipologías agrológicas determinadas por la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi		
Atributo	Alias	Descripción	Cardinalidad	Tipo de Dato
Object ID	-	Identificador Único dentro de la Base de datos	1	Object ID
Municipio	-	Municipio en el que se encuentra ubicado el polígono de la clase agrológica	1...*	String
Clase	-	Tipología de la clase agrológica	1...*	Numeric
Valor Final	-	Valor final resultante de la Clase agrológica	1...*	Numeric

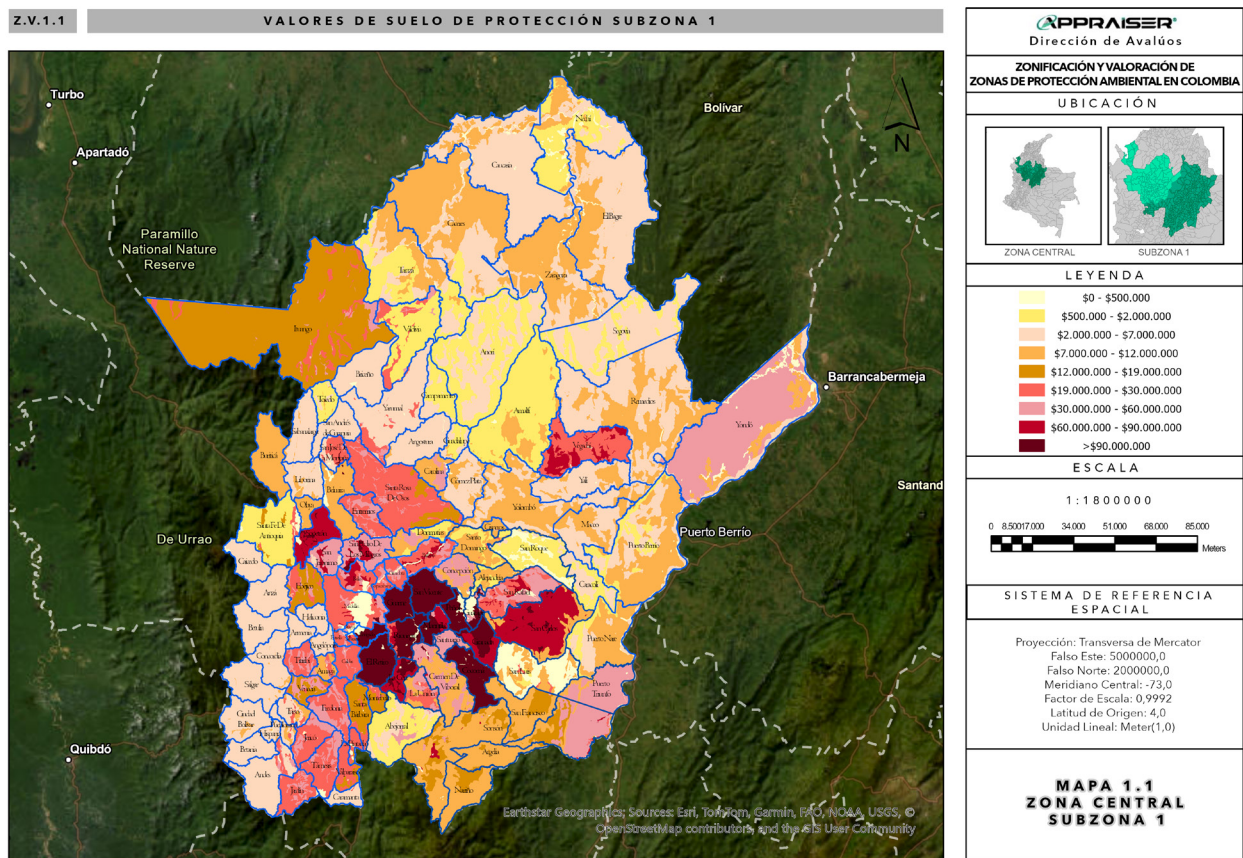
* Corresponde a muchos
Fuente: DATA ON FILE

3. Discusiones y Resultados

3.1. Resultados subzona 01

Se construyó un mapa de calor con una escala de color en la que los tonos más claros representan valores bajos y los más oscuros, valores altos. Esta representación visual permite identificar de forma rápida y efectiva las zonas con mayor o menor concentración, facilitando el análisis e interpretación de los datos *Imagen 3*.

IMAGEN 3. VALORES RESULTANTES EN SUBZONA 01- CORANTIOQUIA, CORNARE Y AMVA.

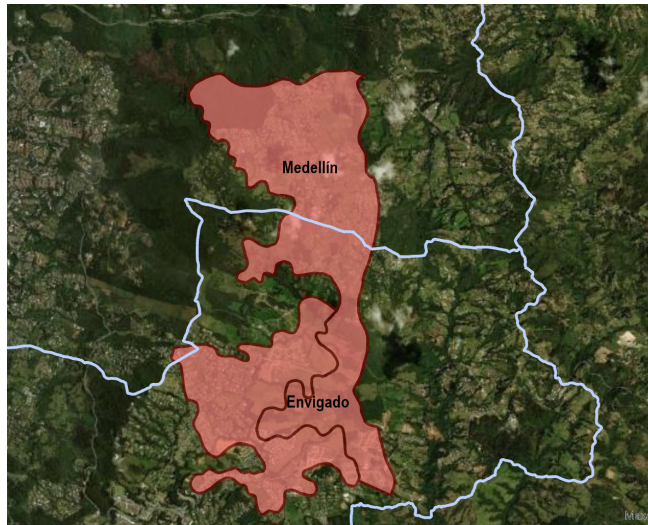


Fuente: DATA ON FILE, basado en: Datos Abiertos Agrología, Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, 2025.

Un comportamiento atípico evidenciado a través de este estudio corresponde a la Subzona 01 (*Tabla 1*), en la cual el municipio de Envigado y la zona rural de Medellín registran el valor más alto por hectárea de terreno ascendiendo a \$2.086.371.528 en la clase agrológica II, siendo suelos con protección rural debido a retiros por corrientes de agua; no obstante, en estas zonas actualmente se desarrollan proyectos de parcelaciones para vivienda campestre.

Como se puede observar en la *Imagen 4*, este comportamiento se evidencia principalmente en el corregimiento de Santa Elena y en la vereda Las Palmas.

IMAGEN 4. DELIMITACIÓN DE CLASE AGROLÓGICA II MEDELLÍN- ENVIGADO.

