UPRA

Cesar
Tomo 2



Dinámica de mercado de tierras

Gustavo Francisco Petro Urrego
Presidente de la República de Colombia

Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MinAgricultura)

Martha Viviana Carvajalino Villegas
Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural

Unidad de Planificación de Tierras Rurales Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios (UPRA)

Dora Inés Rey Martínez (e)
Directora general

Juan Carlos López Gómez
Secretario general

Dora Inés Rey Martínez
Directora técnica de Ordenamiento de la Propiedad y Mercado de Tierras

Alexánder Rodríguez Romero
Director técnico de Uso Eficiente del Suelo y Adecuación de Tierras

Luz Mery Gómez Contreras
Jefe de la Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones

Adriana Pérez Orozco
Emiro José Díaz Leal
Juan Hernando Velasco Lozano
Mónica Cortés Pulido
Sandra Milena Ruano Reyes
Asesores

Dora Inés Rey Martínez
Directora temática

Mary Cristina Guevara Camacho
Líder temático

Mary Cristina Guevara Camacho
David Alberto Giraldo Zárate
Diego David Pinzón Rojas
Fabio Martín Pachón Castañeda
Lisandro Castañeda Salazar
Daniel Antonio Cárdenas Cárdenas
Flor Adriana Peña Salguero
Natalia Román Lafuente
Diego Andrés García Guerrero
Autores

Alcaldías municipales del departamento
Instituto Geográfico Agustin Codazzi
Territorial Cesar
Agradecimientos

Carolina Cárdenas Quintero
Óscar Pedraza Manrique
Carlos Andrés Ruiz
Equipo de análisis de la información, Oficina TIC
Representación cartográfica

Johana Trujillo Moya
Coordinación del equipo de publicaciones

Equipo de Publicaciones UPRA
Corrección de estilo

Angélica Borrás Santos
Constanza Rodríguez Ramírez
Diseño y diagramación

Andrés Paz Duarte
Édgar Mauricio Carrillo
Banco de imágenes UPRA

Este documento es propiedad de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). Solo se permite su reproducción parcial, cuando no se use con fines comerciales. Cítese así: Guevara, M., Giraldo, D., Pinzón, D., Pachón, F., Castañeda, L., Cárdenas, D., Peña, F., Román, N., & García, D. (2025). *Caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en el Cesar* (tomo II). UPRA. <URL de ubicación del documento> Fecha de finalización del documento: 29 de noviembre de 2024

UPRA© 2025

Resumen

En procesos de planificación, principalmente donde predomina el medio rural, es importante entender las relaciones existentes entre los diferentes agentes intervinientes en el mercado de tierras rurales. En cumplimiento de su función misional, la UPRA viene adelantando la caracterización, proyectando el comportamiento y orientando la regularización de dicho mercado con el fin de generar acceso eficiente y equitativo a las tierras rurales. Identificar y analizar las variables que componen la dinámica del mercado de tierras se convierte en un elemento clave para entender las relaciones, decisiones u omisiones que dinamizan o estabilizan el mercado. El objetivo de esta investigación se centra en establecer la dinámica del mercado de tierras rurales, realizar su monitoreo, proyectar sus tendencias y ampliar la línea base nacional de precios comerciales de la Tierra Rural a Escala 1:100.000 para el Cesar. Se emplearon metodologías descriptivas mixtas mediante técnicas determinísticas que permitieron, entre otras, determinar los rangos de precios comerciales de la tierra rural como un posible sintetizador de la relación de las variables contextuales transversales.

Palabras clave: Mercado de tierras, precios, dinámica, caracterización.

Abstract

In planning processes, especially in predominantly rural areas, it is important to understand the existing relationships between the different agents involved in the rural land market. In fulfilling its mission, UPRA has been advancing the characterization, projecting the behavior, and guiding the regulation of this market to generate efficient and equitable access to rural lands. Identifying and analyzing the variables that make up the dynamics of the land market becomes a key element in understanding the relationships, decisions, or omissions that either stimulate or stabilize the market. The objective of this research focuses on establishing the dynamics of the rural land market, conducting its monitoring,

projecting its trends, and expanding the national baseline of commercial land prices to a scale of 1: 100.000 for the department of Cesar. Mixed descriptive methodologies were employed through deterministic techniques that allowed, among other things, the determination of commercial rural price ranges as a potential synthesizer of the relationship of the transversal contextual variable.

Keywords: Land market, prices, dynamics, characterization.

Tabla de contenido

Resumen **2**
Abstract 2
Índice de tablas **7**
Índice de figuras **10**
4.13. Dinámica del mercado de tierras en Gamarra 14
4.13.1. Dimensión contextual 14
4.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 18
4.13.3. Dimensión de ordenamiento territorial 19
4.13.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 21
4.13.5. Dimensión económica 23
4.13.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Gamarra 27
4.14. Dinámica del mercado de tierras en González 29
4.14.1. Dimensión contextual 29
4.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 34
4.14.3. Dimensión de ordenamiento territorial 36
4.14.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 38
4.14.5. Dimensión económica 41
4.14.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en González 45
4.15. Dinámica del mercado de tierras en La Gloria 46
4.15.1. Dimensión contextual 46
4.15.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 50
4.15.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 51
4.15.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 55
4.15.5. Dimensión económica 56
4.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Gloria 60
4.16. Dinámica del mercado de tierras en La Jagua de Ibirico 61
4.16.1. Dimensión contextual 61
4.16.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 67
4.16.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 69
4.16.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 69
4.16.5. Dimensión económica 71
4.16.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Jagua de Ibirico 75
4.17. Dinámica del mercado de tierras en La Paz 76
4.17.1. Dimensión contextual 76
4.17.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 83
4.17.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 84
4.17.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 86
4.17.5. Dimensión económica 88

4.17.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Paz..... 92
4.18. Dinámica del mercado de tierras en Manaure Balcón del Cesar.....93
4.18.1. Dimensión contextual..... 93
4.18.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 98
4.18.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 99
4.18.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 102
4.18.5. Dimensión económica 104
4.18.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Manaure Balcón del Cesar 108
4.19. Dinámica del mercado de tierras en Pailitas 109
4.19.1. Dimensión contextual..... 109
4.19.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 113
4.19.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 115
4.19.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 116
4.19.5. Dimensión económica 118
4.19.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pailitas 122
4.20. Dinámica del mercado de tierras en Pelaya.....123
4.20.1. Dimensión contextual..... 123
4.20.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 126
4.20.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 127
4.20.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 128
4.20.5. Dimensión económica 130
4.20.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pelaya 136
4.21. Dinámica del mercado de tierras en Pueblo Bello 137
4.21.1. Dimensión contextual..... 137
4.21.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 140
4.21.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 142
4.21.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 143
4.21.5. Dimensión económica 145
4.21.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales de Pueblo Bello 149
4.22. Dinámica del mercado de tierras en Río de Oro 150
4.22.1. Dimensión contextual..... 150
4.22.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 155
4.22.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 157
4.22.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 159
4.22.5. Dimensión económica 162
4.22.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Río de Oro..... 167
4.23. Dinámica del mercado de tierras en San Alberto 169
4.23.1. Dimensión contextual..... 169
4.23.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 174
4.23.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 175

4.23.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 177
4.23.5. Dimensión económica 178
4.23.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en San Alberto 183
4.24. Dinámica del mercado de tierras en San Diego 184
4.24.1. Dimensión contextual 184
4.24.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 190
4.24.3. Dimensión de ordenamiento territorial 191
4.24.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 192
4.24.5. Dimensión económica 193
4.24.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en San Diego 198
4.25. Dinámica del mercado de tierras en San Martín 199
4.25.1. Dimensión contextual 199
4.25.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 204
4.25.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 205
4.25.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 207
4.25.5. Dimensión económica 209
4.25.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en San Martín 214
4.26. Dinámica del mercado de tierras en Tamalameque 215
4.26.1. Dimensión contextual 215
4.26.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 219
4.26.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 220
4.26.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 222
4.26.5. Dimensión económica 224
4.26.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Tamalameque 228
5. Conclusiones departamentales 229
Referencias Bibliográficas 232

Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en Gamarra 22
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Gamarra 26
Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Gamarra 27
Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en González 39
Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en González 44
Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en González 45
Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Gloria 55
Tabla 8. Costos principales de las líneas productivas en La Gloria 56
Tabla 9. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Gloria 59
Tabla 10. Descripción del canon de arrendamiento en La Gloria 60
Tabla 11. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Jagua de Ibirico 70
Tabla 12. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua de Ibirico 74
Tabla 13. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en La Jagua de Ibirico 75
Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Paz 87
Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Paz 91
Tabla 16. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en La Paz 92
Tabla 17. Área y rendimiento de los principales cultivos en Manaure Balcón del Cesar 103
Tabla 18. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Manaure Balcón del Cesar 107

Tabla 19. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Manaure Balcón del Cesar 108
Tabla 20. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pailitas 117
Tabla 21. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pailitas 121
Tabla 22. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Pailitas 122
Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pelaya 129
Tabla 24. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pelaya 134
Tabla 25. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Pelaya 135
Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pueblo Bello 144
Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Bello 148
Tabla 28. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Pueblo Bello .. 149
Tabla 29. Área y rendimiento de los principales cultivos en Río de Oro 160
Tabla 30. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Río de Oro 166
Tabla 31. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Río de Oro 167
Tabla 32. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Alberto 177
Tabla 33. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Alberto 181
Tabla 34. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en San Alberto 182
Tabla 35. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Diego 193
Tabla 36. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Diego 197
Tabla 37. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en San Diego 198
Tabla 38. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Martín 208

Tabla 39. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Martín 212
Tabla 40. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en San Martín 213
Tabla 41. Costos de establecimiento y comercialización de los principales cultivos en Tamalameque..... 223
Tabla 42. Área y rendimiento de los principales cultivos en Tamalameque..... 223
Tabla 43. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tamalameque..... 227
Tabla 44. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Tamalameque 228

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Gamarra 16
Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en Gamarra 19
Figura 3. Mapa de zonificación ambiental en Gamarra 20
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Gamarra 25
Figura 5. Distribución del área en ha de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Gamarra 25
Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en González 32
Figura 7. Mapa de distribución de tamaño predial en González 35
Figura 8. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en González 42
Figura 9. Distribución del área en ha de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en González 43
Figura 10. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Gloria 48
Figura 11. Mapa de distribución de tamaño predial en La Gloria 51
Figura 12. Mapa de sistemas de producción y extracción en La Gloria 53
Figura 13. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Gloria 57
Figura 14. Distribución del área en ha de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Gloria 58
Figura 15. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Jagua de Ibirico 64
Figura 16. Mapa de distribución de tamaño predial en La Jagua de Ibirico 68
Figura 17. Mapa del rango de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua de Ibirico 73

Figura 18. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua de Ibirico 73
Figura 19. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Paz 79
Figura 20. Mapa de distribución de tamaño predial en La Paz 84
Figura 21. Rango de precios comerciales de la tierra rural en La Paz 89
Figura 22. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Paz 90
Figura 23. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas de Manaure Balcón del Cesar 96
Figura 24. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural de Manaure Balcón del Cesar 99
Figura 25. Mapa de clasificación del suelo de Manaure Balcón del Cesar 100
Figura 26. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Manaure Balcón del Cesar 105
Figura 27. Distribución de rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Manaure Balcón del Cesar 106
Figura 28. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Pailitas 111
Figura 29. Mapa de distribución del tamaño predial en Pailitas 114
Figura 30. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pailitas 119
Figura 31. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pailitas 120
Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Pelaya 124
Figura 33. Mapa de distribución de tamaño predial en Pelaya 127
Figura 34. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pelaya 132
Figura 35. Distribución de precios de la tierra rural agropecuaria 133

Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas de Pueblo Bello 139
Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en Pueblo Bello 142
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Bello.... 146
Figura 39. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Bello 147
Figura 40. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Río de Oro..... 153
Figura 41. Mapa de distribución del tamaño predial en Río de Oro..... 157
Figura 42. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Río de Oro..... 164
Figura 43. Distribución del área en ha de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Río de Oro 165
Figura 44. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto de la zona rural a la cabecera urbana más cercana en San Alberto..... 171
Figura 45. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural 175
Figura 46. Mapa de usos del suelo rural en San Alberto 176
Figura 47. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Alberto 179
Figura 48. Distribución de rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria 180
Figura 49. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Diego 187
Figura 50. Mapa de distribución del tamaño predial en San Diego 191
Figura 51. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Diego..... 195
Figura 52. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Diego 196
Figura 53. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto de la zona rural a la cabecera urbana más cercana en San Martín 202
Figura 54. Mapa de distribución del tamaño predial en San Martín 205
Figura 55. Mapa de usos del suelo rural en San Martín..... 207

Figura 56. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Martín.. 211
Figura 57. Distribución del rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Martín 211
Figura 58. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tamalameque..... 217
Figura 59. Mapa de distribución del tamaño predial en Tamalameque..... 220
Figura 60. Mapa de zonificación de usos rurales en Tamalameque..... 221
Figura 61. Mapa del rango de precios comerciales de la tierra rural en Tamalameque.. 226
Figura 62. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tamalameque..... 226

4.13 Dinámica del mercado de tierras en Gamarra

4.13.1 Dimensión contextual

Gamarra está ubicado aproximadamente a 296 km de la capital Valledupar. Limita al norte con La Gloria, al sur y al oriente con Aguachica, al occidente con el río Magdalena que a su vez lo separa de Morales (Bolívar).

La cabecera municipal presenta una altura aproximada de 50 m s. n. m., con temperaturas superiores a los 24 °C y precipitaciones anuales entre los 800 y 1.200 mm, que de acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término medio y se encuentra dentro de Bosque Seco Tropical (bs-T).

De otra parte, Gamarra se encuentra expuesto a amenazas naturales originadas por una amplia gama de condiciones topográficas, geológicas, hidrológicas y geomorfológicas. Entre los eventos más susceptibles a manifestarse de forma natural se encuentran las inundaciones y vendavales. Los sectores más susceptibles a inundaciones son Palenquillo, Puerto Viejo, Cascajal, El Conteo y Puerto Mosquito.

El municipio en su zona rural se encuentra políticamente dividido en ocho corregimientos: Cascajal, Contento, Puerto Capulco, Palenquillo, Puerto Mosquito, Puerto Viejo, La Estación y Mahoma. Además, se compone de siete veredas (Alcaldía Municipal de Gamarra, 2020).

En temas de servicios públicos, Gamarra presenta una cobertura a escala municipal aproximada del 100 % en la prestación del servicio de energía. Actualmente, la empresa que presta este servicio es Centrales Eléctricas de Norte de Santander (CENS). El servicio de energía se brinda de forma continua. En cuanto al suministro de agua, la cobertura en la zona rural alcanza aproximadamente un 30 %. La zona que goza de acueducto es únicamente la cabecera urbana. Las veredas captan el agua de quebradas y manantiales, empleando sistemas que involucran pozos profundos y tanques de almacenamiento para llevar el agua a sus viviendas, aunque es importante anotar que el agua suministrada a través de estos pozos no recibe ningún tipo de tratamiento. En lo que respecta a los

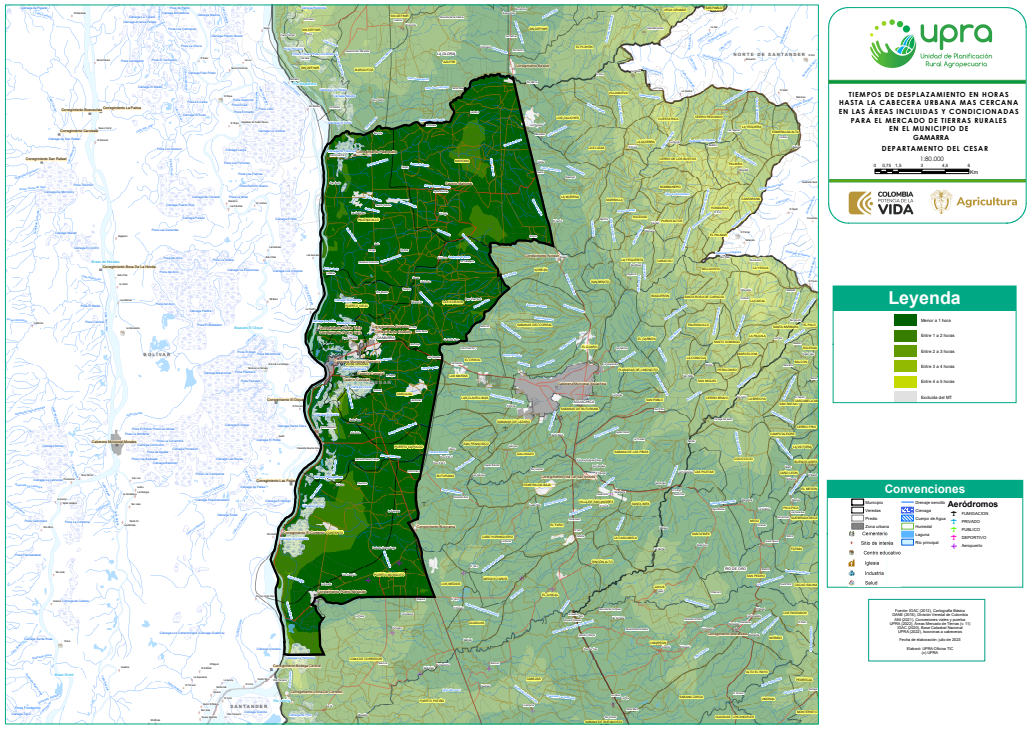
servicios de internet y telecomunicaciones en el municipio, la cobertura en las zonas rurales es limitada. Principalmente, las instituciones educativas, centros de salud y entidades gubernamentales son las que tienen acceso a este servicio en su mayoría.

Gamarra posee una red de carreteras que incluye vías de orden nacional y local. La principal vía con la que cuenta esta jurisdicción es la vía que conduce de Gamarra-Aguachica la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación. Las demás vías terciarias del municipio son carreteables, pero se encuentran no pavimentadas en mal estado de conservación. En términos generales, la cobertura vial en el municipio es bastante amplia, superando el 90 %. Sin embargo, durante la temporada de lluvias, se registran dificultades de acceso.

En cuanto a los tiempos de desplazamiento (isócronas) hacia la cabecera urbana más cercana, en el municipio predominan tiempos de desplazamiento hasta 1 hora de viaje desde cualquier punto del territorio a la cabecera urbana más cercana. Para el caso de la vereda Puerto Mosquito, la más alejada del casco urbano, el tiempo de desplazamiento hacia la cabecera municipal se extiende a un tiempo mayor a las dos horas de recorrido.

En general, en donde se concentra la mayoría de la población se presentan buenos tiempos de desplazamiento, aspecto positivo para el desarrollo de las actividades económicas de la región, pues el buen sistema de comunicación entre el área rural y urbana del municipio y la conexión intermunicipal permiten el dinamismo del mercado de tierras, así como el trasiego de insumos y materias primas para el desarrollo agrícola y pecuario y la posterior comercialización a través de canales viales que optimizan los tiempos y reducen los costos en que puedan llegar a incurrir los productores. Es así que, a mayor distancia y menor calidad de vías el precio comercial de las tierras disminuye considerablemente, mientras que predios ubicados sobre vías principales, pavimentadas y en buen estado de conservación presentan precios comerciales más altos (figura 1).

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Gamarra



Fuente: UPRA (2023).

En la jurisdicción municipal se encuentra una presencia institucional que incluye Notaría, Registraduría, Juzgado, Banco Agrario y corresponsales bancarios. Aunque el SENA está presente en el municipio, es importante destacar que no cuenta con una sede física en esta jurisdicción. Otros servicios como el registro de la propiedad inmueble deben hacerse en la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro ubicada en Aguachica (Cesar).

El río Magdalena baña al municipio en una extensión aproximada de 30 km y es el límite de Bolívar, adicionalmente presenta un complejo de ciénagas como el Tonto, Palenquillo, Marisonga, Zulla, La Mula, El Juncal, El Sordo, Pelagallinas, Juncal, Baquero, EL Contento, La Montoya, La Hermosa, Líbano y Teresa. La dinámica de estas Ciénagas se ve influenciada tanto por el río Magdalena como por el río Lebrija (Alcaldía Municipal de Gamarra, 2020). Gamarra no cuenta con la presencia de distritos de riego; sin embargo, lo que respecta al suministro de agua para fines productivos, se han implementado sistemas artesanales de riego que conducen el agua desde las quebradas y nacimientos hacia una

poza; posteriormente, el agua se almacena en un tanque antes de ser utilizada para el riego de diferentes cultivos.

Se han establecido formalmente varias asociaciones la mayoría de ellas relacionadas con actividades pesqueras. Por su parte, existen algunas asociaciones dedicadas a las líneas productivas agrícolas y ganaderas. Entre las asociaciones más reconocidas se encuentran: La Asociación Multiactiva Avícola Porcina y Ganadera de Gamarra Cesar, Asociación de Pescadores y Piscicultores Artesanales de Palenquillo, Asociación de Pescadores Gamarra Aguachica, Asociación de Pescadores de Palenquillo Asopepag, Asociación de Pescadores de la Estación Gamarra Cesar Asopesg, Asociación Agropecuaria de la Vereda El Andia del Corregimiento de Palenquillo, Gamarra, Cesar, Asociación de Afropescadores entorno a la Recuperación de las Ciénegas y río del Magdalena Medio Sur Cesar, Asociación de Pescadores y Agricultores de Gamarra Cesar, Asociación Solidaria de Expendedores de Carnes y Productos Agrícolas de Gamarra, Asociación Pesquera Agrícola y Ganadera del Corregimiento de El Contento, Gamarra, Cesar, Aspegacon, entre otras.

Así mismo, la participación de las mujeres en las actividades agropecuarias es muy escasa. Por otro lado, en las zonas rurales las actividades económicas de las personas mayores están relacionadas principalmente con la agricultura, como la creación de huertas caseras y la ganadería. En el caso de los jóvenes rurales, existe una limitada participación en programas relacionados con el desarrollo agropecuario del territorio. En su mayoría optan por estudios no afines al sector agrícola.

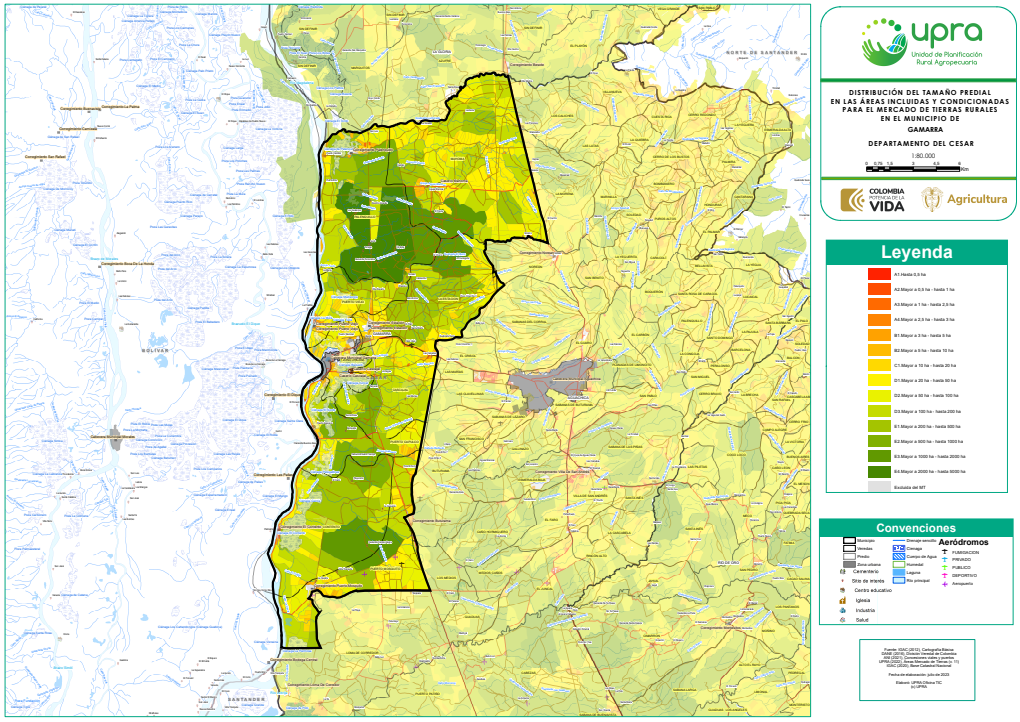
Finalmente, en relación con el componente de seguridad, Gamarra presenta un nivel riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización (IRV) según la Unidad Para las Víctimas (UARIV, 2022). Este índice es el más abajo a escala del departamento, indicando bajos índices de violación de derechos con ocasión del conflicto interno, variable que incide de manera positiva a la hora de dinamizar el mercado de tierras, en tanto que pobladores como agentes externos perciben seguridad en el territorio, en la compra y venta de tierras, y en las oportunidades e inversiones en el municipio.

4.13.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Gamarra se clasifica en la categoría de ruralidad **Rural.** De acuerdo con los índices de informalidad determinados por la UPRA 2023, Gamarra presenta una informalidad mayor de 50 % y hasta el 75 %, lo que es consecuente con la existencia de falsa tradición predial, desactualización de la base catastral y falta de relación entre la información de catastro y registro. Para el caso del corregimiento de Puerto Mosquito y Mahoma, la mayor parte de los predios cuentan con escritura. Como consecuencia en la medida que este índice sea alto se logra una menor participación de agentes intervinientes del mercado afectando la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

Por otro lado, en cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, elaborado por la UPRA muestra que en Gamarra el 26,56 % presenta tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha; seguidamente el 15,77 % de los predios son de pequeña propiedad con áreas mayor a 10 ha hasta 20 ha. Estos tamaños se dan de manera generalizada en el territorio evidenciando que el tamaño predial no es una variable diferencial en los precios comerciales de la tierra definidos para el municipio (figura 2).

Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en Gamarra



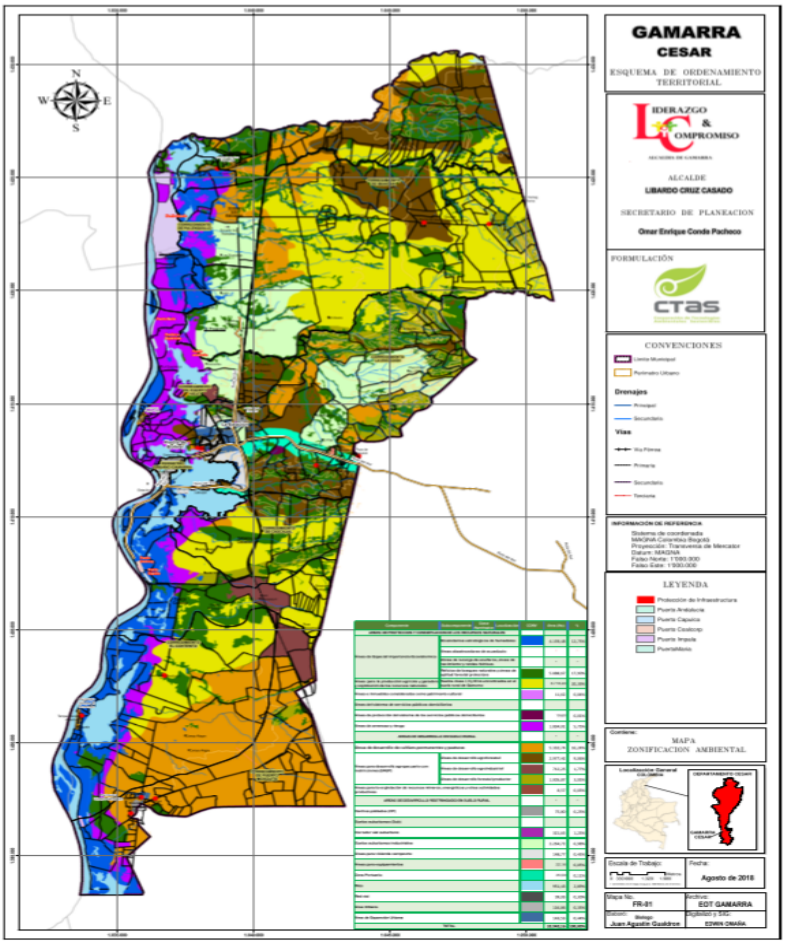
Fuente: UPRA (2023).

4.13.3 Dimensión de ordenamiento territorial

Gamarra, al tener una población inferior a los 30.000 habitantes, tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), el cual fue aprobado en 2002. Sin embargo, con el Acuerdo 001 del 28 de febrero de 2019 “Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Gamarra, Cesar, 2019-2031” se realiza la revisión general, actualización y ajuste del EOT de Gamarra.

En temas normativos, el actual EOT establece diferentes usos permitidos para el suelo rural, como se muestra en la figura 3.

Figura 3. Mapa de zonificación ambiental en Gamarra



Fuente: Alcaldía Municipal de Gamarra (2019).

Es importante destacar que Gamarra alberga áreas de conservación significativas que incluyen ciénagas, quebradas, arroyos y ríos. Preservar estas zonas adquiere una importancia crucial debido a la abundante biodiversidad que estos ecosistemas ofrecen. En el ámbito rural, el POT actual identifica un total de 19.081,62 ha destinadas como suelo de protección, clasificadas de la siguiente manera:

1. Áreas de especial importancia ecosistémica constituida por: ecosistemas estratégicos de humedales, áreas abastecedoras de acueducto, zonas de recarga de acuíferos, áreas de nacimiento y rondas hídricas, relictos de bosques naturales y áreas de aptitud forestal protectora.

2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y explotación de los recursos naturales.
3. Áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres: áreas de amenaza y riesgo.

En lo que respecta a las viviendas campestres y parcelaciones, este tipo de construcciones no se han comenzado a desarrollar, los proyectos más próximos se encuentran en Aguachica en los dos costados de la vía que une a los dos municipios.

Adicionalmente, en sectores como La Estación, Las Marías y Crisol están haciendo exploraciones para gas e hidrocarburos. En Puerto Acapulco hay un centro de acopio de carbón, el cual se ubica cerca al río Magdalena. El material llega por vía terrestre y se comercializa por vía fluvial a ciudades como Barranquilla y Cartagena. De otra parte, a pequeña escala prevalece la extracción de material de río.

Por otro lado, el municipio presenta conflictos relacionados con la sobreutilización y el uso inadecuado de suelos. Este problema surge debido a la dinámica de poblamiento que está estrechamente relacionada con el desarrollo de actividades pesqueras y agropecuarias. Como resultado de esto, se produce una alteración en la vocación de conservación de los suelos, que inicialmente estaban destinados a usos forestales, agroforestales y agrícolas predominantes.

4.13.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La producción agropecuaria en Gamarra se diversifica en varios renglones productivos, siendo el más importante la línea pesquera. Adicionalmente, en el municipio se desarrolla la agricultura y la ganadería en menor escala. Para el caso de la agricultura, los cultivos más representativos son el limón, mango, el plátano, la yuca, el arroz y el maíz.

Los costos de establecimiento para un cultivo de maíz tecnificado están en aproximadamente en 3.200.000 de pesos, para el caso del maíz tecnificado, este se

encuentra en 700.000 pesos por ha, el cultivo del arroz está en 3.000.000 de pesos por ha, el plátano en 1.500.000 pesos por ha y la yuca en 1.000.000 de pesos por ha.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019-2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para 2022 Gamarra registra de manera representativa los cultivos que se relacionan tabla 1.

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en Gamarra

Cultivo	Área cosechada (ha/año-semestre)	Rendimiento t/ha
Maíz amarillo tecnificado	597,00	4,00
Maíz blanco tecnificado	535,00	4,00
Arroz riego	335,00	5,00
Maíz blanco tradicional	198,00	2,00
Maíz amarillo tradicional	133,00	2,00
Yuca consumo en fresco	69,70	20,00
Palma de aceite	21,00	4,00
Plátano consumo interno	18,00	8,00
Mango demás variedades	11,00	6,00

Fuente: EVA (2022).

El pescado por su parte es comercializado principalmente en Aguachica (Cesar), Ocaña (Norte de Santander), Río de Oro (Cesar), Valledupar (Cesar) y Montería (Córdoba). Para el caso del arroz, este es comercializado en Aguachica. En cuanto al maíz, este es distribuido a bodegas de acopio ubicadas en Gamarra, quienes posteriormente comercializan este producto a diferentes partes de la región. Los demás productos agrícolas que se obtienen en Gamarra tienen como principales destinos los municipios vecinos, así como para el consumo local.

En lo que respecta a la ganadería, se practica un enfoque de doble propósito. Según lo informado en la entrevista realizada, la capacidad de carga establecida para el municipio es de dos cabezas de ganado por ha, pese a que, en la realidad, se encuentran más

animales por ha. La producción diaria de leche alcanza los 3 litros por animal. La crianza de ganado porcino en el municipio sigue un enfoque tradicional y carece de infraestructura especializada. La producción porcina se centra en la ceba y el levante de cerdos.

En cuanto a la agroindustria, en el municipio existen varias queseras artesanales. Entre las queseras certificadas se destacan Fresca Leche y Colanta, que disponen de sus propias plantas de transformación y centros de almacenamiento. Estas empresas desempeñan un papel fundamental en la recolección, procesamiento y distribución de productos lácteos en la región, contribuyendo significativamente a la economía local y nacional. El jornal en el municipio se paga entre 35.000-40.000 pesos jornada completa (7:00 a. m.-12:00 a. m. y de 1:00 p. m.-4:00 p. m.).

4.13.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en Gamarra son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por ha: Tierras clase 07, estos sectores son las zonas más económicas del municipio, por ser las zonas donde se ubican las ciénagas que a su vez limitan con el departamento de Bolívar. Estos terrenos presentan topografía plana, a su vez tienen suelos con valores potenciales predominantes entre 47 y 53 puntos indicando suelos de mediana a regular la capacidad productiva. Estos suelos son susceptibles a inundaciones. El tamaño predial predominante es mayor a 10 ha hasta 20 ha con un 24,42 %. En este rango predomina el uso pesquero.

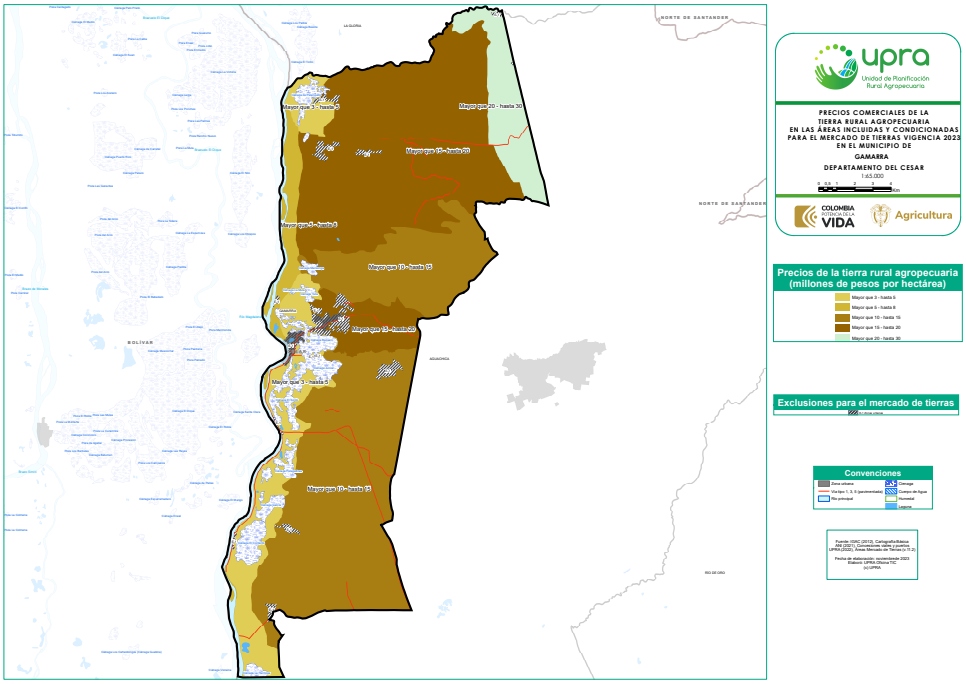
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Tierras clase 03, son suelos con valor potencial predominante entre 70 a 76 puntos indicando ser suelos de buena capacidad productiva. Estos terrenos son planos con incidencia a la cercanía del río Magdalena, a su vez son susceptibles a inundaciones ocasionales. Presentan red vial terciaria. El tamaño predial predominante con el 17,95 % es mayor a 20 ha hasta 50 ha predomina uso agropecuario.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: Tierras clase 05 y 03, estos terrenos muestran una variabilidad en su capacidad productiva del suelo, con valores potenciales predominantes que oscilan entre 59-63 puntos. Además, cuentan con conectividad vial. Sin embargo, es importante señalar que estos suelos son propensos a la susceptibilidad a la pérdida de suelo, erosión y a la pedregosidad superficial. El tamaño predial predominante con el 23,03 % es mayor a 20 ha hasta 50 ha predomina uso agropecuario.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Tierras clase 05 y 03, este rango de precio se caracteriza por tener terrenos predominantemente planos. Presenta buena conectividad vial y cubrimiento de servicios públicos. Sin embargo, parte de estos terrenos son susceptibles a la pérdida de suelo e inundaciones. Presenta suelos de buena calidad, los valores potenciales predominantes oscilan entre 59-63 puntos, se localizan a lo largo del eje central del municipio entre la terminación del área de influencia el río Magdalena y de la vía ruta del sol. El tamaño predial predominante con el 31,79 % es mayor a 20 ha hasta 50 ha predomina uso agropecuario.

Mayor que 20 hasta 30 millones por ha: Suelos clase 03 y 06, localizados específicamente la zona a lo largo de la ruta 45, ampliamente reconocida como la “Ruta del Sol”. Además, en términos de calidad de suelo, este sector predomina los suelos entre 70 y 76 puntos de valor potencial, lo que indica su clasificación como tierras de buena calidad. El tamaño predial predominante con el 37,50 % es mayor a 20 ha hasta 50 ha. Predomina el uso agropecuario (figura 4).

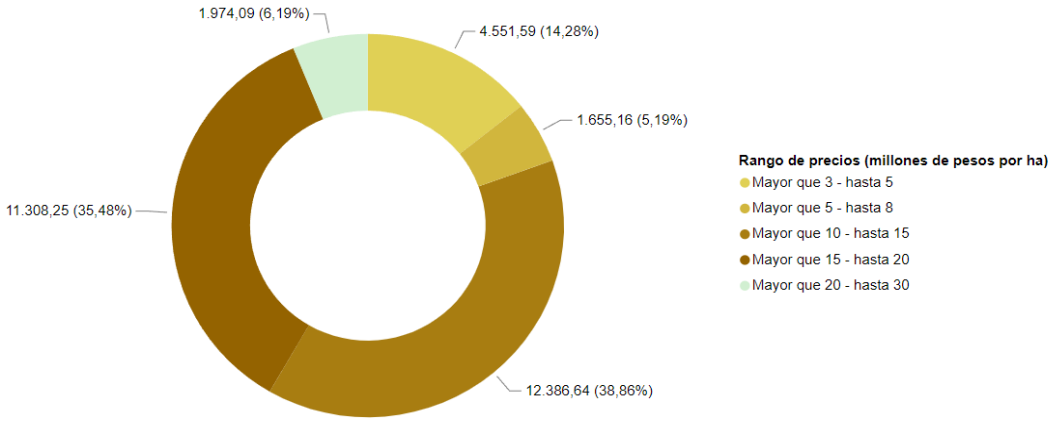
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Gamarra



Fuente: UPRA (2023).

La figura 5 y la tabla 2 muestran el rango de precios de la tierra en Gamarra, donde el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha con un 38,86 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 5. Distribución del área en ha de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Gamarra



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Gamarra

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	4.551,59	Corregimientos El Contento, Puerto Viejo, La Estación, Palenquillo.	47-52 puntos.	Menor a 1 hora.	Mayor a 10 ha- hasta 20 ha.	Pesquero
Mayor que 5 hasta 8	1.655,16	Parte occidental del corregimiento de Palenquillo y Puerto Viejo.	70-76 puntos.	Menor a 1 hora.	Mayor a 20 ha- hasta 50 ha.	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	12.386,64	Puerto Mosquito, Contento, Puerto Capulco, Cascajal, Puerto Viejo, La Estación.	59-63 puntos.	Menor a 1 hora.	Mayor a 20 ha- hasta 50 ha.	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	11.308,25	Mahoma, Palenquillo, Zona norte de Cascajal	59-63 puntos.	Menor a 1 hora.	Mayor a 20 ha- hasta 50 ha.	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	1.974,09	Parte oriental del corregimiento de Mahoma	70-76 puntos.	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha- hasta 50 ha.	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En la entrevista realizada se indicó que Gamarra presenta poca disponibilidad de tierra para arrendar. En la tabla 3 se especifican los datos de arriendos para las líneas agrícolas y pecuarias.

Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Gamarra

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola, maíz	1.000.000	Ha	Año	El cultivo de maíz se da por semestre. El valor del arriendo en el año es de 1.000.000 de pesos/ha.
Agrícola, arroz	2.000.000 2.500.000	Ha	Año	El cultivo de arroz se da por semestre. El valor del arriendo en el año oscila entre los 2.000.000 y los 2.500.000 de pesos/ha.
Agrícola, plátano y yuca	600.000 800.000	Ha	Año	El arriendo para cultivos agrícolas como el plátano y la yuca fluctúa entre 600.000-800.000 pesos año/ha.
Pecuario	30.000 40.000	Cabeza/ha	Mensual	El arriendo por cabeza mensual está entre 30.000 a 40.000 pesos.

Fuente: Alcaldía de Gamarra (2023).

4.13.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Gamarra

Entre los aspectos positivos por destacar, el municipio cuenta con tierras fértiles y una abundante disponibilidad de recursos hídricos, su ubicación geográfica, la cual ha beneficiado la producción piscícola que es la línea productiva más fuerte en esta región, en especial por el complejo cenagoso cerca al río Magdalena. Así mismo, destaca que Gamarra presenta el menor índice de Riesgo de victimización del departamento, indicador de seguridad que es favorable para el mercado de tierras rurales.

La economía de la zona rural de Gamarra se basa principalmente en la línea productiva de la pesca, también en las actividades agrícolas, donde se destaca la producción de cultivos como maíz, mango, plátano, yuca y arroz. Y como tercer renglón productivo importante en el municipio está la ganadería de doble propósito. Siendo la leche una de las mejores pagas de la región.

Por otro lado, la proximidad de Gamarra con Aguachica y a Bucaramanga (Santander), Cúcuta, Ocaña (Norte de Santander) y Valledupar (Cesar), ha contribuido al desarrollo económico de esta región. Esta cercanía brinda acceso directo a una variedad de servicios comunitarios, educativos, institucionales y económicos. Además, los productos cultivados en el municipio se distribuyen principalmente a estas ciudades.

El mercado de tierras en Gamarra se ve fuertemente marcado por la influencia a la cabecera municipal y a la vía ruta 45, así como a la capacidad productiva de la tierra y por el acceso a los predios, es decir, a mayor distancia y menor calidad de vías el valor del suelo disminuye considerablemente, siendo los precios más bajos en aquellas zonas con suelos son muy susceptibles a inundaciones.

En atención a las principales variables que participan en la dinámica de tierras e inciden en el valor comercial de estas, se identificó que para Gamarra, el menor rango de precios presenta los rangos de valor potencial menores y tamaño promedio de los predios mayores, en la medida que el rango de precio aumenta, las condiciones en cada una de estas variables mejora, siendo así que, el mayor rango de precios presenta suelos con valores potenciales entre 70-76 puntos, tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

El rango de precios de la tierra predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha con un 38,86 % de cobertura en las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

El municipio presenta problemáticas respecto a la formalidad de los predios, la tasa estimada de predios en condición de informalidad se encuentra en el rango del 50 al 75 % primando la figura de falsa tradición. Esta situación ha generado dificultades a la hora de acceder a créditos por parte de los productores y la afectación de los ingresos propios del municipio.

Finalmente, Gamarra enfrenta desafíos que requieren atención. En las áreas más elevadas, se están generando conflictos de uso del suelo, ya que las actividades agrícolas están incursionando en áreas boscosas, lo que afecta la conservación de los recursos hídricos. Otro aspecto que no favorece al municipio es la falta de organización por parte de los pequeños productores.

Así mismo, Gamarra se benefició con construcción del Puerto Multimodal de Capulco conectando el corredor férreo La Dorada-Chiriguaná con el río Magdalena, lo cual ha facilitado el transporte de carga e incidiendo de manera positiva en la dinámica del mercado de tierras toda vez que ha impulsado el desarrollo de la región con el transporte fluvial.

4.14 Dinámica del mercado de tierras en González

4.14.1 Dimensión contextual

González es un municipio localizado aproximadamente a 360,00 km de la capital Valledupar. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región suroriental del departamento, sobre la serranía de Perijá, limita al norte con Convención, Norte de Santander, al sur con Río de Oro, al occidente con jurisdicción de Ocaña, Norte de Santander y al oriente con Convención y Ocaña, Norte de Santander.

González, de acuerdo con la clasificación de Holdridge, se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). La temperatura media multianual se encuentra entre los 19 °C y 22 °C, cuenta con clima templado, variando su temperatura según la altura sobre el nivel del mar.

En González solo se presenta un piso térmico, el medio (templado). Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 1.100 m s. n. m. hasta los 1.800 m s. n. m. y con una precipitación cercana a los 1.200 mm al año.

Dentro de las fuentes hídricas principales se encuentran los ríos Magdalena, río de Oro y río limón, adicionalmente se encuentran quebradas como la Burbuja, González, La Estancia, Bujaravita, Cundina, Curasica, Las Ánimas, La Andrea, Baltazarico, Bujuriama, El Oso, El Retiro, Montera, El Pantano, Llano Verde, Curasica, Los Pilones, Las Cruces, San Judas, Cangrejo, entre muchas otras. Sin embargo, según el Plan de Desarrollo Municipal se considera al municipio como escaso de aguas, teniendo en cuenta que en la parte media y baja las precipitaciones son limitadas durante la mayor parte del año.

Como factores de riesgo por destacar se encuentran los asociados a los deslizamientos en zonas de ladera, principalmente en los sectores de Tequendama, Chorrón, Mata de Fique y Culebrita. En cuanto al riesgo de inundación, este se debe a la abundancia de cuerpos de agua que tiene González, dentro de los cursos de agua más susceptibles a este fenómeno se encuentran las zonas aledañas a las quebradas La Culebrita, Búrbura y Montera.

El municipio en su zona rural y según Plan de Desarrollo Municipal está compuesto por nueve corregimientos: Bujaravita, Búrbura, Culebrita, El Potrero, La Floresta, Mata de Fique, Montera, San Isidro, Vijagual y once veredas: Bujuriama, Cerro Azul, Cotorreras, El Chamizo, El Chorrón, El Oso, Paramillo, Quebrada Estancia, Salobritos, San Cayetano, Tequendama.

Dentro de las veredas que conforman González, Salobritos, Vijagual, San Cayetano, El Oso, El Potrero y parte de las veredas Tequendama, Matadefique y Burjuriama, se destacan internamente por ser las que presentan los precios de tierra por ha más altos, en función principalmente de su cercanía y conexión con la cabecera municipal.

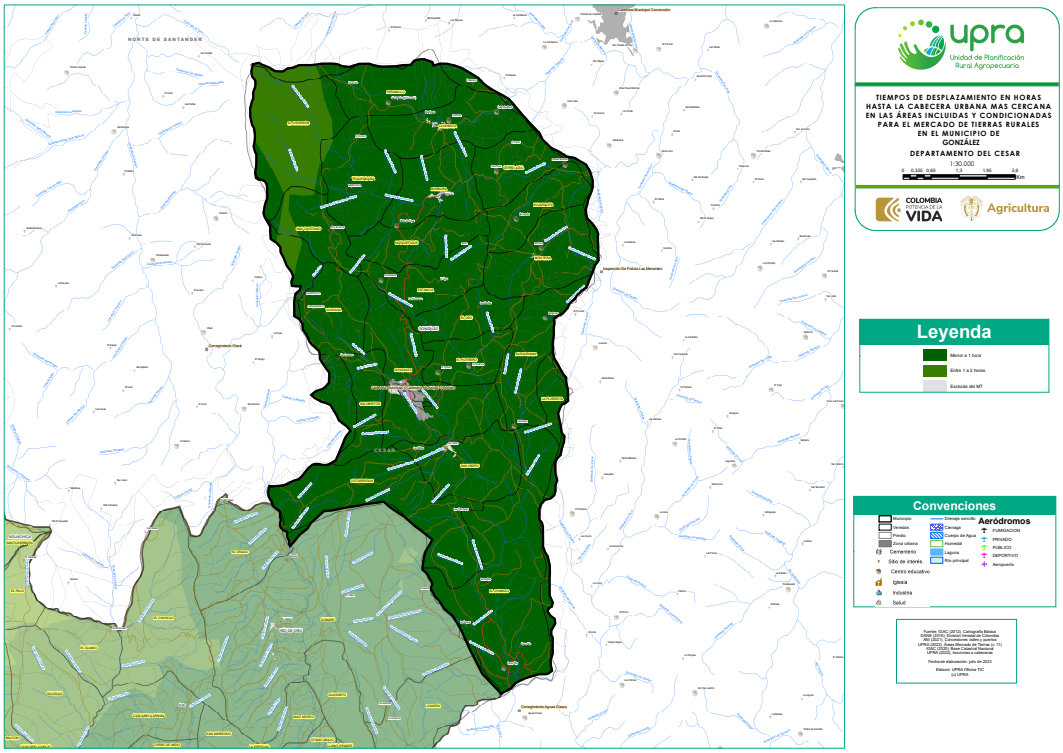
En lo que respecta a la prestación de los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica presenta una cobertura aproximada al 90 %, encontrándose en todas las veredas y corregimientos, los predios más alejados son aquellos que no cuentan con el respectivo servicio. Con respecto al servicio de acueducto, González cuenta con una planta de tratamiento de agua potable la cual abastece el casco urbano y a su vez al corregimiento de San Isidro, adicionalmente los corregimientos de Potrero, Oso, Búrbura, Montera, Vijagual y Culebrita cuentan con planta de agua en lo que respecta a la parte física (desarenador) pero no cuentan con el respectivo tratamiento químico. El suministro de agua se obtiene principalmente de las quebradas en las áreas rurales, adicionalmente la población campesina cuenta con reservas de agua que capturan de los diferentes manantiales. En lo que respecta a los servicios de internet y telecomunicaciones en el municipio, la cobertura en la zona rural es muy limitada y el servicio es prestado principalmente en las instituciones educativas.

En cuanto a vías, el municipio presenta una buena conexión en infraestructura con una cobertura rural mayor al 90 %, lo que indica que se puede acceder a cualquier vereda partiendo del casco urbano. Las vías veredales en los sectores más críticos se han ido adecuando en placa huella, el restante de la infraestructura vial presenta problemas de accesibilidad principalmente en épocas de invierno, dada su textura arcillosa y el esporádico mantenimiento en balastro. Es importante señalar la cercanía de González con Ocaña, por medio de una vía totalmente pavimentada y en buen estado de conservación.

