

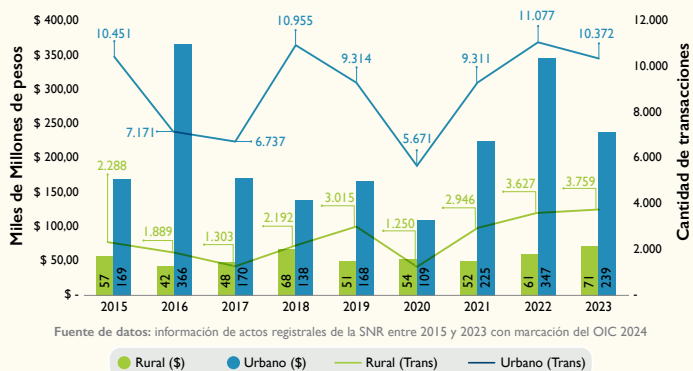
Análisis de la Dinámica Inmobiliaria

Departamento de La Guajira



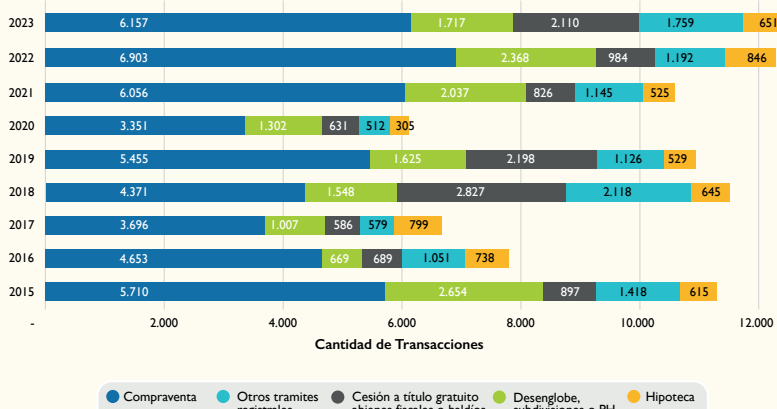
Dinámica inmobiliaria transaccional

Transacciones rurales y urbanas



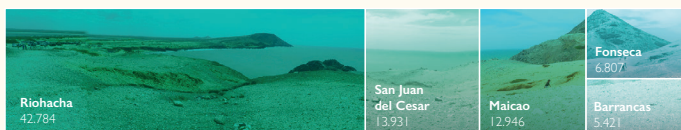
- A lo largo del periodo 2015-2023, la zona urbana supera tanto en valor monetario de las transacciones como en cantidad, lo cual evidencia una mayor dinámica y liquidez del mercado inmobiliario urbano en comparación con el rural.
- En el período analizado, las transacciones rurales acumulan \$504 mil millones de pesos, mientras que las urbanas alcanzan \$1,93 billones, sumando un total de \$2,43 billones entre ambas zonas.
- El mayor número y valor de transacciones urbanas se presenta en 2022 con 11.077 y 347 mil millones de pesos y para la zona rural fue el 2023 con 3.759 transacciones y 71 mil millones de pesos.
- En 2020, durante la pandemia por Covid-19, se observa una caída significativa en la cantidad y valor de las transacciones urbanas y rurales. Sin embargo, a partir de 2021 se inicia una recuperación progresiva que se sostiene en 2023, aunque con una leve disminución en lo urbano.

Distribución de transacciones según año y tipo de acto jurídico



Top 5 de municipios con mayor valor y cantidad de transacciones (2015-2023)

Cantidad total de transacciones



Valor total de transacciones en miles de millones de pesos

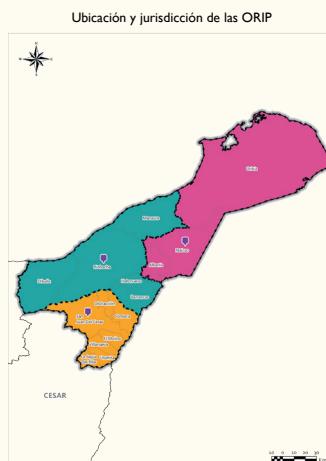
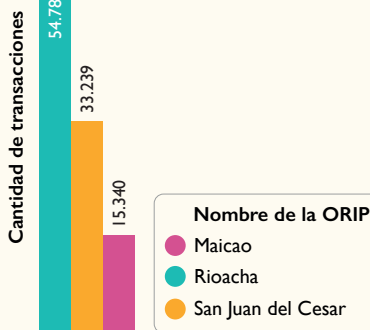