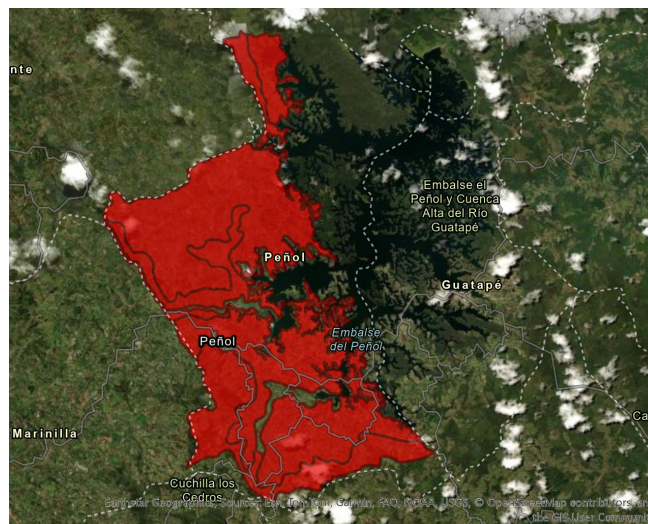


Fuente: DATA ON FILE, basado en: Datos abiertos cartografía y geografía, Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, 2025.

En cuanto a la Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare, los valores de referencia con mayor rango se presentan en la Clase agrológica III y IV, en los municipios de Cocorná, Guatapé y San Carlos.

Por otra parte, el municipio que mantuvo unos valores con menor dispersión, incluso en las clases agrológicas VI y VII corresponde a Peñol (Imagen 5), puesto que, son zonas periféricas al embalse que se consideran un motor de desarrollo turístico local.

IMAGEN 5. DELIMITACIÓN DE CLASES VI Y VII EN EL MUNICIPIO DE PEÑOL.



Fuente: DATA ON FILE, basado en: Datos Abiertos Agrología, Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, 2025.

Como resultado del análisis realizado, se logró determinar un valor promedio por hectárea del orden municipal, considerando la clase agrológica de cada zona. Este valor no solo constituye una herramienta técnica para la valoración de tierras, sino que también permite reflejar de manera más precisa el comportamiento del mercado inmobiliario de tierras rurales. A continuación, se presentan dichos valores de manera detallada correspondientes a la subzona 01:

TABLA 5. VALORES DE REFERENCIA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CENTRO DE ANTIOQUIA

MUNICIPIO	CLASE AGROLÓGICA					
	II	III	IV	V	VI	VII
Amagá			\$ 35.036.719		\$ 25.219.059	\$ 11.048.889
Amalfi		\$ 9.317.308	\$ 8.078.879		\$ 1.201.892	\$ 680.259
Andes		\$ 45.668.123	\$ 35.036.719		\$ 23.400.132	\$ 3.420.000
Angelópolis		\$ 11.475.000	\$ 8.078.879		\$ 5.916.315	\$ 3.466.758
Angostura		\$ 11.475.000	\$ 5.742.000		\$ 3.838.422	\$ 2.234.179
Anorí		\$ 9.317.308	\$ 5.742.000		\$ 3.838.422	\$ 1.201.892
Anzá		\$ 9.317.306	\$ 6.740.535		\$ 5.916.315	\$ 4.632.111
Armenia		\$ 9.317.308	\$ 8.078.879		\$ 5.916.315	\$ 2.102.540
Belmira	\$ 120.446.428	\$ 11.475.000	\$ 9.425.445		\$ 8.958.461	\$ 7.481.250
Betania		\$ 11.475.000	\$ 9.425.445			\$ 3.420.000
Betulia		\$ 9.317.308	\$ 8.078.879		\$ 5.916.315	\$ 2.143.792
Briceño		\$ 11.475.000	\$ 5.742.000		\$ 4.632.111	\$ 3.838.422
Buriticá		\$ 11.475.000	\$ 9.425.445		\$ 8.958.461	\$ 7.481.250
Cáceres		\$ 9.317.308	\$ 9.425.445	\$ 8.156.250	\$ 2.634.848	\$ 1.201.892
Caicedo		\$ 9.317.306	\$ 6.740.535		\$ 5.916.315	\$ 5.734.667
Campamento		\$ 9.317.306	\$ 5.742.000		\$ 3.862.268	\$ 680.259
Caracolí			\$ 6.740.535		\$ 3.838.422	\$ 1.016.755
Caramanta			\$ 20.898.281		\$ 5.916.315	\$ 4.321.227
Carolina		\$ 45.668.123	\$ 32.062.500	\$ 8.156.250	\$ 11.272.500	\$ 7.481.250
Caucasia		\$ 9.317.306	\$ 8.156.250		\$ 5.916.315	
Cisneros		\$ 45.668.123	\$ 36.328.205		\$ 11.272.500	\$ 7.481.250
Ciudad Bolívar		\$ 9.317.306	\$ 8.078.879		\$ 7.015.861	\$ 5.734.667
Concordia			\$ 8.078.879		\$ 4.321.227	\$ 2.595.604
Donmatías	\$ 120.446.429	\$ 45.668.123	\$ 36.328.205		\$ 9.439.833	\$ 1.028.463
Ebéjico		\$ 45.668.123	\$ 36.328.205		\$ 20.572.914	\$ 13.751.257
El Bagre		\$ 9.317.306	\$ 8.156.250	\$ 8.156.250	\$ 3.838.422	\$ 2.089.722
Entrerrios		\$ 45.668.123	\$ 37.884.000		\$ 25.219.059	\$ 19.542.857
Fredonia			\$ 35.036.719		\$ 25.219.059	\$ 21.696.429
Gómez Plata		\$ 11.475.000	\$ 8.078.879		\$ 6.219.643	\$ 5.736.921
Guadalupe		\$ 9.317.308	\$ 8.078.879		\$ 3.838.422	\$ 1.201.892
Heliconia		\$ 9.317.306	\$ 8.078.879		\$ 5.916.315	\$ 4.632.111
Hispania		\$ 11.475.000	\$ 9.425.445		\$ 6.219.643	\$ 3.420.000
Ituango		\$ 45.668.123	\$ 32.062.500		\$ 21.947.791	\$ 18.115.313
Jardín		\$ 45.668.123	\$ 35.036.719		\$ 25.219.059	\$ 19.542.857
Jericó		\$ 45.668.123	\$ 35.036.719		\$ 25.219.059	\$ 19.542.857
La Pintada			\$ 27.301.474		\$ 21.947.791	\$ 18.115.313
Liborina		\$ 11.475.000	\$ 9.425.445		\$ 8.958.461	\$ 5.098.113