En general el municipio se caracteriza por tener buena conexión entre el casco urbano y los diferentes sectores rurales, la zona montañosa de El Chorrón es la más alejada al casco urbano y la de mayor dificultad de acceso, al igual que la zona alta de la vereda San Cayetano, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 1 a 2 horas, el factor accesibilidad se encuentra directamente relacionado con el valor del suelo rural,

ya que estos sectores corresponden a los terrenos con los valores más bajos del municipio, en función de la ubicación y conexión con los centros de consumo (figura 6).

Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en González



Fuente: UPRA (2023).

El municipio presenta una carencia en lo referente a la presencia institucional, únicamente cuenta con la presencia de notaría, Registraduría, sucursal de Bancolombia y cooperativa de ahorro y crédito (COOPIGON). Para los diferentes trámites la población debe desplazarse a los municipios vecinos y para temas de registro de instrumentos públicos se deben diligenciar directamente en Aguachica. La ausencia institucional se ve agravada en el sector rural y más específicamente en el marco agropecuario ante la carencia de Banco

Agrario u otras instituciones que puedan fomentar y apoyar los diferentes procesos productivos del municipio.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la Alcaldía municipal, existen un total de 20 instituciones educativas a escala rural dónde se cuenta con educación primaria, el sector conocido como el Chorrón es el único que carece de la prestación del servicio. La educación secundaria es prestada únicamente en la cabecera municipal en la institución educativa Jorge Eliecer Gaitán. Por otro lado, el municipio no cuenta con sede física del SENA; sin embargo, este hace presencia esporádicamente ofreciendo diferentes cursos o con sus programas virtuales. En la actualidad no se cuenta con distrito de riego ni algún otro tipo de adecuación para mejorar la producción agrícola o pecuaria de las familias campesinas del municipio. Sin embargo, según información de la UPRA en la jurisdicción municipal se encuentra el distrito de riego de ASPROSANI el cual beneficia a 39 familias aproximadamente.

Respecto al componente diferencial, se encontraban registradas tres asociaciones constituidas de mujeres, dichas mujeres se agruparon de forma organizada, pero con el paso del tiempo se fue disipando el interés y el enfoque, hasta que en la actualidad ninguna de ellas se encuentra en funcionamiento. La mayoría de la población rural de mujeres se dedican a producción agrícola, al levante y cría de especies menores como la de cerdos, gallinas ponedoras, chivos y ganado bovino.

En cuanto a los jóvenes y según información otorgada en la Alcaldía municipal, la mayoría migra a ciudades principales en busca de nuevas oportunidades, en un alto porcentaje se desplazan a Ocaña donde se encuentra ubicada la Universidad pública Francisco de Paula Santander para poder realizar sus estudios de educación superior, es de mencionar que dicha universidad cuenta con algunos convenios con colegios y se brindan apoyos de hasta el 50 % del valor de la matrícula. En una menor proporción la población joven se dedica a

la agricultura, dónde con el paso del tiempo se ha perdido el interés por el campo dificultando el relevo generacional.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, González presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización (IRV), siendo un factor fundamental en la dinámica del mercado de tierras rural.

4.14.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

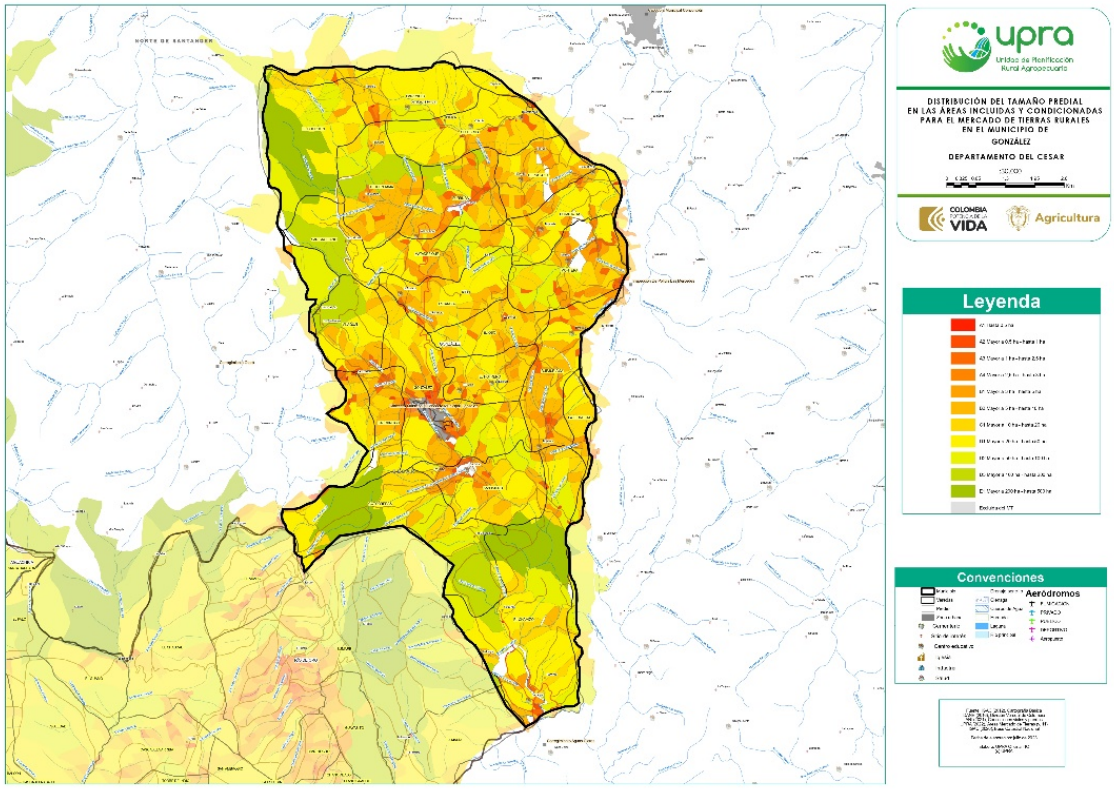
De acuerdo con el censo realizado por el DANE en 2018 y las proyecciones realizadas para 2024, la población total del municipio es de 4.889 habitantes, de los cuales 3.450 habitantes se encuentran en los centros poblados y las zonas rurales, y 1.439 en la cabecera municipal. González presenta una informalidad de entre el 25 % y el 50 %, pues aproximadamente el 33 % de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020), lo que es consecuente con la existencia de falsa tradición predial, desactualización de la base catastral y falta de relación entre la información de catastro y registro, esta última dado el desplazamiento que se debe a Aguachica para el respectivo registro de los títulos de adquisición.

González se clasifica en la categoría de rural. En lo que respecta a la distribución predial, se destaca un patrón característico de minifundios y mediana área para la región. El área promedio para los microfundios, minifundios y pequeña propiedad oscila principalmente entre 1 y 20 ha los cuales corresponden al 72,30 % de los predios rurales, y se encuentran ubicados en la región central y oriental del municipio y para la mediana propiedad alcanzan un tamaño entre 20 hasta 50 ha con un 10,50 % de los predios rurales. Es importante indicar que también se encuentran predios de hasta 500 ha, ubicados en diferentes sectores del municipio, el primer sector se encuentra en el costado noroccidental el cual

corresponde a la parte montañosa, el segundo sector se encuentra ubicado en el costado sur del municipio.

En términos del precio comercial de la tierra rural, en González hay una importante diferenciación en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno, los valores más bajos del suelo se encuentran ubicados en las periferias, mientras que los predios con los rangos de valor más altos identificados se encuentran en la parte más próxima al casco urbano (figura 7).

Figura 7. Mapa de distribución de tamaño predial en González



Fuente: UPRA (2023).

4.14.3 Dimensión de ordenamiento territorial

González, al tener una población inferior a los 30.000 habitantes, tiene como instrumento de ordenamiento territorial un EOT reglamentado mediante Acuerdo 05 de 2007. Por otro lado, en 2015 se avanzó en la revisión, modificación y ajustes excepcionales de las normas urbanísticas del EOT mediante el Acuerdo 026 del 25 de noviembre de 2015. “Por el cual se adopta la revisión, modificación y ajustes-modificación excepcional de normas urbanísticas-del esquema de ordenamiento territorial, EOT, modificándose el Acuerdo Municipal 05 del 2007, de González, Cesar, y se dictan otras disposiciones”.

Dentro de la clasificación del territorio se define Zonas de Bosque Natural Secundario, Zonas de Vegetación Especial, Zonas de Protección Absoluta, Áreas periféricas a nacimientos, cauces de quebradas y cuerpos de agua que conforman el sistema hídrico Municipal, Áreas Abastecedoras de Acueductos, Zonas de Producción de Uso Múltiple, Zonas de producción Agroforestal, Zonas de Bosques Productores, Suelo Suburbano, Parcelaciones Rurales. De lo anterior se destaca una importante cobertura protegida, dentro de los precios de la tierra más elevados del municipio se encuentran los asociados a las parcelaciones rurales y suelos con vocación agrícola.

La economía del municipio se basa principalmente en la agricultura, los conflictos encontrados están relacionados con la sobreutilización y el uso inadecuado de suelos. Este problema surge debido a la dinámica de poblamiento que está estrechamente relacionada con el desarrollo de actividades agropecuarias. Como resultado de esto, se produce una alteración en la vocación de conservación de los suelos, que inicialmente estaban destinados a usos forestales, agroforestales y agricultura de bajo impacto.

Por otro lado, González enfrenta desafíos que requieren atención. En particular, gran parte de su territorio está compuesto por zonas de ladera, en los sectores más elevados, donde se llevan a cabo los procesos de transformación de la caña panelera, se están generando

conflictos de uso del suelo, ya que las actividades agrícolas están incursionando en áreas boscosas, lo que afecta la conservación de los recursos hídricos y la vocación principal del uso del suelo. Además, se observa un uso indiscriminado de agroquímicos en las áreas más bajas, lo que puede tener repercusiones negativas en la salud de la población.

La minería es una actividad nula en el municipio, con respecto a la transformación de las materias primas se encuentran 54 trapiches paneleros mecánicos ubicados principalmente en la parte alta, los cuales funcionan a motor Diésel o eléctrico, finalmente y en una menor escala se encuentran algunas queseras y productores de yogurt.

En lo que respecta a las viviendas campestres, este tipo de construcciones ha comenzado a desarrollarse poco a poco en el municipio siendo principalmente destinadas como residencias de descanso, en la actualidad no se observa un impacto negativo o como consecuencia un desplazamiento de usos agropecuarios.

González posee un importante potencial cultural, tradicional e histórico que está relacionado con el turismo. Entre las áreas de interés turístico se destaca la arquitectura de las edificaciones en la cabecera urbana, destacándose por un estilo colonial. Por otra parte, en el municipio se encuentran dos alfareros que son muy reconocidos en la región, lo que hace que sus artesanías sean muy apreciadas por los turistas, especialmente aquellos provenientes de Ocaña (Norte de Santander) y Aguachica (Cesar). La cascada Tequendama es la cuota ecoturística donde se puede apreciar la naturaleza boscosa y este cuerpo de agua que se encuentra ubicado en la vereda Tequendama, jurisdicción del corregimiento de Búrbura. A pesar de este potencial y dada la extensión del municipio, los problemas de orden público y una economía basada en el sector agropecuario, González tiene poco desarrollo turístico actualmente y por ende no presenta conflictos de uso en la región. El poco desarrollo turístico en términos de valores de la tierra mantiene a González fuera de los actores especulativos y burbujas inmobiliarias que se han desarrollado en otros

sectores del país. Es importante destacar que González se encuentra dentro de la zona de Reserva del Río Magdalena y forma parte del PONCA (Plan de Ordenamiento y Manejo de Cuencas y Zonas Aluviales) del río Algodonal. Esta área es especialmente rica en biodiversidad, albergando más de 293 especies vegetales y desempeñando un papel fundamental en la conservación de la fauna, incluyendo anfibios, reptiles, aves y mamíferos.

4.14.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía local se basa principalmente en actividades agropecuarias, en la primera línea productiva se encuentra la caña panelera, con aproximadamente 2.387,50 ha cultivadas. Este cultivo se produce principalmente en los corregimientos de Búrbura, Culebrita, Bujaravita, Montera, El Potrero, La Floresta, Mata de fique, Vijagual y las veredas Bujuriama, Salobritos, Quebrada Estancia, El Oso, Paramillo, Tequendama, El Chorrón y Cerro Azul.

En el desarrollo agrícola también se destacan los cultivos de pepino, fríjol, maíz amarillo tradicional, ají, cebolla de bulbo, cebolla de rama, pimentón, café, frutales, especies menores y tomate chonto. Este último se ha cultivado de dos formas, a cielo abierto y en invernadero, donde actualmente se encuentran un total de 65 invernaderos en funcionamiento, en los que se siembra, entre otros cultivos, el pepino y la habichuela.

Los principales productores son el corregimiento de San Isidro y las veredas Bujuriama y El Chamizo, igualmente producen frutas y hortalizas los corregimientos de Floresta, Mata de Fique, Vijagual, Búrbura, Culebrita, El Potrero y las veredas Cotorreras, Salobritos, El Oso y Tequendama (Alcaldía Municipal de González, 2020).

Por otra parte, uno de los grandes problemas para la población campesina es la falta de centros de acopio, por lo cual la comercialización se realiza principalmente a Ocaña (Norte de Santander) y en una menor escala para consumo interno (tabla 4).

Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en González

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Caña panelera	2.387,50	65,00
Café	93,00	0,77
Pepino cohombro	18,00	75,00
Maíz amarillo tradicional	16,00	1,96
Frijol	12,50	1,50
Aguacate demás variedades	12,00	6,00
Ají	9,25	11,50
Tomate invernadero	8,60	160,00
Cebolla de rama	8,25	29,00
Pimentón	3,50	37,00
Tomate	1,50	18,00
Cebolla de bulbo	1,50	20,00

Fuente: Base EVA (2022).

Respecto a la ganadería, esta línea se practica de forma extensiva, dentro de las razas encontradas se destacan el Cebú, cruces entre Cebú y Pardo Suizo y en menor escala ganado Criollo, esta producción está orientada a la cría y ceba principalmente, según entrevista realizada, la capacidad de carga bovina en la zona es de 3 a 4 cabezas por ha. Referente a la producción lechera, no se cuenta con programas de mejoramiento para la producción, por lo que se desarrolla lechería tradicional, la producción se estima que puede llegar a estar entre los 10 a 12 litros por día. En el municipio se destacan cuatro productoras de leche que comercializan su producto a municipios cercanos y principalmente a Ocaña, Norte de Santander.

En cuanto al ganado porcino, su crianza sigue un enfoque tradicional y carece de infraestructura especializada, la producción se destina principalmente a la ceba y el levante, y se estima que en el municipio hay alrededor de 520 porcinos. En lo que respecta a la producción avícola, esta es limitada y se centra en la cría de aves de traspatio, que generalmente se destinan para la producción de carne y huevos. A pesar de ello, el municipio cuenta con tres explotaciones tecnificadas, dos de las cuales se dedican a la cría de pollos de engorde (una con capacidad para 15.000 aves y otra para 1.000 aves, con una densidad de 10 aves por metro cuadrado), y la tercera está orientada a gallinas de postura (un galpón con capacidad para 2.000 aves, también con una densidad de 10 aves por metro cuadrado).

El ganado caprino en la región se cría en un sistema de explotación extensiva y es practicado por algunas familias de manera rudimentaria, con una población estimada de alrededor de 120 caprinos. Los equinos en el municipio tienen un papel fundamental en el transporte de la caña panelera desde las zonas de ladera hasta los trapiches, donde se realiza la molienda. Se calcula que hay aproximadamente 330 mulares, 10 asnales y 8 caballos involucrados en esta actividad. En cuanto a la producción piscícola, el municipio cuenta con un total de 33 estanques, según datos del Plan de Desarrollo Municipal del 2020.

El valor del jornal en invernadero está aproximadamente en 40.000 pesos sin alimentación, en la parte alta del municipio (caña panelera) se encuentra en 50.000 pesos, este valor se da principalmente por la oferta y numerosa demanda. El horario generalmente es de 7:00 a. m. hasta las 12:00 p. m. y de 1:00 p. m. hasta las 5:00 p. m. Finalmente, en temas de orden público de González no escapa a la realidad que vive el país con relación al conflicto armado y el narcotráfico. Este territorio ha tenido influencia de grupos al margen de la ley, generando espacios de violencia generalizada, como homicidios, hostigamientos,

secuestros, cultivos de uso ilícito, entre otros, lo que ha ocasionado un miedo generalizado que en consecuencia desencadena el lento desarrollo municipal, limitando y condicionando el mercado de tierras rurales.

4.14.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

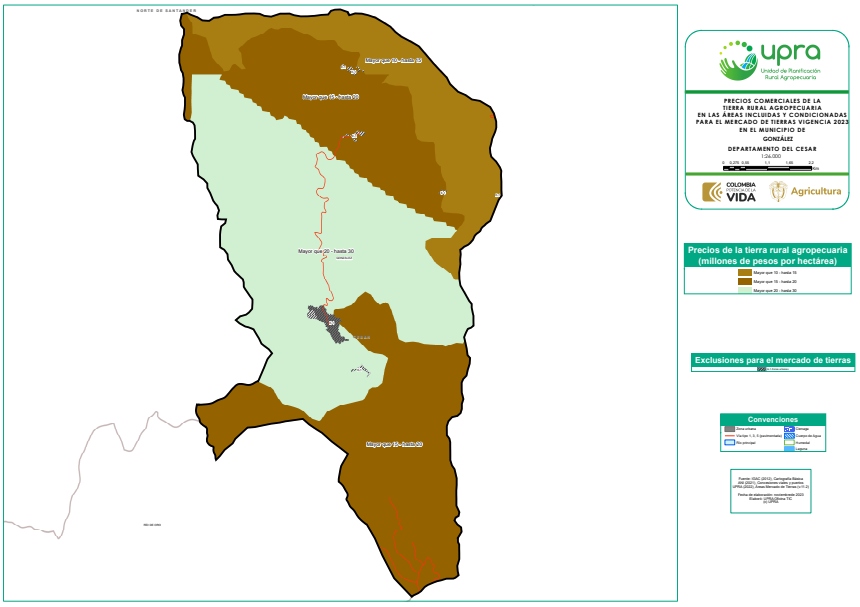
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía moderadamente escarpada con pendientes clase f (50-75 %), valores potenciales de 27 a 34 puntos principalmente, lo que indica que son tierras malas y con una limitante por poca profundidad efectiva. Son sectores ubicados en la zona norte del municipio, con tiempos de desplazamiento desde la cabecera municipal menores a una hora, en el límite con Norte de Santander, estas zonas carecen de vías y tienen presencia de grupos armados al margen de la Ley, por lo cual corresponden a las tierras con los valores más bajos del municipio.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía ligeramente escarpada con pendientes clase e (25-50 %), valores potenciales de 41 a 46 puntos principalmente, lo que indica que son tierras regulares y con una limitante por poca profundidad efectiva. Son sectores ubicados en la zona sur del municipio, con tiempos de desplazamiento desde la cabecera municipal menores a una hora, en el límite con Río de Oro, estas zonas cuentan con vías en regular estado de conservación.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía moderadamente escarpada con pendientes clase f (50-75 %), valores potenciales de 27 a 34 puntos principalmente, lo que indica que son tierras malas y con una limitante por poca profundidad efectiva. Son sectores ubicados en la zona central del municipio, colindantes al casco urbano municipal, estas zonas cuentan con vías en regular y buen estado de

conservación, con tiempos de desplazamiento desde la cabecera municipal menores a una hora, adicionalmente cuenta con buena cobertura de servicios públicos e influencia de Ocaña, Norte de Santander, debido a que se encuentra a una distancia aproximada de 20,70 km desde la cabecera urbana de González. Dado lo anterior corresponden a las tierras con el rango de precio más elevado de todo el municipio (figura 8).

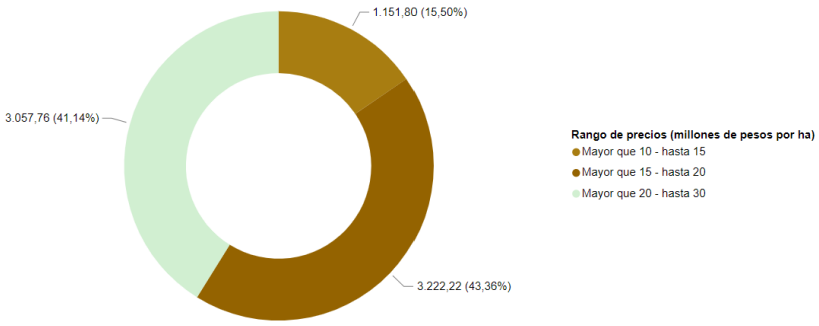
Figura 8. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en González



Fuente: UPRA (2023).

La figura 9 y la tabla 5 muestran el rango de precios comerciales de la tierra en González, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones por ha con un 43,36 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 9. Distribución del área en ha de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en González



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en González

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	1.151,80	El Chorrón, Paramillo, y Culebrita, Cerro Azul, Bujaravita, Montera.	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 5 hasta 10 ha y mayor que 10 hasta 20 ha.	Protector, agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	3.222,22	El Chorrón, Tequendama, Búrbura, Montera, San Isidro, Cotorreras y El Chamizo	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 3 hasta 5 ha y mayor que 10 hasta 20 ha.	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	3.057,76	San Cayetano, Matadefique, Estancia, Vijagual, El Oso, Burjuriama, La Floresta, El Potrero, Salobritos y Cotorreras.	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 3 hasta 5 ha y mayor que 5 hasta 10 ha.	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En la entrevista realizada se indicó que el arriendo de la tierra se presenta tanto para la agricultura como para la ganadería. En la tabla 6 se especifican los datos de los arriendos en González.

Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en González

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	5.000.000	Ha	Anual	Arriendan la tierra para diferentes cultivos agrícolas. Si el arriendo es en invernadero, este tiene un valor de arriendo de 5.000.000 de pesos ha/año. La tierra se alquila por un tiempo mínimo de 5 años y puede llegar hasta los 10 años.
Agrícola	3.000.000	Ha	Anual	Arriendan la tierra para diferentes cultivos agrícolas. Si es para cultivos a cielo abierto, este tiene un valor de arriendo de 3.000.000 de pesos ha/año.
Pecuario	20.000	Cabeza	Mensual	Valor de arriendo de ternero.
Pecuario	30.000	Cabeza	Mensual	Valor de arriendo de animal adulto: vaca o toro.
Pecuario	40.000	Cabeza	Mensual	Valor de arriendo de vaca + ternero.

Fuente: Alcaldía de González (2023).

4.14.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en González

El municipio cuenta con tierras fértiles y buena disponibilidad de recursos hídricos, además, de ventajas geomorfológicas que le permite gozar de diferentes alturas, siendo un beneficio para la producción agrícola al permitir la diversificación de productos. A su vez, al considerar la cercanía que tiene González con Ocaña, Norte de Santander, lo que ha

favorecido la comercialización y distribución de diversos productos, contribuyendo así al crecimiento económico en este territorio. Sin embargo, aún falta mucho desarrollo para dinamizar el mercado de tierras rurales, teniendo en cuenta el estado de la infraestructura vial rural, la falta de centros de acopio y la carencia de presencia institucional como fuente de apoyo a procesos productivos.

El mercado de tierras rurales en González se ve fuertemente marcado por la cercanía a la cabecera municipal, por la disponibilidad de comercialización en Ocaña, por la productividad de la tierra y por la accesibilidad a los predios, por lo cual la zona norte del municipio que se encuentra en el rango de valor más bajo (10.000.000 hasta 15.000.000 millones de pesos/ha), es la más distante a la cabecera municipal, con mayores problemas de acceso principalmente en épocas de invierno y con problemas de orden público. Por el contrario, el rango de valor más alto (20.000.000 hasta 30.000.000 millones de pesos/ha), dispone de buena cobertura de servicios públicos, mejores condiciones viales y cercanía a centros de comercialización y distribución como el casco urbano y Ocaña.

4.15 Dinámica del mercado de tierras en La Gloria

4.15.1 Dimensión contextual

La Gloria es un municipio ubicado al sur del Cesar, en la zona de la cordillera Oriental y el valle del Magdalena Medio, aproximadamente a 268 km de la capital, Valledupar. Limita por el norte con Tamalameque y Pelaya; por el Oriente con Norte de Santander; por el sur con Aguachica y Gamarra; y por el Occidente con el departamento de Bolívar, con una altura promedio de 50 m s. n. m., temperatura media de 28 °C y precipitación media anual de 1.593 milímetros, que de acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término medio y se encuentra dentro de Bosque seco Tropical (bs-T).

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, el municipio en su zona rural se encuentra dividido territorialmente en ocho corregimientos: La Mata, Ayacucho, Bezote, Simaña, San Pablo, Carolina, Mueta, Molina y 52 veredas.

Con relación a los servicios públicos del área rural, aproximadamente el 95 % de la población cuenta con el servicio de la energía eléctrica; sin embargo, presenta deficiencias en la continuidad. En cuanto al acueducto cinco de los ocho corregimientos (Aguachica, Carolina, Molina, Simaña y La Mata) cuentan con el acceso a este servicio, excepto los corregimientos rurales de difícil acceso como lo son San Pablo y Bubeta; sin embargo, en ninguna zona del municipio se tiene acceso al servicio de alcantarillado. La cobertura del servicio de acueducto alcanza un 74,66 %, la continuidad un 50 % y la calidad del agua apta para consumo alcanza un 14 %, el servicio de alcantarillado sanitario alcanza un 45,59 % y en tratamiento de las aguas residuales solo se tiene un 15,31 % reportes DANE 2018-2020 (Alcaldía Municipal de La Gloria, 2019).

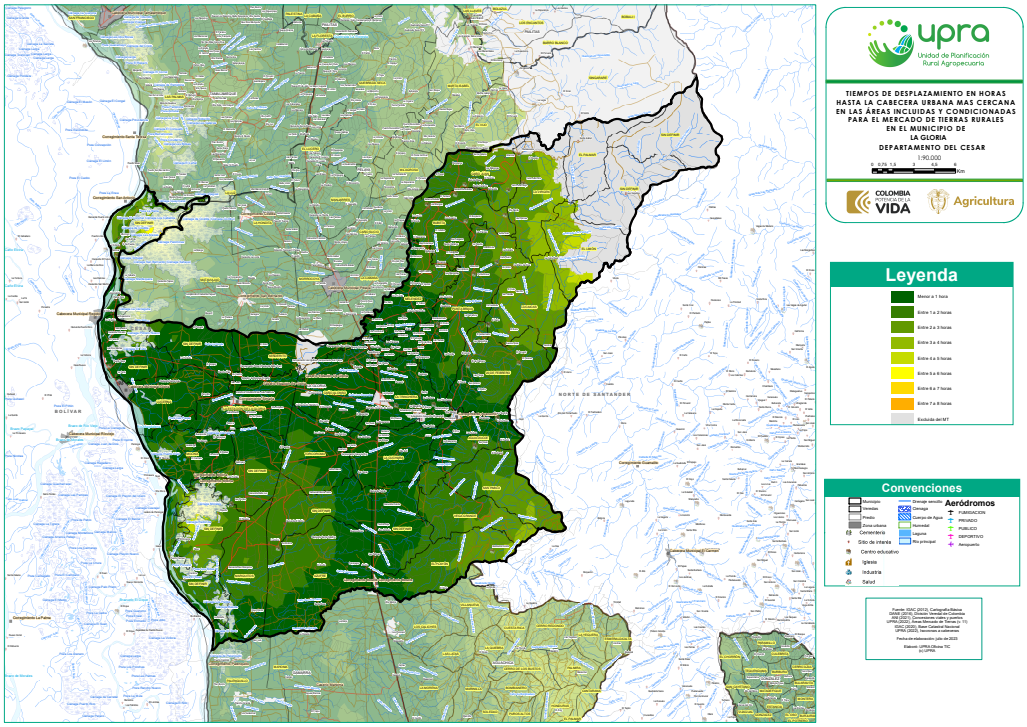
En cuanto al servicio de internet se tiene acceso la señal en la zona rural es de mala calidad y de difícil acceso, teniendo algunas excepciones en varias zonas del municipio sin exactitud, esto depende de la zona, el clima y la altitud, ejemplo de ellos es el corregimiento de san Pablo y la vereda Las nubes. La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo e incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales.

La estructura vial del departamento está conformada por vías primarias (nacionales), secundarias y terciarias. En la zona rural un mínimo porcentaje de sus vías están pavimentadas; sin embargo, se tiene acceso a 7 corregimientos exceptuando a San Pablo; en esta zona puede ocasionar que los habitantes tarden hasta dos horas y media, adicionalmente la entrada a dicho corregimiento es una de las zonas que presenta mayor dificultad lo que se refleja en los precios comerciales de la tierra definidos allí, donde el precio de la tierra no supera los 5 millones de pesos por ha. Importante destacar que para el corregimiento de Carolina el acceso es fluvial.

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado

por la UPRA, en general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, en el centro del municipio los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora, mientras que al oriente del municipio en las zonas más alejadas como La Virgen, El Limón, Lucaicas, San Pablo y Vega Grande presentan tiempos de desplazamiento entre 3 y 5 horas (figura 10).

Figura 10. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Gloria



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, aunque los campesinos se limitan a la adquisición de créditos ya que en su mayoría están reportados o no tienen vida crediticia. El municipio también cuenta con una Registraduría Nacional del Estado Civil y una Notaría. En cuanto las instituciones educativas cada corregimiento y algunas veredas cuentan con escuelas, en las cuales se cursa hasta el grado quinto, para continuar con la formación académica de bachillerato tienen con rutas escolares que ayudan con la movilidad de los estudiantes hasta los corregimientos en los que cuenta con

colegios hasta el grado undécimo; los enfoques del bachillerato de estas instituciones no son únicamente agropecuarias, sino también algunas financieras, entre otros, y con un SENA ubicado en Aguachica.

El fácil acceso a los diferentes servicios requeridos por la población hace del municipio una condición privilegiada, puesto que permite acceder a servicios de manera ágil, realizar trámites de manera más expedita e incurrir en menores tiempos de desplazamiento, en tal caso de requerir otros servicios más especializados de salud o educación municipios vecinos como Aguachica.

El municipio cuenta con una abundante riqueza en recursos hídricos, especialmente gracias al río Magdalena. Su sistema hidrológico está afectado por cuatro microcuencas que contribuyen a la cuenca del río Magdalena. Estas microcuencas, que incluyen la quebrada Simaña, Besote, San Marcos y Caño Ávila, influyen en la composición del suelo de las trece ciénagas hasta su desembocadura. Adicionalmente existe el distrito de riego Torcoroma, dedicado principalmente para la producción de arroz y las actividades ganaderas mejoramiento de los rendimientos agrícolas y permitiendo una mayor producción de productos agropecuarios; en relación con los precios comerciales definidos en el sector donde se ubica este importante distrito, se presentan una influencia y mayor dinámica dadas las ventajas comparativas frente a otras que no tienen este tipo de adecuación, allí se ubican tierras con precios mayor de 15 hasta 20 millones de pesos por ha.

Existen varias asociaciones y organizaciones comunitarias que trabajan en diferentes áreas, como el desarrollo social, la agricultura, el medio ambiente y se han conformado asociaciones de pescadores, principalmente por la cultura pesquera artesanal, se ha potenciado la participación de las mujeres campesinas como por ejemplo en la Asociación de Reposo de Mujeres Campesinas de Simaña y otras asociaciones con productores ganaderos, lo que permiten la producción y transformación de varios productos generados, lo que incentiva y dinamiza los mercados, así como el desarrollo de proyectos productivos para el beneficio de sus asociados.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, La Gloria presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización (IRV), que en relación con el departamento se ubica dentro de los cinco primeros municipios con mayor presencia de inseguridad lo cual es un factor importante para la dinámica de mercado de tierras en términos especialmente de comercialización y acceso de la tierra rural.

4.15.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

La población de La Gloria asciende a un promedio de proyecciones para 2024 de 19.962 habitantes, de los cuales el 34,40 % correspondiente a 6.865 habitantes se encuentran en la cabecera municipal; el restante 66,18 % que equivale a 13.097 (65,60 %) habitantes se encuentra en áreas rurales (TerraData, 2024a).

La Gloria se clasifica en la categoría de ruralidad **Rural**. De acuerdo con el índice de informalidad en la tenencia de la tierra determinado por la UPRA (2023), La Gloria presenta informalidad mayor de 25 % y hasta el 50 % donde las negociaciones se hacen sin títulos formales.

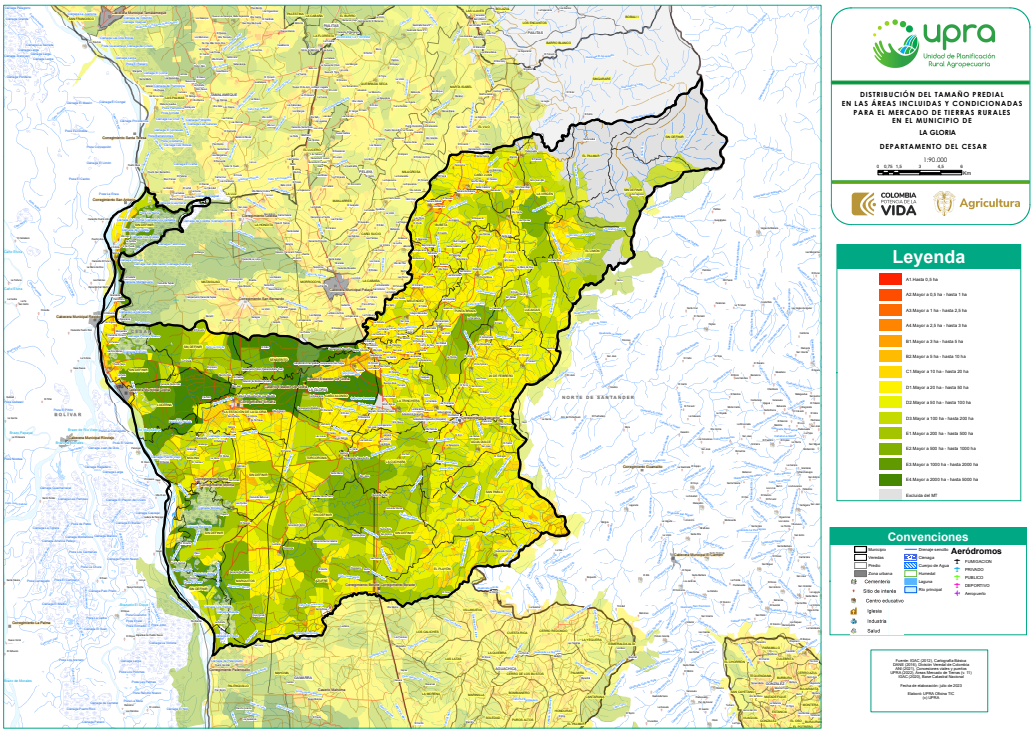
El porcentaje de informalidad se encuentra en el segundo rango de clasificación a escala departamental, porcentaje que se explica por la cercanía de las oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), su círculo registral se ubica en Aguachica el cual se encuentra aproximadamente a 59 km (una hora); así mismo, cuenta con Notaría y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. En la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

De acuerdo con la información suministrada en la entrevista con la Alcaldía municipal, se tiene que las zonas con mayor informalidad se presentan en la zona alta en cercanías de la reserva forestal.

En cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas en La Gloria el 36,56 % predominan tamaños prediales mayor a 20 ha hasta

50 ha principalmente en el costado oriental, hacia el costado noroccidental se localizan predios con tamaños superiores a 200 ha. En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio no hay una diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de los terrenos pues en cada uno de los rangos de precio de la tierra definidos el tamaño predial predominante es mayor a 20 ha hasta 50 ha con un porcentaje de 36,56 % (figura 11).

Figura 11. Mapa de distribución de tamaño predial en La Gloria



Fuente: UPRA (2023).

4.15.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

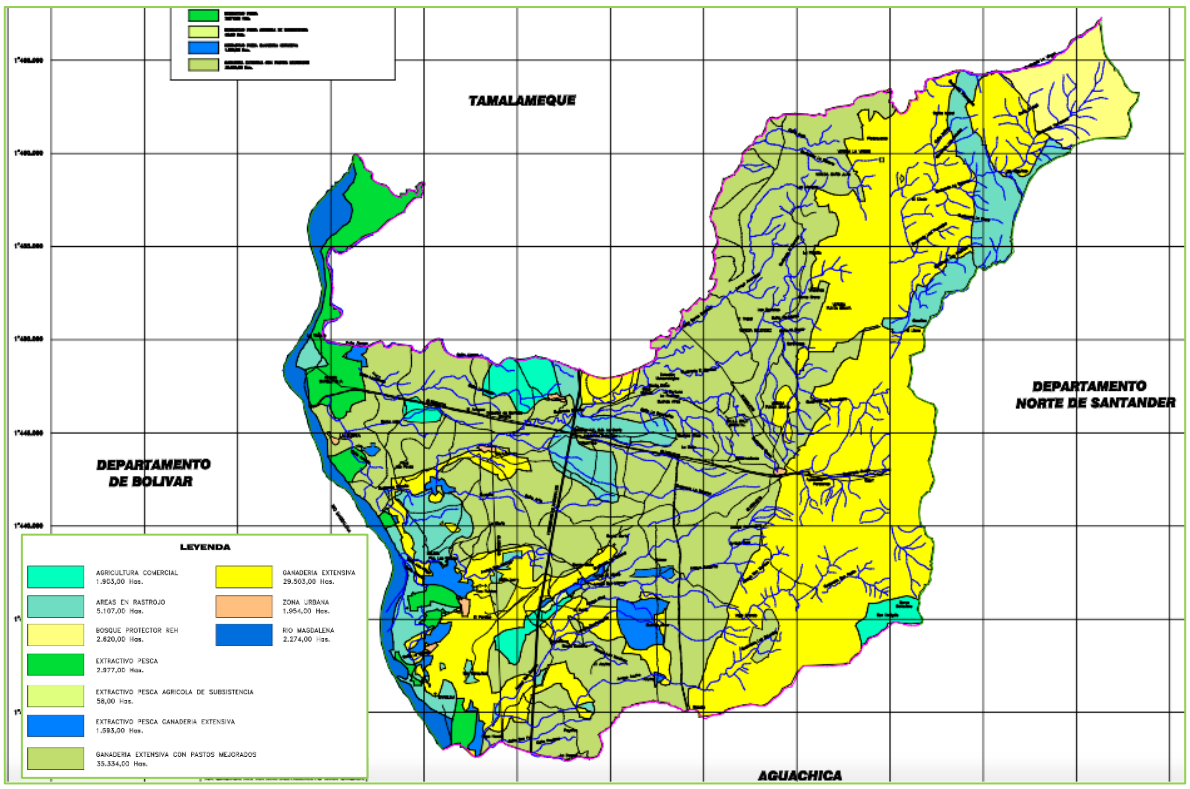
En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Acuerdo 012 del 31 de agosto del 2006, “por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de La Gloria”.

Actividades socioeconómicas

- Agricultura comercial. Área en cultivos semestrales tecnificados con empleo de insumos agrícolas y maquinaria, cultivos tales como algodón, sorgo, ajonjolí, algodón, etc. con un área de 1.903,00 ha.
- Áreas en rastrojo. Áreas conformadas por vegetación nativa en sucesión generadas por la tumba de la vegetación natural y utilizadas en ciertos periodos para el pastoreo extensivo, pero que se han dejado como áreas de descanso. Estas áreas de rastrojo se convierten en zonas de rehabilitación natural. Con un área de 5.107,00 ha.
- Extractivo pesca. Ecosistemas acuáticos que proveen gran variedad ictiológica en la región, de donde generan sus ingresos los habitantes del sector con base en métodos artesanales. Con un área de 2.977,00 ha.
- Bosque protector. Relictos de Bosque Nativo destinados a la protección y conservación. Comprende Bosque Primario y en gran proporción Bosque Secundario debido a la intervención antrópicas. Con un área de 2.620,00 ha.
- Extractivo pesca y agricultura subsistencia. Ecosistemas acuáticos que proveen gran variedad ictiológica en la región, de donde generan sus ingresos los habitantes del sector con base en métodos artesanales. Orillales dedicados a la explotación de cultivos de pancoger y alterna con sus actividades de pesca de acuerdo con el periodo de lluvias. Con un área de 58,00 ha.
- Extractivo pesca y ganadería extensiva. Ecosistemas acuáticos que proveen gran variedad ictiológica en la región, de donde generan sus ingresos los habitantes del sector con base en métodos artesanales. Aprovechamiento de pastoreos extensivos en épocas de verano, aprovechando las gramíneas nativas. Con un área de 1.593,00 ha.
- Ganadería extensiva. Sistema productivo tradicional en la región, basado en la producción de ganado de engorde con baja capacidad de carga, caracterizado por el pastoreo de gramíneas nativas. Con un área de 29.503,00 ha.

- Ganadería extensiva y pastos mejorados. Sistema productivo tradicional en la región, basado en la producción de ganado de doble propósito, caracterizado por el pastoreo de gramíneas mejoradas, con prácticas de manejo de rotación de potreros para el aumento de capacidad de carga de los suelos. Con un área de 35.334,00 ha (figura 12).

Figura 12. Mapa de sistemas de producción y extracción en La Gloria



Fuente: Alcaldía Municipal de La Gloria (2006).

Los menores rangos de precios de la tierra rural definidos (mayor a 3 hasta 5 millones de pesos por ha) se encuentran influenciados por las zonas normativamente dispuestas para la producción agropecuaria, pero con presencia de algunas limitantes como amenazas de inundación al costado occidental por la colindancia con el río Magdalena y el complejo cenagoso; así como el costado oriental en cercanía a la zona de reserva forestal. Por el contrario, las zonas con mayores precios de la tierra rural definidos (mayor a 20 hasta 30

millones de pesos por ha) presentan como uso principal la ganadería extensiva y se encuentran influenciados por la vía regional pavimentada, que comunica el casco urbano hasta el sector de la Mata y la vía Ruta del Sol en el sector de La Mata-Aguachica.

La norma de uso de la tierra refleja de manera significativa los cambios y las dinámicas en el suelo rural, no solo a través del precio de la tierra, sino también mediante los conflictos derivados de las acciones u omisiones de la normatividad vigente, sobre dichas actividades se han generado diferentes conflictos de usos del suelo a causa de la sobreutilización, las malas prácticas de manejo en los sistemas productivos, la expansión urbana y otros usos diferentes a los agropecuarios.

En La Gloria se identifican varios desafíos en términos de uso de suelos y cultivos ilícitos, así como el manejo inadecuado de tierras y residuos sólidos. Es importante destacar que no se ha registrado actividad minera en la zona. Además, el conflicto en la región ha resultado en problemas de orden público, como desplazamientos forzados.

En cuanto al desarrollo de las actividades económicas se está presentando conflictos de sobrepoblación de ganado, puesto que lo ideal es mantener entre 3 a 4 cabezas por ha y actualmente se mantienen entre 10 y 12 cabezas por ha. En algunos corregimientos como Carolina y Molina dada su cercanía a los ríos y cuerpos de agua se dedican principalmente a la ganadería y pesca, esta última ha disminuido ya que los ríos se están quedando sin las especies por lo que ha estado integrando más la siembra. Por otro lado, los corregimientos como San Pablo y Bubeta se dedican principalmente a la ganadería y agricultura.

El aumento de las actividades de la agricultura, la ganadería incide sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. Los recursos hídricos han aumentado su contaminación a causa de los vertimientos de la población y la utilización de agroquímicos, aunado al aumento de los cultivos intensivos ocasionando la erosión de los suelos.

4.15.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio se divide en tres líneas de producción económica: La pesca, la agricultura principalmente con la siembra de arroz en los sectores de Simaña y Torcoroma, maíz, yuca, plátano, fresas, frijol, piña, palma, entre otros; y la ganadería de doble propósito, la cual está distribuida en todo el municipio presentando 93.498 bovinos para 2023 (ICA, 2023).

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019-2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para 2022 La Gloria registra de manera representativa los cultivos que se registran en la tabla 7.

Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Gloria

Cultivo	Área cosechada (ha/año-semestre)	Rendimiento t/ha
Palma de aceite	6.938,00	3,00
Maíz amarillo tradicional	700,00	2,00
Maíz blanco tradicional	450,00	2,00
Maíz amarillo tecnificado	210,00	4,50
Plátano consumo interno	209,00	15,00
Maíz blanco tecnificado	200,00	4,50
Piña	195,00	30,00
Yuca consumo en fresco	180,00	10,00
Piña demás variedades	156,00	25,00
Arroz riego	150,00	7,73
Frijol	100,00	1,50
Ahuyama	60,00	8,00

Fuente: EVA (2022).

La comercialización de los productos se da dentro la zona urbana, en Aguachica, Pelaya, Tamalameque, y algunos sectores de Norte de Santander como El Carmen. Los datos generales de las principales líneas productivas se relacionan en la tabla 8.

Tabla 8. Costos principales de las líneas productivas en La Gloria

Línea productiva	Costo de establecimiento promedio
Arroz	Producción: 1,5 t/ha. Mecanizado: 5.000.000-6.000.000 de pesos
Maíz	Establecimiento: 3.000.000 de pesos/ha, dependiendo del tiempo de semilla por sembrar.

Fuente: Alcaldía de La Gloria (2023).

Es evidente que existe diversidad de actividades y cultivos establecidos en el municipio, que lo pueden catalogar como una despensa agrícola de la subregión y una fuente de empleo para los habitantes del área de influencia; los pequeños y medianos productores orientan sus actividades a usos del sector agricultura y ganadero en cría y levante de bovinos, comercializando sus productos en municipios intermedios como Aguachica dada su cercanía.

4.15.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en La Gloria son los siguientes:

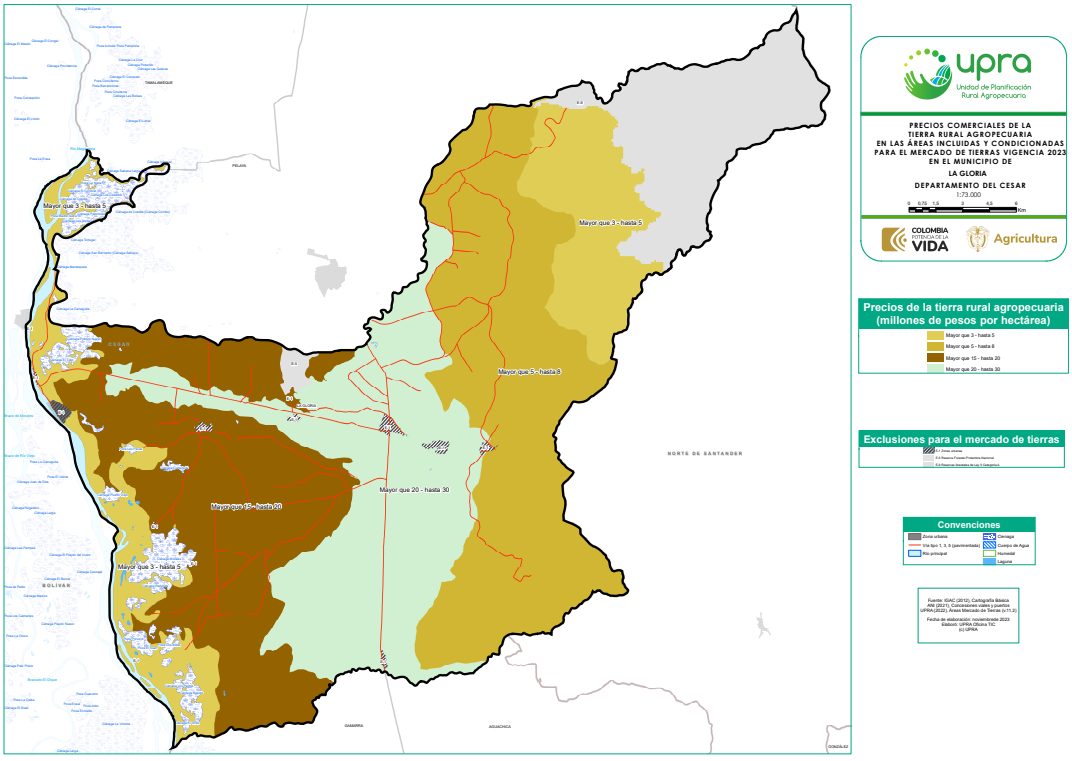
Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por ha: Son tierras ubicadas en el lindero oriental en los sectores de La Virgen, El Palmar, El Limón, Lucaicas, en clima cálido húmedo, valores potenciales predominantes de 19 a 26 puntos, relieve ligera y moderadamente escarpado con pendientes del 25 % al 75 % y erosión severa; al costado occidental ubicado en los sectores del Vergel, La Carolina y al norte del casco urbano, presenta valores potenciales de 49 y 73 puntos y pendientes en su mayorías planas susceptibles a inundaciones.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Son tierras que están ubicadas en los sectores del Playón, San Pablo, Aguadulce, 20 de Febrero, Bubeta y Caño Juan, presenta un clima cálido húmedo, tierras clase 02, 03, 06, 10 y 11, con valores potenciales predominantes de 19 a 34 puntos, con varios cambios de topografía en un rango de pendientes entre 25 a 75 %.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Son tierras ubicadas cerca al casco urbano, en los sectores de Molina, Payanes, Torcoroma, Senderito y en el límite norte, presenta suelos con valores potenciales entre 59-63 puntos, en su mayoría presenta un relieve plano y ondulado con pendientes menores al 7 %. En estas zonas se presentan buenos accesos viales y cercanía a los centros de consumo con tiempos menores a 2 horas, cobertura en pastos y diferentes cultivos como el arroz.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: ubicadas en cercanía a la vía nacional Ruta del Sol y a la vía (La Gloria-La Mata), en las veredas de San Alberto, Torcoroma, San Martín, Caño Alonso, el Corregimiento de Besote en estas zonas se presentan buenos accesos viales y son tierras productivas para la siembra de arroz y para el mantenimiento de ganadería, son suelos con un valor potencial predominante de 77 a 84 puntos. El terreno presenta en su mayoría zonas planas y algunas pendientes inclinadas entre 3 y 7 % (figura 13).

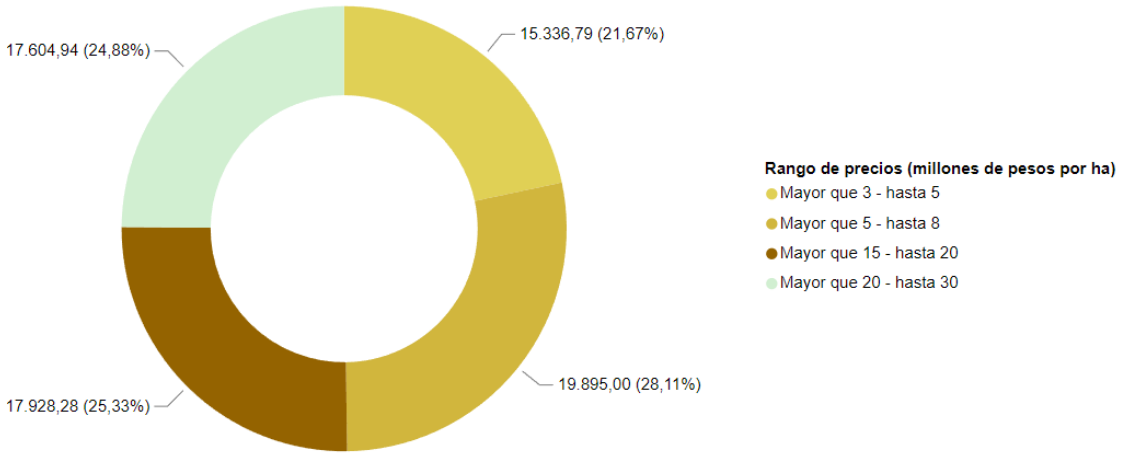
Figura 13. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Gloria



Fuente: UPRA (2023).