Fuente de datos: información de actos registrales de la SNR entre 2015 y 2023 y marcación del OIC 2024

- Riohacha, como capital, lidera ampliamente tanto en la cantidad de actos registrales como en el valor total de las transacciones, posicionándose como el principal centro de actividad inmobiliaria. Triplica en cantidad de transacciones a San Juan del Cesar y lo quintuplica en el valor acumulado transaccional.
- Los demás municipios incluidos en el ranking presentan cifras significativamente inferiores a Riohacha, con una distribución más equilibrada entre ellos, lo cual evidencia una menor concentración y una dinámica más homogénea.

ORIP en el departamento de La Guajira

Transacciones inmobiliarias por ORIP



Fuente de datos: información de actos registrales de la SNR entre 2015 y 2023 y marcación del OIC 2024

- La ORIP de San Juan del Cesar (en amarillo) tiene una menor cobertura territorial que la de Riohacha, pero abarca un mayor número de municipios. No obstante, en términos de volumen de transacciones, es la ORIP de Riohacha la que concentra más transacciones (54.781) que corresponden al 53% del total departamental.

Fuente de datos: información de actos registrales de la SNR entre 2015 y 2023 y marcación del OIC 2024

Análisis de la Dinámica Inmobiliaria

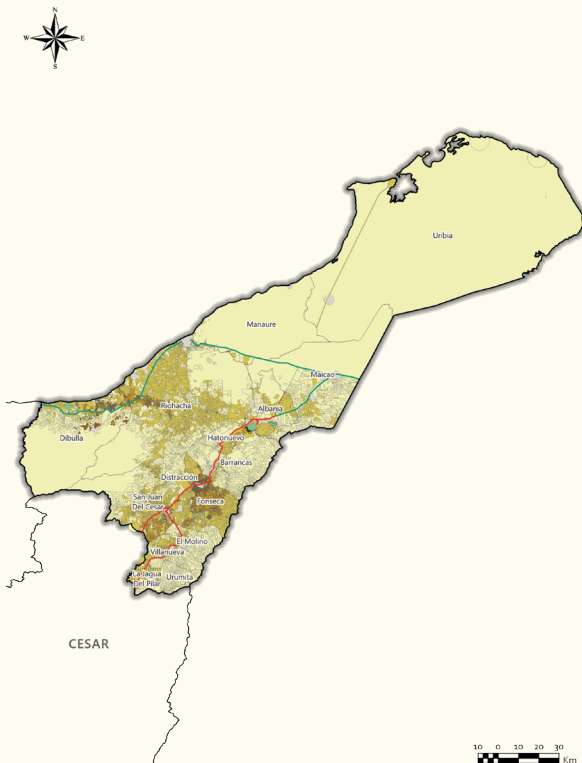
Departamento de La Guajira



Aproximación al precio de la tierra rural

Valor potencial del suelo, avalúos comerciales y ofertas rurales por rango de precio (en millones de pesos por hectárea)

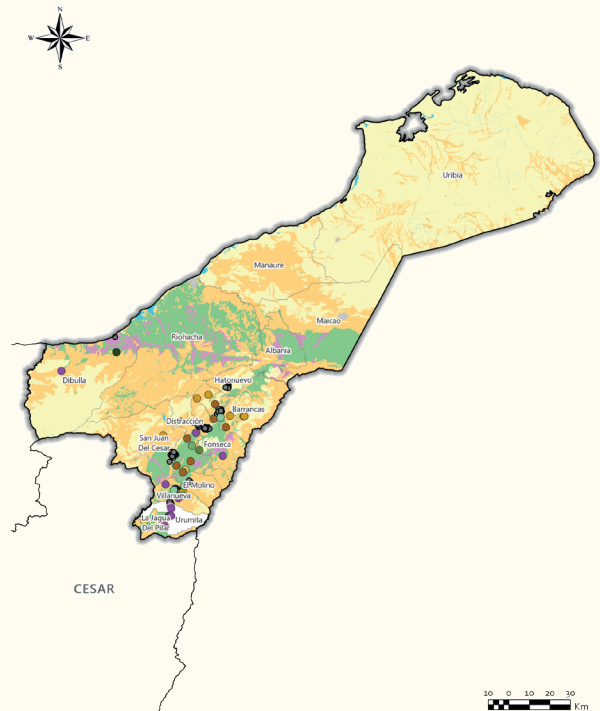
Distribución de los avalúos catastrales rurales por rango de precio (en millones de pesos por hectárea)