MUNICIPIO	CLASE AGROLÓGICA					
	II	III	IV	V	VI	VII
Maceo			\$ 10.291.926		\$ 8.958.461	\$ 5.736.921
Montebello		\$ 45.668.123	\$ 27.301.474		\$ 21.947.791	\$ 18.115.313
Nechí		\$ 9.425.445	\$ 1.638.748	\$ 8.156.250	\$ 3.838.422	\$ 2.089.722
Olaya		\$ 11.475.000	\$ 9.425.445		\$ 8.958.461	\$ 7.481.250
Pueblorrico			\$ 20.898.281		\$ 11.048.889	\$ 5.098.113
Puerto Berrío		\$ 9.425.445	\$ 8.156.250	\$ 8.156.250	\$ 6.219.643	\$ 1.016.755
Puerto Nare		\$ 11.475.000	\$ 10.291.926	\$ 8.156.250	\$ 6.219.643	\$ 1.016.755
Remedios			\$ 8.078.879		\$ 6.219.643	\$ 3.466.758
Sabanalarga		\$ 11.475.000	\$ 9.425.445		\$ 6.219.643	\$ 3.191.179
Salgar		\$ 11.475.000	\$ 8.078.879		\$ 5.916.315	\$ 2.153.861
San Andrés de Cuerquia		\$ 11.475.000	\$ 5.742.000		\$ 6.219.643	\$ 3.191.179
San Jerónimo			\$ 60.897.073		\$ 5.916.315	\$ 37.406.250
San José de La Montaña	\$ 146.325.898	\$ 45.668.123	\$ 25.013.388		\$ 20.572.914	\$ 2.234.179
San Pedro de Los Milagros	\$ 146.325.898	\$ 60.897.073	\$ 60.897.073		\$ 51.300.000	\$ 37.406.250
Santa Bárbara		\$ 45.668.123	\$ 27.301.474		\$ 21.947.791	\$ 18.115.313
Santa Fe de Antioquia			\$ 25.013.388		\$ 12.825.000	\$ 997.500
Santa Rosa de Osos	\$ 120.446.428	\$ 45.668.123			\$ 20.572.914	
Segovia			\$ 5.988.951		\$ 2.634.848	\$ 21.947.791
Sopetrán		\$ 198.740.000	\$ 198.740.000		\$ 82.743.290	\$ 1.016.755
Támesis		\$ 45.668.123	\$ 35.036.719		\$ 21.947.791	\$ 5.098.113
Tarazá		\$ 11.475.000	\$ 8.078.879		\$ 5.916.315	\$ 19.398.340
Tarso		\$ 45.668.123	\$ 20.898.281		\$ 11.048.889	\$ 5.098.113
Titiribí		\$ 45.668.123	\$ 35.036.719		\$ 23.400.132	\$ 19.398.340
Toledo		\$ 11.475.000	\$ 9.425.445		\$ 3.838.422	\$ 1.388.571
Valdivia			\$ 32.062.500		\$ 20.572.914	\$ 1.140.000
Valparaiso			\$ 27.301.474		\$ 20.572.914	\$ 18.115.313
Vegachí		\$ 60.897.073	\$ 60.897.073		\$ 25.219.059	\$ 19.542.857
Venecia		\$ 45.668.123	\$ 35.036.719		\$ 20.572.914	\$ 12.801.294
Yalí		\$ 9.317.306	\$ 8.078.879		\$ 5.916.315	\$ 3.862.268
Yarumal	\$ 120.446.428		\$ 20.572.914			
Yolombó		\$ 11.475.000	\$ 9.439.833		\$ 8.078.879	\$ 3.191.179
Yondó		\$ 45.668.123	\$ 35.036.719	\$ 8.156.250	\$ 6.219.643	\$ 2.089.722
Zaragoza		\$ 9.317.306	\$ 8.156.250	\$ 8.156.250	\$ 6.219.643	\$ 2.089.722