La figura 14 y la tabla 9 muestran el rango de precios comerciales de la tierra en La Gloria, donde el rango de precio predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha con un 28,11 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 14. Distribución del área en ha de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Gloria



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 9. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Gloria

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	15.336,79	Corregimientos de Carolina y Molina	19-26 puntos.	Entre 2 y 3 horas	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pesca.
Mayor que 5 hasta 8	19.895,00	La Virgen, El Palmar, El Limón, Lucaicas	19-26 puntos.	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	17.928,28	cerca al casco urbano, en los sectores de Molina, Payanes, Torcoroma, Senderito y en el límite norte	59-63 puntos.	Menor a 1 hora.	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	17.604,94	San Alberto, Torcoroma, San Martín, Caño Alonso, el Corregimiento de Besote	77-84 puntos.	Menor a 1 hora.	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe la oferta de arrendamientos para las actividades agrícolas y ganaderas, los precios de arrendamientos para el cultivo de arroz se encuentran en un rango entre 1.000.000 y 1.500.000 de pesos por ha, este alquiler se da por ciclos, generalmente son entre 2 y 3 tres ciclos anuales. El arriendo de tierras para actividades ganaderas se presenta en valores entre 500.000 y 1.000.000 de pesos aproximadamente en función de los pastos mejorados (tabla 10).

Tabla 10. Descripción del canon de arrendamiento en La Gloria

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Arroz	De 1.000.000 a 1.500.000	Ha	Cosecha	Tierras arrendadas por periodos semestrales y trimestrales para la siembra y la ganadería.
Ganadería	De 500.000 a 1.000.000	Ha	Anual	1,5 cabezas de ganado por ha. Los precios más altos se presentan con pastos mejorados.

Fuente: UPRA (2023).

4.15.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Gloria

La Gloria se destaca por sus actividades agropecuarias, la principal actividad es la agricultura, cuyos importantes cultivos son: el arroz, maíz, yuca, plátano, piña, palma, entre otros de menor escala. La pesca es otra de sus actividades principales dada su ubicación geográfica sobre el río Magdalena y la última en su línea de producción es la ganadera, la cual ha tenido un desarrollo y un avance significativo durante los últimos años.

Las condiciones agropecuarias varían dependiendo de su ubicación geográfica, el relieve y topográfica, el suelo y los accesos viales, los cuales en su mayoría son regulares y en buen

estado de conservación; sin embargo, hay zonas con mayor grado de dificultad aspecto a mejorar, así como la cobertura de los servicios públicos en las zonas rurales.

Los suelos en general son de media y buenas condiciones agrológicas, el rango de valor más bajo representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios dada la susceptibilidad a las inundaciones y por otro lado a las erosiones severas. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de precios más altos, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación, el acceso a los centros de consumo y la pendiente.

En atención a las principales variables que participan en la dinámica de tierras e inciden en el valor comercial de estas, se identificó que para La Gloria, los menores rangos de precios comerciales de la tierra rural presenta los rangos de valor potencial menores, tiempos de desplazamiento mayores, en la medida que el rango aumenta las condiciones en cada una de estas variables mejora, siendo así que, el mayor rango de precios presenta suelos con valores potenciales entre 77-84 puntos, tiempos de desplazamiento menores a 1 horas y tamaños de predios predominantes mayores que 10 ha hasta 50 ha.

Por otro lado, el rango de precios de la tierra rural predominante en el municipio es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha, con 19.895,00 ha, representado por el 28,11 % del total de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

4.16 Dinámica del mercado de tierras en La Jagua de Ibirico

4.16.1 Dimensión contextual

La Jagua de Ibirico es un municipio localizado aproximadamente a 114,10 km de Valledupar. Se encuentra situado al oriente del departamento. Limita por el norte con Becerril, al sur con Chiriguaná, al oriente con Venezuela y al occidente con Chiriguaná y El Paso.

La Jagua de Ibirico se caracteriza por presentar temperaturas promedias de 28 °C. Las variaciones de temperatura en La Jagua de Ibirico se encuentran muy influenciadas por la forma de su relieve, en el área plana del municipio se presentan valores de temperatura que varían entre los 27 y 31 °C, el área del piedemonte entre 17 y 24 °C y en la serranía las temperaturas son bajas, presentando promedios que varían entre los 14 y 17 °C. Es decir que, el municipio presenta diversidad climática, con ambientes que varían desde climas fríos y templados en las zonas montañosas (estribaciones de la serranía de Perijá), hasta climas cálidos, secos y húmedos en las zonas planas, originados por las temperaturas elevadas y por la acción de los vientos. Esta condición posibilita la diversificación de cultivos, permitiendo al municipio autoabastecerse y en algunos casos comercializar los excedentes, lo que puede resultar atractivo para el mercado de tierras del municipio, dado el potencial para el desarrollo de cualquier proyecto productivo.

Geográficamente, La Jagua de Ibirico está conformado por la planicie aluvial del río Cesar y el macizo de la Ecoregión de la serranía de Perijá, la región comprende alturas que llegan a los 2.800 m s. n. m. Con base en censo 2018 del DANE, para 2024 se proyecta una población de 54.368 habitantes de los cuales el 76,70 % se encuentran en área urbana y el restante 23,30 % en área rural, y en cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 0,29 % y afrocolombiano con un porcentaje de 24,29 % (TerriData, 2023a). La clasificación de la categoría de ruralidad lo determina como un municipio Rural.

Con relación a los rangos de precios de las tierras de La Jagua de Ibirico, las zonas localizadas en las estribaciones de la serranía de Perijá, con climas templados y fríos y potencial para diversificación de cultivos, están en el rango de precios de tierra más bajo encontrado en el municipio, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha, influenciado principalmente por la dificultad de acceso por el mal estado de las vías y tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, en el rango entre 2 y 3 horas. Mientras

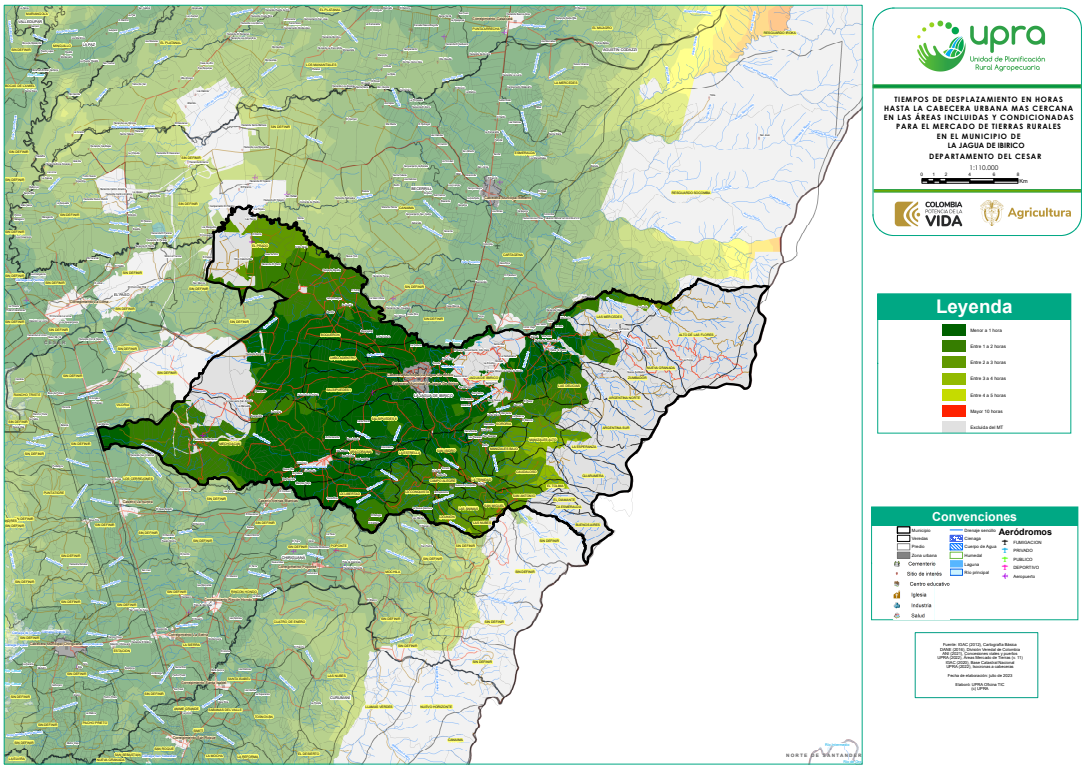
que, en las zonas planas, con climas cálidos, con buenas vías, con tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, en el rango menor a una hora, aptas para agricultura y ganadería, donde se encuentran los rangos de precios de la tierra más altos definidos en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha.

La Jagua de Ibirico se encuentra dentro de los municipios catalogados como PDET (Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial). De acuerdo con el Plan de Desarrollo de La Jagua de Ibirico 2020-2023, está constituido por tres corregimientos: Boquerón, La Victoria, Las Palmitas y 34 veredas: El Diamante, La Esmeralda, San Antonio, Buenos Aires, Campo Alegre, San Miguel, Las Ánimas, Las Nubes, La Conquista, La Unión, Caño Adentro, Salsipuedes, El Prado, La Estrella, La Libertad, Aracoraima, San Isidro, El Tolima, La Trinidad, La Guarumera, El Caudaloso, Alto de Las Flores, Zumbador, Nueva Granada, Argentina Norte, Argentina Sur, Sororia Arriba, Sororia Abajo, Manizales Alto, Manizales Bajo, La Esperanza, Las Mercedes, Las Delicias y Costa Rica.

El acceso a La Jagua de Ibirico se efectúa por el norte a través de Becerril, el cual está conectado con San Diego y La Paz. Por el sur, la vía primaria de acceso al municipio proviene de San Roque, estando en buenas condiciones (asfaltada). En general se reconoce un buen cubrimiento de vías, aproximadamente en 90 %, pero la mayoría son no pavimentadas desmejorando en invierno y solo se puede acceder con vehículos de doble tracción, lo que dificulta la movilidad, abastecimiento y acceso a servicios de salud de la población, especialmente en época de invierno; la mejor comunicación terrestre se da al occidente del municipio donde las vías de primer orden facilitan la comercialización de los productos y conectan las áreas de producción agropecuaria con los centros de consumo, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más altos de La Jagua de Ibirico, mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha.

Las veredas más alejadas de la cabecera urbana de La Jagua de Ibirico son El Diamante, Cerro Azul, Altos de Las Flores y la parte alta de Tolima, que pueden estar entre dos y siete horas de la cabecera municipal, en zona montañosa (serranía de Perijá) donde se encuentran los rangos de precios de tierras más bajos definidos en mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha. En general, en la Jagua de Ibirico predominan los tiempos de desplazamientos menores a una hora en la mayor parte del territorio y máximo de dos a tres horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de isócronas elaborado por la UPRA (figura 15).

Figura 15. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Jagua de Ibirico



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a la dotación de servicios públicos, el cubrimiento de energía eléctrica en la zona rural es de aproximadamente 95 %, combinando el sistema tradicional de redes con el de plantas fotovoltaicas. El servicio de acueducto tiene una cobertura aproximada de 95 %, casi todos los corregimientos tienen acueducto que distribuyen agua potable mientras que las veredas toman el agua directamente de las fuentes. El municipio cuenta con operadores móviles nacionales, con buena cobertura en el área urbana; sin embargo, en la zona rural, principalmente en la zona colindante con la serranía de Perijá, hay bastantes falencias de señal. La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo que incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, el municipio en su mayoría presenta una buena cobertura de servicio de energía eléctrica y mediana cobertura en el servicio de acueducto; los sectores que disponen de estos servicios presentan mayores precios comerciales de la tierra rural en comparación con los que no los tienen.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con la presencia del Banco Agrario, Banco de Bogotá, ICA, SENA, Federación de Cafeteros, Federación de Cacaoteros, Federación de Ganaderos, Registraduría y Notaría. No existe oficina de registro de instrumentos públicos, para acceder a registros de transacciones de predios o trámites similares, deben dirigirse a Valledupar. La carencia de esta entidad en el municipio, además del desconocimiento y la dificultad para cubrir los costos de este tipo de trámite, se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (76 %), condición que dificulta la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

La Jagua de Ibirico dispone de una institución educativa con enfoque agropecuario, localizada en el corregimiento de La Victoria, los jóvenes se gradúan como Técnicos Agropecuarios. Hay otros colegios en la cabecera que hacen énfasis en diferentes temas,

como el ambiental. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con oferta de diferentes programas educativos, en diferentes áreas.

En cuanto a la prestación del servicio de salud La Jagua de Ibirico cuenta con un Hospital de primer nivel y tres centros de salud, uno en cada corregimiento: Boquerón, Las Palmitas y La Victoria de San Isidro, la zona veredal es visitada periódicamente por promotores de salud, que manejan programas de prevención. Esta disponibilidad institucional y relativa cercanía a la capital del departamento contribuye que en la Jagua de Ibirico tenga un comportamiento similar en cuanto a rangos de precio de la tierra, con municipios localizados dentro del área metropolitana de Valledupar.

Hidrográficamente el municipio se encuentra bañado por ríos, riachuelos y arroyos que se desprenden de las fuentes o manantiales que existen en la cordillera oriental y bajan irrigando las tierras planas, beneficiando el desarrollo de la agricultura. Actualmente, los ríos Sororia y Tucuy, con caudales importantes, enfrentan un alto riesgo de contaminación, debido a los residuos provenientes de la explotación carbonífera en el área y al uso de sus aguas para cultivos industriales, que arrastran residuos tóxicos.

Existen dos minidistritos de Riego La Estrella y El Triángulo, este último con capacidad de irrigar 120 ha, pero se encuentran fuera de servicio. El Minidistrito de Riego La Estrella Beneficia a 30 Familias y el Minidistrito de Riego El Triángulo debería Beneficia a 16 Familias. Hay presencia de otros minidistritos en el municipio, entre los que se destacan el de la Sabana de Ibirico y Salsipuedes, el cual favorece con riego a cultivos de palma, cítricos y cacao. Además, hay otro localizado en parte más alta, en la vereda de Sumbador el cual es utilizado tanto para riego de cultivos como para distribución de agua para consumo, beneficiando al corregimiento La Victoria. Otro minidistrito es Maquincal que también distribuye a toda la vereda. Las zonas donde existen este tipo de adecuaciones que mejoran

la productividad de los suelos, se encuentran en el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha.

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen varias asociaciones conformadas por mujeres, que desarrollan diferentes actividades como comercialización de huevos, transformación del cacao y piscicultura. Mientras que los jóvenes se han asociado para formar empresas despulpadoras de frutas aprovechando la gran variedad que se da en el municipio, además de transformación de café. El adulto mayor de La Jagua tiene participación en diferentes programas de recreación, salud y alimentación. Los que están dedicados al campo, lo hacen de forma tradicional y con poca disponibilidad de aceptar los cambios y el uso de herramientas tecnológicas que permitiría mejorar los rendimientos.

En relación con el componente de seguridad, La Jagua presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el IRV, lo que puede ser un factor no tan positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros), dado que representa una amenaza para la inversión.

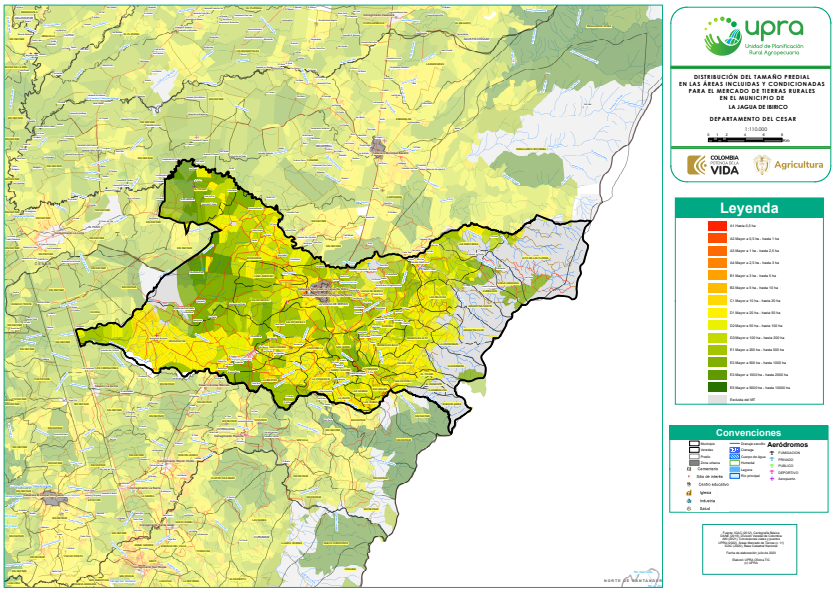
4.16.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75 % y 100 %, registrando un índice de informalidad de 0,76 (UPRA,2023), lo cual representa que el 76 % de los predios carecen de títulos y las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio. Solo el 24 % de los predios que se tranzan en el mercado cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios o cualquier otro tipo de auxilio. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en

notaría o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión o registro. Lo anterior afecta negativamente por cuanto en el mercado informal la mayoría de las negociaciones se realizan solo entre familiares reduciendo la posibilidad que los predios sean adquiridos por agentes externos o inversionistas. Además, la falta de formalización limita las posibilidades de acceder a recursos o apoyo por parte del Estado o del sector privado.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 37,09 %, seguido de hasta 0,5 ha en un 18,21 %, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Esto conlleva a pensar que en La Jagua de Ibirico se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y precios de la tierra por ha (figura 16).

Figura 16. Mapa de distribución de tamaño predial en La Jagua de Ibirico



Fuente: UPRA (2023).

4.16.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al proyecto de Acuerdo 001, del 10 de enero de 2016, “Por el cual se adopta la revisión de ajuste y modificación del Acuerdo municipal 09 del 23 de junio de 2000, y se propone el ordenamiento del corto, mediano y largo plazo del plan básico de ordenamiento territorial PBOT de la Jagua de Ibirico, Cesar”.

Debido a las restricciones ambientales por encontrarse el municipio sobre el territorio del sector de la Sierra Nevada de Santa Marta y dentro de área de Reserva Forestal, áreas de interés y patrimonio ambiental nacional e internacional, se adopta la primera clasificación el suelo Municipal en: **Suelo rural dentro de la Reserva Forestal**, Se denomina suelo rural el que está reglamentado por la Ley segunda de 1959 o de reserva Forestal, que es equivalente al 45,10 % del territorio municipal y tiene altas restricciones para su desarrollo. **Suelo rural fuera de la Reserva Forestal**, constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos forestales con cierta explotación agrícola para la subsistencia, con restricción de explotación de recursos naturales y actividades análogas sin restricción de Reserva Forestal.

En el municipio se desarrolla actividad minera, industria (incipiente) y existe potencial para uso turístico dado sus paisajes y la variedad de clima, no obstante, el mal estado de conservación de la vía de acceso resulta una limitante para el desarrollo de esta actividad. Ninguna de las actividades mencionadas genera conflicto de uso con el desarrollo de actividades agropecuarias.

4.16.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El territorio presenta vocación agrícola directamente relacionada con la disponibilidad de agua y todos los pisos térmicos dando lugar a variedad de productos agrícolas. En los

valles aluviales se encuentran cultivos de ciclo vegetativo corto, establecidos con propósitos comerciales y en algunos casos de pancoger. Entre los cultivos que se destacan en la zona están: El café, el aguacate, el plátano, entre otros. A escala de cultivos temporales se encuentra el ajonjolí, sorgo, arroz, ubicados en la parte plana. En las veredas Argentina Norte y Tolima se siembran hortalizas como cebolla, zanahoria, remolacha, también frutas como mora, lulo, tomate de árbol, curuba entre otros. Otra línea productiva es la palma de aceite y cítricos, cultivos que se desarrollan en la parte plana del municipio especialmente en las veredas Sabana de Ibirico y Sal si puedes.

La tabla 11 presenta las áreas de cultivos en ha cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por ha principalmente para el segundo semestre de 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019-2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 11. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Jagua de Ibirico

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Café	1.561,47	0,77
Palma de aceite	1513,00	2,50
Cacao	1.192,00	0,60
Aguacate	301,00	2,60
Plátano	227,00	6,50
Maracuyá	74,00	17,00
Mango	66,00	3,00
Lulo	50,00	12,00

Fuente: EVA (2022).

Por otro lado, la ganadería ha sido una actividad permanente en el departamento, no obstante, en la actualidad, esta actividad ha sido disminuida por el bajo precio del ganado

en pie, el abigeato y los fenómenos naturales en los que predominan las altas temperaturas. Se desarrolla en modalidad doble propósito y los productos son comercializados en los mercados de Valledupar, Bosconia y Barranquilla. El valor del jornal en La Jagua de Ibirico para actividades agropecuarias es de 50.000 pesos sin alimentación y 35.000-40.000 pesos incluyendo alimentación.

4.16.5 Dimensión económica

Los rangos de precios de tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

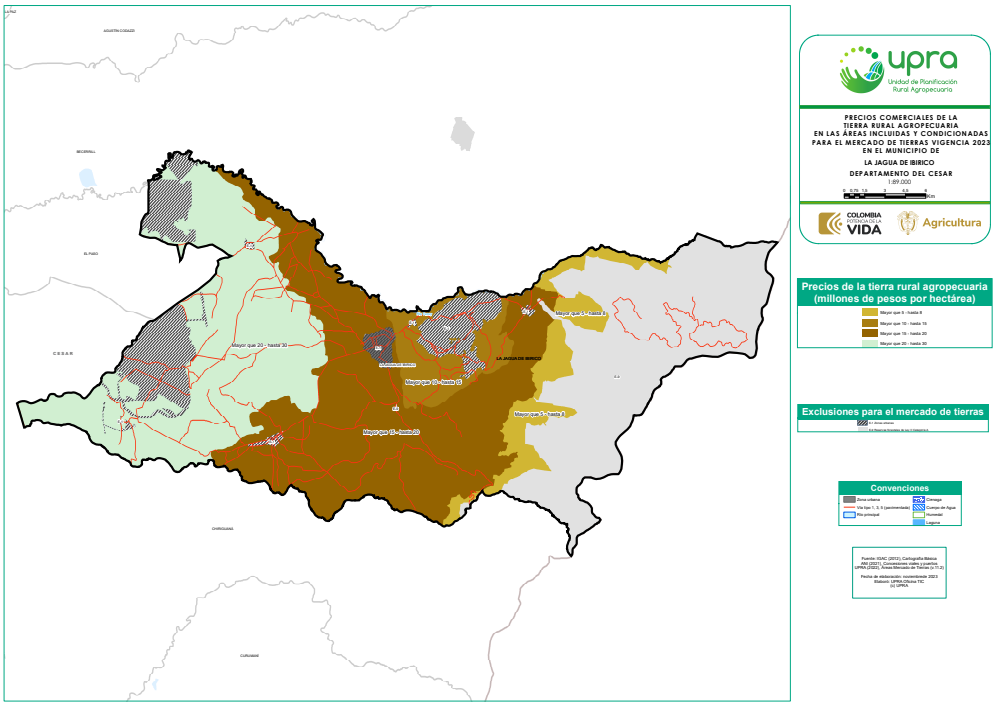
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Zona ubicada en la parte alta de la serranía de Perijá, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 37,10 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, seguido con 36,21 % de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de entre 41-46 puntos, con capacidad productiva regular. De topografía fuertemente quebrada, moderadamente escarpada y fuertemente escarpada quebrada con pendientes de 25-50 % y 50-75 % y mayor a 75 % respectivamente. Predominan con un 39,00 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 25,00 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas, suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: Zona en colindancia con la cabecera municipal, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 37,10 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, seguido con 79,57 % de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de entre 35-40 puntos, con capacidad productiva regular a mala. con topografía plana y ligeramente inclinada, con pendientes de 0-3 % y 3-7 % respectivamente. Predominan con un 28,57 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 19,05 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Zona ubicada en la parte central del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 51,91 % de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de entre 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Con topografía plana y ligeramente inclinada, con pendientes de 0-3 % y 3-7 % respectivamente. Predominan con un 29,78 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 27,01 % de predios en el rango hasta 0,5 ha. Vías buenas y regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Zona ubicada en la parte occidental del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 53,97 % predominan tiempos de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de entre 59-63 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena a mediana. Con topografía plana y ligeramente inclinada, con pendientes de 0-3 % y 3-7 % respectivamente. Predominan con un 61,61 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías buenas y regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería, zona influenciada por la mina (figura 17).

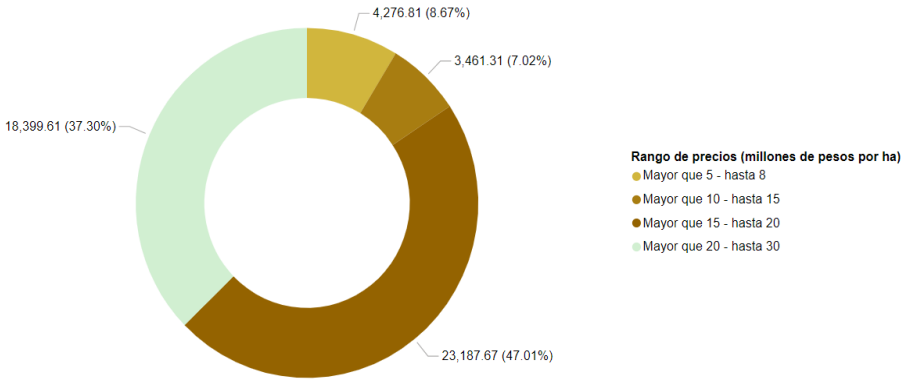
Figura 17. Mapa del rango de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua de Ibirico



Fuente: UPRA (2023).

La figura 18 y la tabla 12 muestran que el rango predominante de precios de la tierra rural es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha con un 47,01 % de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 18. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua de Ibirico



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 12. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua de Ibirico

Rango de precios (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento	Tamaño promedio por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	4.276,81	Delicias, Manizales Alto, Caudaloso y San Antonio	41-46 puntos	Entre 1-2 horas	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Bosque y agricultura
Mayor que 10 hasta 15	3.461,31	Colinda con la cabecera municipal	35-40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	23.187,67	Delicias, Manizales Bajo, Caudaloso, Sororia, San Isidro, Salsipuedes	27-34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	18.399,61	Zona ubicada en la parte occidental del municipio	59-63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento de diferentes cultivos transitorios y ganadería (tabla 13).

Tabla 13. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en La Jagua de Ibirico

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Cultivos transitorios	1.000.000-1.200.000	Ha	Anual	Zonas planas y quebradas
Ganadería	20.000-25.000	Cabeza de ganado	Mensual	Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: Alcaldía de La Jagua de Ibirico (2023).

Existen otras modalidades de arriendo donde el propietario permite la siembra de cultivo transitorio, principalmente yuca y maíz a cambio de recibir la tierra sembrada en pastos. En otros casos el propietario recibe una participación de 1/3 de la cosecha, de esta manera se utiliza sobre todo en cultivos de hortalizas.

4.16.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Jagua de Ibirico

En general La Jagua de Ibirico presenta una oportunidad importante por la clase de tierras toda vez que se presenta en el rango más bajo de precios de la tierra de 41 a 46 puntos de valor potencial y en el rango más alto tierras clase 05 con valores potenciales de 56 a 63 puntos consideradas tierras moderadamente buenas de capacidad productiva.

Existe un factor positivo expresados en los tiempos de desplazamiento en el municipio toda vez que de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras predominan con un 51,04 % tiempos de desplazamiento menor a una hora de la cabecera urbana más cercana, seguida con el 36,38 % tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, lo que indica oportunidades de comercialización de productos en menores tiempos y consecuentemente en menores costos.

4.17 Dinámica del mercado de tierras en La Paz

4.17.1 Dimensión contextual

La Paz es un municipio localizado aproximadamente a 12 km de Valledupar. Se encuentra situado al nororiente del departamento, presentando los siguientes límites: Al norte con La Guajira, al nororiente con Manaure, al oriente con la República Bolivariana de Venezuela, con quien comparte la serranía de Perijá, al sur con Agustín Codazzi, al suroccidente con El Paso, al occidente con San Diego y al noroccidente con Valledupar.

El municipio presenta diversidad climática, con ambientes que varían desde climas fríos y templados en las zonas montañosas (estribaciones de la serranía de Perijá), hasta climas cálidos, secos y húmedos en las zonas planas, originados por las temperaturas elevadas y por la acción de los vientos. Esta condición posibilita la diversificación de cultivos, permitiendo al municipio autoabastecerse y en algunos casos comercializar los excedentes, lo que puede resultar atractivo para el mercado de tierra del municipio, dado el potencial para el desarrollo de cualquier proyecto productivo. La temperatura promedio en La Paz es de 24 °C, la humedad relativa promedio anual es de 79 %.

Las tierras planas y bajas se localizan al oeste del municipio, corresponden al valle del río Cesar, las tierras entre 850 y 1.850 m s. n. m., corresponden al sector de montaña de las estribaciones de la serranía de Perijá con clima templado semihúmedo, en las veredas San José del Oriente y Los Encantos, además se emplazan los resguardos indígenas del pueblo Yukpa. Las tierras comprendidas entre 1.850 y 3.050 m s. n. m., con el 22,3 % de extensión, corresponde a las áreas de clima frío semihúmedo, en las que destacan las fuertes pendientes dominadas por la cuchilla El Tesoro, El Filo, El Machete, Alto Riecito, Los Cerros, Los Gavilanes, Monserrate y Loma de Seferino, entre otros.

Respecto al cambio climático y gestión de riesgo, el territorio cuenta con la identificación de áreas de inundación, remoción en masa, procesos de erosión, vientos torrenciales e

incendios, también se identifican áreas con desertificación y problemas de deforestación por las malas prácticas agrícolas.

Con base en censo 2018 del DANE, para 2024 se proyecta una población de 32.358 habitantes de los cuales el 70,20 % se encuentran en área urbana y el restante 29,80 % en área rural (TerriData, 2023b). La clasificación de la categoría de ruralidad lo determina como un municipio **Rural**.

En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 3,46 % y afrocolombiano con un porcentaje de 4,40 % (TerriData, 2023b). Los grupos que se encuentran asentados en La Paz son en su mayoría pertenecientes a la etnia Yukpa y al pueblo Wayuu. La población indígena se encuentra localizada en la serranía de Perijá, y tienen grandes resguardos. EL Rosario-Bellavista-Yucatán, Laguna-El Coso-Cinco Caminos y Caño Padilla.

Con relación a los rangos de precios de las tierras de La Paz, las zonas localizadas en las estribaciones de la serranía de Perijá, con climas templados y fríos y potencial para diversificación de cultivos, están en el rango de precios más bajo encontrado en el municipio, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha, influenciado principalmente por la dificultad de acceso por el mal estado de las vías y tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, en el rango entre 2 y 3 horas. Mientras que, en las zonas planas, con climas cálidos, con buenas vías, con tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, en el rango menor a una hora, aptas para agricultura y ganadería, donde se encuentran los rangos de precios de la tierra más altos de La Paz, determinado en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha.

La Paz se encuentra dentro de los municipios catalogados como ZOMAC (Zonas más afectadas por el conflicto armado) y PDET (Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial).

De conformidad con el Acuerdo 010 del 29 de mayo de 2020 “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal “La Paz somos todos 2020-2023”, el municipio se encuentra conformado por seis corregimientos: San José de Oriente, Varas blancas, Los Encantos, Guaimaral, Laguna de Los Indios y Minguillo y 108 veredas.

En cuanto a vías, se considera una cobertura aproximada de 40 % en zona rural. La cabecera de La Paz cuenta con buena conexión con otros municipios y ciudades tanto del mismo departamento como de La Guajira; sin embargo, las vías secundarias y terciarias que permiten la comunicación con centros poblados, veredas, caseríos y resguardos presentan grandes deficiencias por su mal estado de conservación. De acuerdo con información obtenida en el municipio, hay proyectos con apoyo de Gestión de Riesgo que se focalizan en cubrir los puntos críticos de estas vías con placa huella o con concreto rígido.

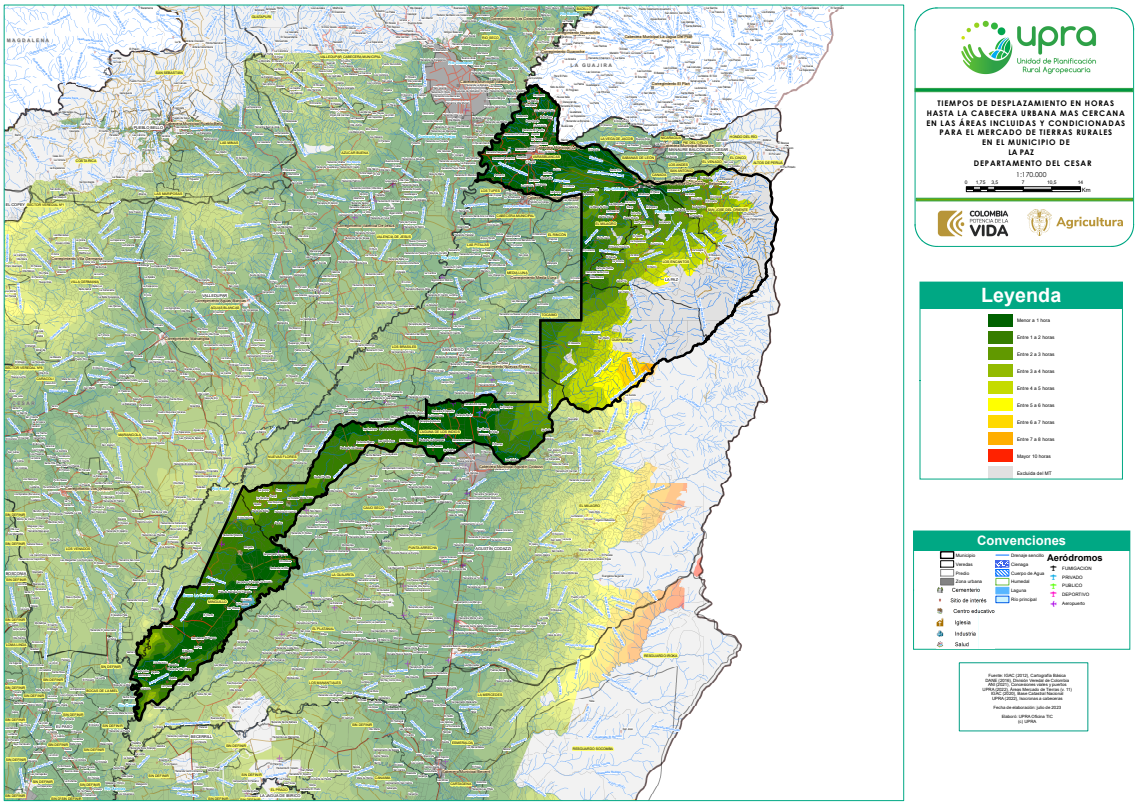
La Paz cuenta con la vía de primer orden denominada “ruta 49” o Troncal del Carbón”. esta vía es pavimentada, en buen estado de conservación, conecta a San Roque con Valledupar y permite una buena interconexión entre el departamento, la región Caribe y el resto del país. La red secundaria, está conformada por dos carreteras departamentales, una de ellas parte de la cabecera municipal y lleva a los centros poblados de San José de Oriente y Betania. Y otra vía, que parte de la cabecera municipal y permite el acceso a los centros poblados Sabana Alta y Rabo Largo. Las vías de acceso a corregimientos, caseríos y resguardos indígenas son terciarias y están en regular y mal estado de conservación, lo que dificulta la movilidad, abastecimiento y acceso a servicios de salud de la población, especialmente en época de invierno; la mejor comunicación terrestre se da al noroccidente del municipio donde las vías de primer orden facilitan la comercialización de los productos y conectan las áreas de producción agropecuaria con los centros de consumo, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más altos de La Paz, definidos en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha.

Por otro lado, las veredas que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana de La Paz son Espíritu Santo y Sábana Rubia, a las cuales se accede por camino de herradura con un

recorrido entre 2 y 4 horas, en colindancia con la zona de resguardo, donde se encuentran los rangos de precios de tierras más bajos de La Paz, definido en mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha.

En general predominan los tiempos de desplazamientos menores a una hora en la mayor parte del territorio y máximo de dos a tres horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de isócronas elaborado por la UPRA (figura 19).

Figura 19. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Paz



Fuente: UPRA (2023).

Las zonas más cercanas a la cabecera municipal y a Valledupar son donde se presentan los rangos más altos de precio de la tierra, dado que se trata de zonas favorecidas por disponer de una buena infraestructura vial, a diferencia de aquellas zonas donde las vías

de acceso son regulares, principalmente hacia las estribaciones de la serranía de Perijá donde se encuentran los rangos de precio de tierras más bajos del municipio.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 70 %, combinando el sistema tradicional de redes con el de plantas fotovoltaicas, entre los sectores que carecen del servicio se encuentra la vereda Algarrobo. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es inferior al 15 % en los centros poblados y en las veredas, el líquido es tomado directamente de las fuentes, es decir, no recibe ningún tratamiento. Sin embargo, algunos sectores tienen acueducto como el caso de Minguillo, San José de Oriente, Sabana Alta y Varas Blancas que además disponen de alcantarillado. El servicio de comunicaciones e internet tiene una buena cobertura en el área urbana, no obstante, en la zona rural, principalmente en la zona colindante con la serranía de Perijá, hay bastantes falencias de señal.

La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo que incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, el municipio en su mayoría presenta una mediana cobertura de servicio de energía eléctrica y baja cobertura en el servicio de acueducto; los sectores que disponen de estos servicios presentan mayores precios comerciales de la tierra rural en comparación con los que no los tienen.

La presencia institucional está centralizada en el perímetro urbano del municipio, donde cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, oficina de Umata, Personería, Registraduría, Juzgados, operador bancario de Bancolombia y Notaría. No existe oficina de registro de instrumentos públicos, para registrar transacciones de inmuebles o trámites similares, deben dirigirse a Valledupar. La carencia de esta entidad en el municipio, además del desconocimiento y la dificultad para cubrir los costos de este tipo de trámite, se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (0,68), condición que dificulta la comercialización de predios rurales, afecta la dinámica del mercado de tierras.

La Paz dispone de una institución educativa con enfoque agropecuario localizada en el corregimiento de San José de Oriente, los jóvenes se gradúan como técnicos agropecuarios. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con oferta de diferentes programas educativos, en diferentes áreas. Por otro lado, La Paz cuenta con una sede de la Universidad Nacional sede Caribe, que ofrece programas diversos, pero ninguno con enfoque agropecuario.

Otras instituciones importantes que hacen presencia en el municipio son el Instituto Colombiano Agropecuario (ICA), que tiene un punto de control en el corregimiento de Varas Blancas, el Comité de Cafeteros, Federación de Cacaoteros y está en proyecto la formación la Federación de Productores de Ajonjolí. El municipio dispone de un Hospital de segundo nivel; en San José de Oriente hay un puesto de salud con médico permanente; en Minguillo solo con servicio de enfermería.

La cercanía a Valledupar capital del departamento y hacer parte de su área metropolitana ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural, específicamente hacia los sectores colindantes con Valledupar.

Dentro de la infraestructura productiva se encuentra un distrito de riego y drenaje, de pequeña escala, llamado Betania, administrado por Asobetania que beneficia a 154 usuarios. Localizado en el corregimiento de San José de Oriente, para riego de cultivos de maíz, cacao, tomate, hortalizas y frutales (UPRA,2019).

En el corregimiento de Varas Blancas existe otro distrito de riego, cuya fuente es el río Pereira, del cual se desprenden muchas acequias, el riego se da por inundación. Hay un acequiero que controla los turnos de riego, en época de abundante agua, los turnos son de doce horas y en época de escasez son de ocho horas. Se utiliza para riego de yuca, ají, forrajes, llenado de jagüeyes, beneficia aproximadamente a 250 usuarios. Existe un tercer sistema de riego, pero de acuerdo con la información obtenida en el municipio, es de

carácter privado. Se maneja por inundación y la fuente es el río Mocho. Es utilizado en ganadería y agricultura, principalmente para el cultivo de sorgo y maíz. Las zonas donde existen este tipo de adecuaciones que mejoran la productividad de los suelos, se encuentran en el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha, siendo este el rango de precios más alto del municipio.

Respecto al componente diferencial, en municipio existen varias asociaciones de mujeres que desarrollan actividades agropecuarias, entre ellas se destaca una asociación localizada en Varas Blancas, compuesta por 12 mujeres dedicadas a la Porcicultura, que desarrollan la actividad en un predio rentado, pero son propietarias de las instalaciones. En Sardinata (Varas Blancas), funciona otra asociación compuesta por 14 mujeres dedicadas al levante de ganado vacuno. En San José de Oriente hay un grupo de mujeres denominadas Guardianas de Paz, dedicadas a los temas ambientales. En el sector de El Encanto existe un grupo de mujeres dedicadas a la producción y comercialización de café, es de anotar que lo desarrollan en parcelas propias.

Los anteriores datos reflejan una participación de la mujer en el sector agropecuario del municipio de La Paz. En cuanto a los jóvenes, en el corregimiento de Varas Blancas existe una asociación dedicada a la producción y comercialización de huevos, conformada por bachilleres y universitarios. También existe una asociación de jóvenes profesionales recién egresados dedicados a la transformación de café.

El adulto mayor de La Paz tiene participación en diferentes programas de recreación, salud y alimentación. Los que están dedicados al campo, lo hacen de forma tradicional y con poca disponibilidad de aceptar los cambios y el uso de herramientas tecnológicas que permitiría mejorar los rendimientos.

En relación con el componente de seguridad, el municipio La Paz presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el IRV, lo que puede ser un factor no tan positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros), dado que representa una amenaza para la inversión.

4.17.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

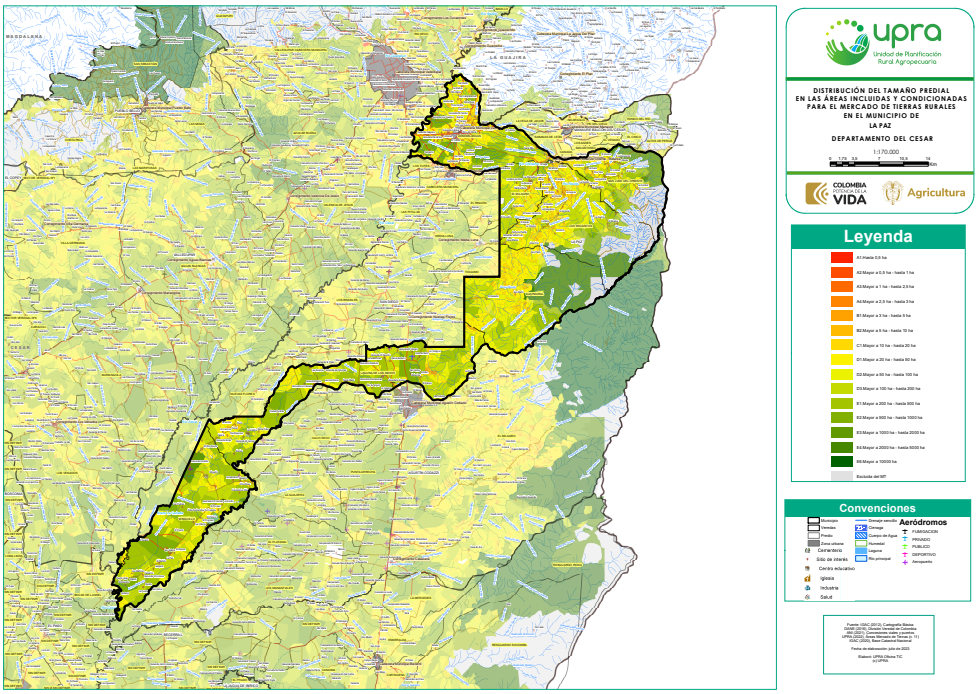
El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50 % y 75 %, registrando un índice de 0,68 (UPRA,2023), lo cual representa que el 68 % de los predios carecen de título y que buena parte de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio. Solo el 32 % de los predios que se tranzan en el mercado cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios o cualquier otro tipo de auxilio. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en notaría o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión o registro.

Lo anterior afecta negativamente por cuanto en el mercado informal la mayoría de las negociaciones se realizan solo entre familiares reduciendo la posibilidad que los predios sean adquiridos por agentes externos o inversionistas. Además, la falta de formalización limita las posibilidades de acceder a recursos o apoyo por parte del Estado o del sector privado.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en 26,32 %, seguido de hasta 0,5 ha en 17,51 %, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en La Paz se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. Los predios de mayor tamaño predominan en la zona de Minguillo y son utilizados en ganadería, donde se presenta un rango intermedio de precios de la tierra, mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha. Existe una tendencia inversa entre tamaño de los predios y precios de la tierra por ha,

especialmente el rango más alto mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha predomina tamaños prediales hasta 0,5 ha (figura 20).

Figura 20. Mapa de distribución de tamaño predial en La Paz



Fuente: UPRA (2023).

4.17.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Acuerdo 0192 de 2018 “Por Medio del cual se realizó modificación excepcional al Acuerdo 03 del 8 de abril de 2013 donde se elevó el instrumento de planeación de un EOT a un PBOT”. El artículo 47, define como suelo rural de La paz, las siguientes porciones territoriales: Áreas de conservación y protección ambiental, las áreas de reserva forestal (Reserva forestal serranía de Los Motilones), Áreas de amenaza y riesgo, Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos, Áreas de conservación y protección de los nacimientos de agua y vida silvestre. Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera, Las áreas agroforestales, las áreas agrícolas; las áreas agrícolas y pecuarias.

En La Paz se encuentra el Parque Regional Natural serranía de Perijá, el cual ya cuenta con plan de manejo ambiental adoptado por la autoridad ambiental, el 39 % del municipio se categoriza bajo figuras de protección ambiental. La serranía del Perijá es catalogada como reserva forestal de conformidad con la Ley 2ª de 1959.

Como determinantes derivadas de instrumentos de planificación el municipio cuenta con: 1. Plan de Ordenamiento y manejo de Cuenca Hidrográfica (POMCA) en el municipio se presentan dos POMCAS adoptados: POMCA río Chiriaimo y Manaure, se adopta por medio de la Resolución de Comisión Conjunta0249 y 1182 de 2020 por parte de Corpocesar y Corpoguajira respectivamente". 2. Plan de Ordenación del recurso hídrico.

Un factor generador de conflicto de uso es la explotación de recursos no renovables entre ellos: Cobre, plata, oro, entre otros; también de materiales de construcción, extraídos de rocas, piedra caliza, gravas, arenas arcillosas, recebo, arenas industriales, gravas y otros derivados. Respecto a la exploración y producción petrolera, en etapa de exploración para identificar y evaluar las reservas de petróleo y gas.

En el municipio hay desarrollo de proyectos de viviendas campestres que viene tomando fuerza principalmente en la vía que conduce a Valledupar y vía a Varas Blancas, donde se ofertan lotes entre 1.000 y 5.000 metros cuadrados, no obstante, no se considera que genera conflicto con el uso agropecuario dado que corresponden a suelos en expansión urbana. La industria no es un factor que genere conflicto, toda vez que en el municipio esta actividad es de bajo impacto, se destaca la existencia de una procesadora de aceite de palma, localizada en el corregimiento de La Laguna de los Indios.

En cuanto al turismo, el municipio tiene potencial sobre en el sector de Guaimaral, dado sus paisajes naturales; sin embargo, el mal estado de la vía de acceso resulta una limitante para el desarrollo de esta actividad. De los factores generadores de conflicto con el uso agropecuario que más se destaca en el municipio es el relacionado con la minería por el incremento en los rangos de precios de las tierras que colindan con estás áreas, dado que estos predios pueden estar contemplados para expansión de la actividad o como zona de

transición de la misma, disminuyendo la dinámica del mercado de tierras para usos agrícolas y/o pecuarios.

4.17.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La Paz es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Al estar regido por un gran accidente geográfico como la serranía de Perijá, presenta todos los pisos térmicos, dando lugar a variedad de productos agrícolas y oferta hídrica que alcanza a irrigar el terreno plano.

La ganadería se considera la principal línea de producción del municipio, orientada al doble propósito. Entre las diferentes razas que se manejan están el producto de cruces entre cebú y pardo suizo, también girolando y la criolla. Parte de la leche que se produce se vende fresca para producción de queso, el resto se comercializa a través de cooperativas con diferentes procesadoras que se encuentran en la región.

La cría de especies menores representa otro renglón importante en la actividad económica del municipio, se desarrolla con poca tecnificación, destacando la avicultura y la piscicultura, principalmente en el corregimiento de Varas Blancas

Geográficamente los sectores donde hay más presencia agrícola son San José de Oriente, Guaimaral, Los Encantos y La Laguna de los Indios, siendo los cultivos más representativos el café, el cacao, el plátano, la mora, maracuyá, malanga, cilantro, tomate de árbol, aguacate, papa y todos los cultivos de clima templado y frío. En la parte plana se produce patilla, melón, yuca, plátano, en el sector de Varas Blancas y Minguillo se produce y comercializa banano tipo exportación. También se encuentran sectores planos cultivados con palma de aceite especialmente en la Laguna de los Indios.

Cabe anotar que años atrás el corregimiento de San José de Oriente era considerado como la despensa del departamento, incluso de la región; sin embargo, factores como el conflicto armado, el cambio climático, la falta de incentivos y el escaso relevo generacional han dado paso a la baja en la producción agrícola. Dentro de los cultivos desarrollados por pequeños

productores y que ha tomado fuerza en los últimos años, está el cilantro, posiblemente por la rapidez de su ciclo vegetativo (45 días). Se calcula un área aproximada de 240 ha por semestre. El valor del jornal en La Paz para desarrollo de actividades agropecuarias es de 35.000 a 40.000 pesos sin alimentación.

La tabla 14 presenta las áreas de cultivos en ha cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por ha principalmente para el segundo semestre de 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019-2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Paz

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Café	3.767,73	0,83
Banano de consumo interno	1850,00	20,00
Palma de aceite	1580,00	3,50
Cacao	1040,00	0,60
Frijol	692,00	1,30
Maíz amarillo tradicional	650,00	1,60
Cilantro	600,00	9,50
Aguacate	350,00	8,00
Ahuyama	350,00	9,00
Maíz blanco tradicional	350,00	1,60
Yuca consumo en fresco	323,00	9,00
Tomate	276,00	6,00
Tomate de árbol	250,00	7,50
Plátano consumo interno	200,00	10,00
Caña panelera	180,00	50,00
Lulo	150,00	10,00

Fuente: EVA (2022).