Rangos de precio de la tierra rural (en millones de pesos por ha)	
Hasta 1	Mayor que 10 - hasta 20
Mayor que 1 - hasta 5	Mayor que 20 - hasta 40
Mayor que 5 - hasta 10	Mayor que 40 - hasta 60
	Mayor que 60 - hasta 80
	Mayor que 80 - hasta 120
	Mayor que 120 - hasta 180
	Mayor que 180 - hasta 300
	Mayor que 300 - hasta 600
	Mayor que 600 - hasta 1000
	Mayor que 1000
	Sin información

Fuente de datos: cartografía de vías nacionales de INVIAS de 2023 y base de datos predial del IGAC con corte a 2023.

- Se observa una clara distribución de valores catastrales donde al norte y en la esquina sur-oriental del Departamento predomina avalúos menores de 1 millón de pesos por hectárea, mientras que en el resto del territorio se consolidan los rangos más altos.
- Existe una clara asociación entre los valores más altos y los corredores viales principales, especialmente en la vía Dibulla - Riohacha. Esta relación sugiere que la cercanía a las vías mejora el acceso al mercado y los costos logísticos, lo cual eleva el valor del suelo rural. Otro factor en Dibulla y Riohacha es la cercanía al mar Caribe y su potencial para proyectos turísticos y residenciales.
- Municipios como Manaure, Uriba y Maicao presentan los valores más bajos debido a la falta de conectividad vial significativa y el predominio de terrenos rurales extensos y desérticos, coincidiendo con los Resguardos Indígenas.
- Sobresale Fonseca con valores catastrales rurales altos, los cuales siguen un patrón radial alrededor de la cabecera municipal.



Rangos de precio de la tierra rural (en millones de pesos por ha)	
Hasta 1	Mayor que 10 - hasta 20
Mayor que 1 - hasta 5	Mayor que 20 - hasta 40
Mayor que 5 - hasta 10	Mayor que 40 - hasta 60
	Mayor que 60 - hasta 80
	Mayor que 80 - hasta 120
	Mayor que 120 - hasta 180
	Mayor que 180 - hasta 300
	Mayor que 300 - hasta 600
	Mayor que 600 - hasta 1000
	Mayor que 1000
	Sin información

Valor Potencial	
Hasta 20	Mayor a 60 - hasta 80
Mayor a 20 - hasta 40	Zona Urbana
Mayor a 40 - hasta 60	Cuerpo de Agua

Fuente de datos: cartografía de Áreas Homogéneas de Tierra del IGAC de 2024 y base de datos de Información económica depurada de avalúos comerciales y ofertas inmobiliarias recopiladas por el IGAC a 2024

- El rango de valores potenciales de 20 a 40 puntos, se presenta en todos los municipios del departamento, correspondiendo a zonas con condiciones agronómicas media – baja debido a limitaciones físico-químicas del suelo. Estos valores potenciales se presenta principalmente en Manaure, Riohacha, El Molino, Barrancas, San Juan del Cesar en donde se encuentran precios en el rango *mayores de 10 - hasta 20 millones por ha*.
- Las zonas con valores entre 40 y 60 puntos se ubican principalmente en el centro y sur del departamento, cerca de los cuerpos hídricos como los ríos Ranchería, Tagauayo, y Guáimaro. En estas zonas predominan el rango *mayores de 10 hasta 20 millones de pesos por hectárea*, seguido de precios *mayores de 5 hasta 10 millones*. Los valores atípicos, *mayores de 300 hasta 1000 millones de pesos por hectárea*, se presentan en usos suburbanos y parcelaciones para viviendas campesinas u otros usos no agrícolas.