TABLA 6. VALORES DE REFERENCIA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LAS CUENCAS DE LOS RÍOS NEGRO Y NARE

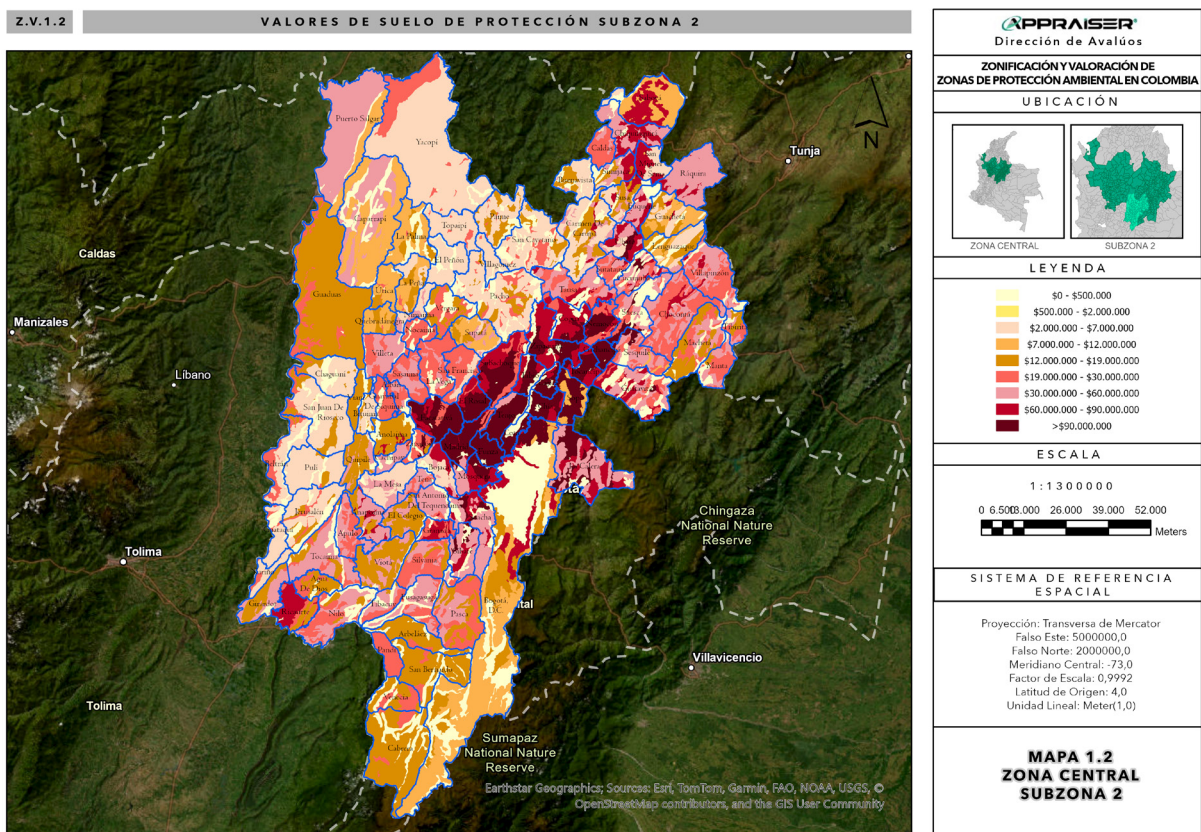
MUNICIPIO	CLASE AGROLÓGICA					
	II	III	IV	V	VI	VII
Abejorral		\$ 48.587.019	\$ 33.777.777		\$ 6.452.678	\$ 1.445.850
Alejandro		\$ 25.147.058			\$ 11.496.006	\$ 1.445.850
Argelia	\$ 141.880.399	\$ 48.587.019			\$ 13.656.682	\$ 7.532.722
Carmen de Viboral	\$ 141.880.399	\$ 68.400.000	\$ 40.972.500		\$ 37.135.636	\$ 7.695.000
Cocorná		\$ 384.367.500	\$ 384.367.500		\$ 315.692.308	\$ 166.725.000
Concepción		\$ 48.587.019			\$ 33.440.000	\$ 7.695.000
El Retiro	\$ 218.564.351	\$ 188.381.862	\$ 188.381.862		\$ 171.000.000	\$ 166.725.000
Granada		\$ 188.381.862	\$ 188.381.862		\$ 105.857.143	\$ 77.520.000
Guarne		\$ 228.160.000	\$ 188.381.862		\$ 171.000.000	\$ 128.250.000
Guatapé		\$ 384.367.500	\$ 196.278.260		\$ 118.384.615	\$ 59.086.268
La Ceja	\$ 218.564.351	\$ 188.381.862	\$ 188.381.862		\$ 83.846.976	\$ 82.080.000
La Unión		\$ 48.587.019	\$ 54.427.083		\$ 25.610.625	\$ 7.695.000
Marinilla	\$ 228.160.000	\$ 188.381.863	\$ 188.381.863		\$ 68.549.020	\$ 59.086.267
Nariño	\$ 141.880.399	\$ 48.587.019	\$ 48.587.019		\$ 13.656.682	\$ 7.532.722
Peñol		\$ 384.367.500	\$ 384.367.500		\$ 245.555.650	\$ 224.617.557
Puerto Triunfo		\$ 59.192.307	\$ 48.906.000	\$ 48.906.000	\$ 37.135.636	\$ 7.532.722
Rionegro	\$ 141.880.399	\$ 128.250.000	\$ 128.250.000		\$ 82.080.000	\$ 24.439.516
San Carlos		\$ 384.367.500	\$ 384.367.500		\$ 72.675.000	\$ 72.675.000
San Francisco		\$ 48.587.019	\$ 40.972.500		\$ 13.656.682	\$ 7.532.722
San Luis		\$ 25.147.058	\$ 24.439.516		\$ 8.584.158	\$ 320.625
San Rafael		\$ 77.520.000	\$ 72.675.000		\$ 37.135.636	\$ 25.147.059
San Roque		\$ 25.147.058	\$ 6.452.678		\$ 1.641.600	\$ 320.625
San Vicente	\$ 228.160.000	\$ 196.278.261	\$ 196.278.261		\$ 171.000.000	\$ 128.250.000
Santo Domingo		\$ 25.147.058	\$ 24.439.516		\$ 11.496.006	\$ 1.445.850
Santuario	\$ 141.880.399	\$ 59.192.308	\$ 48.906.000		\$ 37.135.636	\$ 7.695.000
Sonsón		\$ 68.400.000	\$ 40.972.500	\$ 24.439.516	\$ 13.656.682	\$ 7.532.722

TABLA 7. VALORES DE REFERENCIA ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ

MUNICIPIO	CLASE AGROLÓGICA					
	II	III	IV	V	VI	VII
Barbosa		\$ 81.048.387	\$ 72.675.000		\$ 55.144.855	\$ 23.512.500
Bello	\$ 81.048.387	\$ 81.048.387	\$ 72.675.000		\$ 56.749.588	\$ 26.913.111
Caldas	\$ 51.295.207	\$ 51.295.207	\$ 33.621.005		\$ 27.257.813	\$ 22.731.915
Copacabana		\$ 51.295.207	\$ 33.621.005		\$ 27.257.813	\$ 23.512.500
Envigado	\$ 2.086.371.528	\$ 1.567.871.094	\$ 1.567.871.094		\$ 433.512.000	\$ 355.775.000
Girardota		\$ 51.295.207	\$ 33.621.005		\$ 27.257.813	\$ 23.512.500
Itagüí		\$ 51.295.207	\$ 33.621.005		\$ 27.257.813	\$ 26.913.111
La Estrella		\$ 51.295.207	\$ 33.621.005		\$ 27.257.813	\$ 26.913.111
Medellín	\$ 2.086.371.528	\$ 81.048.387	\$ 33.621.005		\$ 27.257.813	\$ 26.913.111
Sabaneta		\$ 433.512.000	\$ 81.048.387		\$ 27.257.813	\$ 26.913.111

3.2. Resultados subzona 02

IMAGEN 6. VALORES RESULTANTES EN SUBZONA 02: CAR - SDA

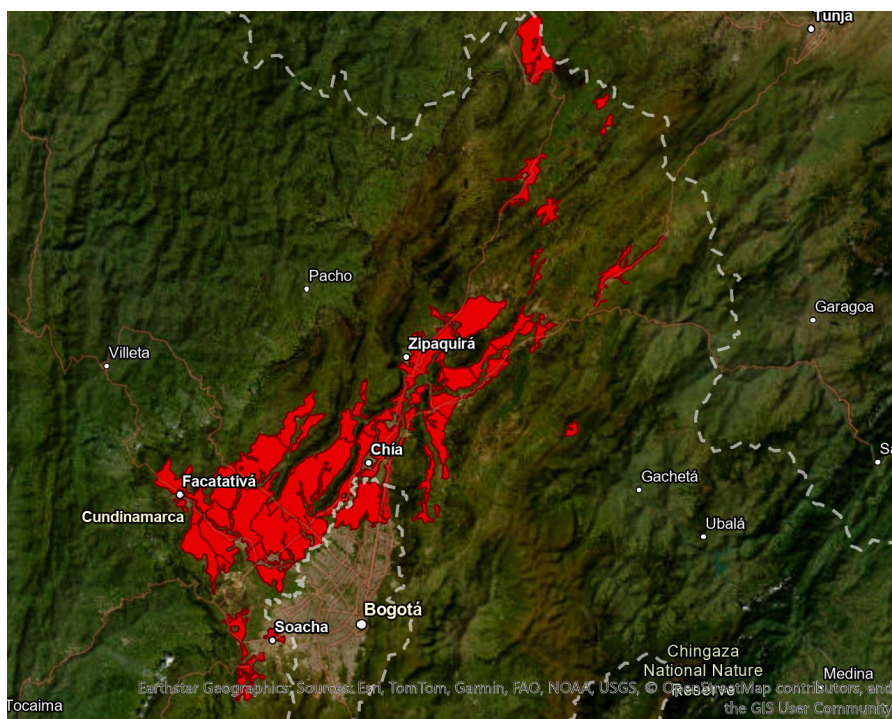


Fuente: DATA ON FILE, basado en: Datos abiertos cartografía y geografía, Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, 2025.