4.17.5 Dimensión económica

Los rangos de precios de la tierra rural definidos son los siguientes:

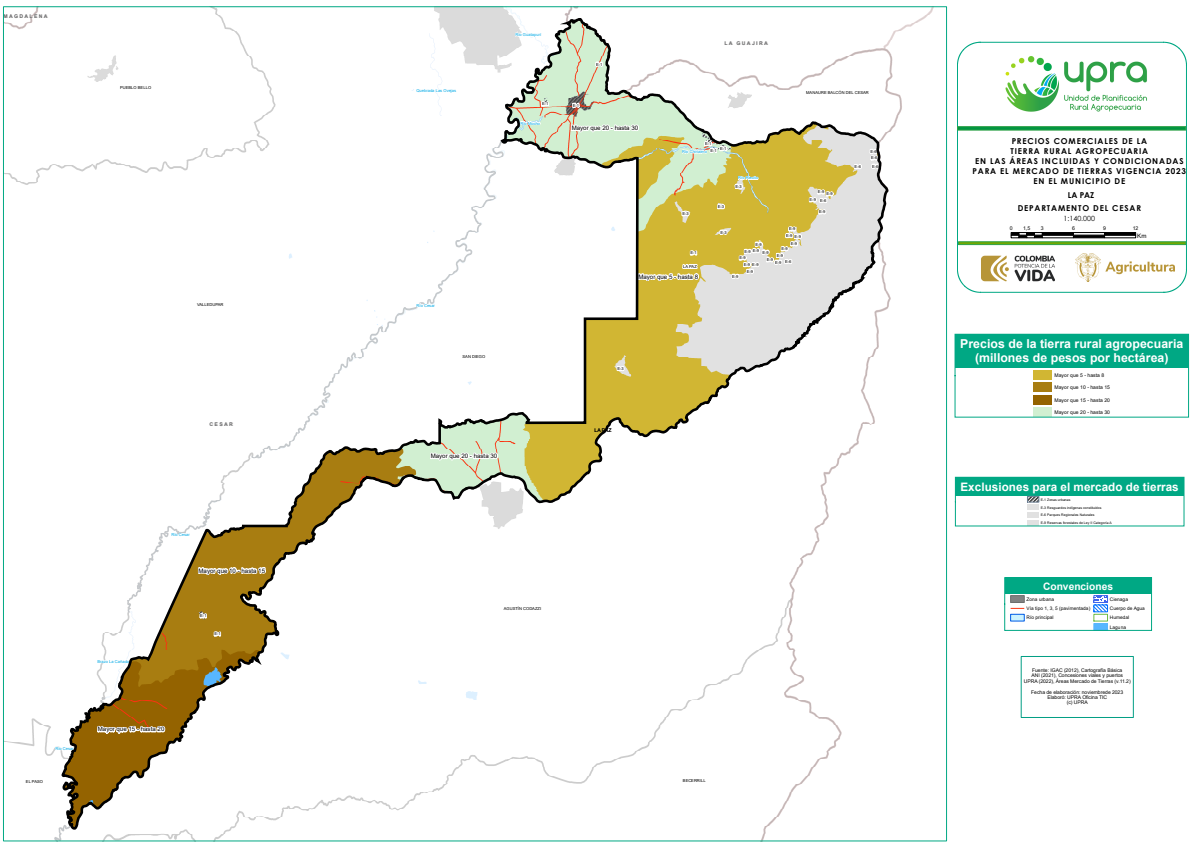
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Zona ubicada al nororiente del municipio, en la parte alta de la serranía de Perijá, colindando con los resguardos indígenas, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 27,31 % de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas, seguidos con 23,43 % entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 19-26 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala. Topografía moderadamente escarpada y fuertemente escarpada, con pendientes de 50-75 % y mayor a 75 % respectivamente. Predominan con un 37,27 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 19,98 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: Zona ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 64,05 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 53-58 puntos, con capacidad productiva mediana. Topografía plana, con pendientes de 0-3 %. Predominan con un 28,44 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 18,81 % de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías regulares a buenas y suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 52,86 % de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan con un 59,88 %, son clase de tierra 03 y están en el rango de 70-76 puntos, los cuales son de buena capacidad productiva. Topografía plana, con pendientes de 0-3 %. Predominan con un 24,41 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 22,83 % de predios hasta 0,5 ha. Vías buenas y suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Zonas ubicadas en la parte norte y sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 83,65 % de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan con un 45,25 %, son clase de tierra 03 y están en el rango de 70-76 puntos, los cuales son de buena capacidad productiva. Topografía plana, con pendientes de 0-3 %. Predominan con un 37,48 % de predios hasta 0,5 ha, seguido con un 13,30 % de predios mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías buenas y suelos aptos para la agricultura y ganadería, cultivo de palma (figura 21).

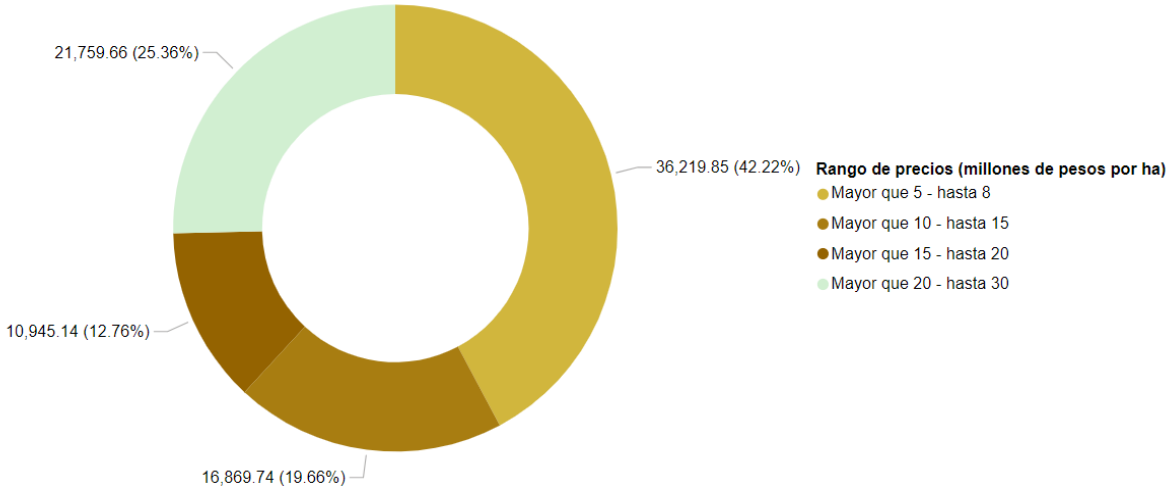
Figura 21. Rango de precios comerciales de la tierra rural en La Paz



Fuente: UPRA (2023).

La figura 22 y tabla 15 muestran que el rango de precios de tierra rural predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha con un 42,22 % de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 22. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Paz



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Paz

Rango de precios (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento	Tamaño promedio por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	36.219,85	Los Encantos-San José de Oriente, Guaimaral, El Salto	19-26 puntos	Entre 2-3 horas	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Bosque y agricultura
Mayor que 10 hasta 15	16.869,74	Las Veinticinco-Ciudad Pérdida, La Estrella, Minguillo,	53-58 puntos	Entre 1-2 horas	Mayor que 20 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	10.945,14	El Triunfo, San Gabriel, El Reposo, La Puerta, Puerto Lajas, La Paz.	70-76 puntos	Menor a una hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	21.759,66	El Milagro, Varas Blancas, Sant Rita, Doña Rosa, Guatemala, La Enea, Laguna de Los Indios.	70-76 puntos	Menor a una hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales principalmente para el establecimiento de diferentes cultivos transitorios y ganadería (tabla 16).

Tabla 16. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en La Paz

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Cultivos transitorios	1.000.000-1.200.000	Ha	Anual	Zonas planas y quebradas
Ganadería	20.000-25.000	Cabeza de ganado	Mensual	Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: Alcaldía de La Paz (2023).

Existen otras modalidades de arriendo donde el propietario permite la siembra de cultivo transitorio, principalmente yuca y maíz a cambio de recibir la tierra sembrada en pastos. En otros casos el propietario recibe una participación de 1/3 de la cosecha, de esta manera se utiliza sobre todo en cultivos de hortalizas.

4.17.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Paz

En La Paz existe explotación minera y de hidrocarburos, lo que genera alta afectación por la contaminación ambiental de sus cuencas hídricas ya que captan las corrientes de aguas fluviales provenientes de las zonas de explotación minera de cobre. La contaminación es la mayor limitación para el desarrollo de los recursos piscícolas y es un aspecto negativo que afecta la salud de sus habitantes.

Sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), los predios con frente a estas vías cuentan con valores superiores a los rangos estipulados, los cuales no se mapearon porque son micro zonas con respecto a la totalidad de la extensión del municipio. Lo mismo sucede con las áreas donde se están desarrollando proyectos de vivienda campestre.

La Paz cuenta con suelos de buena capacidad productiva ya que el 22,74 % son clase de tierra 03 con valores potenciales en rango de 70 a 76 puntos, característica positiva para el mercado de tierras en especial para la producción agrícola ya que a mayor capacidad mayor puede ser la producción a menores costos. En La Paz los precios de la tierra rural agropecuaria más altos responden a las clases de tierra con mejores capacidades.

La variable de tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana presenta una tendencia directa respecto al precio de la tierra, toda vez que los menores precios de la tierra se presentan en distancias predominantes entre 2 y 3 horas. En igual sentido la variable de tamaño predial presenta un diferencial especialmente en los rangos de precios más altos en donde predominan tamaños prediales hasta de 0,5 ha, aunque en general el tamaño predial que prevalece en el municipio es mayor a 20 ha hasta 50 ha, es decir predomina en el municipio la mediana propiedad.

4.18 Dinámica del mercado de tierras en Manaure Balcón del Cesar

4.18.1 Dimensión contextual

Manaure Balcón del Cesar es un municipio localizado en las estribaciones de la serranía de Perijá, aproximadamente a 34 km de la capital, Valledupar. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado noroccidente del departamento, limitando al norte con La Jagua del Pilar (La Guajira), al sur y al occidente con La Paz y al oriente con la República Bolivariana de Venezuela.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 775 m s. n. m., su temperatura promedio varía entre los 21 °C y 26 °C a lo largo del año. Posee una precipitación anual de 1.361 mm, con dos temporadas de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril-junio y septiembre-noviembre, ubicándose dentro de la zona de vida Bosque Seco Tropical (bs-T) y piso térmico cálido.

Cuenta con un Parque Natural Regional que comprende 2.311 ha, lo cual equivale al 16,03 % del territorio, con zona de preservación y zona de restauración. El 87 % del territorio del municipio, se encuentra cobijado por la Ley Segunda del 1959 y está subdividido en las categorías A (Áreas que se deben utilizar para mantener los procesos ecológicos necesarios para asegurar la oferta de servicios ecosistémicos) en un 33,3 % y categoría C (Áreas en las que se pueden desarrollar actividades productivas agroforestales, silvopastoriles y otras compatibles con la Reserva Forestal) en un 54,3 % (Alcaldía Municipal de Manaure Balcón del Cesar, 2020).

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) (Acuerdo 12 de diciembre de 2018), la división política del municipio comprende 4 sectores, 11 veredas y un centro poblado además del casco urbano.

Sector Veredal Pie de Cielo: Compuesto por las veredas de Pie de Cielo y Hondo del río.

Sector Veredal La Tomita: Vereda la Vega de Jacob.

Sector Veredal Los Andes: Veredas los Andes, Casa Grande y Tierra Grata.

Sector Veredal José Concepción: Veredas de Canadá, José Antonio, El Venao y El Cinco.

El municipio se encuentra inmerso dentro de la cuenta del río Manaure, siendo este la fuente hídrica de la cual se abastece el acueducto del municipio, en su zona rural cuenta con 4 distritos de riego destinados al mejoramiento productivo del municipio, uno de ellos es el distrito de riego Sabanas de León en un funcionamiento del 100 % con intermitencia del 50 % dada su capacidad, adicionalmente en el sector de Pie del Cielo se tiene un distrito de riego en funcionamiento del 30 % dada su capacidad, dicha infraestructura permite el mejoramiento y eficiencia en las actividades agropecuarias de la región.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 70 %, la zona que carece de la cobertura de este servicio corresponde a la zona de los Andes, allí se viene implementado la utilización de paneles solares. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto, este es de aproximadamente

el 70 % en los centros poblados y del 30 % en las veredas, actualmente se adelanta la construcción de un acueducto en el sector conocido como Sabana de León. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura muy baja con deficiencias en la señal. La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo e incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, en los sectores que cuentan con energía y agua potable se presentan los mayores precios comerciales de la tierra rural.

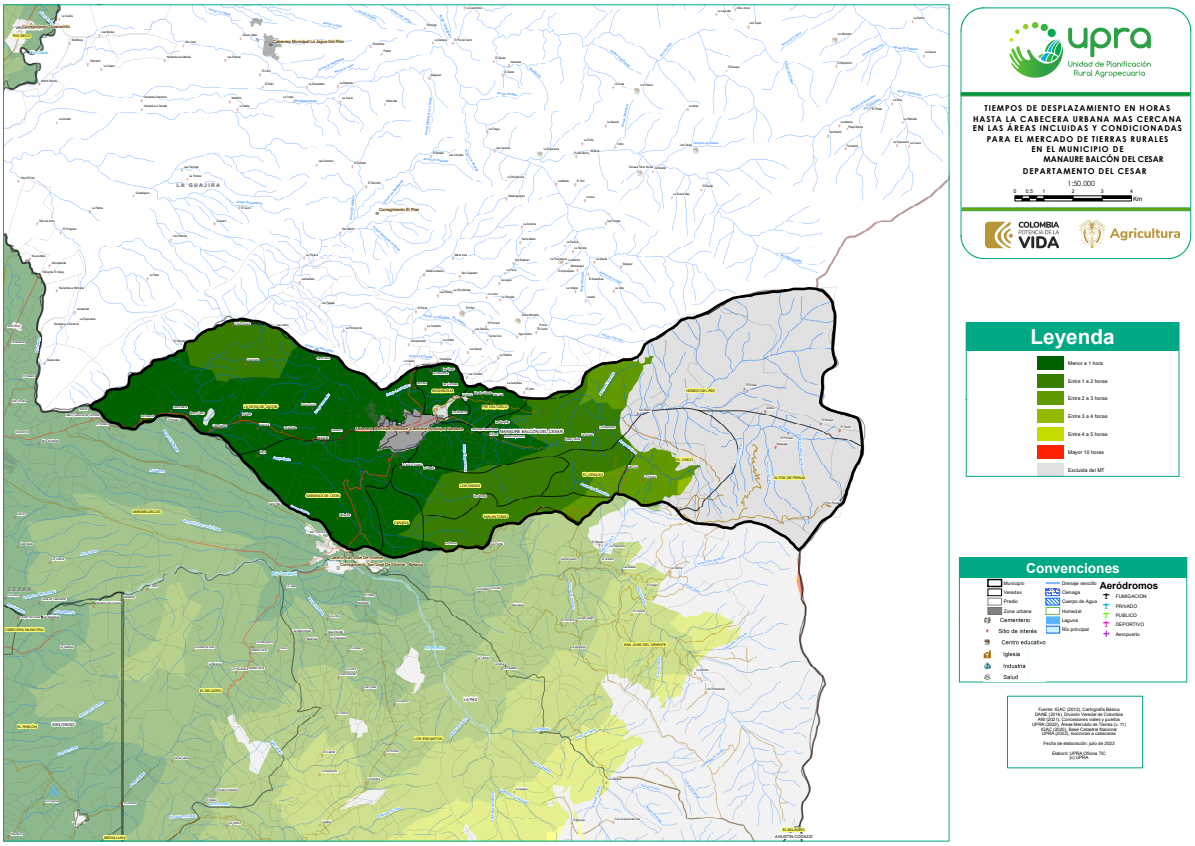
En cuanto a la infraestructura vial, el municipio tiene fácil acceso al casco urbano por la vía que comunica con Valledupar que es vía pavimentada de una calzada en buen estado de conservación; en el área rural se presentan vías terciarias en balastro y no pavimentadas en regular estado de conservación con un 85 % de cobertura de accesibilidad, lo demás en placa huella y senderos destapados en regular estado.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana elaborado por la UPRA, en general, en el municipio los tiempos de desplazamiento en que incurren los pobladores rurales no superan la hora de recorrido; sin embargo, en algunos sectores en el costado oriental, en cercanía a las estribaciones de la sierra se tienen tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas. En sectores como Pajales el acceso se dificulta por el mal estado de conservación de la vía.

En general, en donde se concentra la mayoría de la población se presentan buenos tiempos de desplazamiento, aspecto positivo para el desarrollo de las actividades económicas de la región, pues el buen sistema de comunicación entre el área rural y urbana del municipio y la conexión intermunicipal permiten el dinamismo del mercado de tierras, así como el trasiego de insumos y materias primas para el desarrollo agrícola y pecuario y la posterior comercialización a través de canales viales que optimizan los tiempos y reducen los costos en que puedan llegar a incurrir los productores. Es así que, a mayor distancia y menor

calidad de vías el precio comercial de las tierras disminuye considerablemente, mientras que predios ubicados sobre vías principales, pavimentadas y en buen estado de conservación presentan precios comerciales más altos (figura 23).

Figura 23. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas de Manaure Balcón del Cesar



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, Banco de Bogotá, ICA, Comité de Ganaderos, Cafeteros y Cacaoteros. En el municipio no existe Notaría ni Oficina de Registro de instrumentos Públicos los trámites de traspasos se realizan en La Paz y Valledupar.

Referente a la educación y preparación de los niños y jóvenes, se cuenta con tres instituciones educativas oficiales, ubicados en la zona urbana y rural del municipio que dictan hasta el grado 11° en su mayoría; sin embargo, no cuenta con instituciones de

educación superior, situación de dificulta la continuidad escolar, algunos jóvenes siguen su proceso educativo emigrando a los sitios donde se brinda el servicio educativo universitario, principalmente a Valledupar, Medellín, Bucaramanga, Barranquilla, Santa Marta, Bogotá. Por otro lado, el SENA ofrece cursos periódicamente.

Este municipio hace parte de los territorios focalizados en la Implementación de los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial PDET, uno de ellos es la subregión de Sierra Nevada y Perijá, integrado por municipios priorizados para Cesar como: Valledupar, La Paz, Pueblo Bello, Manaure Balcón del Cesar, Agustín Codazzi, La Jagua de Ibirico, Becerril, y San Diego.

Se identifica que en el municipio la asociatividad en el sector agropecuario no es relevante, pues existen pocas asociaciones que permiten la producción y transformación de productos generados para incentivar y dinamizar los mercados; sin embargo, algunas pocas entidades como el comité municipal de cafeteros y federación de cafeteros, las juntas de acción comunal, asociación de cacao de Manaure CACAOMA procuran e incentivan el desarrollo productivo de la región. En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de producción y comercialización de café.

Por otro lado, los jóvenes rurales, tienen pocos programas que los involucren en el desarrollo del territorio, no existe un relevo generacional que permita sustituir la mano de obra de la población más adulta. Al contar con poca participación de actores dentro de la asociatividad se dificulta en los mercados se puede tener varias consecuencias negativas tanto para los productores como para el desarrollo económico y social de la región a causa de aspectos importantes como menor acceso a mercados y comercialización ineficiente, escasez de recursos y financiación, baja innovación y tecnificación lo que repercute negativamente en el desarrollo económico.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, Manaure Balcón del Cesar se presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el IRV, lo que puede tener un impacto

económico negativo, reflejado en la poca participación de inversionistas, paralización de sectores productivos el comercio, la agricultura o la industria, provocando disminución en la producción y aumento de costos operativos.

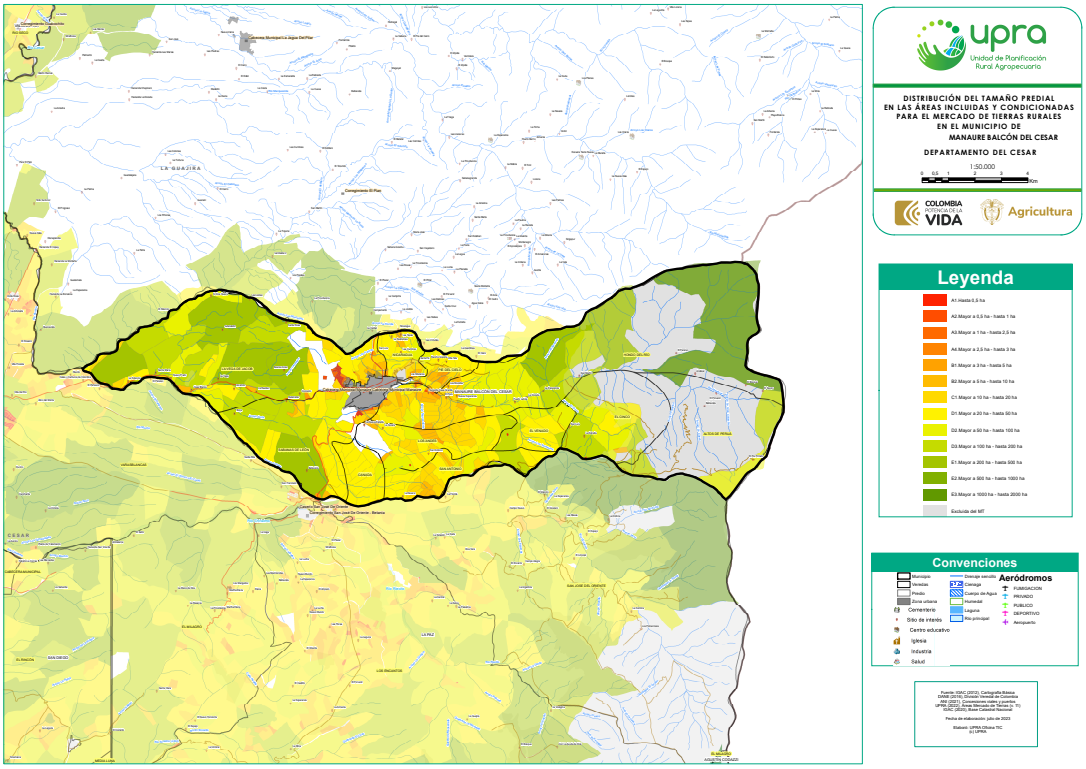
4.18.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

lo cual indica la posibilidad de acceso a servicios financieros. De acuerdo con los índices de informalidad determinados por la UPRA 2023, Manaure Balcón del Cesar presenta informalidad mayor de 50 % y hasta el 75 % donde las negociaciones se hacen sin títulos formales mediante promesas de compraventa. Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, la aparcería o el arrendamiento.

El alto porcentaje de informalidad puede ser explicado en función de la ausencia inmediata de la oficinas de la SNR, su círculo registral se ubica en Valledupar el cual se encuentra aproximadamente a 35 km (una hora); así mismo, los altos costos de los procesos notariales, la cultura y el desconocimiento sobre la importancia de la formalización de la propiedad, son algunas de las causas de dicho aumento de informalidad, en la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

En cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, en su mayoría presenta microfundios y minifundios en predios con tamaños predominantes entre 0,5 ha hasta 10 ha y en menor proporción mediana propiedad en predios con áreas de 10 ha hasta 50 ha, dinámica que presenta concordancia con su categoría de ruralidad la cual se clasifica en la categoría de ruralidad **Intermedia** ya que se viene desplazando la ruralidad del municipio (figura 24).

Figura 24. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural de Manaure Balcón del Cesar

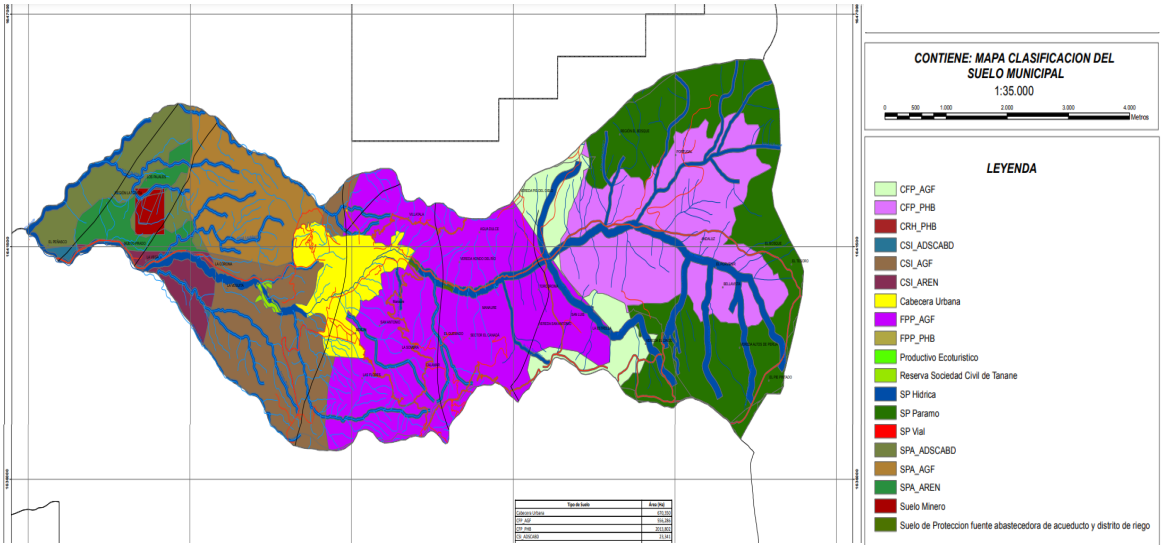


Fuente: UPRA (2023).

4.18.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Mediante el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manaure Balcón del Cesar, aprobado mediante Acuerdo 012 de 2018 “Por Medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manaure Balcón del Cesar”. Los usos del suelo rural se establecen en la figura 25.

Figura 25. Mapa de clasificación del suelo de Manaure Balcón del Cesar



Fuente: Alcaldía Manaure Balcón del Cesar (2018).

Dentro de las Áreas De Protección y Conservación Ambiental se ubican las subzonas catalogadas como Parque Natural Regional Perijá, Suelo forestal protectora (CFP) en área de agroforestal, Suelo forestal protectora (CFP) en área de protección hídrica y biológica, Reserva de la Sociedad Civil de Taname, Suelos de protección de rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, Zonas de especial importancia ambiental para la protección de la biodiversidad, Suelo de protección fuente abastecedora de acueductos. Allí el uso del suelo se encuentra dedicado exclusivamente para su conservación por lo que los desarrollos de actividades diferentes están prohibidos, así como su comercialización, estas se localizan principalmente al oriente del municipio en las estribaciones de la serranía del Perijá.

Las zonas de vocación agroforestal, suelo silvopastoril (SPA) los suelos de protección-producción (FPP) en área agroforestal y suelo de protección-producción (FPP) en área de protección hídrica y biológica permiten la convergencia de algunos usos productivos con la presencia de limitantes para su desarrollo agrícolas o ganaderos. Estas tierras deben ser utilizadas bajo sistemas combinados, donde, deliberadamente, se mezclen actividades

agrícolas, ganaderas y forestales, en arreglos tanto espaciales como temporales. Algunas de las limitaciones de estas tierras son el exceso y/o ausencia de lluvias, las fuertes pendientes, la afectación por erosión en diferentes grados, presencia de zurales, inundaciones, sales o altos contenidos de aluminio (Alcaldía Municipal de Manaure Balcón del Cesar, 2018). Estas tierras se ubican al oriente en cercanías a la serranía y presentan los menores rangos de precios comerciales de la tierra del municipio pues no supera los 5 millones de pesos por ha.

Las zonas destinadas para la producción agropecuaria corresponden a suelos con cultivos transitorios intensivos en área agroforestal y suelo en cultivos transitorios intensivos en área de recuperación de ecosistemas naturales, ubicados al costado sur y occidental del casco urbano, en estas zonas se presentan los mayores precios comerciales influenciados además por la vía regional que comunica a Manaure con la Ciudad de Valledupar y hacia San José del Oriente, allí se definieron precios de la tierra rural agropecuaria mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha.

Manaure es un municipio con vocación principalmente agrícola, agroforestal y ganadera, sobre dichas actividades se han generado diferentes conflictos de usos del suelo a causa de la sobreutilización, las malas prácticas de manejo en los sistemas productivos, el desarrollo de las actividades mineras, estás prácticas en gran parte del territorio inciden en el incremento de la erosión, desertificación e inundaciones y pérdida de la calidad de los suelos.

El aumento de las actividades de la agricultura, la ganadería y de actividades mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. La industria no ha desplazado la agricultura, convive con las áreas de importancia ecosistémica, gracias a un trabajo de concientización y aplicación de la normatividad ambiental.

El corredor vial principal presenta algunos desarrollos turísticos, esta es una actividad en crecimiento, pues es el principal lugar de descanso de los habitantes de Valledupar los cuales se desplazan en masa los fines de semana y periodos vacacionales para gozar de las fincas de recreo y lugares de descanso ubicados en el municipio, además se ha venido incrementando el ecoturismo en la serranía del Perijá con planes de senderismo y avistamiento de aves.

Aspectos que en cierta medida ha incidido en la dinámica de los precios comerciales de la tierra, pues en cuanto a usos el establecimiento de otras actividades ha aumenta el precio de comercialización de los terrenos al mismo tiempo que desplaza las actividades agropecuarias, la transformación del suelo puede tener consecuencias sobre la producción local de alimentos y sobre el paisaje rural. Por tanto, es crucial que estos desarrollos estén acompañados de una planificación territorial sólida y regulaciones adecuadas que equilibren el crecimiento económico con la protección de los recursos naturales.

4.18.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa principalmente en actividades agropecuarias, dadas sus condiciones físicas y climáticas la mayoría de las fincas están dedicadas a la producción de café, cacao, maíz, mora y lulo, cilantro, frijol, entre otros. Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019-2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para 2022 Manaure Balcón del Cesar registra de manera representativa los cultivos que se relacionan en la tabla 17.

Tabla 17. Área y rendimiento de los principales cultivos en Manaure Balcón del Cesar

Cultivo	Área cosechada (ha/año-semestre)	Rendimiento t/ha
Café	721,57	0,64
Maíz blanco tradicional	330,00	3,20
Cacao	246,00	0,60
Maíz amarillo tradicional	180,00	3,20
Aguacate	171,00	9,60
Plátano consumo interno	142,00	7,00
Frijol	81,00	0,90
Cilantro	50,00	6,00
Lulo	43,00	5,00

Fuente: EVA (2022).

Los productos como café y cacao se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Valledupar y Barranquilla, algunos salen directamente a mercados nacionales o internacionales. Para esta región los costos de establecimiento para el cultivo de cacao con riego se encuentran entre 18.000.000 y 22.000.000 millones de pesos por ha, dependiendo de la mano de obra y el transporte. Para el cultivo de maíz los costos de establecimiento son de aproximadamente 4.000.000 millones de pesos por ha.

En cuanto a las actividades pecuarias, la ganadería es en menor proporción, aproximadamente el 20 % del área de producción se encuentra destinado para la ganadería de doble propósito, la capacidad de carga es de un animal por ha. La leche se procesa en queseras locales y la carne se comercializa en Valledupar. Por otro lado, un fuerte del municipio es la producción de pollos en canal y gallinas ponedoras (huevos) para la comercialización regional. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de 40.000-50.000 pesos libres, en una jornada de 6 a. m. a 1 p. m.

4.18.5 Dimensión económica

Los rangos de precios de la tierra rural definidos en Manaure Balcón del Cesar son los siguientes:

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Son tierras altas, aledañas a la serranía del Perijá, son suelos con topografía inclinada, pendiente f, predominio de 19 a 26 puntos de valor potencial, corresponde a los sectores más alejados del casco urbano con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 con porcentaje de 47,15 horas, donde el estado de las vías se encuentra entre regular y mal estado de conservación, tamaños prediales predominantes mayor a 20 ha hasta 100 ha, y norma de uso del suelo forestal protector y protector-productor.

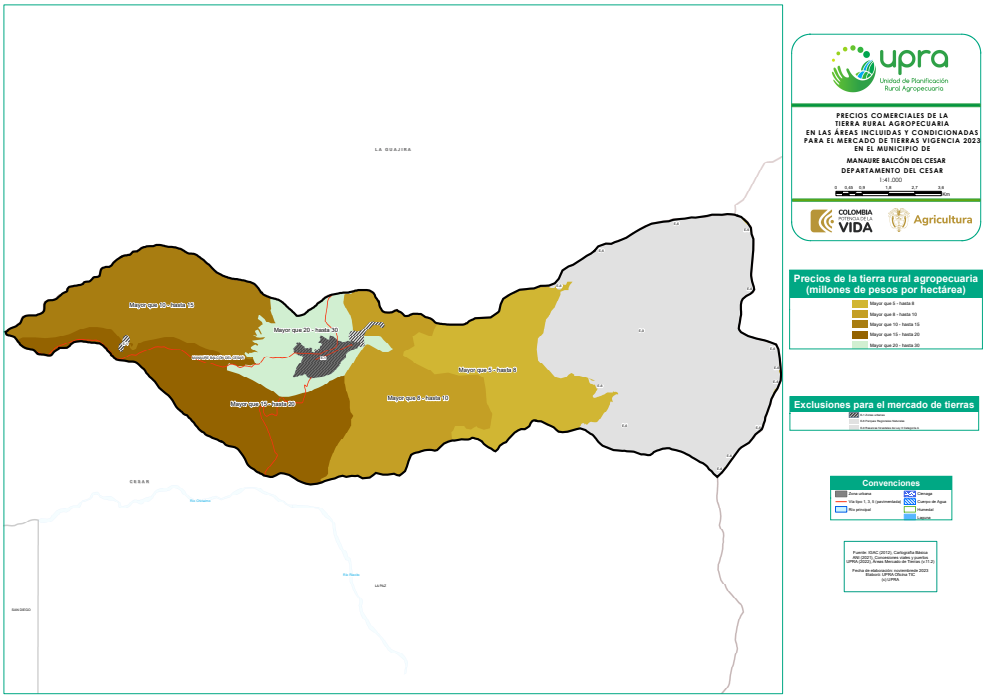
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por ha: Son tierras de topografía inclinada con problemas de poca profundidad efectiva, se ubican en la zona central del municipio, con suelos de baja capacidad productiva, con valor potenciales entre 19 y 26 puntos, presentas vías en regular estado de conservación y tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es de entre horas en un porcentaje de 58,90 %, todos estos sectores cuentan con acceso vehicular, en estas tierras la normal de uso del suelo principal es silvopastoril.

Mayor que 10 y hasta 15 millones de pesos por ha: Con topografía levemente inclinada, ubicadas al costado noroccidente del municipio (vereda la vega de Jacob), son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 41 y 46 puntos, vías en regular estado de conservación, tiempos de desplazamiento menores a 1 hora. la normal de uso del suelo principal es silvopastoril.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Son tierras planas, ubicadas al costado suroriental del municipio, los suelos presentan predominio de valor potencial de 27 a 34, vías en placa huella y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, el predominio del tamaño predial es mayor a 20 ha hasta 50 ha destinados a siembra de cultivos transitorios intensivos.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Son tierras Planas, ubicadas alrededor del casco urbano del municipio (parte de la vereda Nicaragua), son tierras productivas con predominio de valores potenciales entre 41 y 46 puntos y pendientes planas, con buenos accesos viales y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, en su mayoría son microfundios con áreas de tamaños predominantes inferiores a 0,5 ha, destinados a la siembra de cultivos transitorios y actividades silvopastoriles (figura 26).

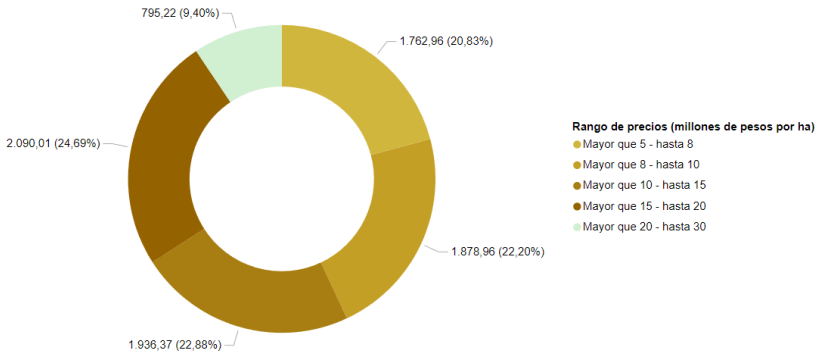
Figura 26. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Manaure Balcón del Cesar



Fuente: UPRA (2023).

La figura 27 y la tabla 18 muestran el rango de precios comerciales de la tierra en Manaure Balcón del Cesar, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones por ha con un 24,69 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 27. Distribución de rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Manaure Balcón del Cesar



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 18. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Manaure Balcón del Cesar

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	1.762,96	El Venado, El Cinco, Hondo del Rio, Pie del Cielo, San Luis, La Estrella.	19-26 puntos.	Entre 1 y 3 horas	Mayor que 50 ha hasta 100 ha y mayor que 20 ha hasta 50 ha	Forestal protector y Suelo de protección-producción (FPP) en área agroforestal
Mayor que 8 hasta 10	1.878,96	San Antonio, Los Andes, Pie del Cielo, Hacienda casa Grande, Nueva Esperanza	19-26 puntos.	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 10 ha hasta 20 ha y mayor que 20 ha hasta 50 ha	Silvopastoril
Mayor que 10 hasta 15	1.936,37	La Vega de Jacob, Guadualito, si Dios Quiere, Guadualito.	41-46 puntos.	Menor a 1 hora	Mayor que 50 ha hasta 100 ha	Silvopastoril
Mayor que 15 hasta 20	2.090,01	La Estancia, Santa María, Nuevo Prado, Casa Blanca, Sabanas de León, Bellavista, Canadá	27-34 puntos.	Menor a 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Suelos con cultivos transitorios intensivos
Mayor que 20 hasta 30	795,22	Tierras colindantes al casco urbano	41-46 puntos.	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Silvopastoril y Suelos con cultivos transitorios intensivos

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el de café, maíz y cacao (tabla 19).

Tabla 19. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Manaure Balcón del Cesar

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	De 1.000.000 a 1.200.000	Ha	Anual	Tierras arrendadas para café, cacao
Ganadero	De 30.000 a 40.000	Ha	Cabeza/mes	Capacidad de carga un animal por ha

Fuente: Alcaldía de Manaure Balcón del Cesar (2023).

4.18.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Manaure Balcón del Cesar

En Manaure Balcón del Cesar el mercado de tierras rurales está diferencialmente marcado principalmente por los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana toda vez que hay una relación directa entre el rango de precio de la tierra y los tiempos de desplazamiento. En el rango determinado mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha predominan con un 89,81 % tiempos de desplazamiento entre 1 y 3 horas. Por su parte, el rango de precios más alto determinado mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha el 100 % de este rango es de tiempos de desplazamiento menor a una hora.

En general el municipio presenta vocación agrícola especialmente en la producción de café, por lo que el mejoramiento, especialmente de vías terciarias, puede ser una oportunidad de dinamizar esta comercialización de productos.

En atención a las principales variables que participan en la dinámica de tierras e inciden en el valor comercial de estas, se identificó que para Manaure Balcón del Cesar, el menor rango de precios presenta los rangos de valor potencial menores, tiempos de

desplazamiento mayores y tamaño promedio de los predios mayores, en la medida que el rango de precio aumenta, las condiciones en cada una de estas variables mejora, siendo así que, el mayor rango de precios presenta suelos con valores potenciales entre 41-46 puntos, tiempos de desplazamiento menores a 1 hora y tamaños de predios predominantes inferior a 10 ha.

4.19 Dinámica del mercado de tierras en Pailitas

4.19.1 Dimensión contextual

Pailitas es un municipio ubicado en el piedemonte de la serranía de Perijá, una cordillera que forma parte de la frontera natural entre Colombia y Venezuela. Geográficamente se encuentra al sur del departamento delimitado al norte con Chimichagua, al oriente con Norte de Santander, al sur con Pelaya y al occidente con Tamalameque. El municipio está a aproximadamente 225 km de Valledupar capital del departamento, y está conectado por vías terrestres que facilitan el acceso a otras ciudades importantes como Aguachica y La Jagua de Ibirico.

La extensión total de Pailitas es de 53.317,55 ha (UPRA, 2023), de las cuales aproximadamente el 99 % se encuentran distribuidas en la zona rural correspondiente y el área de MT es de 30.337,89 ha. Presenta una altitud promedio de 77 m s. n. m., temperaturas entre 23 °C y 35 °C presentes a lo largo del año. Que de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro zona de vida Bosque Seco Tropical (bs-T) y piso térmico cálido.

De conformidad con el Plan de desarrollo municipal 2020-2023, la división política del municipio comprende La zona rural dividida en 5 corregimientos: Palestina, El Burro, Floresta, Rivera y Los Llanos.

La zona rural dispersa se encuentra dividida en 35 veredas: El Terror, Raya Grande, Los Corazones, La Esperanza, San José, Mundo nuevo, Quebrada Honda, Higuerones, La Estrella, Guarumeras, Villanueva I y II, Bobalí I y II, Barro Blanco 1 y 2, Manantiales,

Quebrada Chiquita, Caño Arenas, Las Llaves, Bola azul, San Isidro, La Paz, El Diviso, Bubeta, Quebrada Seca, La Unión, Los Encantos, Quebrada Chiquita, 8 de diciembre, Caracolí, La Cabaña, Los Andes, Pedregoza y Rayita Oriental (Alcaldía Municipal de Pailitas, 2020).

La zona más alejada del casco corresponde a la parte alta en los sectores como los Llanos, Los Corazones, Barro Blanco, donde los tiempos de desplazamiento supera la hora de recorrido y su acceso presenta dificultad principalmente en la época de invierno.

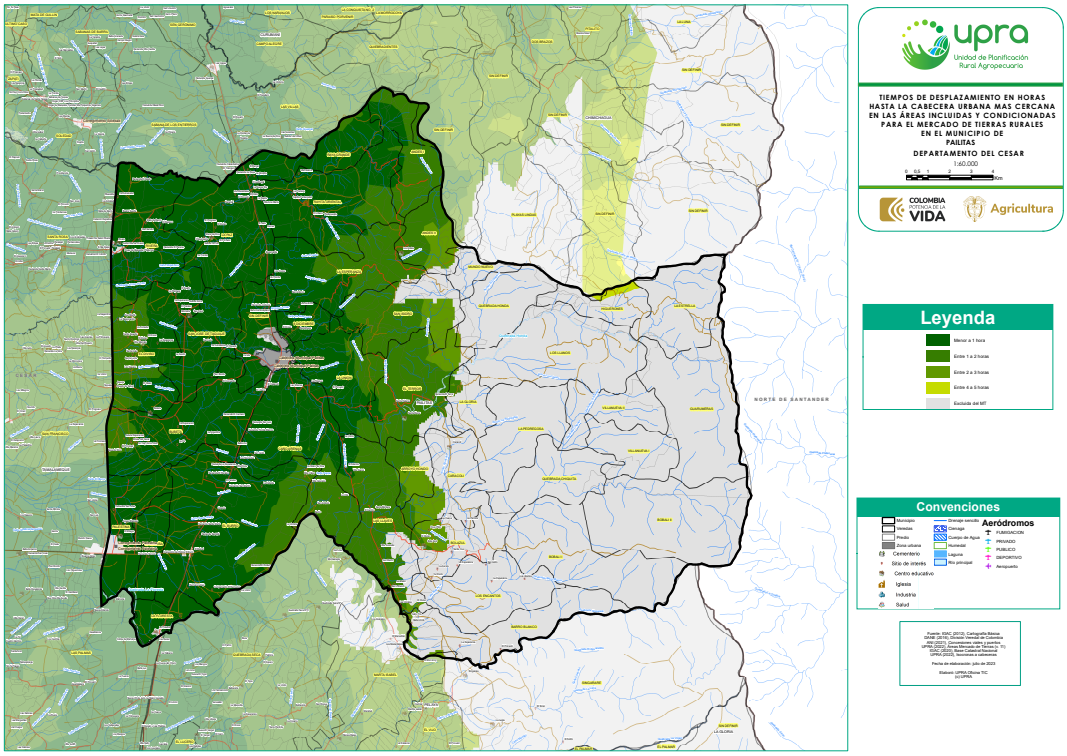
Con relación a los servicios públicos del área rural, se cuenta con cobertura de energía eléctrica principalmente en las veredas cercanas al casco urbano como La unión, Las Llaves y Barro Blanco. El porcentaje de cobertura es de aproximadamente del 32 % (Alcaldía Municipal de Pailitas, 2020). En el sector de la unión con la comunidad y el aporte en los diferentes proyectos del municipio, 434 familias se abastecen de energía solar.

En cuanto al acueducto no hay presencia de acueductos veredales para la zona rural dispersa, estos se abastecen del recurso por sistema de gravedad y por nacimientos. El sector de los Llanos no cuenta con ningún tipo de servicios públicos, por el contrario las zonas como Palestina, La Floresta, El Burro, Rivera tienen acceso a todos los servicios, debido a la cercanía de la zona urbana. En cuanto al servicios de conectividad e internet el porcentaje es bajo con aproximadamente un 12 % de cobertura. La prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo e incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, en los sectores que cuentan con alcantarillado y gas natural se presentan los mayores precios comerciales de la tierra rural.

Por el municipio cruza el corredor vial Ruta del Sol, esta es una de las carreteras más importantes del país y conecta a Pailitas con otros municipios del Cesar y de otras regiones de Colombia. Pailitas está ubicada sobre este corredor vial, que facilita la conexión con ciudades como Aguachica al sur y Curumaní al norte

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento desde cualquier punto de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, se evidencia que, en general, en el municipio los tiempos de desplazamiento en que incurren los pobladores rurales no superan la hora de recorrido, condición privilegiada para el desarrollo de las actividades económicas de la región, pues el buen sistema de comunicación entre el área rural y urbana del municipio y la conexión intermunicipal permiten el dinamismo del mercado de tierras, así como el trasiego de insumos y materias primas para el desarrollo agrícola y pecuario y la posterior comercialización a través de canales viales que optimizan los tiempos y reducen los costos en que puedan llegar a incurrir los productores. Es así que, a mayor distancia y menor calidad de vías el precio comercial de las tierras disminuye, mientras que predios ubicados sobre vías principales, pavimentadas y en buen estado de conservación presentan precios comerciales más altos (figura 28).

Figura 28. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Pailitas



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, Banco Popular, SENA, Bienestar Familiar, Registraduría y juzgado. Otros servicios como el registro de la propiedad inmueble deben hacerse en la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro ubicada en Chimichagua. El SENA lleva capacitación a los jóvenes de la zona rural en temas relacionados con el agro, ambiental, con el fin que los jóvenes se queden en el campo trabajando y generando proyectos agropecuarios que permitan el desarrollo de este.

En cuanto a su hidrografía, el municipio hace parte de la cuenca de la ciénaga de Zapatosa y posee cuatro subcuencas las cuales Quebrada Arroyo hondo, Quebrada Floresta, Quebrada Animito, Quebrada Singararé; y un área mínima ubicada en el sector suroccidental del municipio correspondiente a la zona de relieve de abanico coalescentes, conformada por pequeños arroyos y caños que se desemboca en la ciénaga de Antequera y Bijao, los cuales son cuerpos de agua adyacentes del complejo cenagoso de Zapatosa (Alcaldía Municipal de Pailitas, 2020).

A pesar de la destacada cobertura hídrica, el municipio no cuenta con un distrito de adecuación de tierras destinados al mejoramiento de los rendimientos agrícolas que permita una mayor producción de productos agropecuarios.

Las mujeres participan en asociaciones productivas, ellas hacen parte de los diferentes proyectos de la Alcaldía. Es de resaltar que algunas de ellas son representantes legales de los diferentes proyectos, actualmente el municipio tiene varios proyectos productivos, como piscícolas a pequeña escala, la gran mayoría de estas mujeres son víctimas de la violencia y conflicto armado. Otros proyectos están relacionados con pollos de engorde, ganadería, plátano tecnificado y piscicultura de tilapia roja, este proyecto está pensado para beneficiar a más 180 mujeres cabezas de hogar y víctimas de violencia.

La organización en el sector productivo permite no solo tener acceso a recursos financieros para apoyar y fortalecer las actividades agro si no también fortalece la competitividad y la participación en ciclos de comercialización, acopio de cantidades de producción que el

comprador (plaza, intermediario, acopiador, transformador). La asociatividad es una figura para pasar de pequeño a mediano, inclusive, a gran productor, eso les permite competir en los mercados.

Otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra son las condiciones de orden público, en relación con el componente de seguridad, Pailitas presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el IRV. Este es el municipio con los mayores índices de violación de derechos con ocasión del conflicto interno en el Cesar, variable que incide de manera negativa a la hora de dinamizar el mercado de tierras, en tanto que pobladores como agentes externos no perciben seguridad en el territorio, por lo que la compra y venta de tierras, y las oportunidades e inversiones que se puedan presentar en el municipio se ven afectadas.

4.19.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Para 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (TerriData, 2023c) cuenta con 21.642 habitantes, su cabecera municipal registra 16.110 habitantes que representan el 74,40 %, y en la zona rural se ubican el restante (5.532 habitantes) representando el 25,60 % del total de la población.

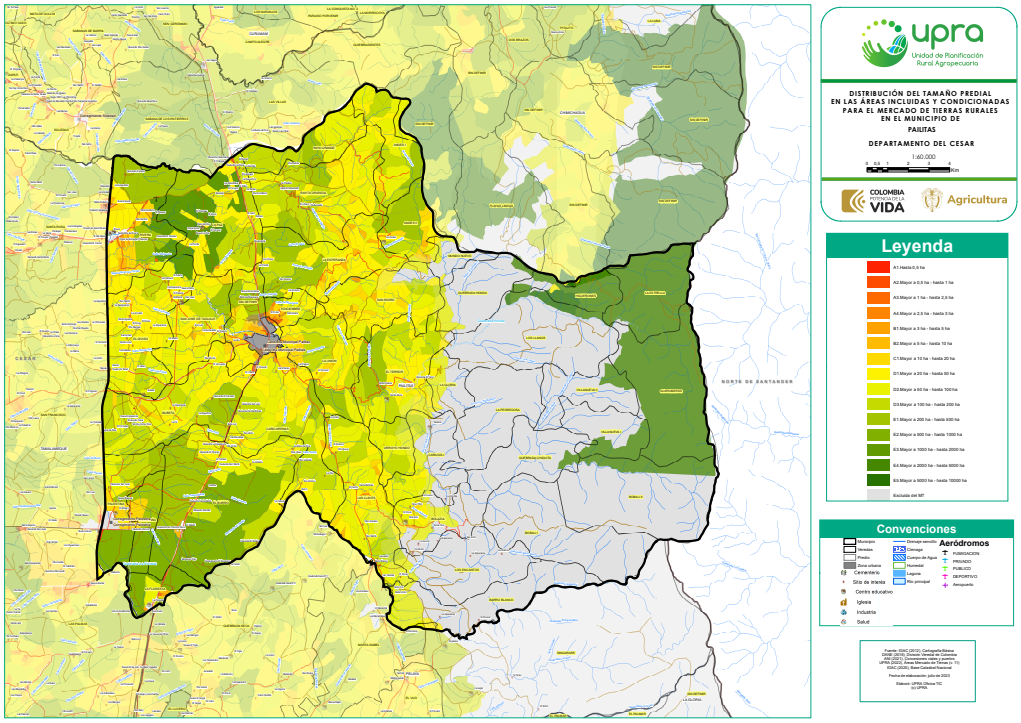
Pailitas se clasifica en la categoría de ruralidad **Rural.** El municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50 % y el 75 % donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2022), esto debido a que las tierras aún no tienen titularidad, se presenta la falsa tradición o posesiones que no han podido obtener el título de propiedad.