Se evidencia que el mayor valor por hectárea de la Jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca se presenta en la clase agrológica II específicamente en los municipios ubicados en la dirección Regional de Sabana Centro, Sabana Occidental y Soacha, las cuales se encuentran colindando con la zona rural de Bogotá.

Es de resaltar que, según el Observatorio de Competitividad de Cundinamarca, para el año 2023 en esta zona se generan actividades económicas correspondientes a las industrias manufactureras, la agricultura, los cultivos de flores, frutas y hortalizas; también, la construcción de proyectos residenciales, comerciales e infraestructura pública¹⁰. *Imagen 7.*

IMAGEN 7. DELIMITACIÓN DE CLASES II EN REGIONALES COLINDANTES A BOGOTÁ.



Fuente: DATA ON FILE, basado en: Datos Abiertos Agrología, Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, 2025.

TABLA 8. VALORES DE REFERENCIA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA

MUNICIPIO	CLASE AGROLÓGICA						
	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Agua de Dios		\$ 22.368.421	\$ 16.897.233		\$ 15.267.857	\$ 12.763.125	
Albán		\$ 57.187.500	\$ 37.517.857		\$ 28.945.313	\$ 19.555.556	
Anapoima		\$ 62.697.629	\$ 62.036.133		\$ 57.456.000	\$ 16.628.571	
Anolaima			\$ 84.455.819		\$ 15.353.938	\$ 13.968.000	
Apulo		\$ 39.817.308	\$ 36.416.667		\$ 31.927.660	\$ 23.159.786	

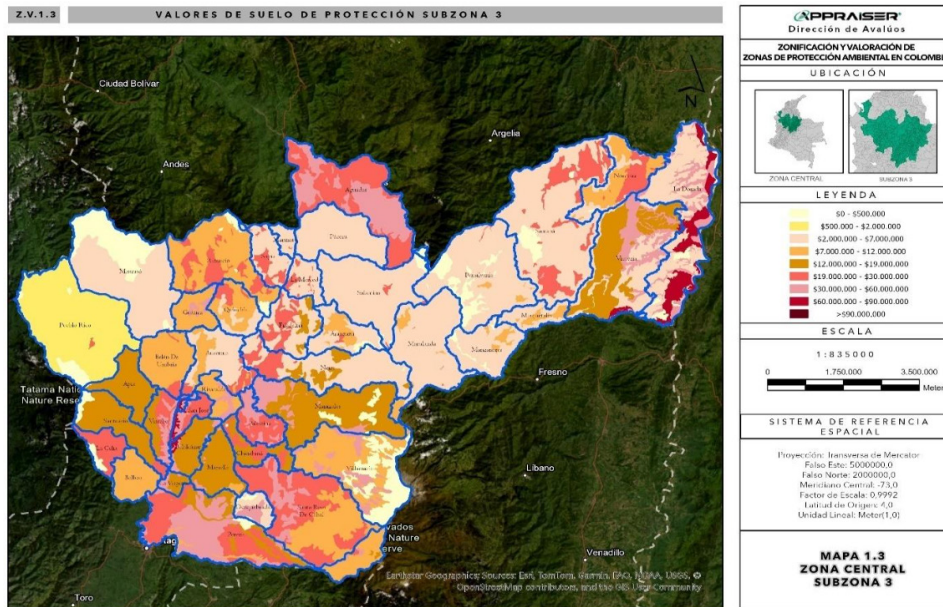
MUNICIPIO	CLASE AGROLÓGICA						
	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Arbeláez		\$ 22.368.421	\$ 16.897.233		\$ 15.267.857	\$ 12.643.846	
Beltrán		\$ 22.368.421	\$ 17.787.239		\$ 3.207.429	\$ 3.078.000	
Bituima		\$ 22.368.421	\$ 17.787.239		\$ 15.353.938	\$ 6.016.667	
Bogotá, D.C.	\$ 158.333.333		\$ 65.312.500		\$ 14.453.484	\$ 9.500.000	
Bojacá	\$ 69.802.734	\$ 62.697.629	\$ 48.649.907		\$ 3.433.850	\$ 3.078.000	
Buenavista			\$ 45.833.333		\$ 18.982.485	\$ 6.506.341	
Cabrera		\$ 22.368.421	\$ 16.897.233		\$ 14.453.484	\$ 12.643.846	
Cachipay		\$ 57.187.500	\$ 48.649.907		\$ 31.927.660	\$ 29.476.103	
Cajicá	\$ 161.568.101		\$ 109.138.381		\$ 102.395.210	\$ 87.424.334	
Caldas			\$ 45.833.333		\$ 23.821.326	\$ 6.506.341	
Caparrapí		\$ 57.187.500	\$ 45.833.333		\$ 34.001.038	\$ 8.522.312	
Carmen de Carupa		\$ 62.697.629	\$ 45.833.333		\$ 18.752.757	\$ 6.506.341	
Chaguaní		\$ 22.368.421	\$ 17.787.239		\$ 5.606.000	\$ 3.078.000	
Chía			\$ 166.932.907		\$ 102.395.210	\$ 87.424.334	
Chiquinquirá			\$ 62.036.133		\$ 40.078.125	\$ 40.078.125	
Chocontá	\$ 69.802.734	\$ 55.822.649	\$ 43.029.412		\$ 29.687.500	\$ 23.835.111	\$ 19.865.772
Cogua	\$ 161.568.101	\$ 76.412.214	\$ 76.412.214		\$ 66.169.666	\$ 27.930.000	
Cota	\$ 158.333.333		\$ 126.394.231				
Cucunubá	\$ 161.568.101	\$ 89.790.698	\$ 89.790.698		\$ 41.800.000	\$ 26.283.000	
El Colegio			\$ 54.390.541		\$ 16.228.572	\$ 14.877.000	
El Peñón		\$ 22.368.421	\$ 21.855.508		\$ 6.109.374	\$ 2.400.000	
El Rosal	\$ 158.333.333	\$ 126.394.231	\$ 126.394.231		\$ 76.339.286		\$ 24.250.000
Facatativá	\$ 158.333.333	\$ 126.394.231	\$ 126.394.231		\$ 76.339.286	\$ 29.476.103	
Funza	\$ 158.333.333		\$ 126.394.231			\$ 52.066.667	
Fúquene	\$ 69.802.734		\$ 62.036.133		\$ 41.800.000	\$ 40.494.934	
Fusagasugá		\$ 39.817.308	\$ 37.517.857		\$ 29.882.527	\$ 19.298.262	
Gachancipá			\$ 109.138.381			\$ 94.260.563	
Girardot			\$ 37.517.857		\$ 19.676.471	\$ 17.424.532	\$ 17.000.000
Granada			\$ 63.741.675		\$ 21.098.888	\$ 21.098.888	
Guachetá	\$ 62.697.629		\$ 14.625.417		\$ 7.365.000	\$ 6.466.028	
Guaduas		\$ 22.368.421	\$ 17.787.239		\$ 17.147.500	\$ 16.031.250	\$ 16.031.250
Guataquí		\$ 22.368.421	\$ 17.787.239		\$ 3.942.818	\$ 3.078.000	
Guatavita	\$ 161.568.101	\$ 73.476.563	\$ 73.476.563		\$ 31.294.118	\$ 24.669.583	
Guayabal de Síquima					\$ 29.596.154	\$ 26.440.360	