El alto porcentaje de informalidad también puede ser explicado en función de la ausencia inmediata de la oficinas de la SNR, su círculo registral se ubica en Valledupar el cual se encuentra aproximadamente a 97 km (1:45 horas); así mismo, los altos costos de los procesos notariales, la cultura y el desconocimiento sobre la importancia de la

formalización de la propiedad, son algunas de las causas de dicho aumento de informalidad, en la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, muestra que Pailitas en su mayoría presenta una mediana propiedad con tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha porcentaje de 56,43 %. En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio no hay una diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno a excepción del rango de precios más alto (mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha) donde predominan tamaños prediales inferiores a 2,5 ha ubicados principalmente sobre el corredor vial (Ruta del Sol) (figura 29).

Figura 29. Mapa de distribución del tamaño predial en Pailitas



Fuente UPRA (2023).

4.19.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente de Pailitas es 2005, adoptado mediante Acuerdo 009 del 10 de mayo de 2005, “Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Pailitas”.

Las zonas rurales de uso de protección que encuentran dentro de las áreas de reserva forestal (Reserva Forestal del Magdalena, Reserva Forestal de la serranía de Perijá, Reserva Forestal de motilones) presentan como uso principal los enfocados en la conservación y recuperación, como usos compatibles se permite la contemplación pasiva y recreación. Allí el uso del suelo se encuentra dedicado exclusivamente para su conservación por lo que el desarrollo de otras actividades está prohibido, así como su comercialización, estas se localizan principalmente al oriente del municipio.

Para las áreas que se encuentra dentro de reserva forestal (Reserva Forestal del Magdalena, Reserva Forestal de la serranía de Perijá, Reserva Forestal de motilones) presentan como usos compatibles los agroforestales, silvopastoriles, ecoturismo y explotación de productos maderables y no maderables sostenibles.

El municipio se encuentra en proceso de compra de 12 predios en zonas de reserva, estos predios se encuentran ubicados en sectores con La unión, La Sonora, Palestina, El Terror, Los Cocos, Corazones (parte alta) Bobalí, Playas Lindas, en estas zonas de desarrollan cultivos como café, cacao y lulo a pequeña escala.

Para las áreas que se encuentran fuera de las áreas de reserva forestal (Reserva Forestal del Magdalena, Reserva Forestal de la serranía de Perijá, Reserva Forestal de motilones) se ubican las áreas dispuestas para la producción agropecuaria, allí se desarrollan como usos principales el establecimiento de cultivos transitorios y semipermanentes, la adecuación de las actividades ganaderas con la siembra de pastos mejorados y naturales, en estas zonas pueden coexistir de manera condicionada algunos usos como los

recreacionales, pequeña industria, comercio y viviendas. Estos desarrollos se dan principalmente en sectores como La Paz, El Diviso, Bubeta, La Unión, Caño Arenas, El Diviso, Las Llaves y Palestina.

Pailitas es un municipio con vocación principalmente agrícola, agroforestal y ganadero; sobre dichas actividades se han generado diferentes conflictos de usos del suelo a causa de la sobreutilización, las malas prácticas de manejo en los sistemas productivos, el desarrollo de las actividades mineras, la expansión urbana y otros usos diferentes a los agropecuarios.

El aumento de las actividades de la agricultura, la ganadería y de actividades mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. Los recursos hídricos han aumentado su contaminación a causa de los vertimientos de la población y la utilización de agroquímicos, aunado al aumento de los cultivos intensivos ocasionando la erosión de los suelos.

En cuanto a las actividades mineras, estas se vienen desarrollando en la rivera de la quebrada Arroyo Hondo, la cual es una de las principales fuentes hídricas que cruzan por el municipio. Los títulos mineros en etapa de explotación se hacen en pequeña y mediana escala mediante la extracción de materiales de construcción, como gravas, arenas y material de relleno.

Adicionalmente, Pailitas no cuenta con programas de turismo, aun cuando tienen grandes afluentes y una gran zona de reserva. El tema de la violencia y el conflicto que ha vivido no ha permitido el desarrollo del turismo.

4.19.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En relación con la actividad productiva del municipio, la participación del sector primario es de aproximadamente el 21 %, siendo el sector terciario el de mayor participación con casi un 70 % (Alcaldía Municipal de Pailitas, 2020). Las principales líneas productivas son la

agrícola con la siembra de cultivos permanentes como la palma de aceite, café, mango, plátano, aguacate y cacao, así como cultivos transitorios como maíz, yuca y arroz.

A partir de la información dispuesta en las Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019-2022 elaboradas por la UPRA con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros, el municipio tiene representatividad en las líneas productivas agrícolas y pecuarias que se resumen en la tabla 20.

Tabla 20. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pailitas

Cultivo	Área cosechada ha/año-semestre	Rendimiento t/ha
Palma de aceite	400,00	3,00
Café	261,41	0,79
Maíz amarillo tradicional	200,00	2,00
Mango	165,00	10,00
Yuca consumo en fresco	143,00	20,00
Maíz blanco tradicional	110,00	2,00
Plátano	109,10	8,00
Arroz riego	105,00	5,00
Aguacate	92,00	14,00
Cacao	80,00	0,60

Fuente: EVA (2022).

Los costos de establecimiento para cultivos importantes como el café están entre 6.000.000 y 7.000.000 de pesos por ha y para la palma de aceite 15.000.000 y 20.000.000 de pesos por ha con rendimientos de 144 plantas por ha.

En relación con la siguiente línea productiva la actividad pecuaria, se practica en su mayoría la ganadería doble propósito, según censo nacional para 2023 se registraron en total 55.741 bovinos (ICA, 2023).

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio mediante ventas directas, café orgánico se exporta. El valor del jornal para

actividades agropecuarias es de 45.000 pesos y corresponde a actividades desarrolladas en jornadas de 7 a. m. a 5 p. m.

4.19.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural son los siguientes:

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Corresponde a las zonas más alejadas del casco urbano, sobre las estribaciones de la serranía y laderas del río Arroyo Hondo, tierras clase 10 en clima cálido húmedo, relieve moderadamente escarpado con pendientes entre el 50 % y 75 %, valores potenciales predominantes de 27-34 puntos, con susceptibilidad de pérdida de suelo moderada, estas condiciones se ubican principalmente en los sectores del El Terror, Andes, Raya Grande, Rayita Oriental, La Esperanza, San Isidro y Arroyo Hondo, predominando tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas y predios con tamaño predial predominantemente mayor a 20 ha hasta 50 ha.

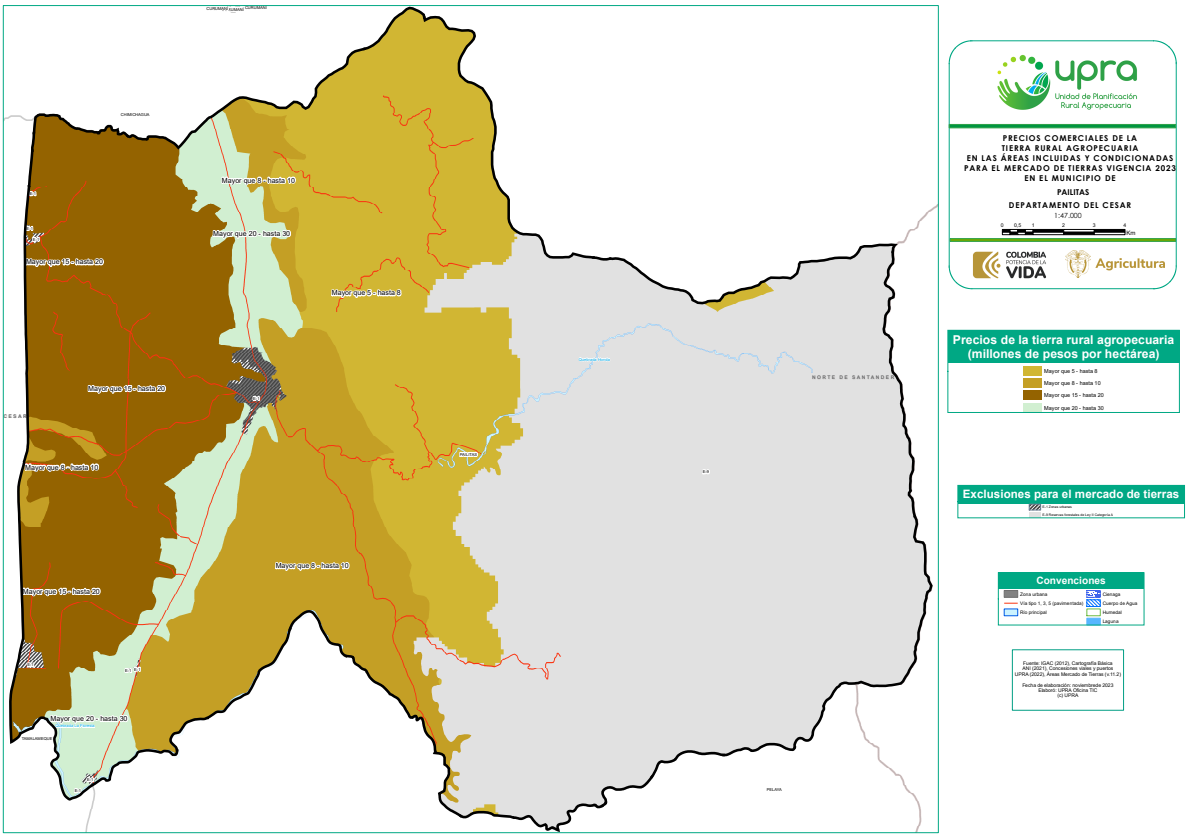
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por ha: Tierras ubicadas en los sectores como Caño Arenas, El Burro, Las Llaves, La Unión y 8 de diciembre, de clima cálido húmedo, fuertemente inclinado con pendientes del 12 al 25 %, con fácil acceso cerca al perímetro urbano y tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, predios con tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha, y usos predominantemente agropecuarios.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Tierras ubicadas al occidental del casco urbano, su mayoría de relieve plano con buena capacidad agrológica, con valores potencias predominantes entre 59 y 63 puntos, cerca al perímetro urbano con tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, destinadas a uso agropecuario en producción de café, cacao, entre otros. Las principales veredas donde se ubica esta zona son Palestina, Bubeta, El Diviso, Rivera y La Paz. Tamaños prediales predominantemente mayor a 20 ha hasta 50 ha.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Estas tierras están directamente influenciadas por la vía nacional Ruta del Sol que atraviesa al municipio, relieve

ligeramente inclinado, valores potenciales predominantes de 59 a 63 puntos cercanía a los centros de consumo, tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora y tamaño predial predominante inferior a 2,5 ha (figura 30).

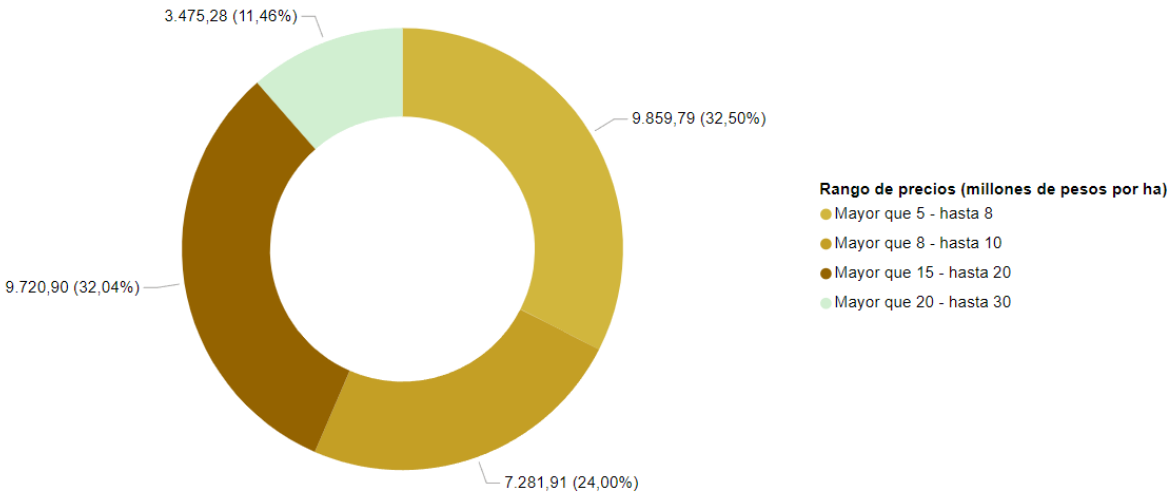
Figura 30. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pailitas



Fuente: UPRA (2023).

La figura 31 y la tabla 21 muestran el rango de precios comerciales de la tierra en Pailitas, donde el rango de precio predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha con un 32,50 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 31. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pailitas



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 21. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pailitas

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	9.859,79	El Terror, Andes, Raya Grande, Rayita Oriental, La Esperanza, San Isidro y Arroyo Hondo.	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	7.281,91	Caño Arenas, El Burro, Las Llaves, La Unión y 8 de Diciembre	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	9.720,90	Palestina, Bubeta, El Diviso, Rivera y La Paz.	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	3.475,28	Corredor vial	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos. Esta modalidad de acceso a tierras se da principalmente para la siembra del cultivo de maíz (tabla 22).

Tabla 22. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Pailitas

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola, yuca y maíz	De 300.000 a 500.000	Ha	Por cosecha, generalmente anual.	En la parte alta y en la parte baja puede ser más costosa. Los contratos se hacen escritos ante la notaría.

Fuente: Alcaldía de Pailitas (2023).

4.19.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pailitas

En Pailitas los precios de las tierras varían de acuerdo con las diferentes características de los suelos y variables como, la infraestructura vial, el acceso y cercanía a los centros de consumo, el uso actual de las tierras, cobertura y la adecuación de estas. Sin duda la característica de acceso al municipio sobre vía nacional “vía al mar”, presenta un factor positivo para el mercado de tierras, con una ubicación destacada pues conecta con Valledupar, Bucaramanga, Ocaña, Aguachica, entre otros, lo que lo convierte en un eje comercial y agropecuario competitivo para el mercado de tierras.

Los suelos en general son de media y buenas condiciones agrológicas, el rango de valor más bajo se ubica al costado oriental en cercanía con la serranía de Perijá, representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, en relieves escarpados con pendientes superiores al 50 %, allí se ubican las tierras con los menores rangos de precios los cuales no superan los 8 millones de pesos por ha. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de valor más altos al igual que las veredas colindantes al corredor vial Ruta al Sol, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura, el acceso a los centros de consumo, las pendientes

predominantemente planas. Es así que el rango de precios más alto es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público. La posible ocurrencia a la violación de derechos humanos (DD. HH.) por el conflicto armado en afectaciones a la vida, la libertad, la seguridad e integridad se ve representado mediante el Índice de Riesgo de Victimización, para Pailitas dicho índice es **medio** y el más alto del departamento, influyendo de manera negativa en la dinámica del mercado de tierras.

4.20 Dinámica del mercado de tierras en Pelaya

4.20.1 Dimensión contextual

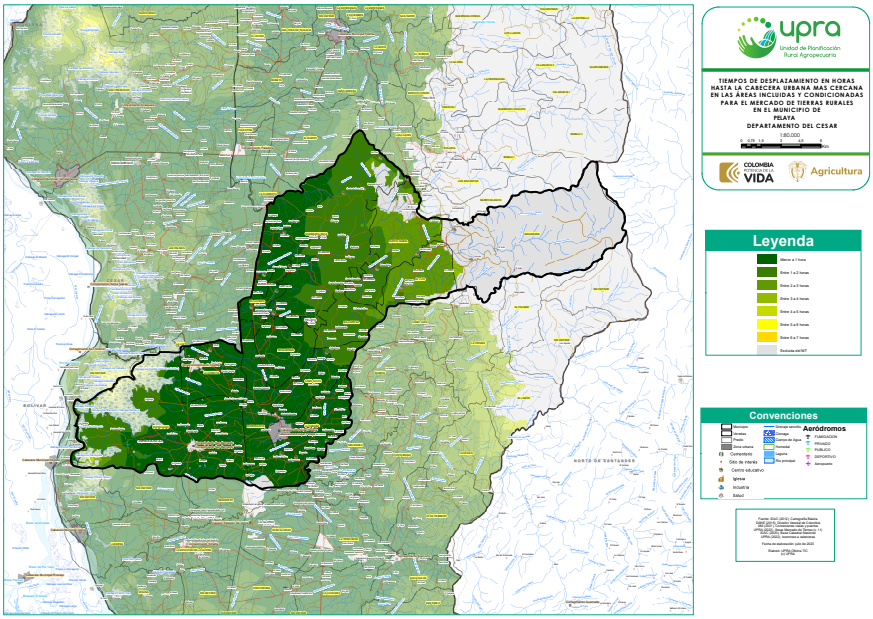
Pelaya es un municipio localizado a 228,00 km aproximadamente de la capital Valledupar. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región sur del departamento. Limita al norte con Pailitas, al sur con La Gloria, al occidente con Tamalameque y al oriente con El Carmen, Norte de Santander.

Referente a los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica cuenta con una cobertura aproximada del 80 %, los sectores conocidos como Raíces Bajas y Raíces Altas no cuentan con la prestación del servicio de energía. Por otra parte, en la zona rural del municipio no se cuenta con acueducto veredal y el abastecimiento de agua se realiza por medio de quebradas, pozos artesanales y nacimientos. El inadecuado tratamiento y manejo del agua afecta la salubridad de los campesinos y los diferentes procesos agropecuarios, teniendo en cuenta que para sostener los cultivos no se tiene un adecuado sistema de riego y se depende únicamente de agua lluvia, ocasionando grandes pérdidas en épocas de sequías prolongadas. El servicio de comunicaciones e internet en el perímetro rural es muy limitado, en las zonas altas del municipio no se cuenta con cobertura adecuada de internet, tal es el caso de los sectores conocidos como Singarare y Carrizal, con una deficiente prestación del servicio.

En cuanto a vías, el municipio presenta una cobertura vial rural aproximada del 75 %, con vías terciarias en regular y mal estado de conservación en su mayoría, siendo las veredas de La Lejía y Singarare las más alejadas de la cabecera municipal, esta última se encuentra ubicada a la salida de Pelaya hacia el límite de Pailitas, con vías generalmente en mal estado de conservación, en épocas de invierno es imposible salir de la vereda por el mal estado de conservación de las vías, razón por la cual los productos como el café son comercializados en Pailitas y no en el casco urbano.

En términos generales el tiempo de desplazamiento entre el casco urbano y los diferentes sectores rurales se encuentran entre una y dos horas, y de hasta tres horas en los sectores más alejados, de esta manera se define una relación entre la distancia y el valor del suelo. Los predios que presentan valores de terreno por ha mayores a 10.000.000 de pesos, se encuentran a menos de una hora desde la cabecera urbana, mientras los sectores que se encuentran a más de una hora son los predios con los precios de tierra menores a 10.000.000 de pesos/ha (figura 32).

Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Pelaya



Fuente: UPRA (2023).

Pelaya cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, sucursales de Comultrasan y Bancamía únicamente, Pelaya es el único del Cesar que no cuenta con Notaría, como también carece de la presencia de oficina de instrumentos públicos, por lo cual para los diferentes trámites la población debe desplazarse a otros municipios.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la Alcaldía municipal, el municipio cuenta con alrededor de 20 a 25 escuelas primarias rurales, de las cuales ninguna cuenta con enfoque agropecuario. Por otro lado, el municipio no cuenta con sede física del SENA; sin embargo, este hace presencia esporádicamente ofreciendo diferentes cursos o con sus programas virtuales

Respecto al componente diferencial, se encuentran algunas asociaciones como Asocomunal y Asomujeres principalmente, esta última se dedica a la cría de pollos de engorde, por otro lado, el municipio no hace parte de los municipios categorizado como Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET); sin embargo, existen asociaciones de víctimas del conflicto.

En cuanto a los jóvenes y según información otorgada en la alcaldía municipal, la mayoría de ellos se radican en el casco urbano, donde se dedican principalmente al moto taxismo, en una menor escala los jóvenes migran a otros municipios a continuar y culminar sus estudios, por lo que no se evidencia relevo generacional en los sectores rurales y en el desarrollo de actividades agropecuarias.

De acuerdo con la información recolectada en las entrevistas semiestructuradas con funcionarios del municipio el 95 % de la población total del municipio han sido víctimas del desplazamiento de los grupos armados, razón por la cual el Gobierno Nacional mediante prosperidad social y el programa “Familias a su tierra-Fest (es un esquema especial de acompañamiento familiar para la población víctima de desplazamiento retornada o reubicada en zonas rurales del territorio nacional)”, benefició a 320 familias del municipio con un subsidio de 6.300.000 de pesos. En el municipio se encuentran cinco zonas de

reubicación de población por el conflicto armado y desplazamientos, las veredas son Manantiales, Los Laureles, La Legía, Seis de Mayo y Singarare.

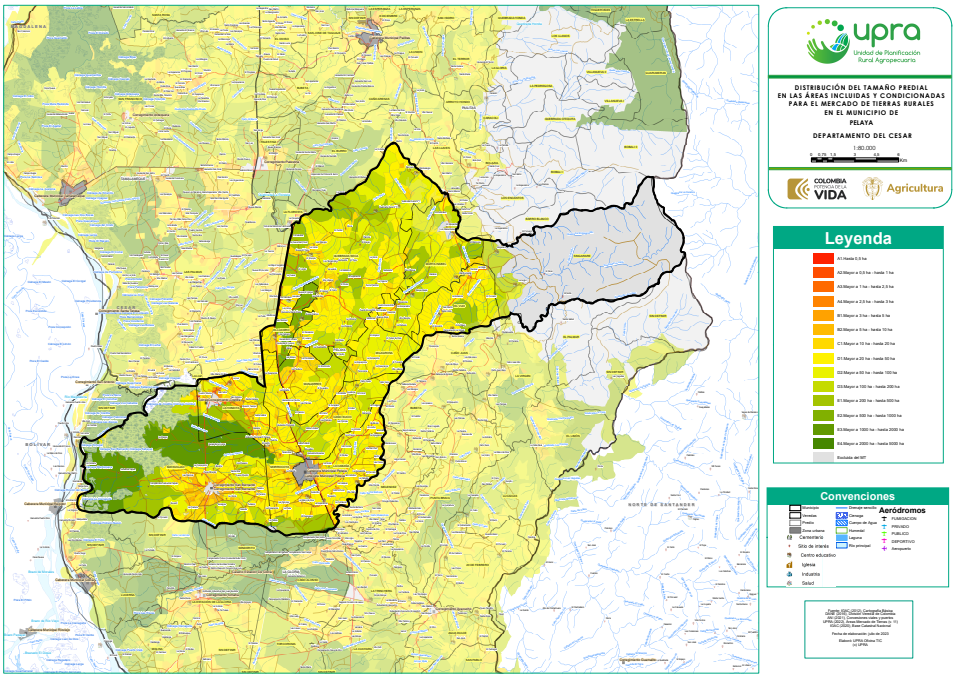
Finalmente, con relación al componente de seguridad, Pelaya presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el IRV, siendo el segundo municipio del Cesar con el nivel de riesgo más alto después de Pailitas, esta categorización no es ajena en el impacto del mercado de tierras rurales, perpetuando una atmósfera de inseguridad para la compra y venta de predios en el municipio y generando que algunos predios sean transados por valores menores a los que se transarían en un mercado relativamente normal.

4.20.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Según el censo DANE 2018 con proyección 2024, la población del municipio es de 24.170 habitantes de los cuales el 31,17 % de la población es rural y 68,83 % urbana. Pelaya presenta baja informalidad en la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 25 % y el 50 %, pues se estima que aproximadamente el 33,00 % de las negociaciones se hacen sin títulos formales, (UPRA, 2022). Las transacciones se realizan generalmente bajo la figura conocida como “Carta Venta”, es importante mencionar que el municipio presenta desactualización de la base catastral, teniendo en cuenta que la última actualización catastral rural del municipio fue en 2012.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen predios cuyos tamaños oscilan entre 20 y 50 ha con un 39,70 % de la totalidad de predios y entre 10 y 20 ha con un 17,93 %; sin embargo, y aunque en una menor escala, se encuentran grandes extensiones de terreno con predios de hasta 2.000 ha (figura 33).

Figura 33. Mapa de distribución de tamaño predial en Pelaya



Fuente: UPRA (2023).

Pelaya se clasifica en la categoría de rural, caracterizándose por una cabecera municipal de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y densidad poblacional intermedia (entre 10 hab/km^2 y 100 hab/km^2).

4.20.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

Pelaya, al tener una población menor a 30.000 habitantes, tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Esquema de Ordenamiento Territorial (PBOT). Adoptado mediante el Acuerdo 023 del 2016, “Por el cual se adopta la revisión general del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Pelaya Cesar y se dictan otras disposiciones”.

Dentro de la zonificación municipal se pueden clasificar en grandes grupos como suelos protectores en una gran área del municipio, suelos forestales, suelos silvoagrícola, suelos en cultivos transitorios, suelo de pastoreo extensivo, cultivos semipermanentes y

permanentes semiintensivos en área de desarrollo socioeconómicos y norma para los suelos para industria extractiva minera, lo que evidencia una dinámica alta del municipio en diferentes usos anotando que existe un gran componente de restricciones ambientales locales para el desarrollo de los diferentes usos.

El eje de la ruta nacional 45 corresponde a los suelos más costosos del municipio, a su vez corresponden a suelos con norma que permite el desarrollo y establecimiento de todo tipo de actividades agropecuarias, por otro lado, los suelos con los precios más bajos corresponden a las zonas más alejadas y que tienen una restricción en la producción tradicional agropecuaria. La economía del municipio se basa principalmente en la agricultura y en ganadería de doble propósito, siendo esta última una actividad que requiere de importantes extensiones de terreno para su correcto desarrollo, lo que desencadena la deforestación en algunos sectores del municipio.

En lo que respecta a minería es una actividad nula en el municipio, por otro lado, en cuanto a la transformación de las materias primas, no es una actividad muy incidente en la economía local, en el caso del principal producto agrícola como lo es el maíz, debe ser transportado a municipios vecinos o centros de acopio para los diferentes procesos de transformación.

En lo que respecta a vivienda campestre y turismo de alto impacto, se pudo establecer que no son actividades relevantes en el municipio, esto dado, entre otras variables, a la problemática en el estado de la red vial terciaria y el conflicto armado que padece el municipio.

4.20.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía local se basa principalmente en actividades agropecuarias, en la primera línea productiva se encuentra el maíz, localizado en la parte más plana del municipio, es decir que este cultivo se encuentra en alrededor de unas 20 veredas. Otros cultivos agrícolas importantes son la yuca, el café (150 productores) en zona de montaña, principalmente en

las veredas Singarare y La Ligia y el cultivo de la palma, cultivado en los límites con La Gloria (tabla 23).

Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pelaya

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Maíz amarillo tecnificado	2000,00	4,80
Palma de aceite	1805,00	3,80
Maíz blanco tradicional	1500,00	3,50
Maíz amarillo tradicional	1300,00	3,50
Maíz blanco tecnificado	700,00	4,80
Frijol	285,00	1,50
Arroz riego	260,00	4,00
Mango demás variedades	192,00	19,00
Yuca consumo en fresco	135,00	8,00
Plátano consumo interno	80,00	8,00
Cacao	80,00	0,50

Fuente: Base EVA (2022).

Por otro lado, se encuentra la ganadería de doble propósito, con una capacidad de carga entre 1 y 2 cabezas de ganado por ha y la piscicultura, esta última establecida especialmente en los corregimientos de Costillas y San Bernardo de la Ciénaga, donde su economía se basa principalmente en la extracción de pescado de la ciénaga.

Con referencia a la comercialización de los productos agropecuarios, esta se debe realizar principalmente en municipios cercanos y por medio de intermediarios, en el caso del cultivo de yuca, esta es comercializada en el mismo municipio, el cultivo de café se debe comercializar en su mayoría en Pailitas, dada la cercanía a las principales veredas productoras. Finalmente, pese a ser el producto insignia, la producción y comercialización del maíz se ve directamente afectada por la falta de mecanización en las zonas rurales, ausencia de sembradoras, recolectoras, desgranadoras y maquinaria especializada. La distribución del producto inicia con el transporte en mula hasta vías terciarias que permitan la distribución y comercialización en el centro de acopio de Pelaya.

El maíz como principal producto del municipio y según datos generales de referencia de las entrevistas realizadas, cuenta con un costo de establecimiento en promedio entre 3.000.000 y 4.000.000 de pesos la ha. El valor del jornal está aproximadamente entre 40.000 y 50.000 pesos, con una jornada laboral de 8 horas diarias, iniciando a las 6:00 a. m. y finalizando a las 2:00 p. m.

Finalmente, en temas de orden público Pelaya no escapa a la realidad que vive el país con relación al conflicto armado y el narcotráfico. Este territorio ha tenido influencia de grupos al margen de la ley, generando espacios de violencia generalizada, como homicidios, hostigamientos, secuestros, entre otros, ocasionando un miedo generalizado que en consecuencia desencadena el lento desarrollo municipal, limitando y condicionando el mercado de tierras rurales.

4.20.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía plana con pendientes clase a (0-3 %), zonas cercanas a cuerpos de agua, lo que indica que son tierras improductivas y con una limitante por inundación, principalmente en la zona de la ciénaga de San Bernardo, Tortugal, Mantequera y Costilla en el corregimiento de San Bernardo. Son sectores ubicados en la zona suroccidental del municipio, en el límite con Tamalameque, con acceso principalmente por vías no pavimentadas, por lo cual corresponden a las tierras con los valores más bajos del municipio. Prevalecen con el 28,57 % tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con el 28,57 % tamaños prediales mayor a 500 ha hasta 1.000 ha.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía plana, ligeramente inclinada u ondulada y fuertemente inclinada con pendientes clase a, b y d (0-3 %), valores potenciales de 27 a 34 puntos principalmente, lo que indica que son tierras malas y con limitantes en algunos sectores por inundación, pedregosidad y poca

profundidad efectiva. Son sectores ubicados en la zona oriental del municipio, con vías en mal estado de conservación y con un tiempo de desplazamiento en su mayoría de hasta 3 horas, en el sector conocido como Singarare con el mayor productor agrícola como el café, el cual es comercializado en Pailitas dada su cercanía. Prevalecen con el 71,43 % tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha.

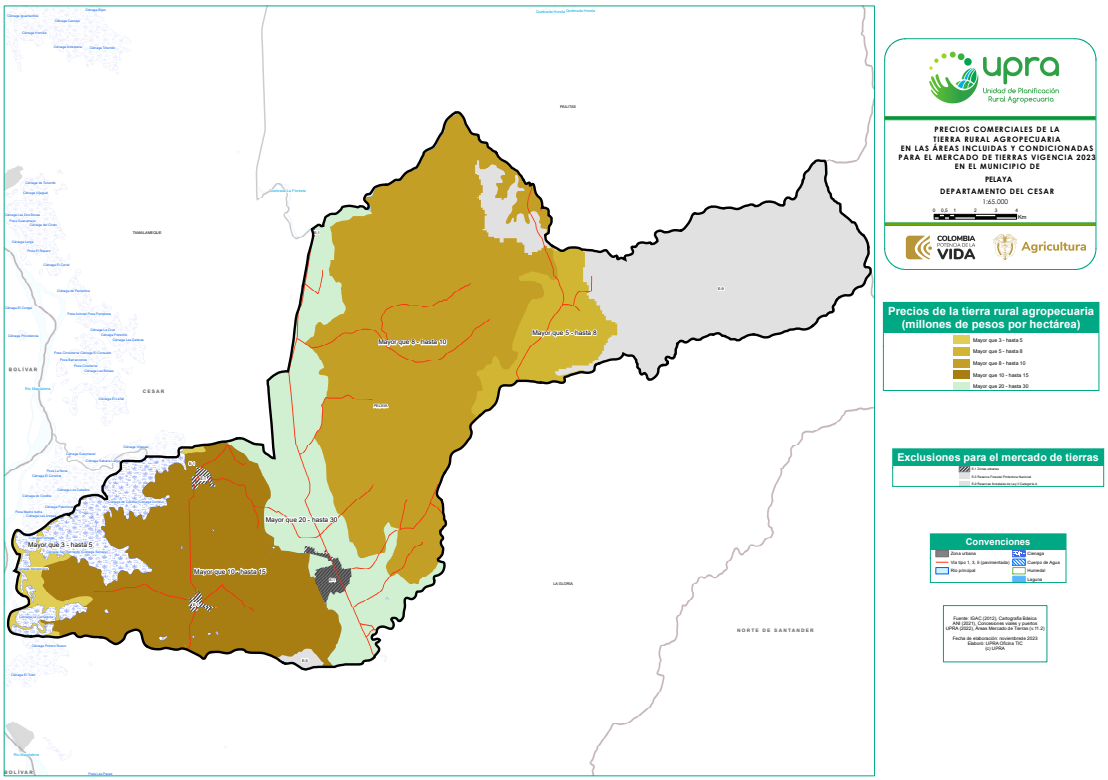
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía fuertemente inclinada y ligeramente escarpada con pendientes clase d y e (12-25 % y 25-50 %), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente, lo que indica que son tierras con calidades medianas a regulares y con limitantes en algunos sectores por poca profundidad efectiva. Son sectores ubicados en la zona central del municipio, con influencia de vías principales en buen estado de conservación, cerca al perímetro urbano y con un tiempo de desplazamiento en su mayoría entre 1 y 2 horas desde el mismo, corresponde a los sectores ganaderos conocidos como la Milagrosa, Caño Sucio, Marta Isabel, La Cabaña y Manjarrés. Prevalecen con el 50,15 % tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía plana con pendientes clase a (0-3 %), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente, lo que indica que son tierras con calidades medianas y con limitantes en algunos sectores por inundación y poca profundidad efectiva. Son sectores ubicados en la zona suroccidental del municipio, con influencia de vías principales en buen estado de conservación, cerca al perímetro urbano y con un tiempo de desplazamiento menor a hora desde el mismo, corresponde a los sectores destinados a cultivos de maíz como lo son Morrocoya, La Hondita, parte del corregimiento de San Bernardo y La Costilla. Prevalecen con el 25,40 % tamaños prediales mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con el 21,83 % tamaños prediales mayor a 10 ha hasta 20 ha.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía plana, ligeramente inclinada u ondulada y fuertemente inclinada con pendientes clase a, b y d (0-

3 %, 3-7 % y fuertemente inclinada), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente, lo que indica que son tierras malas y moderadamente buenas a medianas, y con limitantes en algunos sectores por poca profundidad efectiva y pedregosidad. Son sectores ubicados en la zona central del municipio, con influencia de vías principales en buen estado de conservación, cerca al perímetro urbano y con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora desde el mismo, corresponde a los sectores destinados a cultivos de palma y maíz en el sector del Lucero. Prevalecen con el 36,79 % tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con el 17,45 % tamaños prediales mayor a 10 ha hasta 20 ha (figura 34).

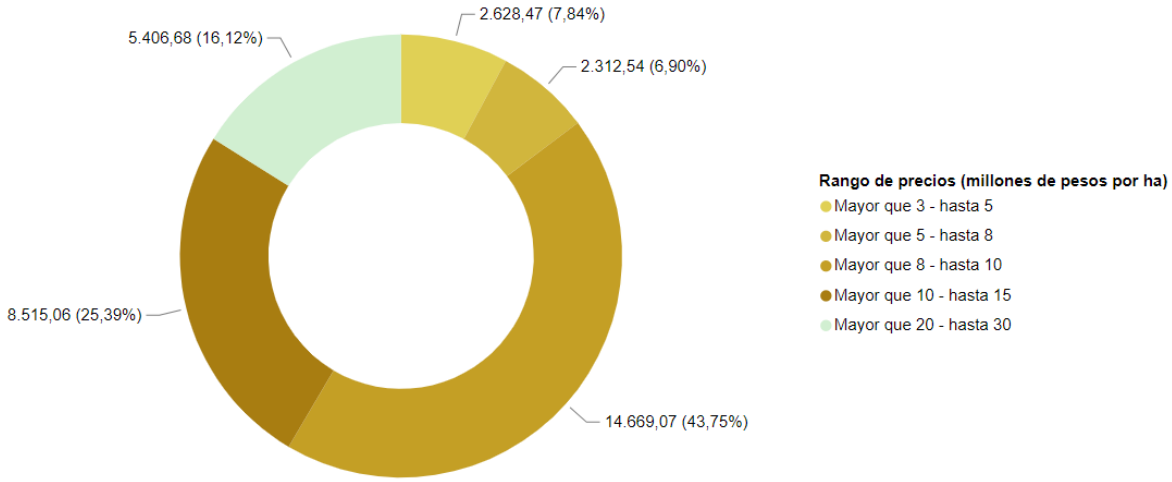
Figura 34. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pelaya



Fuente: UPRA (2023).

La figura 35 y la tabla 24 muestran el rango de precios comerciales de la tierra en Pelaya, donde el rango de precio predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por ha con un 43,75 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 35. Distribución de precios de la tierra rural agropecuaria



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 24. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pelaya

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	2.628,47	Ciénaga de San Bernardo, Tortugal, Mantequera y Costilla en el corregimiento de San Bernardo	Colindancias cuerpos de agua	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 20 hasta 50 ha y mayor que 500 hasta 1000 ha	Protector, agrícola y pecuario
Mayor que 5 hasta 8	2.312,54	Singarare	27 a 34 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor que 20 hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	14.669,07	La Milagrosa, Caño Sucio, Marta Isabel, La Cabaña y Manjarres.	47 a 52 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 20 hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	8.515,06	Morrocoya, La Hondita, parte del corregimiento de San Bernardo y La Costilla	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 5 hasta 10 ha y mayor que 10 hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	5.406,68	Lucero	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 hasta 50 ha y mayor que 10 hasta 20 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En la entrevista realizada se indicó que el arriendo de la tierra se da tanto para la agricultura como para la ganadería. En la tabla 25 se especifican los datos de los arriendos en Pelaya.

Tabla 25. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Pelaya

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Maíz	De 100.000 a 300.000	Ha	Generalmente cuatrimestre	Algunos propietarios prestan las tierras con la condición de que las entreguen limpias.
Ganadería	De 40.000 a 50.000	Cabeza	Mensual	Otras veces se arrienda por aumento al kg del ganado 60 % para el dueño de la finca y 40 % para el arrendatario.

Fuente: Alcaldía de Pelaya (2023).

La vocación del municipio se encuentra principalmente orientada a las actividades agropecuarias, encontrándose en la primera línea productiva el cultivo de maíz, abarcando aproximadamente alrededor de unas 20 veredas, pero como en la mayoría de los casos del departamento esta actividad enfrenta grandes problemáticas que desestimulan el normal y libre desarrollo agrícola. En primera instancia se encuentra el conflicto armado interno, siendo poco atractivo para la implementación de los productos, por otro lado, no hay un desarrollo importante en la zona rural, con una baja producción agrícola dada la falta de mecanización ante la ausencia de sembradoras, recolectoras, desgranadoras y maquinaria especializada. Finalmente se encuentra la comercialización de los productos, la cual se debe realizar en gran medida en centros de acopio en municipios cercanos o mediante intermediarios que pagan valores por debajo del mercado a los campesinos.

4.20.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pelaya

El mercado de tierras en Pelaya se ve fuertemente marcado por la cercanía a la cabecera municipal, por la accesibilidad a los predios y por las condiciones de orden público. Los valores más bajos se encuentran ubicados en la zona suroriental, en el límite con Tamalameque, en los sectores conocidos como Ciénaga de San Bernardo, Tortugal, Mantequera y Costilla, con tierras propensas a inundaciones y vías en mal estado de conservación y mantenimiento.

Por otro lado, los valores más altos que se encuentran están ubicados en la zona central del municipio, con influencia de vías principales en buen estado de conservación y mantenimiento, con influencia del perímetro urbano y con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora desde el mismo, las pendientes son en su mayoría planas, tierras con los valores potenciales más altos y destinados a cultivos de palma y maíz principalmente.

Una variable caracterizadora del mercado de tierras es la variable de clase de tierra, toda vez que existe una tendencia directa entre los rangos de precios de la tierra y la clase de tierra. A medida que se aumenta el rango de precios de la tierra las clases de tierra y sus capacidades productivas son mayores, como el mayor rango determinado en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha en el cual predominan clases de tierra 06 con valores potenciales de 53 a 58 puntos que indican mediana capacidad productiva y con buenas prácticas de manejo pueden esperar rendimientos óptimos en los cultivos característicos del municipio especialmente el maíz.

4.21 Dinámica del mercado de tierras en Pueblo Bello

4.21.1 Dimensión contextual

Pueblo Bello es un municipio localizado al norte del Cesar, en la zona suroccidental de la Sierra Nevada de Santa Marta, aproximadamente a 54 de la capital, Valledupar. Limita al norte, sur y este con Valledupar, al oeste con El Copey y Fundación pertenecientes al Magdalena.

Presenta el 71,5 % de su área municipal excluida de las áreas para el mercado de tierras, pues allí se ubican la zona de protección de las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta lo cual caracteriza este municipio con poca área para el mercado de tierras.

Su cabecera municipal se encuentra a una altitud de aproximadamente 1.200 m s. n. m. hasta llegar hasta sistema montañoso donde se alcanza altitudes hasta los 3.500 m s. n. m., por lo que presenta una variedad de climas y pisos temidos como cálido, subandino o templado, andino o frío, hasta el de páramo en la cima de la Sierra Nevada de Santa Marta. Conforme lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, el municipio se encuentra dividido territorialmente en la cabecera municipal, cinco corregimientos: Nabusímake, Jewrwa, Nuevo Colón, La Honda y las Minas de Iracal, los cuales integran 86 veredas.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 18 % presentando deficiencias en la prestación del servicio y sus redes son muy antiguas, la zona donde se dificulta más este servicio es la zona alta en veredas como San Sebastián, en cuanto al servicio de acueducto en los centros poblados Nuevo Colón y Minas de Iracal existen acueductos y alcantarillado, en los demás corregimientos y veredas la única fuente para obtener el líquido es la lluvia, fuentes naturales y pozos profundos. El servicio de comunicaciones e internet tiene baja cobertura

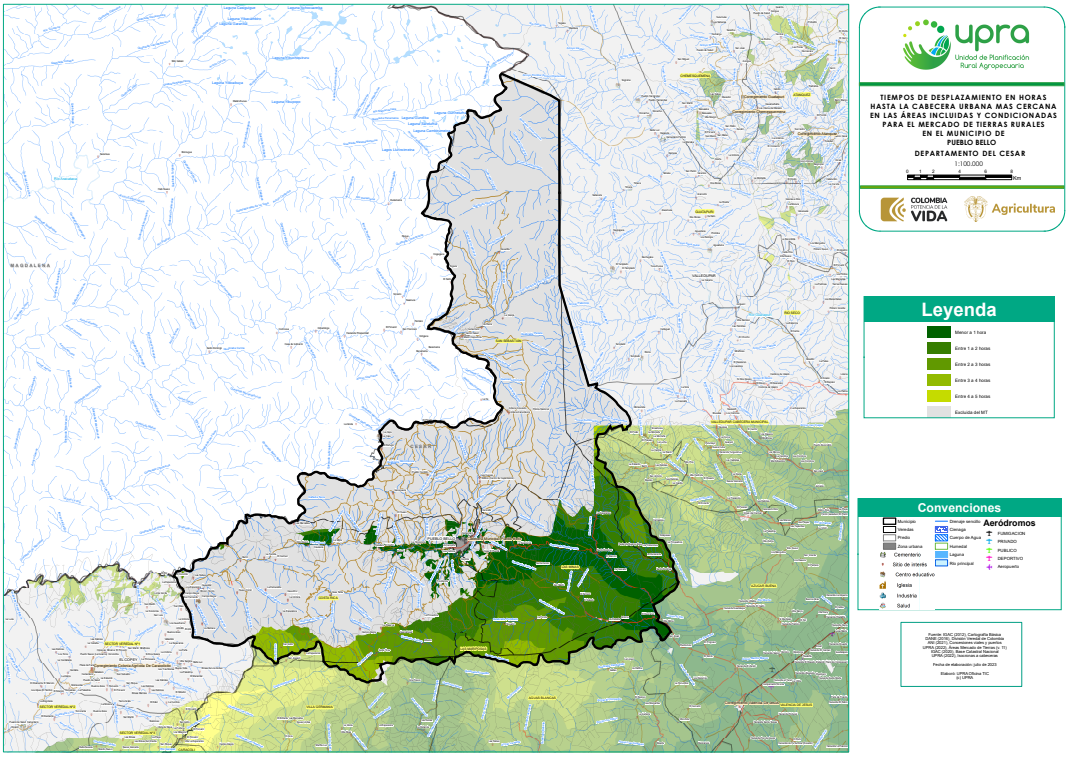
y la señal es deficiente para acceder al internet los pobladores deben acercarse a las escuelas veredales.

En cuanto al componente de infraestructura vial, el municipio presenta 235,10 km de los cuales 19,80 km (8,42 %) corresponden a la vía departamental conectando al casco urbano con la red vial nacional Ruta al Sol (sector 3) Valledupar-Bosconia, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación; el resto de la red (91,58 %), pertenece al sistema municipal con 215,3 km (Alcaldía Municipal de Pueblo Bello, 2020). En general la red corregimental y veredal se encuentra en regular y mal estado de conservación.

Lo anterior afecta directamente la dinámica del mercado de tierras, pues refleja la debilidad del municipio en cuanto a la conectividad entre las áreas urbanas y rurales, lo que impacta negativamente el transporte de productos agrícolas y limita su desarrollo económico. Esta situación provoca además inseguridad ciudadana, ineficiencia, altos costos y baja rentabilidad en el sector transporte, un mayor índice de accidentes, entre otros.

Para los corregimientos de Nabusimake y Jerwa, donde la mayoría de la población es indígena se desplaza a través de caminos de herraduras. En la zona de reserva donde el acceso en tiempo de invierno es prácticamente nulo. De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, en las zonas más alejadas al casco urbano los pobladores pueden tardar hasta más de 3 horas (figura 36).

Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas de Pueblo Bello



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia y Banco de Bogotá, Fiscalía, Juzgado, Notaria, Registraduría, el SENA ofrece cursos esporádicos, otros servicios como el registro de la propiedad inmueble deben hacerse en la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro ubicada en Valledupar.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo, el municipio cuenta once instituciones educativas, las cuales se encuentran ubicadas, dos en el casco municipal, y nueve en la zona rural del municipio; sin embargo, se ha identificado que para la comunidad indígena en pueblos como Arhuacos y Kankuamos, el acceso a la educación presenta dificultades por ser zonas geográficamente apartadas donde no hay escuelas ni servicio de transporte (Alcaldía Municipal de Pueblo Bello, 2020). En cuanto a infraestructura de salud se cuenta con un hospital de primer nivel y un centro de salud.

El acceso a los diferentes servicios requeridos por la población genera en el municipio condiciones favorables para la dinámica de tierras, puesto que acceder a servicios de manera ágil, realizar trámites de manera más expedita e incurrir en menores tiempos de desplazamiento, en tal caso de requerir otros servicios más especializados de salud o educación los presta Valledupar, la cual se encuentra a 1 hora aproximadamente.

El municipio cuenta con la presencia de cuatro subcuencas dentro de su territorio, Alto Cesar, Río Fundación, Cesar Medio II y Río Ariguaní. A pesar de la destacada cobertura hídrica, el municipio no cuenta con un distrito de adecuación de tierras destinados al mejoramiento de los rendimientos agrícolas que permita una mayor producción de productos agropecuarios.

Para el municipio existen asociaciones de víctimas del conflicto, así como asociaciones campesinas desplazadas y campesinos desempleados que intentan aplicar proyectos productivos y promover programas de entregas de tierras productivas. Existen algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de producción y comercialización de café y crías de especies menores como gallinas. Los jóvenes rurales, en cambio, tienen pocos programas que los involucren en el desarrollo del territorio y el adulto mayor en el campo recibe asistencia social, incentivos por parte de las instituciones públicas.

Finalmente, otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación con el componente de seguridad, el municipio presenta un nivel de riesgo medio de acuerdo con el IRV.

4.21.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

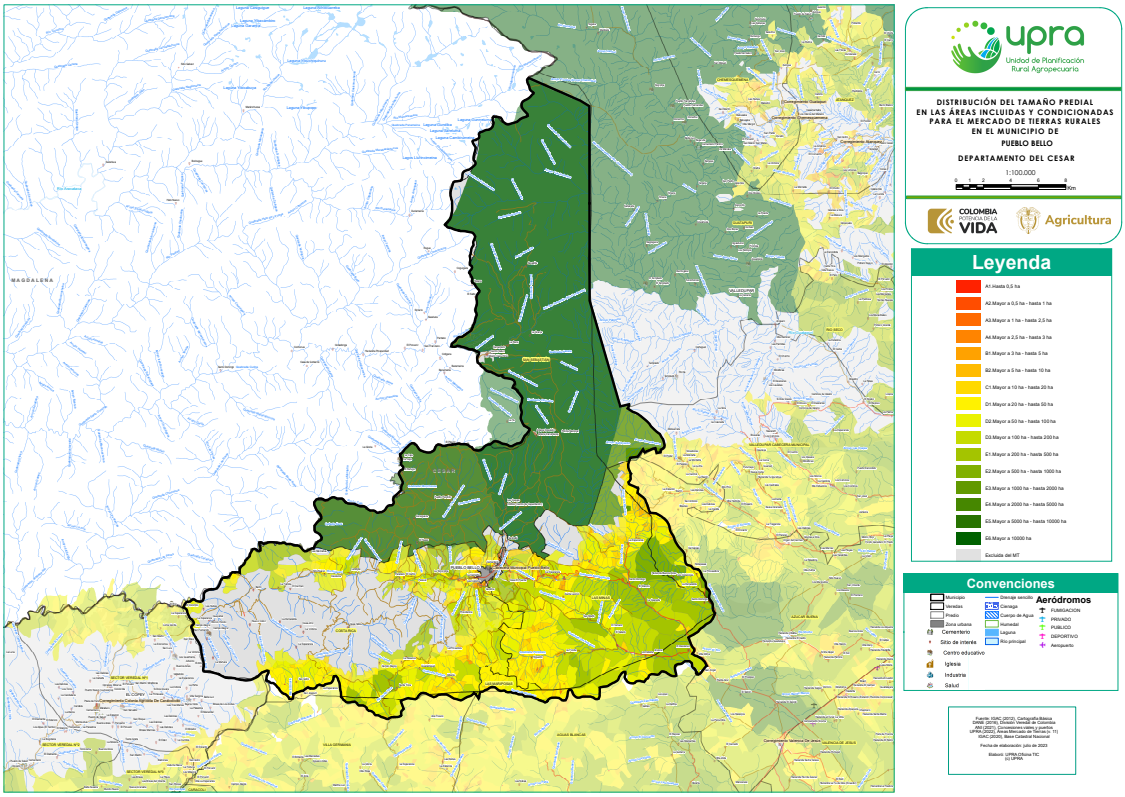
Pueblo Bello se clasifica en la categoría de ruralidad Rural Disperso. Para 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de

Población y Vivienda cuenta con 31.317 habitantes, su cabecera municipal registra 9.762 habitantes que representan el 31 %, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (21.555 habitantes) representando el 69 % del total de la población. Gran parte del municipio la comprende pobladores indígenas de comunidades como arhuaco, kankuamo, kogui, wiwa, wayuu y pijao, representando aproximadamente el 67 %, es decir, 20.992 habitantes. Pueblo Bello es uno de los 170 municipios catalogados como municipios PDET, y forma parte de la Regional Sierra Nevada y Perijá.

Pueblo Bello presenta una alta informalidad en la tenencia de la tierra, tierra de entre el 50 % y el 75 % donde las negociaciones se hacen sin títulos formales esto debido principalmente a que más del 75 % de los predios están dentro de las áreas cubiertas por la Ley 2ª de 1959 y no tienen, en principio, títulos de propiedad formalizados. La Ley 2ª declaró ciertas áreas del país como de interés forestal, restringiendo su uso y destinándolas para la protección, conservación y uso sostenible de los recursos naturales. Estas áreas incluyen zonas de reserva forestal, y en ellas se prohíbe la adjudicación de tierras. Sin embargo, se han llegado a la caracterización de 600 predios para la posible sustracción de tierras de reserva forestal, lo que permite que se puedan adjudicar títulos de propiedad, siempre que se cumplan ciertos requisitos. Actualmente, las transferencias se realizan por títulos compraventa donde se transfiere la posesión.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que el aproximadamente el 34 % de Pueblo Bello presenta predios donde predomina tamaños prediales de mediana propiedad mayor a 20 ha hasta 50 ha. En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio de no hay una diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno a excepción del rango de valor más alto definido en este estudio donde predomina un mayor número de predios con áreas inferiores a 0,5 ha (figura 37).

Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en Pueblo Bello



Fuente: UPRA (2023).

4.21.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el acuerdo de diciembre de 2005 “por medio del cual se adopta el Plan Básico De Ordenamiento Territorial del municipio de Pueblo Bello” y se establecen los siguientes usos del suelo rural:

Teniendo como base el estudio de la Zonificación Agroecológica Homogénea del municipio y las restricciones de uso presentes en las Zona de Reserva Forestal, Parque Nacional Natural y Zona de Resguardo Indígena; se definen las áreas potenciales para la producción agropecuaria, identificando aquellas donde los suelos presentan aptitud para sustentar actividades agrícolas y ganaderas.

El municipio contempla tres áreas forestales, una de ellas es Áreas forestales protectoras la cual es totalmente restrictiva destinada a la conservación y preservación del agua y ser refugio de la fauna silvestre; las Áreas forestales protectoras-productoras donde se busca la preservación de los recursos naturales renovables y que, además puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector; finalmente las Áreas forestales productoras las cuales deben ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización o consumo.

Las zonas anteriormente dispuestas se ubican principalmente en el costado oriental del municipio, donde predominan precios comerciales mayores de 10 hasta 15 millones de pesos por ha. El restante del territorio municipal está destinado para las áreas de conservación de la biodiversidad, la protección ambiental, y para la recuperación ambiental.

En el municipio no se presentan grandes conflictos en la minería, el turismo es una actividad de bajo impacto, pero es una de las apuestas del municipio, además se ha venido incrementando el ecoturismo con planes de senderismo y avistamiento de aves.

La industria no ha desplazado la agricultura, La agricultura, convive con las áreas de importancia ecosistémica, gracias a un trabajo de concientización y aplicación de la normatividad ambiental. El corredor vial principal presenta algunos desarrollos turísticos y la presencia de puntuales áreas de comercio de frutas, pero esta es de bajo impacto en los precios de la tierra rural.

4.21.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Pueblo Bello es de vocación agrícola, dada su condición geográfica su economía se basa principalmente en la producción de cultivos como café, cacao, plátano, guineo, maíz y frijol.

A partir de la información dispuesta en las Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019-2022 elaboradas por la UPRA con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros, el municipio tiene representatividad en las líneas productivas agrícolas y pecuarias que se relacionan en la tabla 26.

Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pueblo Bello

Cultivo	Área cosechada ha/año-semestre	Rendimiento t/ha
Café	4.407,77	0,71
Cacao	1.970,00	0,80
Plátano consumo interno	1.726,00	7,00
Caña panelera	546,00	60,00
Yuca consumo en fresco	500,00	7,00
Maíz amarillo tradicional	420,00	3,00
Malanga, achín, yota, papa china, bore	306,00	6,00
Aguacate demás variedades	294,00	6,00
Frijol	100,00	1,00
Limón mandarino	83,00	10,00
Naranja demás variedades	65,00	15,00

Fuente: EVA (2022).

En relación con la actividad pecuaria, se practica en su mayoría la ganadería doble propósito donde las capacidades de carga cercanas a 2,5 animal por ha, la leche se procesa en queseras locales y la carne se comercializa en Valledupar, en menor escala se da la cría de especies menores como gallinas ponedoras. Estas actividades productivas adicionando otras como la silvicultura y piscicultura contribuyen de manera significativa a la economía local y regional del municipio.

Los productos como café, cacao y aguacate se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Valledupar y Barranquilla, reiterando la complejidad de los accesos a las

veredas altas donde los intermediarios imponen sus condiciones y determinan el valor de los productos. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de 40.000 pesos con todo incluido en jornadas de 6 a. m. a 11 a. m.

4.21.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en Pueblo Bello son los siguientes:

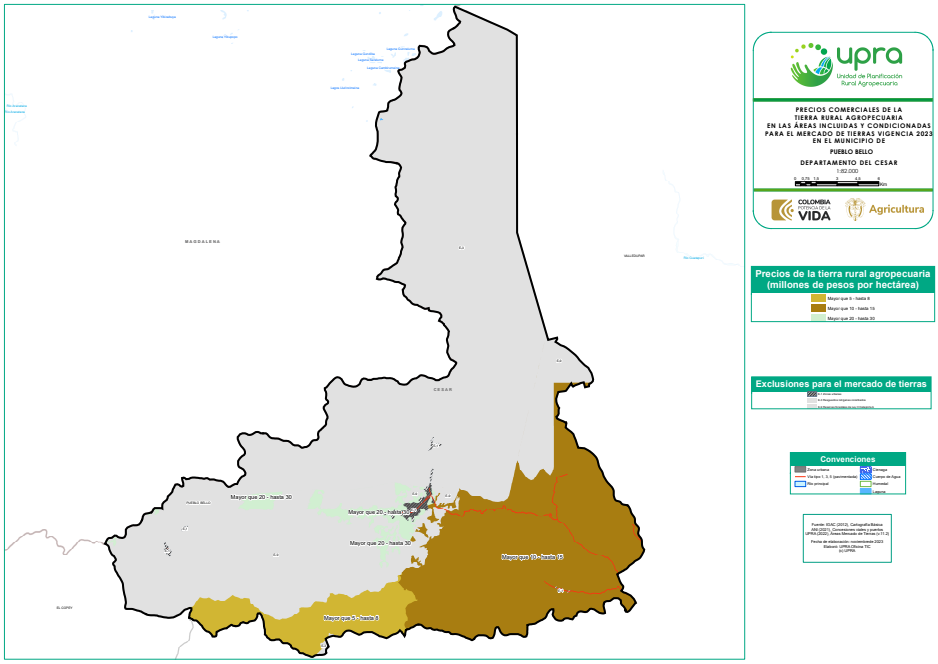
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Son tierras ubicadas en el área rural de la cabecera municipal, corregimientos de Palmarito y Nuevo Colón relieve moderadamente escarpado con pendientes entre el 50 % y 75 %, predominio de 19 a 26 puntos de valor potencial, son sector alejado del casco urbano con vías en mal estado de conservación, tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas con 43,91 %, suelos con limitantes y poca profundidad efectiva. Prevalecen con el 50 % tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: Son tierras ubicadas en Corregimientos de La Honda y Minas de Iracal, relieve moderadamente escarpado con pendientes entre el 50 % y 75 % y ligeramente ondulado con pendientes del 3 % al 7 %, predominio de 19 a 26 puntos de valor potencial, un poco más cercano casco urbano con vías en regular estado, tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas con un 47,23 %, suelos con limitantes y poca profundidad efectiva. Prevalecen con el 33,01 % tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con el 18,63 % tamaños prediales mayor a 10 ha hasta 20 ha.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Son suelos aledaños al corredor vial que conecta con la capital Valledupar, por su vocación turística y su cercanía a la vía son considerados los suelos más demandados del municipio, predominan los tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora y suelos de mediana capacidad productiva con valores

potenciales predominantes entre 47-52 puntos. Prevalecen con el 34,75 % tamaños prediales de hasta 0,5 ha, seguido con el 15,28 % tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha (figura 38).

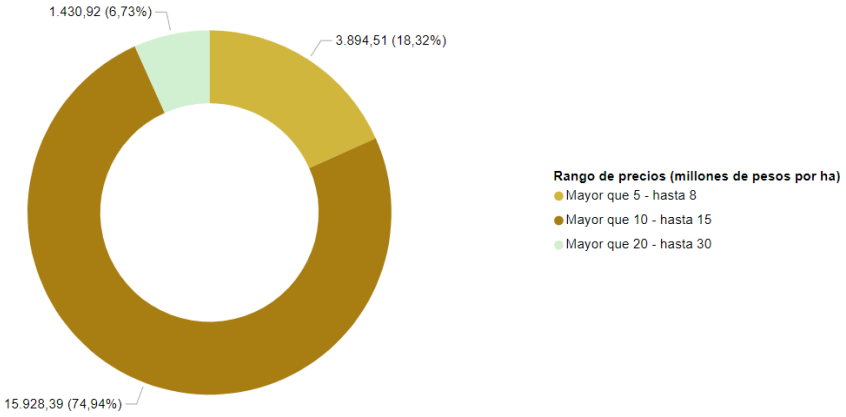
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Bello



Fuente: UPRA (2023).

La figura 39 y la tabla 27 muestran el rango de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Bello, donde el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha con un 74,94 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 39. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Bello



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Bello

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	3.894,51	Área rural de la cabecera municipal, corregimientos de Palmarito y Nuevo Colón	19 a 26 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor que 20 hasta 50 ha	Áreas de actitud agraria, agroforestal
Mayor que 10 hasta 15	15.928,39	Corregimientos de La Honda y Minas de Iracal	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 10 hasta 50 ha	Áreas de actitud agraria
Mayor que 20 hasta 30	1.430,92	Área rural de la cabecera municipal, corregimientos de Palmarito y Nuevo Colón	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Áreas de actitud agraria

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos, esta modalidad de acceso a tierras se da principalmente para la siembra del cultivo de café y cacao (tabla 28).

Tabla 28. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Pueblo Bello

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola, café	600.000	Ha	Anual	Cultivo permanente.
Agrícola, cacao	600.000	Ha	Anual	Cultivo permanente.
Pecuario, ganadería	30.000-40.000	Cabeza de ganado	Mensual	Arriendo de tierras para ganadería. Con una capacidad de carga del suelo de 2,5 cabezas de ganado por ha.

Fuente: Alcaldía de Pueblo Bello (2023).

4.21.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales de Pueblo Bello

El desarrollo de su economía se destaca en las actividades agropecuarias, principalmente con producción de diferentes cultivos de carácter permanente como café, cacao, plátano, y otros semipermanentes como maíz y frijol. La cercanía a Valledupar, capital del departamento, ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes centros de consumo, servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural, específicamente hacia los sectores colindantes con Valledupar.

La disponibilidad y acceso a los servicios públicos básicos como energía y acueducto influyen notablemente en la calidad de vida de los pobladores y en la dinámica del mercado de tierras pues la baja cobertura o ausencia, la calidad, la mala calidad del agua y el saneamiento inadecuado influyen negativamente en la seguridad alimentaria, la salud, la producción de alimentos e incide en las oportunidades y competitividad.

Su dinámica inmobiliaria no es muy amplia debido a la poca oferta de áreas para tranzar en el mercado agrícola, lo cual debilita la disponibilidad para el establecimiento de sistemas agrícolas aunado a los incrementos en los cánones de arrendamiento para desarrollar las líneas productivas.

En Pueblo Bello el mercado de tierras rurales está diferencialmente marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son regulares condiciones agrológicas. El rango de valor más bajo representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, la deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona. La zona más próxima a la cabecera urbana y hacia Valledupar, presenta los rangos de valor más alto, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

4.22 Dinámica del mercado de tierras en Río de Oro

4.22.1 Dimensión contextual

Río de Oro está ubicado al sur del Cesar, a 340 km aproximadamente de Valledupar. Limita al norte con González (Cesar) y con Norte de Santander, por el sur con Ocaña (Norte de Santander) y San Martín (Cesar), por el oriente con Ocaña (Norte de Santander) y por el occidente con Aguachica (Cesar).

La cabecera municipal abarca un rango altitudinal que varía desde los 69 m s. n. m. hasta los 1.823 m s. n. m., relieve que aventaja al municipio con la presencia de tres pisos térmicos diferentes, el frío en las zonas más montañosas, el templado y caliente en las zonas más bajas. En el piso de clima frío, las temperaturas promedio se sitúan entre los 10 °C y los 15 °C, mientras que, en el piso de clima templado, las temperaturas oscilan entre los 16 °C y los 25 °C. Por último, en el piso de clima caliente, las temperaturas se sitúan en el rango de los 26 °C a los 37 °C, estas variedades de temperaturas se traducen

en la posibilidad de establecer una importante variedad de cultivos, diversificando la producción agrícola en aras de no depender de un solo canal económico.

Río de Oro se divide en doce corregimientos: El Salobre, El Hobo, Honduras, Lindsay, El Gitano, La Palestina, Diego Hernández, Puerto Nuevo, Montecitos, El Márquez, Morrison y Los Ángeles. Además, se compone de 64 veredas (Alcaldía Municipal de Río de Oro, 2020).

En termino de mercado de tierras las veredas de Sabana de Buenavista, El Silencio, Guaduas, parte de Sabana Larga y Cimarrón, se encuentran ubicadas en la parte baja del municipio, dentro de lo que se destaca que son las que presentan rangos de precios de la tierra más altos, en función de su accesibilidad, características agronómicas y relieve.

Por otra parte, Río de Oro se encuentra expuesto a amenazas naturales originadas por una amplia gama de condiciones topográficas, geológicas, hidrológicas y geomorfológicas. Entre los eventos más susceptibles a manifestarse de forma natural se encuentran los movimientos en masa, que se localizan en el corregimiento de Palestina y las veredas La Especial y Piletas principalmente.

En cuanto al riesgo de inundaciones, estas pueden producirse debido a corrientes súbitas en las márgenes hídricas del Río de Oro, tanto en áreas rurales como urbanas, así como en la Quebrada Los Llanos en terrenos planos. Estos eventos pueden afectar partes de la cabecera municipal y los corregimientos que limitan con la ribera del cuerpo de agua.

En lo que respecta a servicios públicos, Río de Oro presenta una cobertura a escala municipal aproximada del 90 % en la prestación del servicio de energía eléctrica. Actualmente, la empresa prestadora del servicio corresponde a Centrales Eléctricas de Norte de Santander (CENS), este servicio es prestado sin intermitencias. Las veredas que no cuentan con el acceso a la prestación de este servicio público se localizan de forma dispersa en el territorio, tal es el caso del sector de San José, Gitano y Arado, entre otras.

En cuanto al suministro de agua potable en el municipio, la cobertura en la zona rural alcanza aproximadamente un 20 %. Para ilustrar esta situación, es importante señalar que los corregimientos de Salobre, Gitano, Arado y Montecitos carecen de un sistema de acueducto, por lo cual los habitantes de estos sectores obtienen este recurso de quebradas y manantiales, empleando sistemas que involucran pozos y tanques de almacenamiento para llevar el agua a sus viviendas. Actualmente es de resaltar que se ha realizado la perforación de tres pozos profundos en los sectores de Cimarrón, Puerto Nuevo y Los Ángeles en colaboración con empresas petroleras; sin embargo, el agua suministrada a través de estos pozos no recibe ningún tipo de tratamiento para su potabilización. Por otro lado, en el corregimiento de Los Ángeles existe un sistema de acueducto que abastece tanto a dicho corregimiento como al sector de Morrison, no obstante, no cuenta con un alto grado de tecnificación.

En lo que respecta a los servicios de internet y telecomunicaciones en el municipio, la cobertura en las zonas rurales es muy limitada, principalmente, para las instituciones educativas, centros de salud y entidades gubernamentales que son las que en su mayoría cuentan con acceso a este servicio, en la parte rural se estima una cobertura aproximada del 60 % según la estimación local.

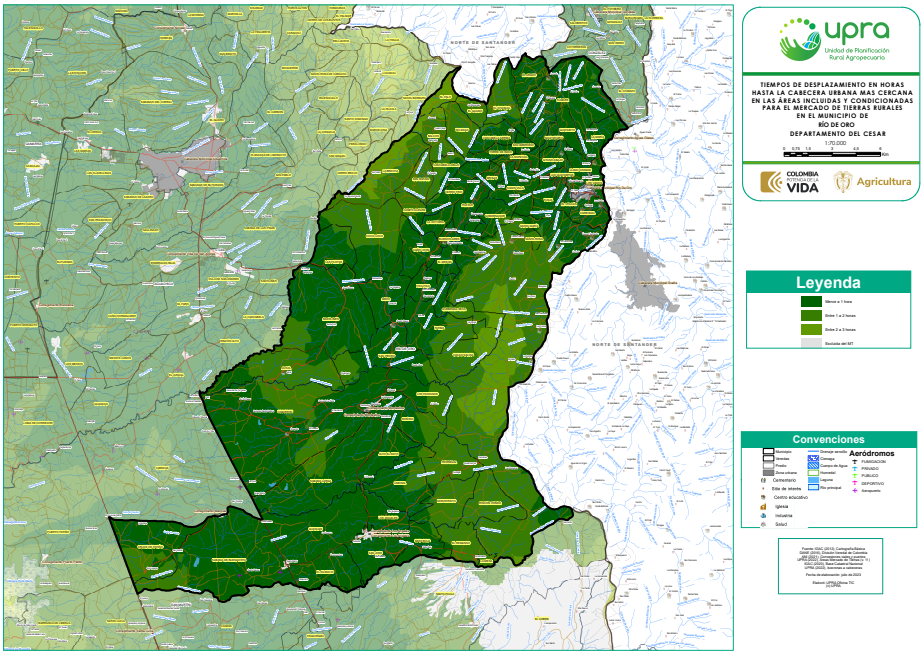
El municipio posee una infraestructura vial de orden nacional y local, entre las principales vías de orden nacional se destacan la Troncal de Oriente, que conecta Cúcuta con la Costa Caribe, así como la Ruta del Sol, que conecta el interior del país con la costa Atlántica. Estas vías de primer orden se encuentran en términos generales en buen estado de conservación y mantenimiento y permiten la conexión terrestre para la distribución de productos locales a gran parte del territorio nacional.

En lo que respecta a las vías secundarias estas se encuentran pavimentadas, aunque en un estado de mantenimiento principalmente de regular a malo, caso contrario se puede evidenciar en los corregimientos de Marqués, Arado y Gitano, los cuales carecen de vías

pavimentadas y su accesibilidad es más compleja principalmente en épocas de invierno. En cuanto al corregimiento de Lindsay y las veredas cercanas, los pobladores se desplazan por caminos de herradura, ya que no disponen de una vía de acceso que les permita interconectarse y que los segrega en términos de conexión con respecto a otros sectores del municipio.

En términos generales, la cobertura vial en el municipio es bastante amplia y superando el 90 %, se estima que los tiempos de desplazamientos más comunes hacia la cabecera municipal son predominantemente inferiores a 1 hora, y en una menor escala entre 1 y 2 horas de desplazamiento desde cualquier punto del territorio a la cabecera urbana más cercana (UPRA,2023). Para el caso de las veredas El Marqués y Cruce de Patiño que son las más alejadas del casco urbano, el tiempo de desplazamiento es aproximadamente de hasta dos horas y media de recorrido, finalmente, en los periodos de invierno se registran dificultades de acceso en las zonas de Montecitos y Los Ángeles principalmente (figura 40).

Figura 40. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Río de Oro



Fuente: UPRA (2023).

Río de Oro cuenta con la presencia de Notaría, Registraduría, Banco Agrario y diferentes corresponsales bancarios. En parte educativa, el SENA hace presencia en el territorio municipal; sin embargo, no cuenta con una sede física y lo hace por medio de programas y proyectos. Por su parte, el círculo notarial más cercano es la oficina de registro e instrumentos públicos de Aguachica en el Cesar.

En cuanto a las instituciones educativas en Río de Oro, se tienen en total 32 sedes que están adscritas a cinco Instituciones Educativas. De estas, dos se ubican en el sector urbano y tres en el sector rural, los servicios educativos se prestan desde el nivel preescolar hasta el grado 11°, incluso la I.E Normal Superior brinda formación complementaria hasta los grados 12° y 13°. En el sector rural, se encuentran tres Centros educativos que proporcionan educación desde el nivel preescolar hasta la educación básica, que comprende desde el grado 1° hasta el 9°. (Alcaldía Municipal de Río de Oro, 2020).

Es relevante destacar que en el corregimiento de Los Ángeles se imparte bachillerato agropecuario como parte de la oferta educativa. En lo que respecta al suministro de agua para fines productivos, se han implementado sistemas de riego que conducen el agua desde las quebradas y nacimientos hacia una poza, desde donde se extrae este recurso mediante turbinas, posteriormente el agua es almacenada en un tanque para ser utilizada para el riego de los diferentes tipos de cultivos. Estos sistemas se encuentran ubicados en los corregimientos de El Gitano, Carbonal, Los Ángeles y El Salobre juntamente con sus respectivas veredas.

La infraestructura de riego es influyente en los precios de la tierra; sin embargo, no es la variable de mayor peso, esto se evidencia teniendo en cuenta que los sectores de El Gitano, Carbonal y Salobre se encuentran ubicados dentro del rango de valor del suelo predominante en el municipio, es decir que se encuentran en el mismo rango de aquellas zonas que no cuentan con este tipo de adecuaciones, por otro lado el sector de Los Ángeles,

corresponde a parte del sector definido con el rango de precio de la tierra más alto del municipio, pero con una incidencia mayor en variables como la intercomunicación vial.

En Río de Oro, la presencia de mujeres en el ámbito rural está predominantemente representada por mujeres de edad avanzada, ya que los jóvenes muestran un muy bajo interés en las actividades agropecuarias, la administración local ha promovido la formación de asociaciones como parte de sus esfuerzos por fomentar la colaboración. Una de las asociaciones más destacadas se encuentra en el corregimiento de Salobre, conocida como ASOFUAR, que cuenta con 46 productores incluyendo a 12 mujeres, esta asociación se dedica principalmente a la producción agrícola, cultivando productos como cebollín, frijol, cebolla larga, pimentón, entre otros.

Por otro lado, en las zonas rurales la mayoría de los productores agropecuarios son adultos o adultos mayores y hasta edades muy avanzadas.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, Río de Oro presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el IRV, según la Unidad Para las Víctimas. Este nivel de riesgo medio bajo se considera un factor positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, generando seguridad y garantías para los actores locales y externos en cuanto a la seguridad para el desarrollo de cualquier tipo de actividad rural.

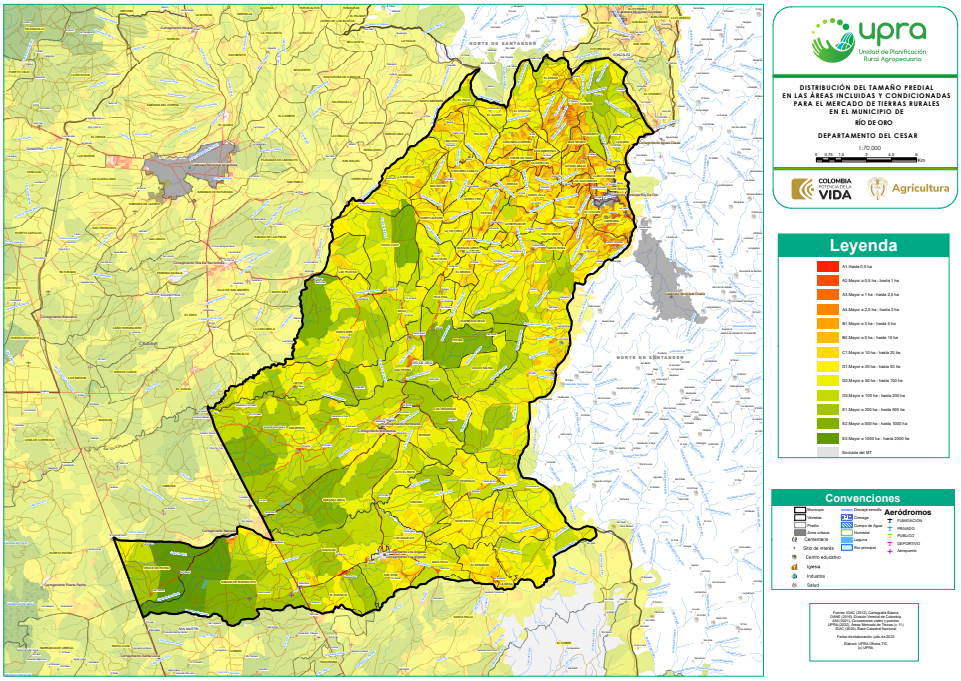
4.22.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De acuerdo con el censo realizado por el DANE en 2018 y las proyecciones realizadas para 2024, la población total del municipio es de 19.557 habitantes, de los cuales 10.561 habitantes se encuentran en los centros poblados y las zonas rurales, y 8.996 en la cabecera municipal, aspecto que define la prevalencia del sector rural en este municipio, además Río de Oro se clasifica en la categoría de ruralidad como RURAL.
Referente a la población, la mayor parte de esta se ubica en la zona rural, lo que refleja una marcada tendencia hacia la vida en el campo. Esta preferencia por las áreas rurales sugiere que la población mantiene una sólida conexión con las actividades agropecuarias, las

cuales, en última instancia, constituyen la principal fuente de ingresos para muchos habitantes. Estas actividades agropecuarias a menudo siguen un enfoque tradicional. Esta conexión con las raíces agrícolas y ganaderas de la comunidad desempeña un papel significativo en la identidad y la economía local.

El municipio presenta un problema importante en cuanto a la regularización de la propiedad, donde se presenta una media informalidad en la tenencia de la tierra teniendo en cuenta que en general presenta una informalidad de entre el 50 % y el 75 %, pues aproximadamente el 63 % de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2022); esto se puede atribuir a la existencia de falsa tradición predial, desactualización de la base catastral y falta de relación entre la información de catastro y registro. Con respecto a los tamaños de los predios en la zona rural del municipio se encuentran propiedades de diversos tamaños. En el sector agrícola, se encuentran minifundios que generalmente oscilan entre 3 y 5 ha, en contraste, en la zona ganadera dada las características de esta actividad, se encuentran predios con un tamaño mayores que 20 y hasta 50 ha; sin embargo, la UAF conforme a la Resolución 041 de 1996 del entonces INCODER es variable, siendo la mínima de 14 a 19 ha en los corregimientos de El Gitano y Al Salobre (figura 41).

Figura 41. Mapa de distribución del tamaño predial en Río de Oro



Fuente: UPRA (2023).

4.22.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

Río de Oro, al tener una población inferior a los 30.000 habitantes, tiene como instrumento de ordenamiento territorial un EOT reglamentado por el Acuerdo 015 del 22 de diciembre de 2000. Adicionalmente, en 2015 se publicó la Resolución 1949 del 30 de diciembre de 2015 “Por medio de la cual se declara concertado y aprobado en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, el proyecto de Actualización y Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Río de Oro (Cesar)”, la cual se encuentra debidamente formalizada.

Del mismo modo, en 2018 se emitió el Acuerdo 001 del 27 de febrero del 2018 “Por el cual se adopta la revisión, modificación y ajustes —modificación excepcional de normas urbanísticas— del Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT, de Río de Oro, Cesar, y se modifica parcialmente el Acuerdo municipal 015 del 22 de diciembre de 2000 y se dictan otras disposiciones”, documento también formalizado. En cuanto a las regulaciones

normativas, el EOT actual establece diversos usos permitidos para el suelo rural aprobados por el Acuerdo 001 del 27 de febrero de 2018.

En un primer lugar hacia la parte del sector Carbonal se clasificó el suelo como de expansión urbana, con el objetivo de facilitar el crecimiento y desarrollo planificado de la zona urbana del municipio. Por otro lado, en lo que respecta a la vivienda campestre, este fenómeno de fragmentación del suelo rural ha comenzado a desarrollarse en el municipio, siendo un atractivo principalmente para viviendas de descanso. En la entrevista realizada a los actores locales se conoció del inicio de un proyecto de parcelación en una finca de aproximadamente 11 ha, ubicada sobre la vía que conduce del casco urbano al corregimiento del Gitano, predio ya fue subdividido, pero que no ha salido a la venta, pero que es un ejemplo de un fenómeno no ajeno actualmente.

Las actividades mineras en el municipio son extremadamente limitadas y prácticamente inexistentes, en su lugar, lo que prevalece en la zona es la extracción de material de los ríos, aunque se realiza de forma incipiente, dicha actividad es de constante seguimiento y control por CORPOCESAR y se localiza en la región de Jahuil. Por otro lado, en el municipio se cuenta con la presencia de diversas actividades económicas, se destacan algunos pozos petroleros, adicionalmente en la localidad opera AGROINCE, empresa dedicada a la extracción del corozo y la producción de aceite, esta planta de producción de aceite se ubica en el corregimiento de El Marqués, generando empleo y dinamizando la economía del lugar.

Con respecto al enfoque turístico, pese al que no es el fuerte municipal se destaca el Cerro de la Virgen, El Cerro de La Cruz, las Cascadas de Yucatán, la Iglesia de San Antonio de Padua y el río “Río de Oro”, en el cual se pueden practicar actividades como la pesca, camping y disfrutar de la gastronomía de la región, está actividad realmente no ha sido explotada en la región y por lo cual no se evidencian conflictos de uso en ningún sector.

Es importante destacar que Río de Oro se encuentra dentro de la zona de Reserva del Río Magdalena, esta área es especialmente rica en biodiversidad, albergando más de 293 especies vegetales y desempeñando un papel fundamental en la conservación de la fauna, incluyendo anfibios, reptiles, aves y mamíferos.

Dentro de lo encontrado, el municipio presenta conflictos relacionados con la sobreutilización y el uso inadecuado de suelos, este importante problema surge debido a la dinámica de poblamiento que está estrechamente relacionada con el desarrollo de actividades agropecuarias, como resultado de esto, se produce una alteración en la vocación de conservación de los suelos, que inicialmente estaban destinados a usos forestales, agroforestales y agrícolas predominantes.

4.22.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La producción agropecuaria en el municipio Río de Oro se diversifica en varios renglones productivos en función de la diversidad de su relieve. En las zonas altas del municipio, se cultivan hortalizas como cebolla larga, frijol, apio, ahuyama, arvejón, ají, pimentón, así como aguacate, café y cacao, por otro lado, en las zonas bajas se destacan los cultivos de mango, palma de aceite, yuca, plátano y maíz.

Los productos agrícolas que se obtienen en el municipio Río de Oro tienen como principales destinos los municipios vecinos, incluyendo Aguachica (Cesar), Valledupar (Cesar), Ocaña (Norte de Santander) y Montería (Córdoba). Cabe mencionar que aquellos productos que no se comercializan se destinan al consumo local.

El municipio enfrenta desafíos que requieren atención, en particular gran parte de su territorio está compuesto por zonas de ladera. En las áreas más elevadas, se están generando conflictos de uso del suelo, ya que las actividades agrícolas están incursionando en áreas boscosas, lo que afecta la conservación de los recursos hídricos. Además, se observa un uso indiscriminado de agroquímicos en las áreas más bajas, lo que puede tener repercusiones negativas en la salud de la población. Otro desafío importante es la falta de

tecnificación en los procesos agrícolas, lo que ha obstaculizado el crecimiento de la producción agropecuaria en la región.

La tabla 29 presenta las áreas de cultivos en ha cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por ha principalmente para el segundo semestre de 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019-2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 29. Área y rendimiento de los principales cultivos en Río de Oro

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Yuca	510,00	9,00
Maíz	245,00	2,50
Maíz	195,00	2,50
Cebolla de rama	90,00	12,00
Frijol	85,00	1,50
Cilantro	55,00	4,00
Maíz	40,00	3,50
Pimentón	35,00	6,00
Ají	30,00	3,00
Habichuela	25,00	4,00
Maíz	25,00	3,50

Fuente: Base EVA (2022).

En cuanto a la ganadería, esta actividad se desarrolla de manera extensiva en el municipio, la capacidad de carga es de aproximadamente de 2 a 3 animales por ha. En las zonas altas se destacan las razas criollas, mientras que, en las zonas planas, prevalece la raza cebú. En lo que respecta a la producción lechera, se manejan las razas girolando y *gyr*, con un potencial de producción de leche que puede alcanzar entre 5 y 6 litros por día.

En el municipio, se encuentran productoras de leche de importantes, entre las más reconocidas se encuentran Fresca Leche y Colanta, estas empresas desempeñan un papel fundamental en la recolección, procesamiento y distribución de productos lácteos en la región, contribuyendo significativamente a la economía local y nacional.

La crianza de ganado porcino en el municipio sigue un enfoque tradicional y carece de infraestructura especializada, la producción porcina se centra en la ceba y el levante de cerdos. En cuanto a la producción avícola, esta actividad es limitada y se enfoca en la cría de aves de traspatio. En su mayoría estas aves se destinan para la producción de carne y huevos, desempeñando un papel fundamental en la subsistencia de las familias locales y contribuyendo a garantizar la seguridad alimentaria de la comunidad.

La mayoría de los productos cultivados en el municipio se distribuyen principalmente a los centros de acopio ubicados en Ocaña, Norte de Santander. Actualmente, desde la gobernación se está llevando a cabo la construcción de un centro de acopio en Río de Oro, esta importante iniciativa tiene como objetivo ampliar la distribución de los productos a las bodegas de varias ciudades, incluyendo Barranquilla, Sincelejo, Montería, Mompox y Santa Marta. Con la construcción de este centro de acopio, se busca facilitar y mejorar la logística de distribución beneficiando tanto a los agricultores locales como a los consumidores en diversas regiones.

En el municipio existen varias queseras, pero cabe señalar que algunas de ellas aún no cuentan con certificación oficial, entre las destacadas se encuentran Fresca Leche y Colanta, ambas de renombre a escala nacional, que disponen de sus propias plantas de transformación y centros de almacenamiento.

Es relevante mencionar que la quesera de La Mesa ha comenzado a comercializar sus productos que incluyen suero, quesos y yogur, en supermercados de municipios vecinos como Ocaña (Norte de Santander), Aguachica (Cesar), San Martín (Cesar) y Bucaramanga

(Santander). No obstante, actualmente existen dos queseras en proceso de formalización en el municipio.

Según lo informado en la entrevista realizada a los profesionales de la Alcaldía de Río de Oro, el jornal libre en el municipio está entre 50.000-55.000 pesos jornada completa (6:30 a. m.- 11:30 a. m. y de 2:00 p. m.-5:30 p. m.). No obstante, en algunas ocasiones se proporciona alimentación adicional a los trabajadores, lo cual se suma a los 50.000 pesos diarios como un incentivo, dado que la disponibilidad de mano de obra es limitada en la región.

4.22.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en Río de Oro son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía Moderadamente escarpada y fuertemente escarpada con pendiente clase f y g (50-75 %, >75 %), con valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos, indicando ser suelos malos a muy malos, hasta ser catalogados como suelos malos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 10 ha hasta 50 ha, son sectores ubicados en la parte oriental del municipio, con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, con vías en regular y mal estado de conservación y mantenimiento. Estos sectores son de los más alejados en el municipio, limitando con Norte de Santander, a esto se le debe sumar la presencia de grupos armados al margen de la Ley, lo que define a estos sectores como los de rango de valor más bajo dentro del territorio municipal.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía Moderadamente escarpada con pendiente clase f (50-75 %), con valores potenciales predominantes de 19 a 26 puntos, indicando ser de media capacidad productiva, estas zonas presentan erosión moderada, con susceptibilidad a la pérdida de suelo y fragmentos gruesos en el perfil del suelo. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10 ha hasta 50 ha, son

sectores ubicados en la parte norte del municipio, y se presentan con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, con vías en regular y mal estado de conservación y mantenimiento.

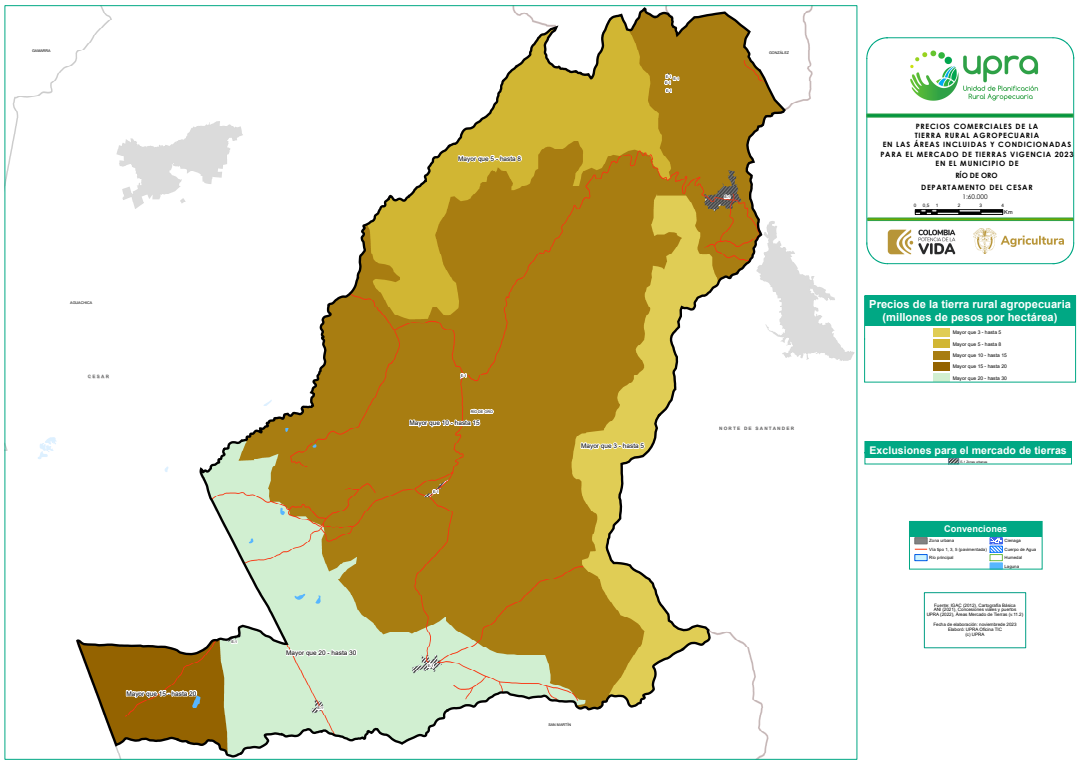
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía Moderadamente inclinada, fuertemente inclinada, y ligeramente escarpada con pendientes clase c, d y e (7-12 %, 12-25 % y 25-50 %), con valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos y 41 a 46 puntos, suelos propensos a la erosión y presentan susceptibilidad a la pérdida de suelo, además de niveles de acidez intercambiable, los tamaños prediales predominantes son mayores a 20 ha hasta 50 ha, seguido de predios mayores a 5 ha hasta 10 ha, son sectores ubicados en la parte central del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con una buena conectividad vial, este rango de precios es el predominante en todo el municipio y está fuertemente influenciado por la cercanía que presentan con los corregimientos de Montecitos y Los Ángeles.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía plana y ligeramente inclinada u ondulada con pendiente clase a y b (0-3 % y 3-7 %), con valores potenciales predominantes de 59 a 63 puntos, son terrenos susceptibles a la pérdida de suelo y experimentan una erosión moderada, así como la posibilidad de inundaciones, siendo clasificados como suelos moderadamente buenos a medianos, son sectores ubicados en la parte suroccidental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía plana y ligeramente inclinada u ondulada con pendiente clase a y b (0-3 % y 3-7 %), con valores potenciales predominantes de 59 a 63 puntos, los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha y seguido de mayores a 20 ha hasta 50 ha, son sectores ubicados en la parte suroccidental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en muy buen estado de conservación y mantenimiento. Corresponden a las tierras con el rango

de precio más elevado en todo el municipio, abarcando dos ejes viales principales como la carretera nacional 70 que conecta a Río de Oro con Ocaña, Norte de Santander, y que a su vez enlaza con la vía 45 que lleva a Aguachica, Cesar. Además, esta zona es atravesada por la ruta 45, ampliamente conocida como la Ruta del Sol (figura 42).

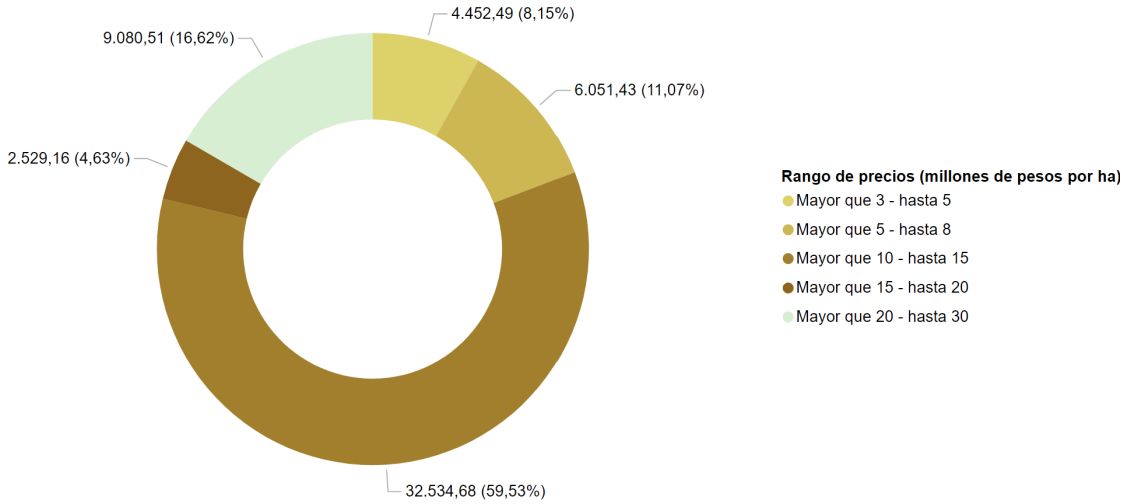
Figura 42. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Río de Oro



Fuente: UPRA (2023).

La figura 43 y la tabla 30 muestran que el rango de precios de la tierra rural predominante mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha con un 59,53 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 43. Distribución del área en ha de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Río de Oro



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 30. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Río de Oro

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	4.452,49	Rincón Hondo, Santa Rosa (Oriental)	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 10 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 5 hasta 8	6.051,43	El Chascal, San Ambrosio, Torre de Indio, El Guamo, El Palo, Balcón, Soledad, Cascabelera Arriba, Cascabela Abajo, La Brecha y Coco Loco	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 10 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	32.534,68	El Arado, Sumare, Guayabito, Maíz Negro, La María, Gitano Abajo, Llano Grande, Las Guayabitas, Los Vados, El Volcán, Carbonal, Brisas, Sanín Villa, Gobernador, Piletas, Cerro Frío, Santa María, Buenos Aires, el Mesón, Caño León, La Victoria, Pica Pica, Meco, Fátima, San Pedro, Cacao Salina, Los Pantanos, Moñino, Sabana Larga	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha y mayor que 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	2.529,16	Cruce de Patiño, Sabana de Buenavista	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	9.080,51	Parte occidental de Cimarrón y Sabana Larga, Guaduas, El Silencio, San José, Los Ángeles y Mata Roja	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En la entrevista realizada se precisó que el arriendo de la tierra se presenta principalmente para la ganadería. En la tabla 31 se especifican los datos de los arriendos en Río de Oro.

Tabla 31. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Río de Oro

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario	1.200.000	21 ha	Mensual	Para la ganadería se arrienda por lo general de forma semestral. Se tiene información de una parcela de 21 ha para ganadería arrendada en 1.200.000 pesos mensuales.
Pecuario	13.200.000-14.000.000	21 ha	Anual	Se tiene información de una parcela de 21 ha para ganadería arrendada entre los 13.200.000 y los 14.000.000 de pesos en el año
Pecuario	30.000	Cabeza/ha	Mensual	El arriendo es por cabeza mensual con capacidad de carga de 1 cabeza por ha.

Fuente: Alcaldía de Río de Oro (2023).

4.22.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Río de Oro

El mercado de tierras en Río de Oro es fuertemente marcado por la cercanía a la cabecera municipal, por la productividad de la tierra y por el acceso a los predios, donde los precios comerciales en el municipio por lo general se elevan en la medida en que las tierras cumplan como mínimo con una de estas condiciones, es decir, a mayor distancia y menor calidad de vías el valor del suelo disminuye considerablemente. El menor rango de precios de la tierra rural determinado en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por ha presenta tiempos de desplazamientos a la cabecera urbana más cercana entre 1 y 2 horas. En

contraste, los rangos de precios de la tierra más altos presentan tiempos de desplazamiento a cabeceras urbanas menores a una hora.

Por otro lado, la proximidad de Río de Oro con grandes ciudades como Bucaramanga (Santander), Cúcuta y Ocaña (Norte de Santander), Valledupar y Aguachica (Cesar), ha contribuido al desarrollo económico de esta área. Esta cercanía brinda acceso directo a una variedad de servicios comunitarios, educativos, institucionales y económicos. Además, los productos cultivados en el municipio se distribuyen principalmente a estas ciudades. Este factor se presenta como una ventaja significativa para posibles inversiones futuras en el municipio, sumado a las buenas capacidades agropecuarias de las tierras que presenta el municipio, su ubicación cercana a Norte de Santander beneficia el mercado de tierras.

La economía de la zona rural de Río de Oro se basa en diversas líneas productivas. En el ámbito agrícola, se destaca la producción de cultivos como maíz, café, aguacate, frijol, arveja, habichuela, hortalizas, caña panelera, entre otros. Además, la avicultura y la porcicultura se practican principalmente para el autoconsumo local. Finalmente, otra actividad económica importante en el municipio es la ganadería de doble propósito.

Entre los aspectos positivos por destacar, el municipio cuenta con tierras de buenas capacidades de producción expresadas por valores potenciales de 56 a 63 puntos y una abundante disponibilidad de recursos hídricos. Además, su ubicación geográfica, que abarca varios pisos térmicos, ha beneficiado la producción agrícola al permitir la diversificación de productos.

Finalmente, la presencia de grupos armados al margen de la ley representa una limitación para el crecimiento de las actividades productivas del municipio, incluyendo la agricultura, la ganadería y el turismo, debido a las restricciones de acceso a las propiedades rurales.

4.23 Dinámica del mercado de tierras en San Alberto

4.23.1 Dimensión contextual

San Alberto se ubica aproximadamente a 5,5 horas de la capital, Valledupar, en un recorrido aproximado de 350 km. Limita al norte con San Martín a través de las Quebradas Minas y Las Micas, al sur de Santander y Norte de Santander a través del río San Alberto del Espíritu Santo, al occidente con Santander a través del río Lebrija, y al oriente con Ábrego, Norte de Santander.

San Alberto tiene dos tipos de zonas geográficas que son la zona perteneciente a la cordillera Oriental, donde encontramos niveles subandinos (tierras ubicadas hasta los 2400 m s. n. m.) y el nivel andino (aquellas elevaciones que llegan hasta los 2700 m s. n. m.), y la zona del valle interandino del Magdalena que es la parte baja y plana del municipio. En esta zona se encuentra el suelo de protección y se identifican los menores precios de la tierra por ha en el municipio. De acuerdo con la Ley 617 de 2000 es categorizado nivel sexto cuenta con una población de (30.644) habitantes para 2024 (TerriData, 2023d).

El municipio enfrenta diversos riesgos de ocurrencia ambiental como de derrumbes, y afluencia de fuertes vientos. En el primer y tercer trimestre del año se dan la temporada seca, que se manifiesta con altas temperaturas y fuertes vientos; así mismo en el segundo y cuarto trimestre del año se dan las temporadas lluviosas o invernales que provocan lluvias torrenciales, inundaciones y vendavales que generan afectaciones a animales y cultivos. Estas condiciones de remoción en masa e inundaciones se convierten en factores importantes en la determinación del precio de la tierra ya que en estas zonas se restringe la comercialización de las tierras.

Las veredas Monterrey, Guaduas, El Pescado y Villa Pinzón se encuentran ubicadas en el costado norte del casco urbano del municipio son las más importantes desde el punto de vista demográfico y social, concentrando la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan en cuanto a la actividad ganadera

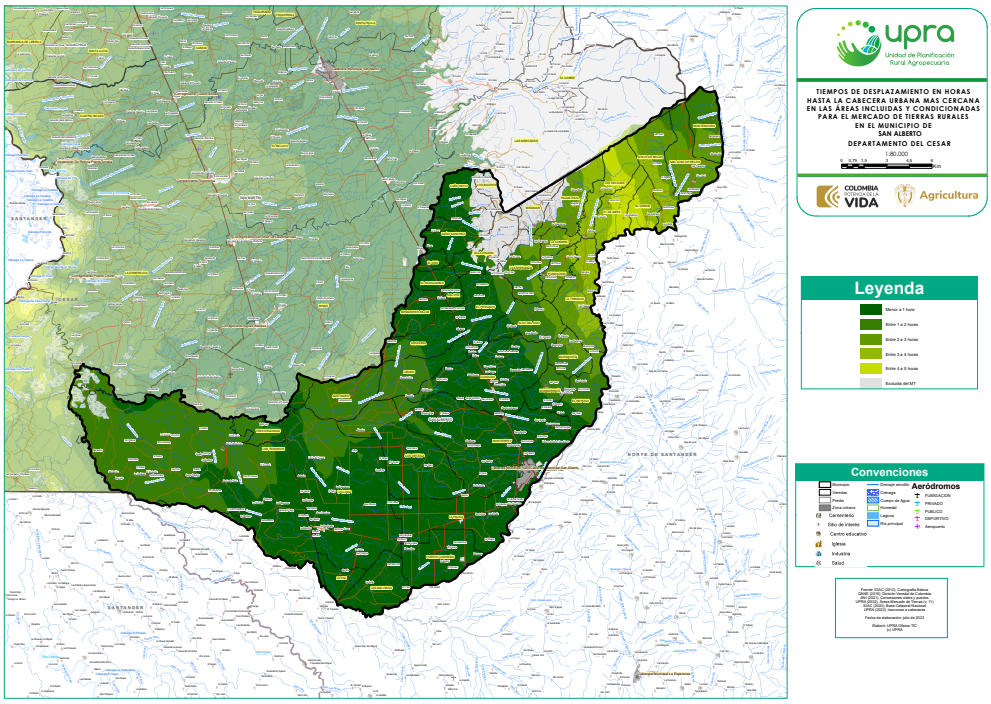
y agrícola. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario y se refleja de manera favorable en el mercado de tierras presentando los mayores valores del municipio.