MUNICIPIO	CLASE AGROLÓGICA						
	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Jerusalén		\$ 22.368.421	\$ 17.787.239		\$ 3.942.818	\$ 3.078.000	
La Calera	\$ 161.568.101	\$ 112.575.833	\$ 112.575.833		\$ 66.169.666	\$ 58.905.405	
La Mesa		\$ 39.817.308	\$ 36.416.667		\$ 3.433.850	\$ 3.078.000	
La Palma		\$ 27.669.903	\$ 21.855.508		\$ 12.763.125	\$ 8.522.312	
La Peña			\$ 21.855.508		\$ 12.763.125	\$ 8.522.312	\$ 5.816.327
La Vega		\$ 57.187.500	\$ 34.450.550		\$ 20.170.940	\$ 19.233.524	
Lenguazaque		\$ 55.822.649	\$ 14.625.417		\$ 7.365.000	\$ 6.466.028	
Machetá		\$ 55.822.649	\$ 43.029.412		\$ 29.687.500	\$ 15.833.333	
Madrid	\$ 158.333.333	\$ 126.394.231	\$ 65.312.500		\$ 57.456.000	\$ 29.476.103	
Manta		\$ 55.822.649	\$ 43.029.412		\$ 29.687.500	\$ 15.833.333	
Mosquera	\$ 158.333.333		\$ 65.312.500		\$ 57.456.000		
Nariño		\$ 22.368.421			\$ 3.942.818	\$ 2.455.565	\$ 2.455.565
Nemocón	\$ 161.568.101		\$ 89.790.698			\$ 27.930.000	
Nilo		\$ 39.817.308	\$ 37.517.857		\$ 19.676.471	\$ 12.763.125	
Nimaima		\$ 57.187.500	\$ 57.187.500		\$ 45.238.095	\$ 4.835.738	\$ 4.835.738
Nocaima		\$ 27.669.903	\$ 21.855.508		\$ 20.170.940	\$ 19.233.524	
Pacho		\$ 27.669.903	\$ 21.855.508		\$ 12.763.125	\$ 6.600.000	
Paime			\$ 21.855.508		\$ 12.763.125	\$ 6.600.000	
Pandi					\$ 29.882.527		\$ 25.443.478
Pasca		\$ 39.817.308	\$ 37.517.857		\$ 29.882.527	\$ 19.298.262	\$ 17.263.836
Puerto Salgar		\$ 57.187.500	\$ 45.833.333		\$ 34.001.038	\$ 8.522.312	
Pulí		\$ 22.368.421	\$ 17.787.239		\$ 3.207.429	\$ 3.078.000	
Quebrada negra		\$ 27.669.903	\$ 21.855.508		\$ 12.763.125	\$ 8.522.312	
Quipile		\$ 48.649.907	\$ 48.649.907		\$ 31.927.660	\$ 13.968.000	
Ráquira		\$ 62.697.629	\$ 62.036.133	\$ 62.036.133	\$ 40.078.125	\$ 40.078.125	\$ 34.208.228
Ricaurte		\$ 64.014.000	\$ 64.014.000		\$ 19.676.471		\$ 17.000.000
Saboyá			\$ 62.036.133		\$ 9.183.333	\$ 6.506.341	
San Antonio del Tequendama		\$ 62.697.629	\$ 54.390.541		\$ 37.871.966	\$ 21.098.888	
San Bernardo		\$ 22.368.421	\$ 16.897.233		\$ 15.267.857	\$ 12.643.846	
San Cayetano			\$ 24.502.500		\$ 12.763.125	\$ 4.681.686	
San Francisco		\$ 57.187.500	\$ 28.500.000		\$ 20.170.940	\$ 19.233.524	\$ 4.076.471
San Juan de Rioseco		\$ 22.368.421	\$ 17.787.239		\$ 3.920.123	\$ 3.078.000	