San Alberto está ubicado en medio de dos vías de gran importancia nacional, la ruta 45 y la ruta 45ª, siendo esta última la vía que atraviesa el municipio en sentido norte sur y en la que está permitido el tráfico pesado por ser una vía nacional. El tener esta figura tiene otras implicaciones, como el hecho de que las intervenciones en cuanto a señalización, reparación y mantenimiento corresponden a INVIAS. Se tiene una deuda histórica con las poblaciones de las zonas rurales referente a las vías de acceso; a pesar de tener gran importancia para el desarrollo local, el estado de las vías rurales del municipio continúa siendo precario.

La atención a esta problemática tiene un efecto transversal en la calidad de vida de las personas de estas zonas porque supondría facilidad en el acceso de bienes y servicios para dicha población, así como en la salida de productos del campo a la ciudad generando reducción de costos e impulsando la economía local.

En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora. Esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los mayores precios comerciales de la tierra en comparación a las zonas de mejor accesibilidad (figura 44).

Figura 44. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto de la zona rural a la cabecera urbana más cercana en San Alberto



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, se evidencia el rezago existente en cuanto a acceso a servicios, por ejemplo, la fuente de abastecimiento de agua son pozos perforados o directamente de las cuencas hídricas, los residuos sólidos de las viviendas son quemados, enterrados, arrojados a las fuentes hídricas o al monte convirtiendo esto en una problemática de salubridad y afectando severamente al medio ambiente. San Alberto no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio no presenta un impacto por esta determinante.

El servicio de energía eléctrica depende y es administrado por la Electrificadora de Santander, a través de una línea de 34,5 kW que es alimentada por la Subestación de Bucaramanga y termina en la Subestación de 2 MVA en San Alberto. El cubrimiento de energía eléctrica tanto rural como urbano es alto en la mayoría de los casos (98 %), a excepción de las veredas Guaduas, Siete de Agosto, Villa Pinzón, Monserrate y La Carolina, donde la cobertura no supera el 50 % de la población. En general el servicio es bueno, aunque con algunos cortes esporádicos, y algunas deficiencias en el alumbrado público en los barrios Villa Fanny, Primero de Abril y Villa Prado (Alcaldía Municipal de San Alberto, 2020).

La cobertura de este último servicio público teniendo en cuenta que la mayoría de los acueductos abastecen al área urbana del municipio y no a las zonas rurales del mismo. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 40 % predominando cobertura en algunos corregimientos aledaños a la zona urbana de San Alberto.

De acuerdo con lo anterior, la zona adyacente al casco urbano del municipio presenta la mejor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más altos del municipio ya que presentan las mejores condiciones del mercado de tierras en el municipio.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, corresponsales bancarios de Bancolombia, Banco de Bogotá, red de enlaces educativos del SENA y de otros servicios como la Registraduría Nacional del Estado Civil y el juzgado. Otros servicios como el del registro de los bienes inmuebles en la oficina de instrumentos públicos debe hacerse en Aguachica. La falta de la oficina de instrumentos públicos influye de manera negativa en la comercialización de tierras rurales y se refleja en la dinámica del mercado de tierras

En San Alberto existen diferentes agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, como las agremiaciones de

arroceros, cafeteros y ganaderos, asociaciones de mujeres campesinas, jóvenes, asociaciones mineras y artesanales.

Los productos generados de las actividades económicas de las áreas rurales se acopian y se comercializan en mercados del mismo municipio, de igual manera se llevan a otros municipios de la región otros a la capital Valledupar. Es importante tener en cuenta que estos grupos asociativos pueden recibir mayores beneficios de los sectores oficiales que les permita expandir y continuar con su actividad productiva. Es importante tener en cuenta que estos grupos asociativos pueden recibir mayores beneficios de los sectores oficiales que les permita expandir y continuar con su actividad productiva. De igual manera se convierten en un factor que influye de manera positiva en la comercialización del mercado de tierras en el municipio.

La mayor participación comunitaria en las cuencas es masculina, representada principalmente en la JAC; mientras que la participación femenina alcanza un promedio de un 3 % por vinculación a asociaciones de Padres de familia y actividades como bazares, para recolección de fondos para obras sociales y religiosas.

En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de producción y transformación de leche en quesos. Los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano en procesos de cosecha y extracción de palma. Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generacional en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades como el mototaxismo que les permite generar mayores ingresos monetarios que el de las actividades productivas agropecuarias.

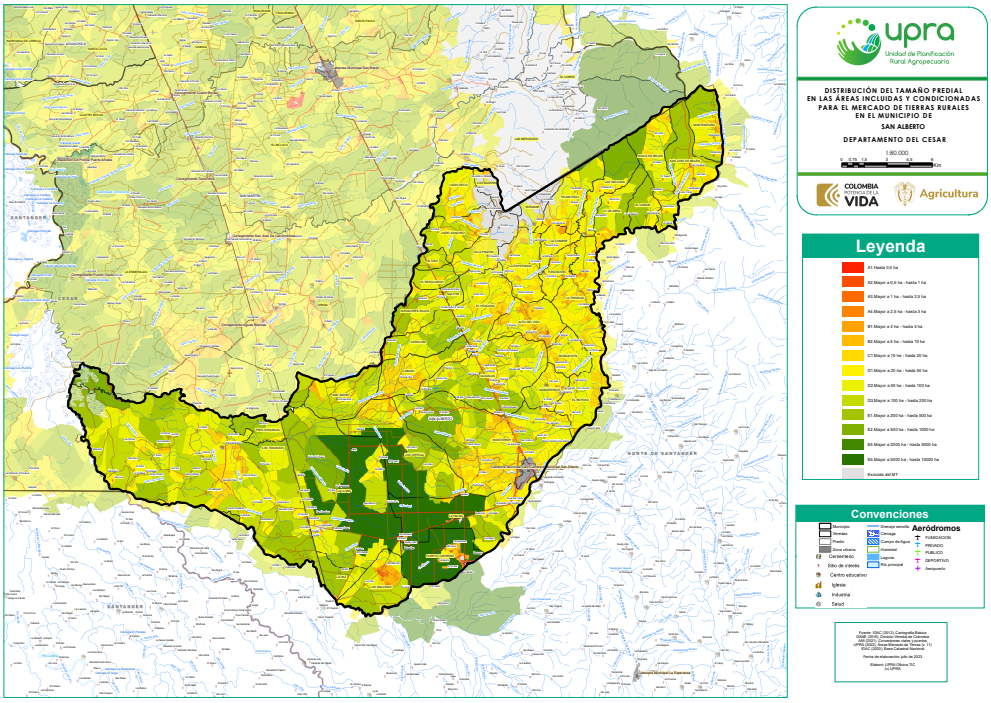
Finalmente, en relación con el componente de seguridad, San Alberto presenta un nivel riesgo Medio Bajo de acuerdo con el IRV. El nivel de riesgo medio bajo presente en el municipio se convierte en un factor que facilita la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

4.23.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional, de los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana, y los altos costos en los procesos notariales y registrales, San Alberto tiene la informalidad en la tenencia de la tierra más baja del departamento en un rango de 25 a 50 %, lo cual es una variable positiva en la seguridad jurídica de las transacciones del mercado de tierras rural. En el municipio predomina el acceso a la tierra a través de resoluciones de adjudicación, sucesiones, posesiones y compraventas. En la medida que el índice de informalidad sea bajo denota una mayor participación de agentes intervinientes del mercado, señalando que esta baja informalidad además de las dinámicas económicas del municipio también responde a que el instrumento de planeación (E.O.T) es del 2019 y está vigente.

La distribución de tamaño de la propiedad se divide en tres grandes rangos, principalmente en zonas cercanas al casco urbano y los alrededores de los las veredas como Llanas y Malvinas se presentan rangos mayores a 10 ha hasta 20 ha; en el rango de tamaños mayor a 20 ha hasta 50 ha se presenta en las zonas, en Alto del Oso, Buenavista, Monserrate y El Reposo; el tercer rango varía entre 19 y 20 ha y se presenta en último rango se presenta en las veredas Líbano y La Palma, el siguiente rango varía entre 50 y 100 ha en las veredas de Guaduas, Salitre, El Resguardo, Monterrey. En el municipio se presenta una fragmentación moderada y este hecho influye en comercialización del mercado de tierras rurales ya que mientras más alta sea la fragmentación el precio de la tierra por ha tiende a incrementarse de manera significativa (figura 45).

Figura 45. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural



Fuente: UPRA (2023).

San Alberto se clasifica en la categoría de ruralidad “rural”.

4.23.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

De acuerdo con el Acuerdo 008 de 2019 “Modificación excepcional de un conjunto de normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Alberto, Acuerdo 002 del 17 de enero de 2004”, se determinan los siguientes usos del suelo rural:

- Ecosistemas Estratégicos Compartidos (ZPR1)
- Zona de Recarga Hídrica (ZPR2)
- Zona de Recarga Hídrica (ZPR2)
- Reservas Forestales (ZPR4)

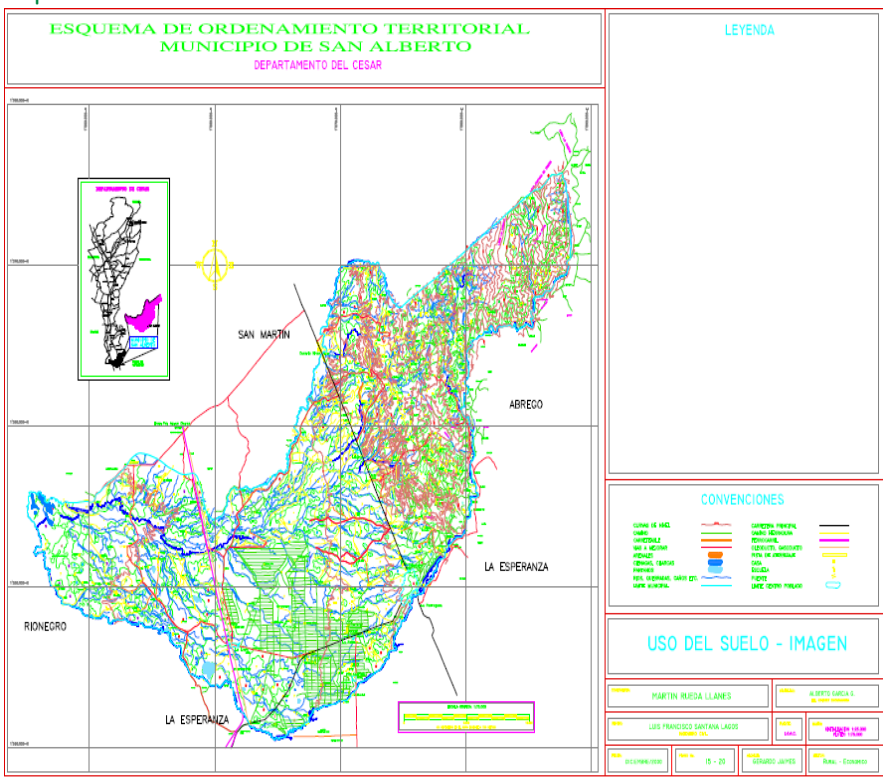
En este primer grupo se identifican las zonas protegidas las cuales se ubican en el costado noroccidental del municipio y allí se concentran los menores precios de la tierra rural por ha, ya que en estos sectores no se pueden desarrollar plenamente las

actividades agropecuarias y por restricciones de uso limita la libre comercialización en un mercado de tierras.

Sistemas agroforestales y silvícolas

Esta zona se ubica en el sector central del municipio en donde se encuentran los precios de la tierra rural más altos por ha en el municipio, es allí en donde se desarrollan las actividades agropecuarias. Estas zonas presentan las mejores condiciones para el mercado de tierras y es consecuente con los precios de tierra determinados en el municipio.

Figura 46. Mapa de usos del suelo rural en San Alberto



Fuente: Alcaldía Municipal de San Alberto (2019).

En el municipio se han venido presentando algunas parcelaciones para la construcción de condominios y vivienda campestre, localizados particularmente en el sector de la Llana que se encuentran cerca al casco urbano del municipio. Esto ha generado cambios sobre el

suelo rural que limita con la zona productora desencadenando presión sobre las actividades que se desarrollaban allí, desplazando incluso, los habitantes de la zona. Las zonas de parcelación para vivienda campestre y condominio influyen de manera negativa para el mercado de tierras rurales ya que se restringe el uso y la producción agropecuaria, de igual manera estas zonas se excluyen de las áreas productivas del municipio.

4.23.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en el desarrollo de actividades agrícolas productivas y pecuarias, en general. el municipio San Alberto tiene una utilización de sus tierras especialmente marcada hacia el sector palmero con aproximadamente 15.000 ha utilizadas para esta labor, siendo a su vez este sector también importante y representativo dentro de la economía departamental ocupando el primer lugar como cultivo permanente de acuerdo con la producción por toneladas, esta situación ha dinamizado de manera significativa el mercado de tierras en el municipio.

La tabla 32 presenta las áreas de cultivos en ha cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por ha principalmente para el segundo semestre de 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019-2022, elaborado por la UPRA.

Los datos de producción en el municipio se presentan en la tabla 32.

Tabla 32. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Alberto

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Palma de aceite	15.000,00	3,90
Cacao	394,00	0,50
Arroz riego	140,00	4,76
Cebolla de bulbo	80,00	15,00
Plátano consumo interno	69,00	12,00
Yuca consumo en fresco	40,00	15,00
Frijol	30,00	2,00

Fuente: EVA (2022).

En relación con la actividad ganadera, se practica la cría de gallinas ponedoras, cerdos, y ganado vacuno. Estas actividades productivas contribuyen de manera significativa a la economía local y regional de San Alberto.

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio, algunas ciudades principales como Bucaramanga, Barrancabermeja y Valledupar, de igual manera a los municipios vecinos de Aguachica y Sabana de Torres. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de 35.000 a 40.000 pesos y es libre.

4.23.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en San Alberto son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por ha: Zonas de topografía alta (>50 % de inclinación), vías en regular estado de conservación y valores potenciales de 19 a 26 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar susceptibilidad a la pérdida de suelos e inundaciones permanentes. La calidad de los suelos y la abundancia de agua en algunas zonas al punto de generar encharcamientos, limita el desarrollo de sistemas productivos. Es la zona que se encuentra más alejada de la zona urbana del municipio, entre 2 y 3 horas. Este rango se localiza principalmente en la nororiental del municipio, sobre las veredas Montenegro, San José de Belén, El jardín y Jesús de Belén.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: zonas de topografía entre el 50 y el 75 % de inclinación, acceso vehicular aceptable con vías en regular estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura del servicio de energía eléctrica. Los valores potenciales oscilan entre 27 a 34 puntos. Este rango presenta cercanía a las veredas de Alto del Oso, Buenavista, Monserrate y El Reposo.

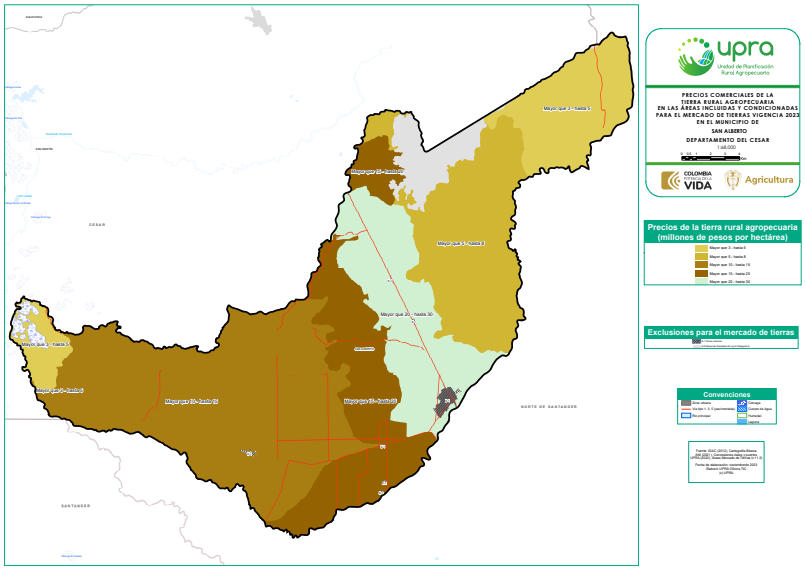
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: zonas de topografía plana, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura

del servicio público de energía eléctrica. Los valores potenciales de 59 a 63 puntos. Este rango presenta cercanía al casco urbano, además de tener cercanía a la zona urbana del corregimiento de Llanas y Las Malvinas. Es una de las dos zonas que presenta la mayor área en producción agropecuaria, especialmente dedicada al cultivo de palma.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: zonas de topografía de plana a ondulada, limitando con la zona urbana de San Alberto, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales de 59 a 63 puntos. Este rango también presenta alta producción agropecuaria al igual que el rango anterior. Se encuentra en la zona del corregimiento Líbano y La Palma.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: zonas de topografía plana, sobre la vía que conduce a Valledupar, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales van de 64 a 69 puntos Este rango presenta cercanía a la cabecera urbana que inclusive se encuentra inmersa en el polígono. Es el rango de mayor valor por su proximidad a la vía más importante del departamento (figura 47).

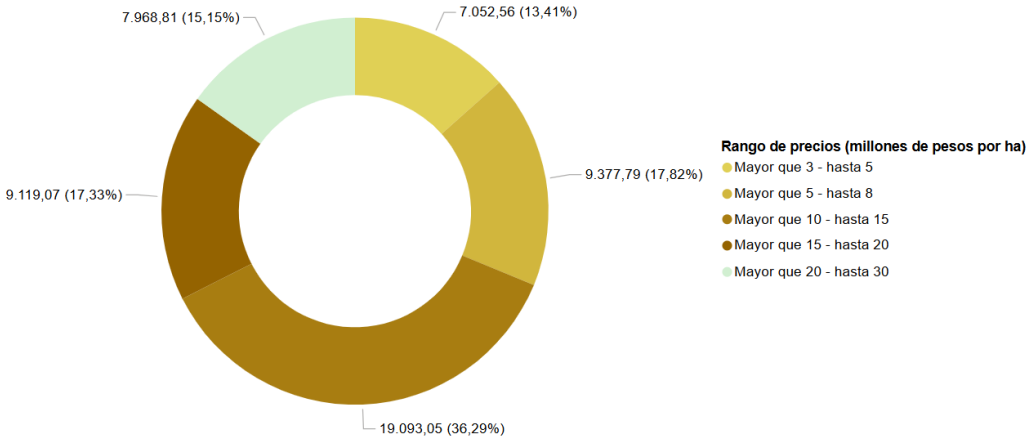
Figura 47. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Alberto



Fuente UPRA (2023).

La figura 48 y la tabla 33 muestran que el rango de precios de la tierra rural predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha con un 36,29 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 48. Distribución de rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 33. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Alberto

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	7.052,56	Montenegro, San José de Belén, El jardín y Jesús de Belén	19 a 26 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor que 10 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 5 hasta 8	9.377,79	Alto del Oso, Buenavista, Monserrate y El Reposo	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 10 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	19.093,05	Llanas y Las Malvinas	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	9.119,07	Líbano y La Palma	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 10 ha hasta 20 ha	Agrícola, pecuario
Mayor que 20 hasta 30	7.968,81	Guaduas, Salitre, El Resguardo, Monterrey	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	ha 0,5 ha	Agrícola, pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos (tabla 34).

Tabla 34. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en San Alberto

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola, arroz	800.000 a 1.500.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Agrícola, maíz	800.000 a 1.500.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Agrícola, ahuyama	500.000 a 550.000	Ha	Semestral	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Agrícola, yuca	300.000 a 600.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Agrícola, plátano	800.000 a 850.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Pecuario, ganadería	25.000 a 30.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo con la oferta de forraje, el número de animales y la estación climática.

Fuente: Alcaldía de San Alberto (2023).

4.23.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en San Alberto

Existe una relación directa entre los rangos de los precios y la clase de tierra, la tendencia indica que a mayor rango de precio de tierra mejor es la clase de tierra y su capacidad productiva expresada por el valor potencial. El menor rango de precios de la tierra determinado en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por ha presentan clase de tierra 11 y valores potenciales de 19 a 26 puntos, en contraste, el mayor rango determinado en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha presentan clase de tierra 04 y valores potenciales van de 64 a 69 puntos que son suelos de capacidades moderadamente buenas. Esta relación indica que los precios de la tierra en San Alberto la variable de capacidad física presenta un peso importante en la configuración de precios de la tierra rural y responden al uso eficiente de la tierra.

Así mismo, variables socioeconómicas tienen un impacto positivo en el mercado de tierras rurales, resaltando que San Alberto presenta la menor informalidad del departamento (0,26) y un índice de riesgo de victimización medio bajo, anudado a las buenas clases de tierra, configura a San Alberto con unas variables ideales en términos del dinamismo de mercado de tierras rurales por las posibilidades de comercialización tanto de tierras como de productos agropecuarios.

Finalmente se destaca la variable de tiempos de desplazamiento del municipio, que además de su buena conectividad regional, predominan a escala interna con el 82,22 % tiempos de desplazamiento menores a 2 horas a la cabecera urbana más cercana, la cual es otra variable diferencial de San Alberto que en general tiene buena conectividad en las áreas de mercado de tierra, no sin mencionar que en todo caso es importante el mejoramiento y ampliación de vías terciarias para aumentar la competitividad del mercado de tierras en el municipio.

4.24 Dinámica del mercado de tierras en San Diego

4.24.1 Dimensión contextual

San Diego es un municipio localizado aproximadamente a 20 km de la capital Valledupar, se encuentra situado al nororiente del departamento, limita al norte con Valledupar y La Paz, al oriente y al sur con La Paz y al occidente con Valledupar.

El municipio presenta diversidad climática, con ambientes que varían desde climas fríos y templados en las zonas montañosas (estribaciones de la serranía de Perijá), hasta climas cálidos, secos y húmedos en áreas planas, generado por las temperaturas elevadas y por la acción de los vientos. Esta condición posibilita la diversificación de cultivos, permitiendo al municipio autoabastecerse y en algunos casos comercializar los excedentes, lo que puede resultar atractivo para el mercado de tierra del municipio, dado el potencial para el desarrollo de cualquier proyecto productivo.

La temperatura promedio de 27 °C y en la zona montañosa en estribaciones de la serranía de Perijá la temperatura oscila entre 15 °C y 20 °C, la humedad relativa promedio anual es de 79,6 %; la precipitación promedio es de 1.311 mm, asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT), con un régimen bimodal que se extiende entre los meses de abril a junio y septiembre a noviembre.

San Diego cuenta con un clima tropical seco caracterizado por tener una época de máximo verano en los meses de diciembre, enero y febrero, que va hasta el medio húmedo cuando se tocan las zonas de las estribaciones montañosas. Los corregimientos El Rincón y Medialuna presentan clima tropical seco semihúmedo.

Con relación a los rangos de precios de las tierras del municipio, las zonas localizadas en las estribaciones de la serranía de Perijá, con climas templados y fríos y potencial para diversificación de cultivos, están en el rango de precios más bajo encontrado en el municipio, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha, influenciado principalmente por

la dificultad de acceso por el mal estado de conservación de las vías y tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, en el rango entre 2 y 3 horas. Mientras que, en las zonas planas, con climas cálidos, con buenas vías, con tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, en el rango menor a una hora, aptas para agricultura y ganadería, se encuentran los rangos de precios de la tierra más altos de San Diego, determinados en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha.

Con base en censo 2018 del DANE, para 2024 se proyecta una población de 22.067 habitantes de los cuales el 54,00 % se encuentran en área urbana y el restante 46,00 % en área rural (TerriData, 2024a) en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad determinado como **Rural**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 0,61 % y afrocolombiano con un porcentaje de 2,14 % (TerriData, 2024a).

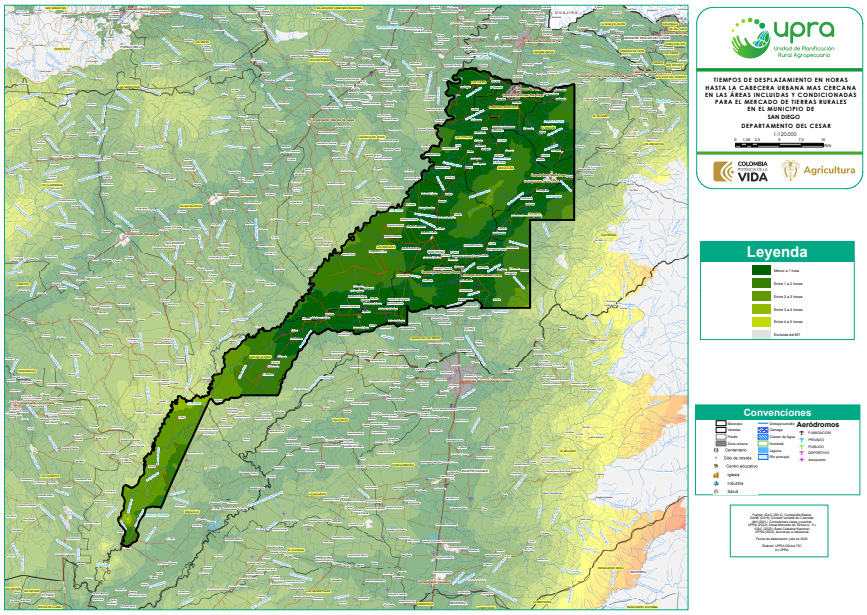
San Diego se encuentra dentro de los municipios catalogados como Zomac (Zonas más afectadas por el conflicto armado) y PDET (Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial). De conformidad con el Decreto 040 del 11 de junio de 2020 Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal “San Diego compromiso de todos 2020-2023”, San Diego se encuentra conformado por siete corregimientos: Medialuna, Tocaimo, El Rincón, Las Pitillas, Los Tupes, Los Brasiles, Nuevas Flores y 20 veredas: La Sierrita, Nuevo México, Las Mercedes, El Riecito, Sama, Santa Isabel, Corralito, La Boca del Tigre, Los Tocos, Cotoprí, Arroyo de Agua, Las Palomas, el Juncal, Sinaí, La Mina, Corral Negro.

La red vial municipal está formada por el sistema Vial Nacional y Regional que son las vías de primer orden nacional, éstas se encuentran asfaltadas y en general en buen estado de conservación. Las vías de segundo orden intermunicipal son las vías de penetración rural que conectan entre sí, las áreas urbanas con las áreas rurales, en un gran porcentaje se encuentran no pavimentadas, sin adecuadas estructuras de drenaje (puentes, alcantarillas, cunetas, entre otras), que garanticen la a adecuada movilidad en época de invierno. Se reconoce vías pavimentadas o en placa huella, especialmente hacia las veredas Medialuna,

Rincón, Los Brasiles, Arroyo de Agua, Los Tupes, las Pitillas. Sin embargo, a pesar de tener un cubrimiento de aproximado del 70 %, la mayoría de las vías veredales se encuentran en mal estado de conservación, donde solo es posible acceder con vehículos de doble tracción, esta situación dificulta la movilidad, abastecimiento y el acceso de la población a servicios como la salud, especialmente en época de invierno. La mejor comunicación terrestre se da al noroccidente del municipio donde las vías de primer orden facilitan la comercialización de los productos y conectan las áreas de producción agropecuaria con los centros de consumo, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más altos de San Diego, mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha.

La vereda más lejana es Nuevas Flores, pero tiene acceso por vía pavimentada que conecta a San Diego con Agustín Codazzi. Otras veredas lejanas son Nueva Guinea, Nuevo México, Las Sierritas las cuales se encuentran a más de 40 minutos de la cabecera municipal. El Toco es la vereda que presenta mayor dificultad de acceso por el mal estado de las vías; sin embargo, esta zona se encuentra en un rango de precio de tierra intermedio del municipio, mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha (figura 49).

Figura 49. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Diego



Fuente: UPRA (2023).

En San Diego el mercado de tierras rurales está diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales. Las zonas más cercanas a la cabecera municipal y a Valledupar son donde se presentan los rangos más altos de precio de la tierra, dado que se trata de zonas favorecidas por disponer de una buena infraestructura vial, a diferencia de aquellas zonas donde las vías de acceso son regulares, principalmente hacia las estribaciones de la serranía de Perijá donde se encuentran los rangos de precio de tierras más bajos del municipio.

Con relación a los servicios públicos, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada de 95 % en la cabecera y centros poblados y de un 80 % en la zona rural, donde se puede disponer del servicio de la forma tradicional o por medio de proyectos de energía fotovoltaica. Respecto al servicio de acueducto, solo sectores como Los Tupes y Las Pitillas tienen acueducto con tratamiento de agua, el resto de la zona rural toma el agua directamente de las fuentes o tienen pozos profundos, se calcula una cobertura

aproximada de 30 % en la zona rural. En cuanto al servicio de internet las coberturas no superan el 10 % a escala rural. El servicio de gas en los centros poblados supera el 50 % de cobertura y alcanza el 85 % aproximadamente en la cabecera municipal, siendo prestado por la empresa Gasnacer, S.A. E.S.P. El municipio lo recorren numerosas corrientes, entre ellas los ríos Cesar, Tocaimo, Chiriaimo y Magiriaimo. Dentro de San Diego no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo.

La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo que incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, el municipio en su mayoría presenta una buena cobertura de servicio de energía eléctrica y mediana cobertura en el servicio de acueducto, los sectores que disponen de estos servicios presentan mayores precios comerciales de la tierra rural en comparación con los que no los tienen.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde cuenta con la presencia del Banco Agrario, Agrosavia, Personería, Registraduría, Juzgados y Notaría. No existe oficina de registro de instrumentos públicos, para realizar registros de transacciones de predios o trámites similares, deben dirigirse a Valledupar. La carencia de esta entidad en el municipio, además del desconocimiento y la dificultad para cubrir los costos de este tipo de trámite, se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (0,58), condición que dificulta la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

San Diego cuenta con seis instituciones educativas, de las cuales tres son oficiales y las otras tres privadas, cubriendo tanto la zona urbana como la rural del municipio. En este sentido, resulta importante mencionar que el centro educativo localizado en el corregimiento de Medialuna tiene énfasis agropecuario. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede

física en el municipio, hace presencia con oferta de diferentes programas educativos, en diferentes áreas. Respecto a temas de salud, San Diego dispone de un Hospital de primer nivel en la cabecera y en el corregimiento de Medialuna cuenta con el Centro Materno Infantil de Medialuna, además de puesto de salud en las diferentes veredas.

La cercanía a Valledupar y hacer parte de su área metropolitana ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural, específicamente hacia los sectores colindantes con Valledupar.

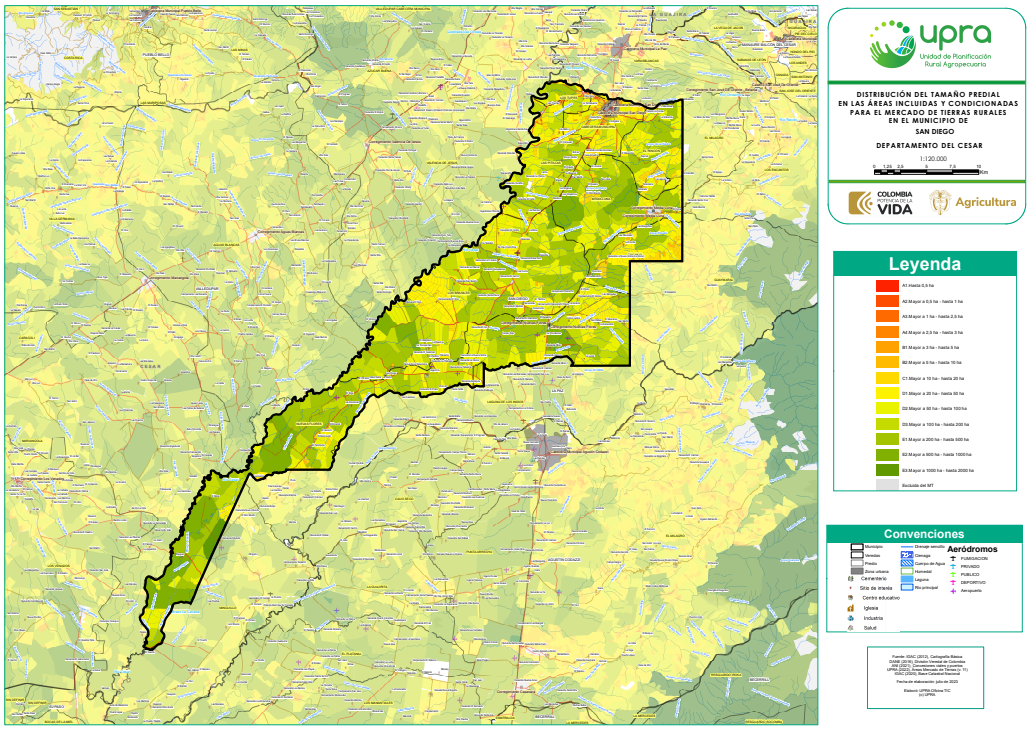
Respecto al componente diferencial, no se destaca presencia de asociaciones de mujeres ni de jóvenes. La actividad asociativa no es fuerte, toda vez que, se constituyen las asociaciones, pero no hay continuidad de estas, muestra de ello es el registro de 77 asociaciones en el municipio; sin embargo, la mayoría no se encuentran activas. Las que están funcionando son de carácter mixto (hombres y mujeres), orientadas al desarrollo de proyectos de siembra y mantenimiento del cultivo de cacao. Con relación a los jóvenes, parte de ellos al terminar el bachillerato emigran a las ciudades cercanas a continuar con estudios superiores o a trabajar, pero otro grupo se quedan realizando labores de campo, por lo que se considera un relevo generacional moderado. Otro grupo poblacional corresponde al adulto mayor, los que tienen participación en diferentes programas de recreación, salud y alimentación que ofrece el municipio. Los que están dedicados al campo, lo hacen de forma tradicional y con poca disponibilidad de aceptar los cambios y el uso de herramientas tecnológicas que permitiría mejorar los rendimientos. Por otro lado, la mayor parte de la población rural del municipio trabaja en las fincas y pernoctan en los centros poblados, en las cabeceras corregimentales o en la municipal.

En relación con el componente de seguridad, el municipio San Diego presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el IRV, lo que puede ser un factor no tan positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros), dado que representa una amenaza para la inversión.

4.24.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50 % y 75 %, registrando un índice de 0,58 (UPRA, 2023), lo cual representa que el 58 % de los predios carecen de títulos y las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio. Solo el 42 % de los predios que se tranzan en el mercado cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en notaría o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión o registro. En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 28,06 %, seguido de mayor a 50 ha hasta 100 ha en un 19,60 %, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en San Diego se encuentre un número considerable de predios en el que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. En general, en San Diego no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra para uso agropecuario (figura 50).

Figura 50. Mapa de distribución del tamaño predial en San Diego



Fuente: UPRA (2023).

4.24.3 Dimensión de ordenamiento territorial

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 165 de abril de 2016. El Componente Rural del EOT define como suelo rural de San Diego, las siguientes porciones territoriales: **Suelo Forestal**, para las áreas de recuperación de ecosistemas naturales Forestal Protector. **Suelo Forestal,** en Áreas para el desarrollo socioeconómico con restricciones ambientales por inundabilidad Forestal Protector. **Suelo Agrícola**, en Áreas para el desarrollo socioeconómico con restricciones ambientales menores cultivos semipermanentes y permanentes semiintensivo.

En San Diego no hay explotación minera, pero si se extrae de la orilla de los ríos material para construcción, principalmente balastro, esta explotación no está causando conflicto con

la actividad agropecuaria. En el municipio hay un proyecto de vivienda campestre denominado Conjunto Residencial Serranías de Valley Ville ubicado a 5 km de la cabecera de San Diego vía a Codazzi, donde se venden lotes desde 240 m^2. Con relación al turismo el municipio ofrece atractivos como la presencia de un balneario en Medialuna, en Los Tupes fiesta del Santo Rafael, igual en el sitio El Tocaimo, se está trabajando para ello como una actividad a considerar por su beneficio para la población, estas dos actividades aún son incipiente y no se considera que generen conflicto de usos. Considerando lo anterior, en el municipio no se están desarrollando usos que generen conflicto con el uso agropecuario, por lo tanto, esta variable no afecta la dinámica de mercado de tierras rurales en San Diego.

4.24.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

San Diego es fundamentalmente de vocación agropecuaria. La agricultura ha presentado un aumento en la siembra de productos como la yuca, el maíz tradicional y el plátano, se destaca también el cultivo de hortalizas, dado que los diferentes pisos térmicos que se dan en el municipio y la disponibilidad de agua en la zona alta hacen que estos cultivos sean viables para implementarlos a mayor escala.

El municipio tiene dos zonas perfectamente diferenciables zona plana y la parte de la serranía. En la parte plana se siembra: palma de aceite, yuca dulce, maíz, arroz, plátano, cacao, patilla, ahuyama. En la serranía, café, plátano, maíz, cacao, espinaca, cebolla de bulbo roja, ají pimentón y tomate larga vida.

Respecto al sector pecuario, la ganadería ha sido un renglón de producción importante en San Diego, la actividad se desarrolla en la modalidad de doble propósito. La mayor parte de la leche producida es comercializada con empresas como DPA que es filial de Nestlé, localizada en el municipio y el resto es transformada en queso por microempresas que existen en la zona. El ganado de carne es llevado en pie hacia municipios vecinos como Codazzi, Valledupar, La Paz, Bosconia. Por otro lado, la cría de especies menores

representa otra línea relevante en la actividad económica de San Diego, no obstante, esta se realiza sin la implementación de tecnología.

La tabla 35 presenta las áreas de cultivos en ha cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por ha principalmente para el segundo semestre de 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019-2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 35. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Diego

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Palma de aceite	2.005,00	3,27
Maíz amarillo tradicional	350,00	2,00
Maíz blanco tradicional	250,00	2,00
Plátano consumo interno	220,00	11,00
Yuca consumo en fresco	130,00	12,00
Cacao	104,00	0,50
Aguacate	52,00	7,00
Arroz riego	40,00	6,00
Maíz amarillo tecnificado	35,00	4,00
Mango	30,00	10,00

Fuente: EVA (2022).

El valor del jornal en San Diego para desarrollo de actividades agropecuarias es de 35.000 a 40.000 pesos sin alimentación.

4.24.5 Dimensión económica

Los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha: Zona ubicada al oriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 55,70 % de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan

están en el rango de 35-40 puntos, con capacidad productiva regular a mala. Con topografía ligeramente ondulada y moderadamente escarpada, con pendientes entre 3-7 % y 50-75 % respectivamente. Predominan con un 37,95 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 20,98 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por ha: Zona ubicada en el centro del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 52,31 % de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 35-40 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala. Con topografía moderadamente escarpada y fuertemente escarpada con pendientes entre 50-75 % y mayor a 75 %, respectivamente. Predominan con un 32,10 % de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con un 17,28 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura.

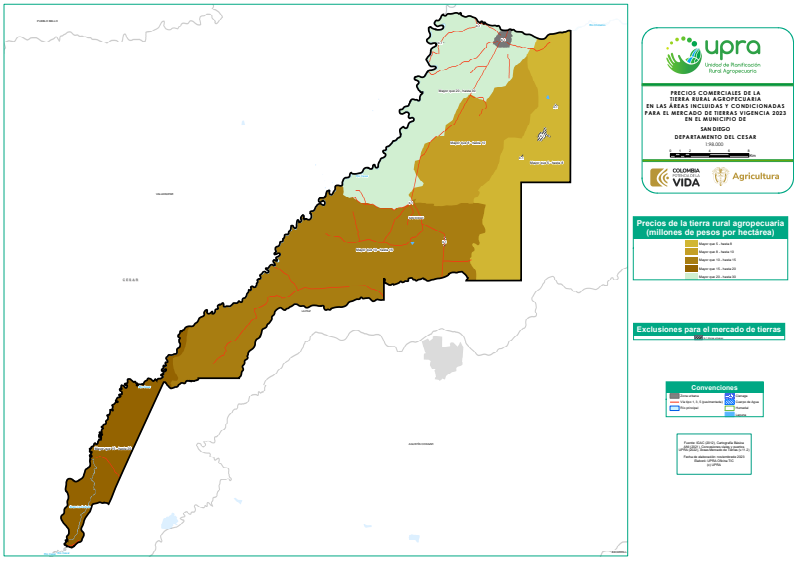
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: Zona ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 57,35 % de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70-76 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena. Con topografía plana, con pendientes de 0-3 %. Predominan con un 34,50 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 24,81 % de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería, con cultivo de palma.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Zona ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 71,39 % de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango 53-58 puntos, con capacidad productiva mediana. Con topografía plana, con pendientes de 0-3 %. Predominan con un 29,17 % de predios en el rango mayor a 50 ha

hasta 100 ha, seguido con un 29,17 % de predios en el rango mayor a 100 ha hasta 200 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Zona ubicada al norte del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 85,88 % de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango 53-58 puntos, con capacidad productiva buena. Con topografía plana, con pendientes de 0-3 %. Predominan con un 20,90 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 14,47 % de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería (figura 51).

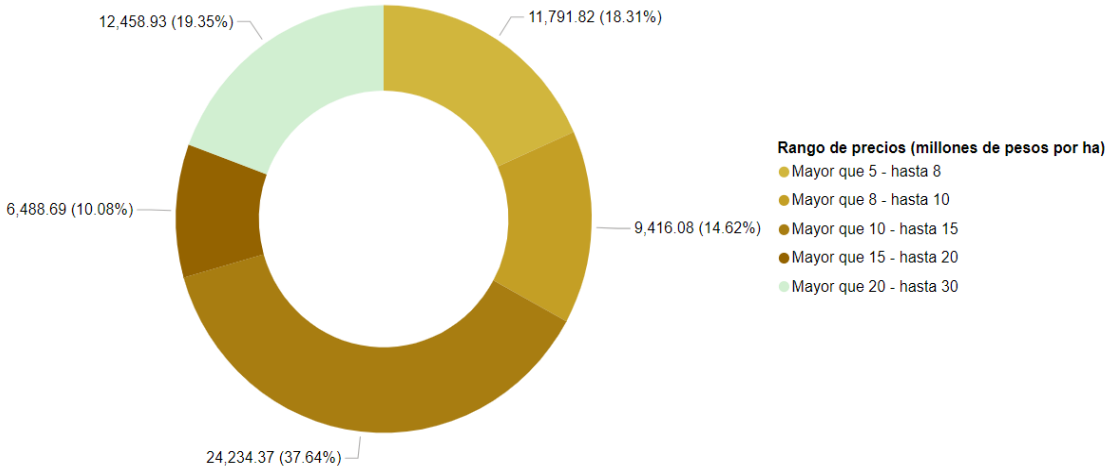
Figura 51. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Diego



Fuente: UPRA (2023).

La figura 52 y la tabla 36 muestran que el rango de precios de tierra rural predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha con un 37,64 % de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 52. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Diego



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 36. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Diego

Rango de precios (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento	Tamaño promedio por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	11.791,82	Tocaimo, Nuevas Flores, La Esmeralda, San Rafael, San Martín, El Prado, Pozo Azul.	35-40 puntos	Menor que 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 8 hasta 10	9.416,08	Medialuna, San José, Tailandia.	19-26 puntos	Menor que 1 hora	Mayor que 50 ha hasta 100 ha	Agricultura principalmente café, cacao y aguacate
Mayor que 10 hasta 15	24.234,37	Los Brasiles	70-76 puntos	Menor que 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agricultura principalmente palma, arroz y ganadería
Mayor que 15 hasta 20	6.488,69	El Mono	53-58 puntos	Entre 2-3 horas	Mayor que 50 ha hasta 100 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 20 hasta 30	12.458,93	Los Tupes y Las Pitillas	53-58 puntos	Menor que 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agricultura yuca y maíz, cítricos, además de la piscicultura y ganadería

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento de diferentes cultivos transitorios y ganadería (tabla 37).

Tabla 37. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en San Diego

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Cultivos transitorios	1.000.000-1.200.000	Ha	Anual	Zonas planas y quebradas
Ganadería	20.000-25.000	Cabeza de ganado	Mensual	Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua

Fuente: Alcaldía de San Diego (2023).

Además, se presenta una modalidad de arriendo denominado Vitrina el cual se usa para que la persona ocupe un terreno con ganado mientras lo logra vender, que se da máximo por un mes y generalmente se utilizan hasta 10 ha.

4.24.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en San Diego

San Diego presenta un factor diferencial en las clases de tierra expresadas por su capacidad de producción, toda vez que predominan clases de tierra 03 de valores potenciales de 70 a 76 puntos, anotando que también existe buena representación de tierras clases 04 y 06 que igualmente son tierras moderadamente buenas para la producción agropecuaria y que presentan condiciones climáticas y edáficas que permiten

tener rendimientos óptimos en las principales cultivos características del municipio como lo son el maíz el plátano, la yuca el cacao entre otros.

Aunque no existe una tendencia marcada entre los rangos de los precios de la tierra y los tamaños prediales, se denota que en San Diego predomina la mediana propiedad lo cual es un factor positivo en el mercado de tierras rural por la oportunidad de implementar proyectos a escala que se pueden proyectar especialmente en las tierras clase 03 que son de buena capacidad de producción agropecuaria.

San Diego se caracteriza por presentar tiempos de desplazamiento menores a una hora a la cabecera urbana más cercana además de presentar buena conectividad vial a escala regional, la cual es una variable diferenciadora en la configuración de los precios de la tierra del municipio, siendo además un factor positivo en el mercado de tierras para la comercialización de productos agropecuarios por la reducción de tiempos de desplazamiento y costos que ello implica.

4.25 Dinámica del mercado de tierras en San Martín

4.25.1 Dimensión contextual

San Martín dista aproximadamente a 5,0 horas de Valledupar, en un recorrido aproximado de 320 km. Limita al norte con Río de Oro y Aguachica, al sur con San Alberto, al oriente con Norte de Santander y al occidente con Santander. Se encuentran rangos de altura entre 0 y 2000 m s. n. m., el relieve es plano y cóncavo y la temperatura promedio es de 28 °C presente a lo largo del año.

De acuerdo con la Ley 617 de 2000 es categorizado nivel sexto, de acuerdo con las proyecciones de población 2024 (TerriData, 2024b) San Martín cuenta con 31.062 habitantes, de los cuales 16.801 (54,10 %) se encuentran el área urbana y 14.261 (45,90 %) el área rural.

En cuanto a las amenazas por fenómenos hidrometereológicos basado en datos estadísticos entre el 2010 al 2017, el 39,46 % del territorio presenta amenaza por fenómenos naturales. Así mismo, los eventos de desastre que se registraron en el territorio entre el 2010 y 2017, el 11,11 % corresponde a incendios forestales y el 88,89 % a inundaciones (Alcaldía Municipal de San Martín, 2020). Estas condiciones de inundaciones se convierten en factores importantes en la determinación del precio de la tierra ya que en estas zonas se restringe la comercialización presentando los menores precios de la tierra en el municipio.

San Martín, de acuerdo con la clasificación de Holdridge, se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). Bosque Húmedo Premontano (bh-PM): Ocupa la mayor parte del territorio, siendo identificable en el extremo sur del municipio desde donde se extiende hacia el norte y occidente del ente territorial. Si bien es una zona de vida caracterizada por presentar temperaturas medias que oscilan entre los 18-24 °C con precipitaciones del orden de los 1000-2000 mm anuales y alturas entre 900-2000 m s. n. m., en la faja en mención existe un ecotono o zona de transición a cálido, adyacente a la ribera del río Magdalena, originada por un incremento ligero en la temperatura y precipitación, lo que hace que sea clasificada como tal al presentar floras similares a las de esta zona. Algunas actividades como la actividad pecuaria y agrícola se presentan como alternativas productivas que dinamicen el mercado de tierras en el municipio.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), reglamentado por el Acuerdo 003 de 2004, la división política del municipio comprende 12 corregimientos: 1. Aguas Blancas, 2. Campo Amalia, 3. Candelia, 4. Cuatro Bocas, 5. La Banca Torcoroma, 6. La Curva, 7. Los Bagres, 8. Minas, 9. Pita Limón, 10. Puerto Oculto, 11. San José de Las Américas y 12. Terraplén, y 32 veredas.

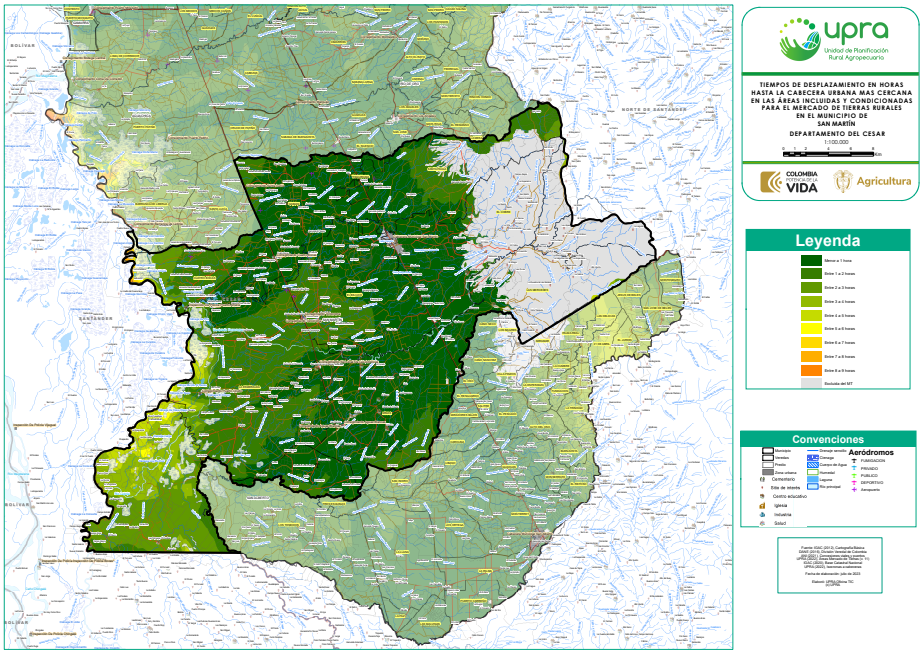
Los corregimientos de Aguas Blancas, Torcoroma y Tisquirama ubicadas en los costado sur y norte de del casco urbano del municipio en el sector central del mismo son los más

importantes desde el punto de vista demográficos y sociales, concentrando la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan en cuanto a la actividad ganadera, agrícola con influencia del corredor vial. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario y se refleja de manera favorable en el mercado de tierras presentando los mayores valores del municipio.