MUNICIPIO	CLASE AGROLÓGICA						
	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
San Miguel de Sema		\$ 62.697.629	\$ 62.036.133	\$ 62.036.133	\$ 9.183.333	\$ 6.506.341	
Sasaima		\$ 64.014.000	\$ 57.187.500		\$ 34.455.958	\$ 26.440.360	
Sesquilé		\$ 55.822.649	\$ 48.649.907		\$ 44.511.111	\$ 23.835.111	
Sibaté		\$ 126.394.231	\$ 65.312.500		\$ 57.456.000	\$ 37.517.857	
Silvania		\$ 39.817.308	\$ 37.517.857		\$ 27.150.149	\$ 19.298.262	\$ 13.255.814
Simijaca	\$ 69.802.734		\$ 45.833.333		\$ 18.982.485	\$ 6.506.341	
Soacha	\$ 158.333.333	\$ 126.394.231	\$ 65.312.500		\$ 57.456.000	\$ 37.517.857	
Sopó	\$ 161.568.101		\$ 166.932.907		\$ 102.395.210	\$ 8.440.277	
Subachoque	\$ 158.333.333		\$ 114.090.205		\$ 67.058.824	\$ 24.015.000	
Suesca	\$ 161.568.101	\$ 55.822.649	\$ 55.822.649		\$ 44.511.111	\$ 23.835.111	
Supatá			\$ 34.200.000		\$ 12.763.125	\$ 9.242.291	
Susa	\$ 69.802.734	\$ 62.697.629	\$ 45.833.333		\$ 18.982.485	\$ 6.506.341	
Sutatausa	\$ 161.568.101		\$ 89.790.698		\$ 36.171.847	\$ 29.220.000	
Tabio	\$ 158.333.333		\$ 114.090.205		\$ 67.058.824	\$ 89.790.698	
Tausa		\$ 76.412.214	\$ 76.412.214		\$ 37.018.299	\$ 27.930.000	
Tena			\$ 54.390.541		\$ 37.871.966	\$ 29.476.103	
Tenjo	\$ 158.333.333		\$ 114.090.205			\$ 52.066.667	
Tibacuy			\$ 36.416.667		\$ 19.676.471	\$ 12.763.125	
Tibirita		\$ 55.822.649	\$ 43.029.412		\$ 29.687.500	\$ 15.833.333	
Tocaima		\$ 39.817.308	\$ 37.517.857		\$ 19.676.471	\$ 17.424.532	
Tocancipá	\$ 161.568.101		\$ 109.138.381			\$ 87.424.334	
Topaipí		\$ 22.368.421	\$ 21.855.508		\$ 6.109.374	\$ 6.002.308	
Ubaté	\$ 161.568.101		\$ 62.036.133		\$ 41.800.000	\$ 6.466.028	
Útica		\$ 27.669.903			\$ 12.763.125	\$ 8.522.312	
Venecia		\$ 22.368.421			\$ 14.453.484	\$ 12.643.846	
Vergara		\$ 27.669.903	\$ 21.855.508		\$ 20.170.940	\$ 17.793.651	
Vianí		\$ 22.368.421			\$ 15.353.938	\$ 14.800.000	
Villagómez			\$ 21.855.508		\$ 6.109.374	\$ 6.002.308	
Villapinzón	\$ 69.802.734	\$ 62.697.629	\$ 43.541.667		\$ 29.687.500	\$ 28.945.313	
Villeta		\$ 57.187.500	\$ 57.187.500		\$ 34.455.958	\$ 21.192.308	
Viotá		\$ 39.817.308	\$ 37.517.857		\$ 16.228.572	\$ 14.877.000	
Yacopí		\$ 27.669.903	\$ 21.855.508		\$ 6.109.374	\$ 4.428.000	
Zipacón		\$ 111.964.286	\$ 111.964.286		\$ 20.830.929	\$ 13.968.000	
Zipaquirá	\$ 161.568.101		\$ 109.138.381		\$ 87.925.532	\$ 66.169.666	

3.3. Resultados subzona 03

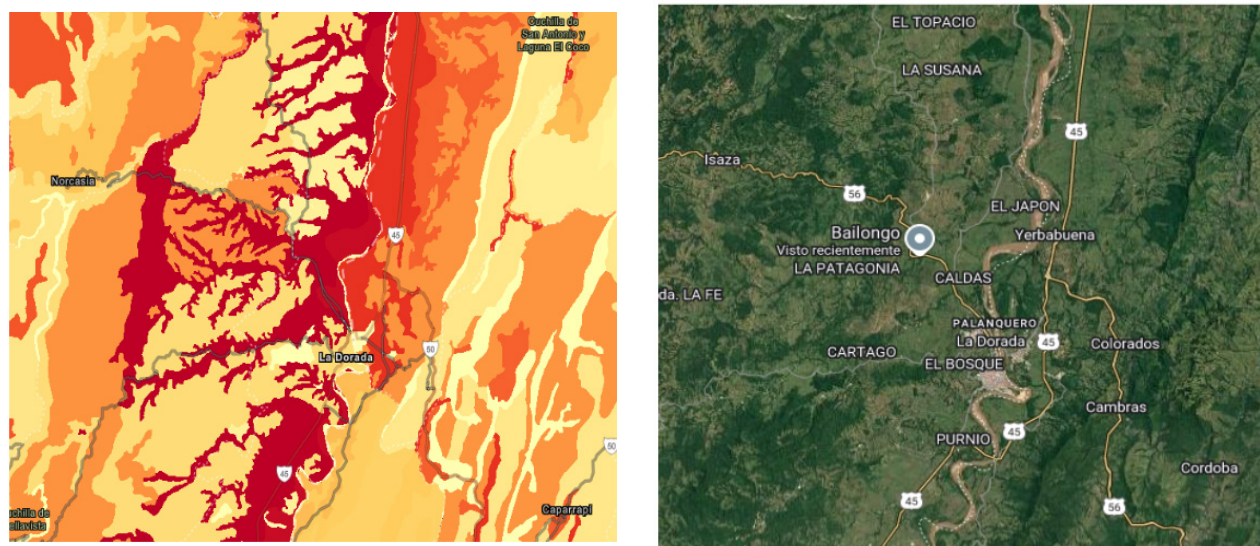
IMAGEN 8. VALORES RESULTANTES EN SUBZONA 03: CORPOCALDAS – CORDER



Fuente: DATA ON FILE, basado en: Datos abiertos cartografía y geografía, Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, 2025.

En cuanto a los Valores de referencia de la subzona 03, se evidencia que el mayor valor corresponde a la clase agrológica II en Pereira con un valor por hectárea de terreno de \$72.522.321. Adicionalmente, se evidencia que para los suelos que hacen parte de los municipios de La Dorada y Belalcázar en la clase agrológica II, el valor por hectárea de terreno corresponde a uno de los niveles más elevados de la zona, lo cual obedece a que en dicha área se encuentran actividades de la agricultura y ganadería intensiva, así como, la presencia del río Magdalena y la cercanía a la Ruta del Sol (Ruta Nacional 45) que conecta al centro del país con la región.

IMAGEN 9. DELIMITACIÓN DE CLASE AGROLOGICA II EN MUNICIPIO DE LA DORADA.



Fuente: DATA ON FILE, basado en: Datos Abiertos Agrología, Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, 2025.

TABLA 9. VALORES DE REFERENCIA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CALDAS

MUNICI- PIO	CLASE AGROLÓGICA						
	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Aguadas			\$ 41.684.960	\$ 31.733.987	\$ 26.683.125		
Anserma		\$ 28.250.558	\$ 19.680.654	\$ 10.687.500	\$ 5.890.909		\$ 13.255.814
Aranzazu			\$ 19.680.654	\$ 10.078.125	\$ 5.090.026		
Belalcázar	\$ 72.522.321	\$ 56.250.000	\$ 36.618.750	\$ 17.420.929	\$ 14.062.928		
Chinchiná		\$ 28.250.558	\$ 19.680.654	\$ 17.420.929	\$ 14.062.928		
Filadelfia		\$ 28.250.558	\$ 19.680.654	\$ 13.685.814	\$ 5.090.026		
La Dorada	\$ 66.645.038	\$ 59.932.345	\$ 36.618.750		\$ 6.691.304		
La Merced			\$ 19.680.654	\$ 2.931.818	\$ 2.802.038		
Manizales		\$ 59.932.345	\$ 54.090.074	\$ 18.642.857	\$ 15.054.647		
Manzanares				\$ 10.687.500	\$ 6.671.011		
Marmato			\$ 19.680.654		\$ 2.910.000		
Marquetalia				\$ 10.687.500	\$ 6.671.011		
Marulanda			\$ 19.680.654	\$ 10.687.500	\$ 6.768.750	\$ 4.964.286	
Neira		\$ 28.250.558	\$ 19.680.654	\$ 13.685.814	\$ 5.090.026		
Norcasia		\$ 28.250.558	\$ 19.680.654	\$ 10.687.500	\$ 6.691.304		
Pácora				\$ 2.931.818	\$ 2.910.000		
Palestina		\$ 59.932.345	\$ 42.491.319	\$ 29.218.750	\$ 24.058.787		
Pensilvania			\$ 19.680.654	\$ 10.687.500	\$ 5.090.900		
Risaralda	\$ 66.645.038	\$ 56.250.000	\$ 36.618.750	\$ 10.687.500	\$ 7.731.450		
Riosucio		\$ 28.250.558	\$ 19.680.654	\$ 10.078.125	\$ 8.933.210		
Salamina			\$ 19.680.654	\$ 5.090.026	\$ 2.672.885		
Samaná		\$ 56.250.000	\$ 36.618.750	\$ 25.861.952	\$ 5.090.900		
San José	\$ 66.645.038	\$ 56.250.000	\$ 42.491.319	\$ 25.861.952	\$ 24.058.787		
Supia		\$ 28.250.558	\$ 19.680.654	\$ 2.931.818	\$ 2.802.038		
Victoria	\$ 66.645.038	\$ 59.932.345	\$ 42.491.319	\$ 18.525.000	\$ 6.691.304		
Villamaria			\$ 36.618.750	\$ 10.687.500	\$ 8.840.872		
Viterbo	\$ 43.609.082	\$ 28.250.558	\$ 19.680.654	\$ 17.420.929	\$ 16.500.021		

TABLA 10. VALORES DE REFERENCIA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE RISARALDA

MUNICIPIO	CLASE AGROLÓGICA						
	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Apía		\$ 28.250.558		\$ 17.420.929	\$ 16.500.021		
Balboa					\$ 10.201.509		\$ 13.255.814
Belén De Umbría		\$ 28.250.558	\$ 19.680.654	\$ 10.078.125	\$ 8.933.210	\$ 8.083.333	
Dosquebradas		\$ 56.250.000	\$ 54.090.074	\$ 5.421.429	\$ 5.090.900		
Guática			\$ 41.684.960	\$ 10.078.125	\$ 8.933.210	\$ 8.859.375	
La Celia		\$ 56.250.000	\$ 54.090.074	\$ 27.598.662	\$ 26.683.125		
La Virginia		\$ 56.250.000	\$ 36.618.750	\$ 17.420.929	\$ 14.062.928		
Marsella		\$ 43.609.082	\$ 36.618.750	\$ 17.420.929	\$ 17.100.000	\$ 7.505.355	
Mistrató		\$ 28.250.558		\$ 5.090.026	\$ 3.276.228		
Pereira	\$ 72.522.321	\$ 56.250.000	\$ 54.090.074	\$ 27.598.662	\$ 15.054.647	\$ 7.226.761	
Pueblo Rico			\$ 19.680.654		\$ 786.810		
Quinchía				\$ 10.078.125	\$ 8.933.210	\$ 6.680.251	
Santa Rosa de Cabal			\$ 51.516.262	\$ 29.218.750	\$ 28.764.706	\$ 9.141.107	
Santuario	\$ 43.609.082	\$ 28.250.558	\$ 19.680.654		\$ 13.962.915		



4. Conclusiones

Se confirma una relación directa entre el valor del suelo y la clase agrológica: a medida que aumentan las limitaciones de uso, el valor tiende a disminuir. Sin embargo, se logran identificar ciertas excepciones que se asocian a factores externos como el uso turístico o la proximidad a centros urbanos.

Los valores de referencia concluidos en el presente estudio denotan una variabilidad significativa entre las diferentes CAR, lo cual refleja las dinámicas territoriales, comportamiento del mercado, infraestructura vial y políticas de ordenamiento. Esta heterogeneidad justifica el enfoque subregional adoptado en la zonificación.

Los valores obtenidos constituyen una herramienta técnica y replicable para las siguientes fases del estudio, útil para procesos de valoración, facilitando el análisis comparativo y la estimación de valor en el contexto rural.

La integración de herramientas SIG y bases de datos espaciales facilita la trazabilidad y actualización de los valores estimados, lo que convierte este insumo en un recurso confiable para todos los interesados en la dinámica del suelo de protección.

5. Referencias bibliográficas

1. ASOCARS. (2020). *Historia de las CARS*. <https://www.asocars.org/wp-content/uploads/2020/04/Historias-de-las-CARS.pdf>
2. Lizcano Laguado, D. A., & Moreno Bejarano, J. S. (2017). *Las corporaciones Autónomas Regionales, CAR: autonomía y Gestión en Colombia*. [Trabajo de grado, Universidad Santo Tomás]. Repositorio Institucional.
3. Departamento Nacional de Planeación. (2010). *CONPES 3680 de 2010: Lineamientos para la consolidación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas*. <https://old.parquesnacionales.gov.co/portal/wp-content/uploads/2018/07/CONPES-3680-de-2010-DNP.pdf>
4. <https://old.parquesnacionales.gov.co/portal/wp-content/uploads/2013/12/reservasforestalesprotectoras.pdf>.
5. <https://www.corpamag.gov.co/archivos/AreasProtegidas/PlanDeManejoDRMI-Fasell.pdf>.
6. https://apps.ant.gov.co/BARRIDO_PREDIAL/fd-1-1-2-2-distrito-de-conservacion-del-suelo/#1622490865835-1714d2ac-2b41.
7. <https://www.corpoboyaca.gov.co/sirap/areas-protegidas/aareas-protegidas-privadas/o>.
8. Parma Gonçalves, R. (2006). *Avaliação de imóveis rurais* [Monografía, Universidade Federal de Viçosa]. Geocities. https://www.geocities.ws/romuloparma/MONOGRAFIA_ROMULO.pdf
9. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2021). *IN-GAG-PC05-02: Clasificación de las tierras por su capacidad de uso* [Instructivo]. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/listadomaestro/in-gag-pc05_02_clasificacion_de_las_tierras_por_su_capacidad_de_uso.pdf
10. Gobernación de Cundinamarca. (2023). *Una mirada a la competitividad de Cundinamarca: Análisis integral de la competitividad y desarrollo económico del departamento: Resultados, retos y oportunidades*. <https://www.cundinamarca.gov.co/wcm/connect/6377d667-f067-4f76-abb2-0645519abe5d/Informe+-+Una+mirada+a+la+Competitividad+de+Cundinamarca++version+final+.pdf>



www.appraiser.com.co