El municipio tiene muy buena conectividad con la región ya que San Martín pasa la troncal del Magdalena la cual comunica con Valledupar, Cesar, a una distancia aproximada de 320 km y Bucaramanga, Santander, a una distancia aproximada de 132 km. Esta arteria vial nacional cuenta con las variantes que comunican la zona rural del municipio en sus distintos corregimientos y veredas mediante vías terciarias las cuales se encuentran sin pavimentar y requieren de un mantenimiento constante y en aras de atender dicha necesidad, San Martín consolidó un banco de maquinaria conformado por una motoniveladora, un bulldozer y dos volquetas que a su vez demandan mantenimiento debido al mal uso dado a dicha maquinaria. Lo anterior debido a que no se cuenta con las condiciones aptas para el transporte de insumos, materia prima y traslado de trabajadores que se desempeñan en actividades agropecuarias. Los productos agrícolas que se cosechan en el municipio presentan elevados costos por la dificultad para llevarlos a los mercados locales especialmente en temporada de invierno donde generalmente hay limitaciones para transitar por estas vías.

En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 3 horas, esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los mayores precios comerciales de la tierra en comparación a las zonas de mejor accesibilidad (figura 53).

Figura 53. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto de la zona rural a la cabecera urbana más cercana en San Martín



Fuente: UPRA (2023).

El acceso al agua potable es deficiente tanto en los centros poblados como en las veredas. Esta situación se presenta debido a la ausencia de redes de distribución, a una infraestructura inadecuada y con baja capacidad de abarcar la demanda necesaria para un servicio eficiente especialmente en el área rural donde la cobertura no alcanza a satisfacer ni el 50 % de los habitantes, lo que deriva la construcción de jagüeyes, pozos profundos y captación de agua por ríos y quebradas que permitan el aprovechamiento y almacenamiento de agua proveniente de caños y quebradas tanto para el consumo humano como para el consumo animal. San Martín no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio no presenta un impacto por esta determinante

El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura de menos del 10 % cifra que evidencia el aislamiento de la población de San Martín con el conocimiento y el acceso a la información dispuesta en internet.

De acuerdo con lo anterior, la zona adyacente al casco urbano del municipio presenta la mejor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más altos del municipio ya que presentan las mejores condiciones del mercado de tierras en el municipio.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, corresponsales bancarios de Bancolombia, Banco de Bogotá, red de enlaces educativos del SENA y de otros servicios como la Registraduría Nacional del Estado Civil y el juzgado. Otros servicios como el del registro de los bienes inmuebles en la oficina de instrumentos públicos debe hacerse en Aguachica. La falta de la oficina de instrumentos públicos influye de manera negativa en la comercialización de tierras rurales y se refleja en la dinámica del mercado de tierras.

La presencia cercana de los puestos de salud en los corregimientos descongestiona los centros de atención de primer nivel, permitiendo que las consultas de atención inmediata sean atendidas sin necesidad de desplazamientos a la capital del departamento, coadyuvando al bienestar y tranquilidad de la población rural, convirtiéndose en un factor positivo para el mercado de tierras en el municipio.

Los productos generados de las actividades económicas de las áreas rurales se acopian y se comercializan en mercados del mismo municipio, de igual manera se llevan a otros municipios de la región otros a Bucaramanga. Es importante tener en cuenta que estos grupos asociativos pueden recibir mayores beneficios de los sectores oficiales que les permita expandir y continuar con su actividad productiva. Estos hechos se convierten en un factor que influye de manera positiva en la comercialización del mercado de tierras en el municipio.

En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de producción y comercialización de productos veterinarios y agropecuarios. En producción se enfocan más a especies menores, cría y levante de ganadería de leche y algunas otras participando en procesos de recolección del fruto en los cultivos de palma. Los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano. Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generacional en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades como el mototaxismo y actividades de hidrocarburos que les permite generar mayores ingresos monetarios que el de las actividades productivas agropecuarias.

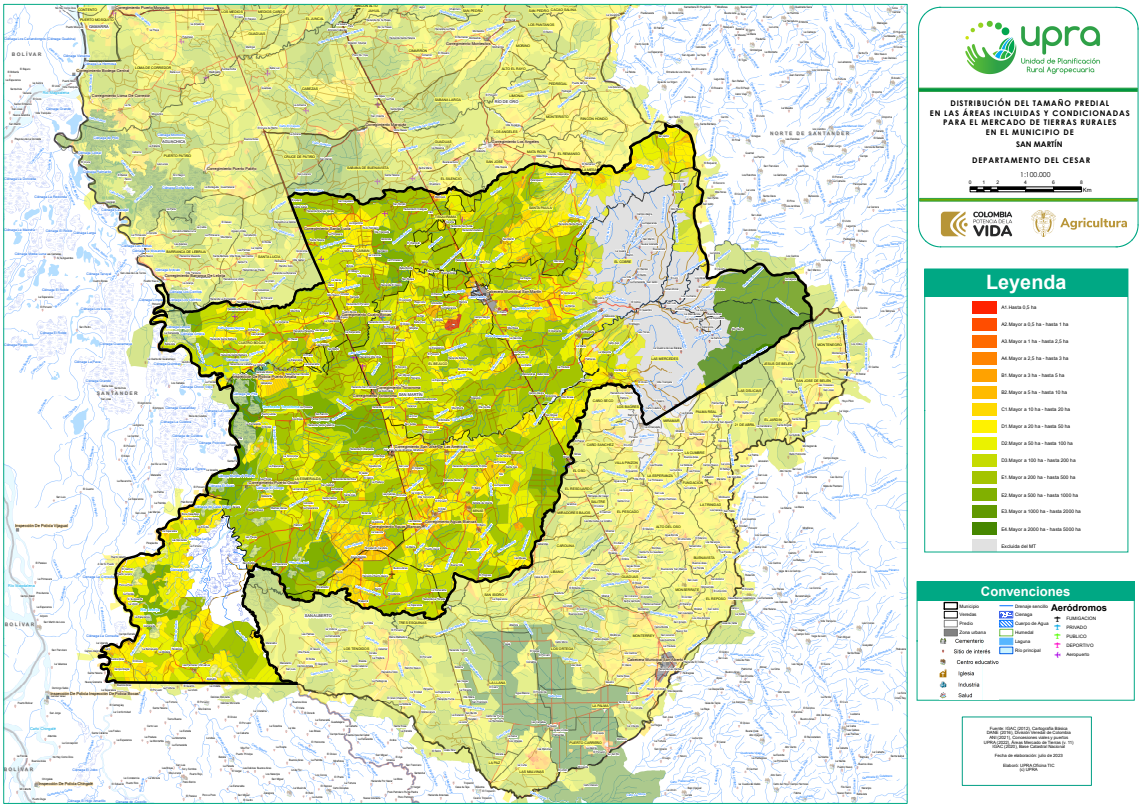
Finalmente, en relación con el componente de seguridad, San Martín presenta un nivel riesgo Medio Bajo de acuerdo con el IRV. El nivel de riesgo bajo en el municipio se convierte en un factor que facilita la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

4.25.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional, de los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana, y los altos costos en los procesos notariales y registrales, San Martín tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, pues más del 49 % de las negociaciones se hacen sin títulos formales. En la medida en que el índice de informalidad sea alto denota una menor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

San Martín se clasifica en la categoría de ruralidad “rural”. La distribución de tamaño de la propiedad predomina por número de predios el 40,34 % del área de mercado de tierras presenta tamaños en el rango mayor a 10 ha hasta 100 ha, destacando que el 21,95 % presenta tamaños prediales de hasta 0,5 ha, este último rango de tamaño predial donde se presentan el rango de precios más alto determinado en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha (figura 54).

Figura 54. Mapa de distribución del tamaño predial en San Martín



Fuente: UPRA (2023).

4.25.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el Acuerdo 003 de 2004 “Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (EOT), se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes

y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio" se establecen, definen y reglamentan los usos del suelo rural.

Los suelos de protección: Son aquellas áreas de Aptitud Forestal Protectora, de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento de la vegetación natural existente. Son lugares que merecen ser conservados y protegidos por razones de su diversidad biológica y el entorno paisajístico. Estas zonas se encuentran en los costados noroccidental y suroriental, en estos sectores se identifican los valores más bajos por ha en el municipio ya que no son susceptibles de producción agrícola. Se presentan los valores más bajos de las tierras rurales ya que esta condición se convierte en un factor negativo para la comercialización del mercado de tierras rurales.

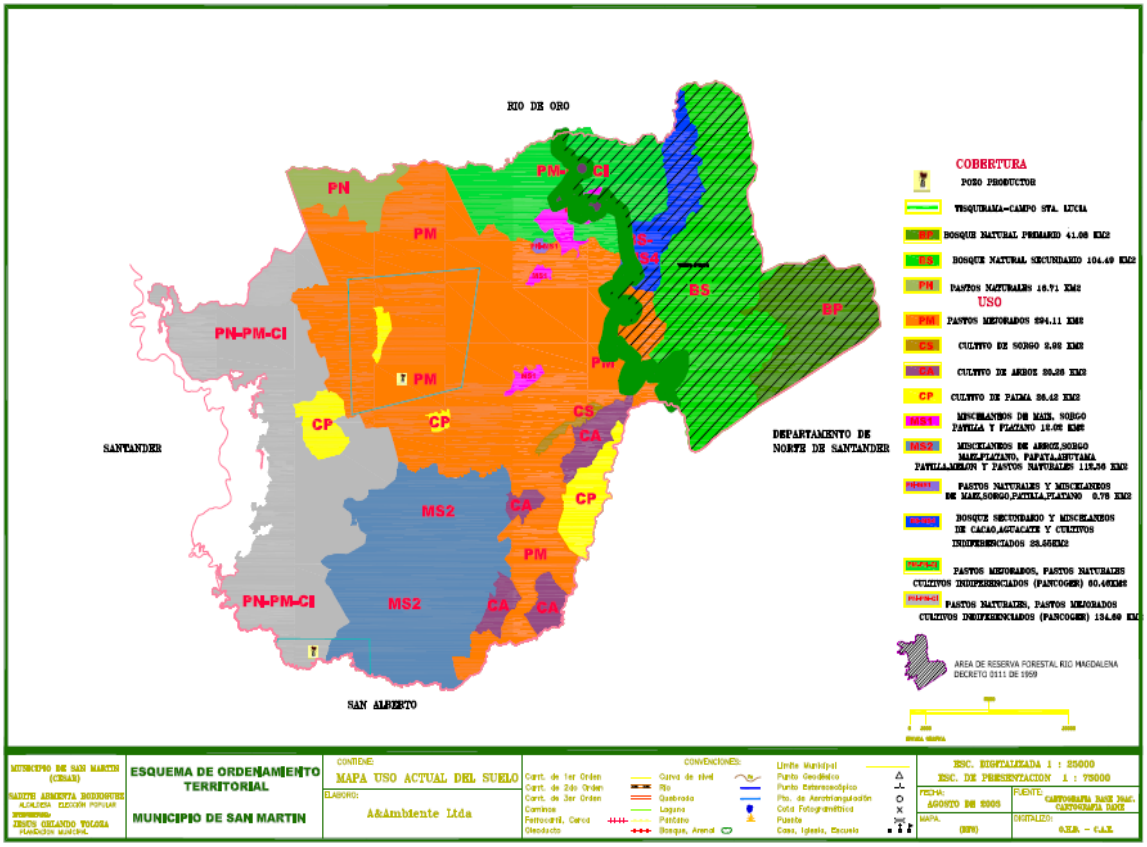
Suelos de producción: Son áreas principalmente de playones o zonas bajas, que pueden seguir siendo utilizados para actividades agropecuarias principalmente con cultivos transitorios, por cuanto son zonas propensas a inundaciones que solo permiten esos usos.

Agropecuario tradicional a semimecanizado y forestal: Agropecuario tradicional a semimecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15 % del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental

Estas dos zonas se encuentran en el sector central del municipio en donde se encuentran los valores más altos por ha en el municipio, es allí en donde se desarrollan las actividades agropecuarias y se desarrolla de mejor manera el mercado de tierras en el municipio.

Desarrollo minero: La actividad de la industria petrolera se incluye dentro de los usos condicionados porque este tipo de actividades se categoriza dentro de los Suelos de Desarrollo Minero que se encuentran sometidos a los trámites de las licencias ambientales ante el Ministerio del Medio ambiente y los respectivos permisos Ambientales de competencia de la Autoridad ambiental local "Corpocesar", y realizar el seguimiento desarrollado por parte de los dos organismos de control el cual es necesario para el desarrollo de proyectos de este carácter en la zona (figura 55).

Figura 55. Mapa de usos del suelo rural en San Martín



Fuente: Alcaldía de San Martín (2004).

En el municipio se han venido presentando algunos conflictos de uso sobre las zonas de protección ambiental, pues se han empezado a establecer cultivos de cacao, café, mango, plátano, y ganadería. Esto ha generado cambios sobre el suelo rural que limita con la zona de Ley segunda y genera desequilibrios en la conservación de zonas que se encuentran eco sistémicamente protegidas. Las zonas de conflicto de uso y de sub utilización del suelo rural agropecuario, influyen de manera negativa para el mercado de tierras rurales ya que se restringe el uso y la producción agropecuaria.

4.25.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en el desarrollo de actividades agropecuarias como la palma, la ganadería, el cacao, el arroz, ahuyama, maíz, aguacate y en menor proporción

mango, café, algunos frutales, entre otros. Al momento de cosechar, los productores se ven oprimidos por los precios de venta y recurren a intermediarios quienes acopian la producción en los centros poblados del municipio o se desplazan directamente desde a fincas y tranzan en el mercado la cosecha según su criterio. Los lugares de comercialización de los principales renglones productivos se dan en mercados externos en municipios como San Alberto y Aguachica. A diferencia de las anteriores, la palma si es comercializada directamente en San Martín, pues en este municipio existe una planta extractora que facilita el acopio y transformación de esta línea productiva, esta situación ha dinamizado de manera significativa el mercado de tierras en el municipio.

Así mismo la ganadería es otro renglón importante en el municipio toda vez que San Martín tiene una utilización de sus tierras especialmente marcada en el sector ganadero.

La tabla 38 presenta las áreas de cultivos en ha cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por ha principalmente para el segundo semestre de 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019-2022, elaborado por la UPRA.

Tabla 38. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Martín

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Palma de aceite	9.200,00	3,20
Arroz riego	1.150,00	4,50
Arroz secano mecanizado	830,00	3,80
Maíz amarillo tecnificado	615,00	3,50
Cacao	223,00	0,84
Mango demás variedades	149,00	11,00
Aguacate demás variedades	148,00	12,00
Maíz blanco tecnificado	50,00	3,20
Yuca consumo en fresco	40,00	10,00
Maíz amarillo tradicional	31,00	2,20
Plátano consumo interno	30,00	12,00
Café	22,49	0,67
Maíz blanco tradicional	20,00	2,00

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Ahuyama	22,00	7,00

Fuente: EVA (2022).

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio, algunos en ciudades principales como Bucaramanga, Barrancabermeja y Valledupar, de igual manera a los municipios vecinos de San Alberto Aguachica y Sabana de Torres. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de 35.000 a 40.000 pesos y es libre.

4.25.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en San Martín son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por ha: Zonas de topografía plana, vías en regular estado de conservación y valores potenciales varían desde 47 a 52 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar susceptibilidad a la pérdida de suelos e inundaciones permanentes. La calidad de los suelos y la abundancia de agua al punto de generar encharcamientos predominantemente en algunas zonas, limita el desarrollo de sistemas productivos. Es la zona que se encuentra más alejada de la zona urbana del municipio, entre 2 y 3 horas. Este rango se localiza principalmente en la zona suroccidental del municipio, sobre el corregimiento de La Esmeralda y Cuatro Bocas.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por ha: zonas de topografía plana a ondulada, acceso vehicular aceptable con vías en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura del servicio de energía eléctrica. Los valores potenciales varían desde 47 a 52 puntos. Este rango presenta cercanía al corregimiento de Puerto Oculto.

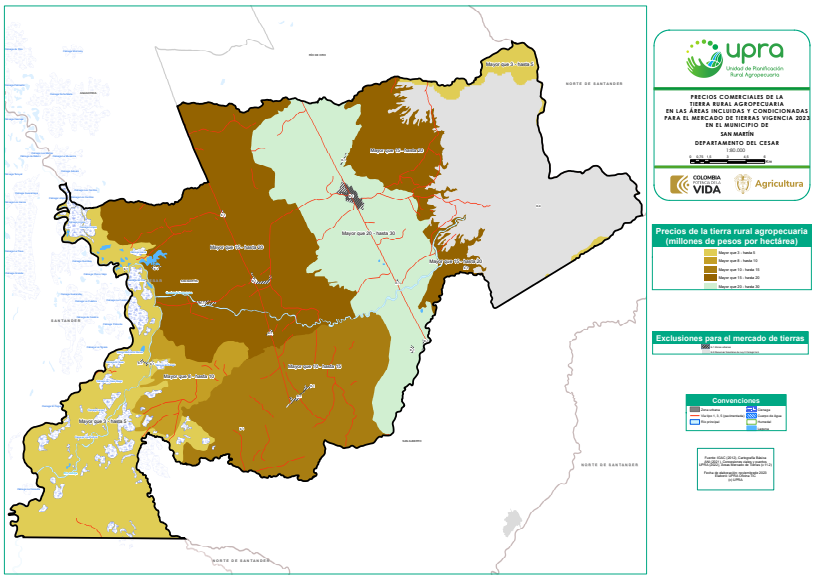
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: zonas de topografía plana, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura

del servicio público de energía eléctrica. Los valores potenciales varían desde 59 a 63 puntos. Este rango presenta cercanía al casco urbano, además de tener cercanía a la zona urbana del corregimiento de Minas. Es una de las dos zonas que presenta la mayor área en producción agropecuaria, especialmente dedicada al cultivo de palma.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: zonas de topografía plana, limitando con Aguachica, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales varían desde 59 a 63 puntos. Este rango también presenta alta producción agropecuaria al igual que el rango anterior. Se encuentra en la zona del corregimiento Caimán, El Bejuco, parte de Las Mercedes y Santa Paola.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: zonas de topografía plana, sobre la vía que conduce a Valledupar, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales varían desde 77 a 84 puntos. Este rango presenta cercanía a la cabecera urbana que inclusive se encuentra inmersa en el polígono. Es el rango de mayor valor por su proximidad a la vía más importante del departamento (figura 56).

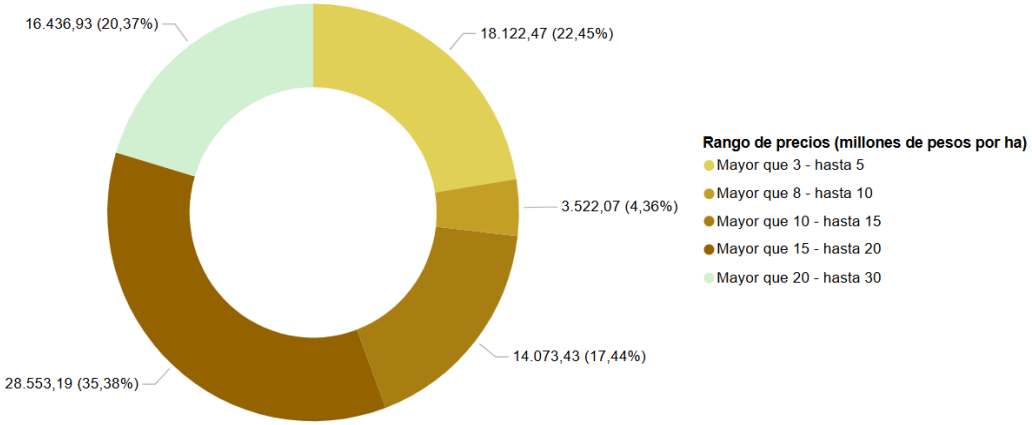
Figura 56. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Martín



Fuente: UPRA (2023).

La figura 57 y la tabla 39 muestran que el rango de precios de la tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha con un 35,38 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 57. Distribución del rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Martín



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 39. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Martín

Rango de precio (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	18.122,47	Zona suroccidental, corregimiento La Esmeralda y Cuatro Bocas	47 a 52 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor que 20 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	3.522,07	Corregimiento de Puerto Oculto	47 a 52 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 20 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	14.073,43	Corregimiento de Minas	59 a 63 puntos	Menor que 1 hora	Mayor que 5 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	28.553,19	Corregimiento Caimán, El Bejuco, Las Mercedes y Santa Paola	59 a 63 puntos	Menor que 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 100 ha	Agrícola, pecuario
Mayor que 20 hasta 30	16.436,93	Zona Tisquirama y el sector aledaño a la zona urbana	77 a 84 puntos	Menor que 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola, pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el melón, papaya, arroz, tomate y ganadería (tabla 40).

Tabla 40. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en San Martín

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola, arroz	800.000 a 1.500.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Agrícola, maíz	800.000 a 1.500.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Agrícola, ahuyama	500.000 a 550.000	Ha	Semestral	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Agrícola, yuca	300.000 a 600.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Agrícola, plátano	800.000 a 850.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escasez de aguas.
Pecuario, ganadería	25.000 a 30.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo con la oferta de forraje, el número de animales y la estación climática.

Fuente: Alcaldía de San Martín (2023).

4.25.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en San Martín

Existe una tendencia directa entre el precio de la tierra y la clase de la tierra, a mayor rango de precio de tierra mejores capacidades de tierra se presentan. Incluso para el mayor rango definido en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha predominan clases de tierra 02 con valores potenciales de 77 a 84 puntos que indican muy buenas capacidades para la producción agropecuario, es decir el mercado de tierras en San Martín los mayores precios están respondiendo a las mejores tierras lo que es positivo para el mercado de tierras ya que contribuye al uso eficiente del suelo.

La palma de aceite presenta un diferenciador en el mercado de tierras por cuanto lo datos de cosecha son significativamente superiores a los demás tipos de utilización de la tierra, lo cual ha demandado mano de obra en el municipio y generado dinámicas comerciales en torno a este cultivo como por ejemplo la planta extractora existente que facilita el acopio y transformación de esta línea productiva.

En general, San Martín presenta un factor diferencial en las clases de tierra expresadas por su capacidad de producción, toda vez que predominan clases de tierra 05 de valores potenciales de 59 a 63 puntos, anotando que también existe buena representación de tierras clases 02 y 04 que igualmente son tierras de buenas capacidades para la producción agropecuaria y que presentan condiciones climáticas y edáficas que permiten tener rendimientos óptimos en las principales cultivos características del municipio.

San Martín se caracteriza por presentar tiempos de desplazamiento menores a una hora a la cabecera urbana más cercana además de presentar buena conectividad vial a escala regional, la cual es una variable diferenciadora en la configuración de los precios de la tierra del municipio, siendo además un factor positivo en el mercado de tierras para la comercialización de productos agropecuarios por la reducción de tiempos de desplazamiento y costos que ello implica.

4.26 Dinámica del mercado de tierras en Tamalameque

4.26.1 Dimensión contextual

Tamalameque se encuentra ubicado aproximadamente a 231,00 km de Valledupar, lo cual es equivalente a 4,30 horas de recorrido en vehículo, se encuentra situado en la región occidental del departamento. Limita al norte con El Banco (Magdalena) y Chimichagua, al oriente con Pailitas y Pelaya, al sur con Pelaya y La Gloria, y por el occidente con Bolívar, Regidor y El Peñón.

La temperatura media multianual es de 30 °C, en Tamalameque solo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente entre los 50 a los 150 m s. n. m. Las condiciones meteorológicas, geomorfológicas y de suelos permiten el establecimiento de cultivos permanentes y transitorios, este es el caso del mango, papaya, plátano, ahuyama, ají, melón, patilla, tomate, yuca, palma de aceite, arroz, maíz y frijol principalmente.

Como factores de riesgo por destacar se encuentran los asociados a la inundación del río Magdalena, especialmente en algunos sectores de las veredas Puerto Boca, Campo Alegre, San Francisco, Jobo y Doce de Octubre, esta condición se agudiza drásticamente en las épocas de invierno, dónde se cuentan con importantes antecedentes de inundación de casas y afectación para animales.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial 2021-2023, la división política del municipio comprende 8 corregimientos como lo son Zapatosa, Puerto Boca, Antequera, Pasacorriendo, Palestina, Las Palmas, Mundo al Revés y Pueblo Nuevo, junto con 32 veredas.

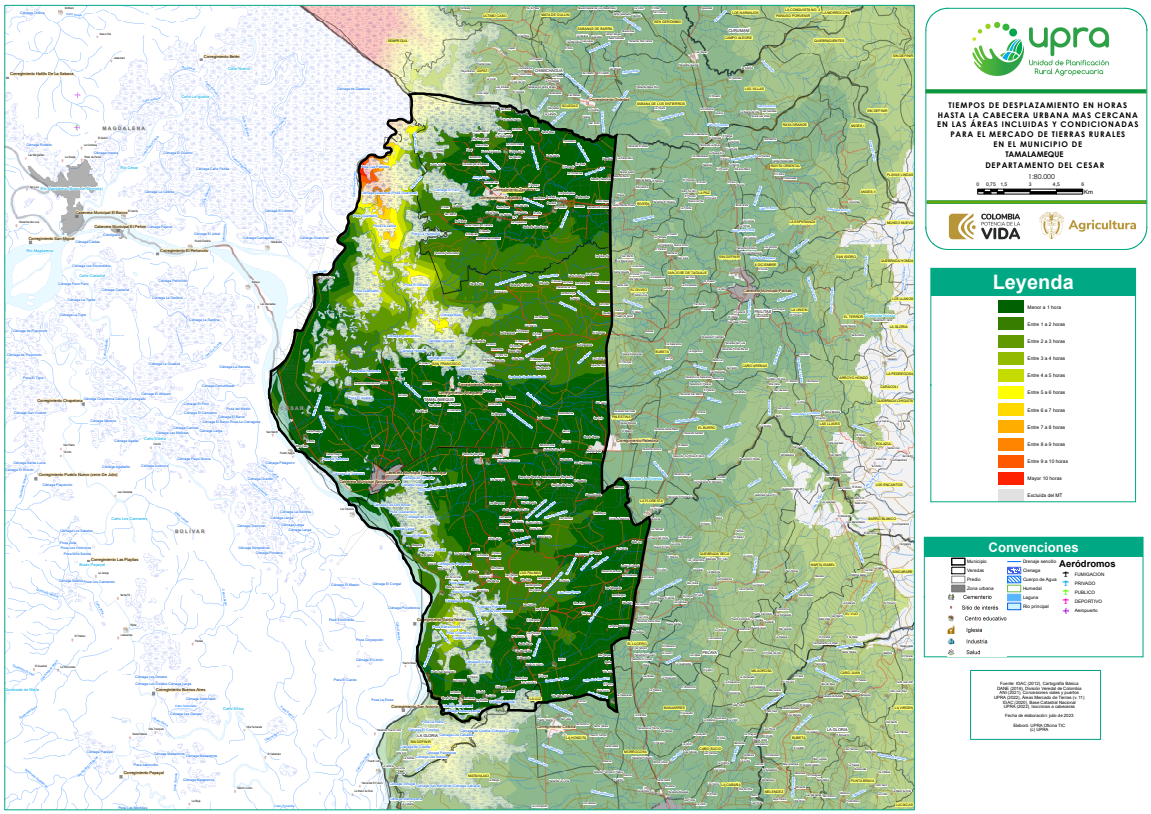
Con relación a los servicios públicos en el área rural, el servicio de energía eléctrica según información local cuenta con una cobertura aproximada del 100 %; sin embargo, no todos los corregimientos cuentan con alumbrado público. En cuanto al acueducto se estima que en la zona rural dispersa no se cuenta con la prestación del respectivo servicio, el líquido

vital es abastecido por medio de pozos artesanales. Finalmente, en lo que respecta al servicio de comunicaciones e internet únicamente se cuenta con este en la zona urbana, siendo la señal de telefonía celular muy inestable.

En materia de infraestructura vial, Tamalameque cuenta con un eje arterial principal que le permite intercomunicarse con la mayoría de los municipios del Cesar y sur del Magdalena. Por este municipio cruza la vía nacional Transversal Depresión Momposina, en sentido oriente occidente, que adicionalmente atraviesa la cabecera municipal, la cual corresponde con una vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento. Dentro del área rural se tiene acceso por vías asfaltadas a cinco corregimientos; sin embargo, en los corregimientos de Las palmas y Pueblo Nuevo las vías se encuentran sin pavimentar y en regular estado de conservación, aspecto que se agudiza en épocas de invierno y que segrega de una u otra manera estos sectores con relación a los demás del municipio.

En general el municipio se caracteriza por tener buena comunicación entre el casco urbano y los diferentes corregimientos y veredas, teniendo en cuenta que los recorridos mayoritariamente son menores a 1 hora, por otra parte, las veredas más lejanas pueden requerir de hasta 3 horas de desplazamiento según los datos de la UPRA (figura 58).

Figura 58. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tamalameque



Fuente: UPRA (2023).

En lo referente a presencial institucional, el municipio cuenta con la presencia de Notaría y de la Registraduría Nacional del Estado Civil, por otro lado, la presencia de entidades financieras es muy poca y se cuenta únicamente con corresponsal bancario y para el sector agropecuario con Banco Agrario. En lo que respecta a los servicios de salud, en la cabecera municipal se encuentra ubicado el hospital de Tamalameque E.S.E, el cual presta el servicio de atención de primer nivel.

El componente educativo presta su servicio por medio de instituciones ubicadas en la cabecera y en algunas zonas rurales, por otro lado, no se cuenta con infraestructura del SENA, estableciendo una barrera para que los habitantes puedan tener acceso de primera mano a diferentes campos del conocimiento que permitan ser aplicados al campo.

Actualmente el municipio cuenta con asociaciones de agricultores y pescadores, permitiendo la interlocución campesina con los diferentes actores gubernamentales en pro de encontrar los caminos para aumentar la productividad y utilidad derivada del agro. Con respecto a la participación de la mujer se encuentran asociaciones de mujeres campesinas que se dedican a los proyectos avícolas y de pesca, donde se destaca su participación en estas y diferentes sectores del área rural.

En lo referente a la población joven un gran número migran a otros municipios o ciudades principales en busca de mejores oportunidades económicas, ocasionando un importante problema de relevo generacional en las zonas rurales, y ocasionando que la mayoría de los productores agropecuarios corresponda a la población adulta o adulta mayor y hasta edades muy avanzadas. Tamalameque es un municipio en su mayoría indígena de la comunidad Arhuaca y Kogui, comunidad dedicada a la artesanía y la agricultura, donde la mujer se encarga de tejer mochilas representando su pensamiento y generando algunos recursos.

Actualmente el municipio no tiene datos de desplazamiento forzado debido al conflicto armado, de acuerdo con la Unidad de Restitución de Tierras; sin embargo, muchos de los habitantes de las veredas Bocachica, Las Palmas, Mata de Agua y El Totumo, fueron víctimas del conflicto armado y desplazados por grupos ilegales quienes los despojaron de sus tierras y terminaron reasentándose en estos sectores.

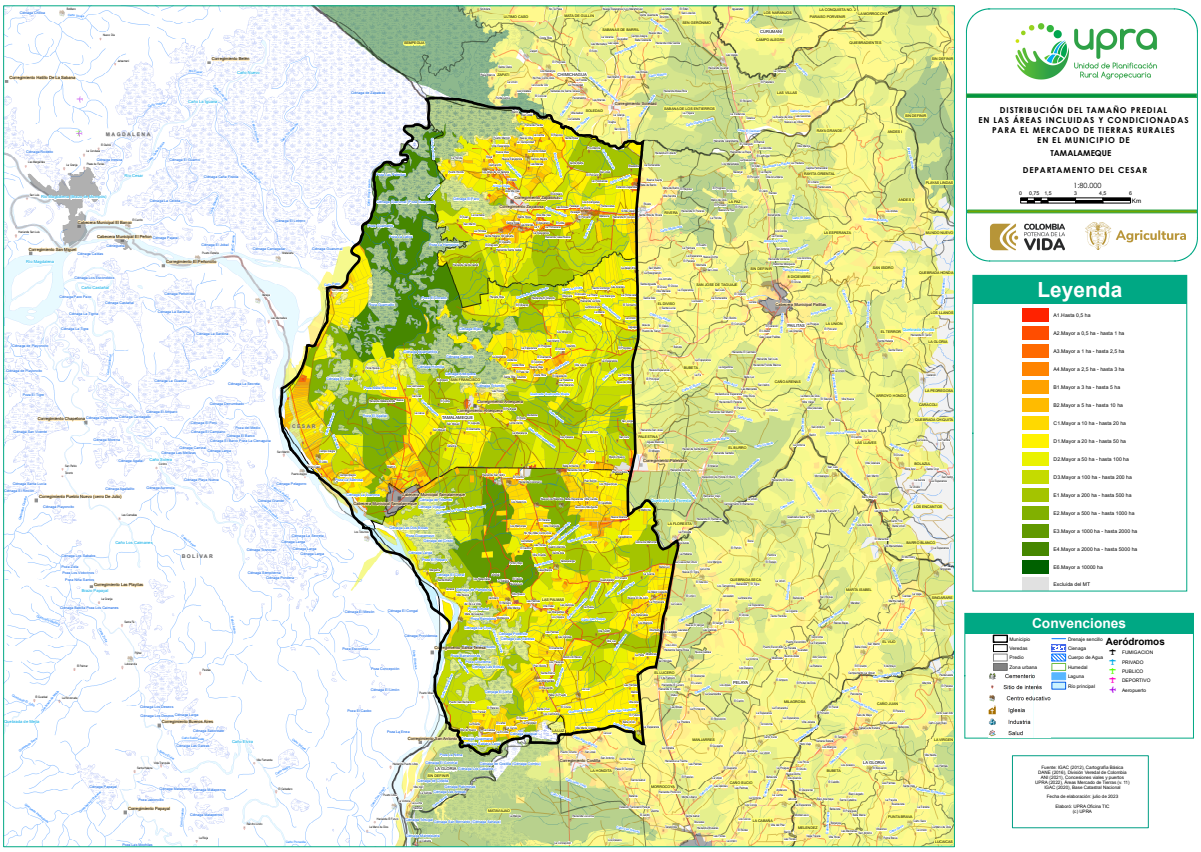
Finalmente, con relación al componente de seguridad, Tamalameque presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el IRV, esta variable es un factor fundamental para la compra y venta de tierras, actualmente el municipio presenta las garantías necesarias para el desarrollo económico de cualquier actividad agropecuaria, fortaleciendo los precios comerciales de la tierra y siendo un atractivo adicional para inversores locales y foráneos.

4.26.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De acuerdo con el censo realizado por el DANE en 2018 y las proyecciones realizadas para 2024 (TerraData, 2024b), la población total del municipio es de 17.792 habitantes, de los cuales 10.757 (60,5 %) habitantes se encuentran en los centros poblados y las zonas rurales, y 7.035 (39,5 %) en la cabecera municipal.

Tamalameque se clasifica en la categoría rural. Con respecto a la informalidad en la tenencia de la tierra, el municipio se encuentra en un rango entre 25 % y el 50 % de informalidad, debido a que un 47 % de la tierra no cuenta con títulos formales, como mecanismos de acceso a la tierra predominan las compraventas, así como la adjudicación, la sucesión, la posesión y la ocupación. El fenómeno de la informalidad municipal se asocia en gran medida a aspectos culturales y tradicionales, pero por otra parte se relaciona con la dificultad de realizar los trámites ante entidades como la Superintendencia de Notariado y Registro en función de la baja presencia institucional. Los tamaños de los predios en las zonas rurales en su gran mayoría son heterogéneos, lo que implica que se encuentran principalmente distribuidos en dos grandes rangos de tamaño, el primero que corresponde al predominante comprende los predios de mediana propiedad con tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha, que corresponde al 24,89 % de los predios rurales y el segundo rango corresponde a la pequeña propiedad y lo conforman tamaños prediales mayor a 10 ha hasta 20 ha, que corresponden al 20,84 % de los predios. Los demás sectores se conforman por predios pequeños y de gran tamaño, como en el caso de los localizados en la parte occidental en los sectores de las ciénagas, en donde se pueden encontrar tamaños prediales entre las 200 ha y 500 ha (figura 59).

Figura 59. Mapa de distribución del tamaño predial en Tamalameque

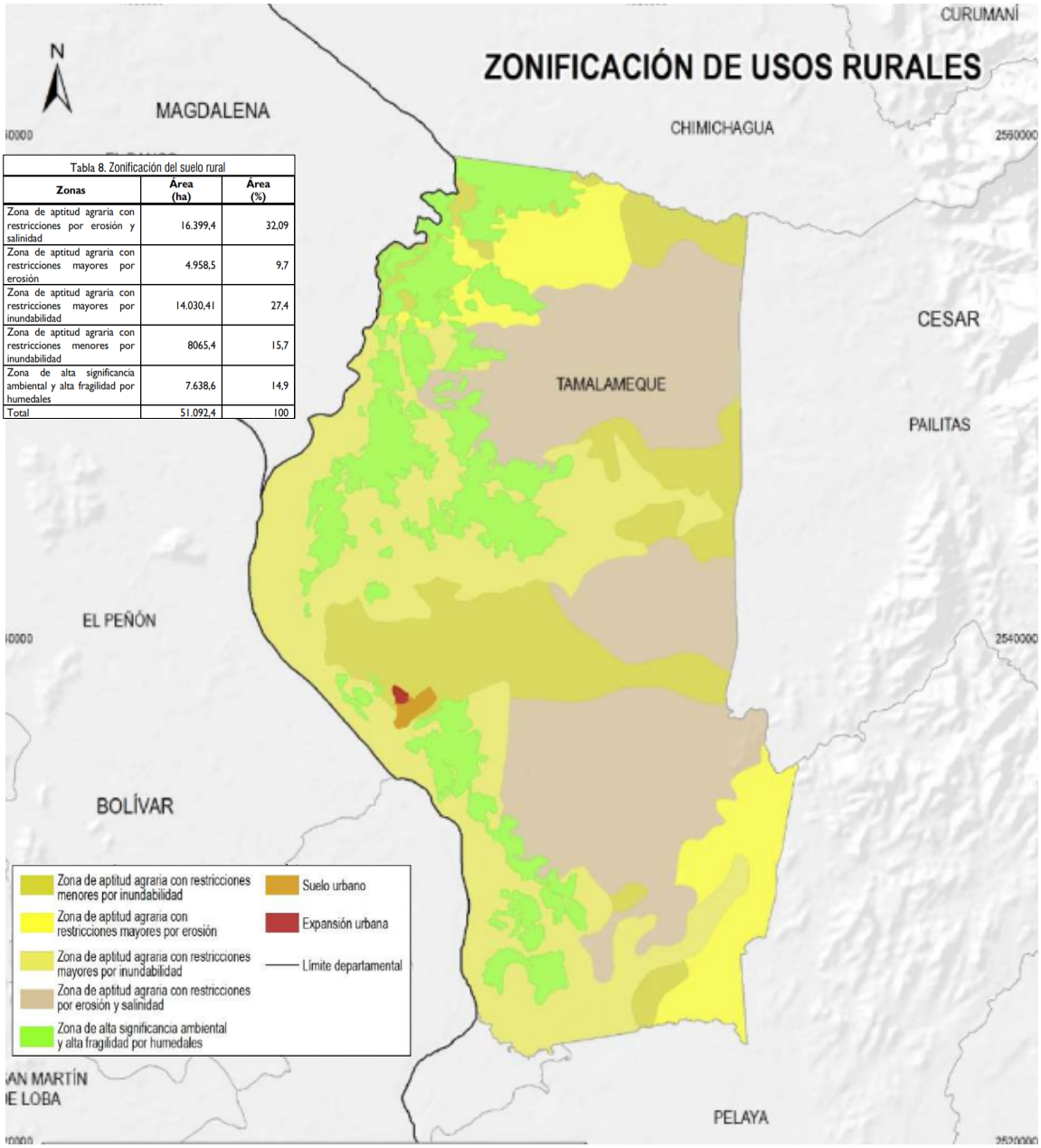


Fuente: UPRA (2023).

4.26.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el Acuerdo municipal 05 de 2001, “Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Tamalameque”, se establece de manera general el uso rural del municipio. Conforme a caracterización territorial municipal con fines de catastro multipropósito (IGAC, 2020) Tamalameque, Cesar, presenta la zonificación de usos rurales que se presenta en la figura 60.

Figura 60. Mapa de zonificación de usos rurales en Tamalameque



Fuente: IGAC (2020).

Con base a la zonificación anterior se delimitan suelos con vocación protectora (humedales), y suelos con aptitud agraria en función de importantes restricciones por erosión y condiciones de inundabilidad, esta última se presenta especialmente en las colindancias de la ciénaga Zapatosa. Parte del suelo cuenta con vocación económica en

función de las actividades agropecuarias, en primera instancia corresponde a los sectores denominados “Zona de aptitud agraria con restricciones menores por inundabilidad”, se ubican a la zona del corredor de la principal vía de acceso al municipio que conecta con Pailitas, Cesar. En una segunda instancia corresponde a los sectores clasificados como “Zona de aptitud agraria con restricciones por erosión y salinidad”, dónde en función de la norma, las características del suelo y la accesibilidad corresponden a las tierras con mayores precios de la tierra dentro del territorio municipal.

En el municipio actualmente no se registra conflicto del uso del suelo con los usos mineros, esta actividad es incipiente en la zona; sin embargo, existen proyectos de alfareros-ladrilleras en la zona de Antequera. Por otra parte, el turismo no es el fuerte del municipio, por lo cual los fenómenos derivados de esta actividad no hacen parte de la actualidad de Tamalameque.

Las inundaciones son un factor que afecta constantemente los cultivos en épocas de invierno, desencadenando conflicto interno por las pérdidas de gran parte de la producción e inversión, este fenómeno es ocasionado en gran medida por no respetar las franjas de protección e inundabilidad en algunos sectores, desencadenando una tensión constante entre usos ambientales por la protección de la ciénaga Zapatosa y sus ecosistemas asociados con las actividades agropecuarias.

4.26.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía local se basa principalmente en actividades pecuarias como la ganadería y agrícolas con la presencia de cultivos de arroz y palma principalmente, en otros renglones con enfoque más al consumo interno se encuentran los cultivos denominados de Pancoger y dentro de los cuales se encuentran la ahuyama, el plátano, maíz, yuca, el mango y el frijol entre otros, a continuación, se relacionan los costos asociados a los dos primeros renglones de la economía local (tabla 41).

Tabla 41. Costos de establecimiento y comercialización de los principales cultivos en Tamalameque

Principales actividades agrícolas en Tamalameque, Cesar			
Uso agrícola	**Ubicación en el municipio**	**Centro de comercialización**	**Costo por ha ($)**
Arroz	A escala municipal	Valledupar y municipal	De 4.500.000 y 5.500.000
Palma	A escala municipal	Valledupar y municipio.	10.000.000

Fuente: Alcaldía de Tamalameque.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019-2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, y agremiaciones de productores locales, entre otros, se tiene que para 2022 Tamalameque registra como principal renglón productivo el cultivo de palma de aceite y el cultivo de arroz, los demás cultivos corresponden a actividades que finalmente son comercializadas de forma local y de una manera informal (tabla 42).

Tabla 42. Área y rendimiento de los principales cultivos en Tamalameque

Cultivo	Área cosechada ha/año	Rendimiento t/ha
Palma de aceite	2948,00	3,00
Arroz	640,50	8,09
Yuca	163,00	2,15
Plátano	128,40	6,00
Maíz	100,00	2,30
Ahuyama	64,00	9,30
Mango	56,00	7,00
Frijol	12,20	1,00
Patilla	5,50	12,00
Melón	3,70	25,60

Fuente: UPRA (2022).

Pesar de tener aptitud para el establecimiento y desarrollo de diversidad de sistemas productivos agrícolas, Tamalameque no cuenta con un alto porcentaje de producción,

situación que genera que la soberanía y seguridad alimentaria del municipio no sea prioridad en la economía local ni de sus habitantes; un fenómeno derivado de la falta de incentivos locales y de rutas formales de comercialización de los productos. Finalmente, el valor del jornal según la información de los actores locales para actividades agropecuarias se encuentra en un rango entre 35.000 a 40.000 pesos, con un horario de 6:00 a. m. a 1:00 p. m.

4.26.5 Dimensión económica

Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en Tamalameque son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3 %), los tamaños prediales predominantes son mayores a 20 ha y hasta 50 ha con un 36,84 %, sectores ubicados en la parte occidental del municipio, tierras aledañas a las riberas de la ciénaga Zapatosa en las Veredas San Francisco y Las Palmas, con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas con un 28,41 %, con acceso fluvial. Las condiciones de accesibilidad, la normatividad y la vulnerabilidad a los fenómenos de inundación, son los factores más influyentes por lo cual corresponden a los sectores con los valores más bajos encontrados dentro del territorio municipal.

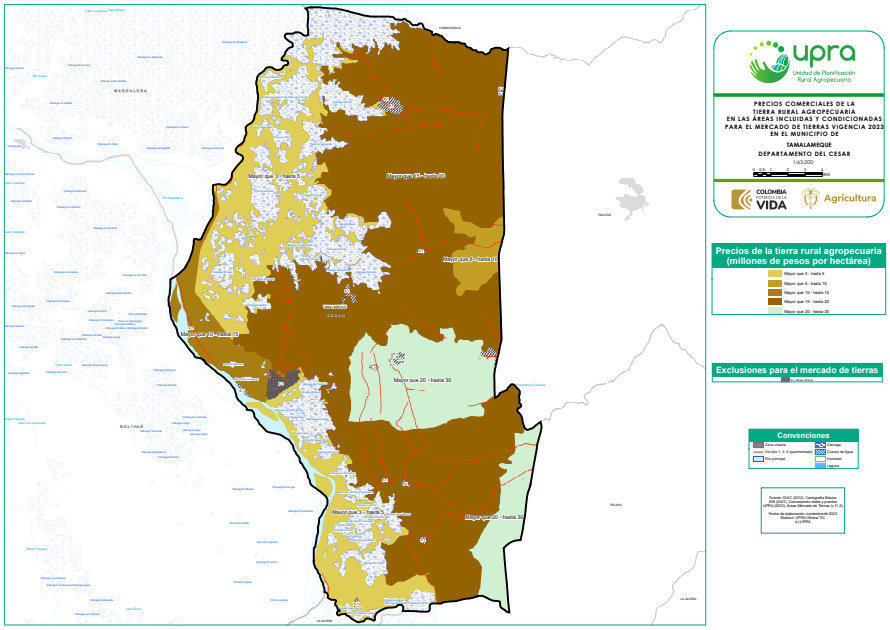
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía ligeramente inclinada u ondulada con pendiente clase b (3-7 %), con valores potenciales predominantes de 47 a 52 puntos, los tamaños prediales predominantes son hasta 50 ha y hasta 100 ha, son sectores ubicados en la parte oriental del municipio en límites con Pailitas, corresponden a tierras con problemas de inundación, más exactamente en la veredas El Progreso y La Frontera, con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, con vías en mal estado de conservación y mantenimiento. Corresponden a suelos aptos para la agricultura con el establecimiento de cultivos de arroz, maíz, yuca y plátano.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3 %), con valores potenciales predominantes de 47 a 52 puntos, los tamaños prediales predominantes mayores a 10 ha y hasta 20 ha, son sectores ubicados en la parte occidental del municipio en las veredas Campo Alegre, El Jobo, entre otras, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en regular estado de conservación. El uso predominante es el asociado al cultivo de palma de aceite.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía predominantemente plana con pendiente clase a (0-3 %), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, los tamaños prediales predominantes son 20 ha y hasta 50 ha, son sectores ubicados en la parte central del municipio, corregimientos Zapatosa, Antequera y las veredas Sabana Larga, Casablanca, Las Delicias, El diamante y El Recuerdo, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen estado de conservación en asfaltado. Corresponden a tierras productivas, donde predomina el ganado doble propósito, así como los cultivos de arroz y palma de aceite.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por ha: Son tierras con topografía plana y ligeramente inclinada u ondulada con pendientes clase a y b (0-3 %, 3-7 %), con valores potenciales predominantes de 59 a 63 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 10 ha y hasta 20 ha, son sectores ubicados en la parte oriental del municipio veredas el Paraíso, Las Palmas, Bella unión, Los Mangos y La Habana, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen y regular estado de conservación. Corresponden a tierras productivas, con acceso a la vía principal del municipio, se encuentran cultivos de palma de aceite, piña, arroz, entre otros. La accesibilidad, la pendiente y el uso de suelo son las principales razones por lo cual es el valor más alto que se encuentra dentro del territorio municipal (figura 61).

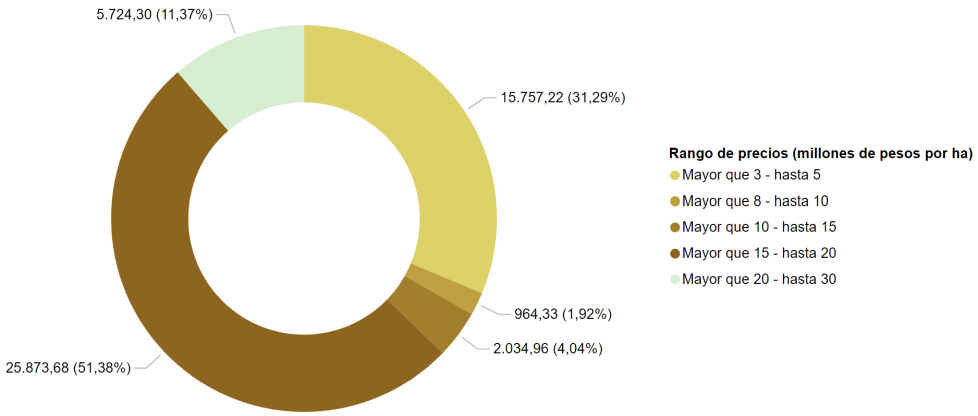
Figura 61. Mapa del rango de precios comerciales de la tierra rural en Tamalameque



Fuente: UPRA (2023).

La figura 62 y la tabla 43 muestran el rango de precios comerciales de la tierra en Tamalameque, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por ha con un 51,38 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 62. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tamalameque



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 43. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tamalameque

Rango de precios (millones de pesos/ha)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	15.757,22	Veredas San Francisco, Las Palmas	Menor que 11 cercanías a cuerpos de agua	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 20 ha hasta 50 ha y mayor que 10 ha hasta 20 ha	Tierras aledañas a las riberas de la ciénaga Zapatosa
Mayor que 8 hasta 10	964,33	Veredas El Progreso, La Frontera	47 a 52 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 50 ha hasta 100 ha y mayor que 100 ha hasta 200 ha	Pecuario
Mayor que 10 hasta 15	2.034,96	Veredas Campo Alegre, El Jobo	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 10 ha hasta 20 ha y mayor que 5 ha hasta 10 ha	Agropecuario
Mayor que 15 hasta 20	25.873,68	Corregimientos Zapatosa, Antequera, veredas Sabana Larga, Casablanca, Las Delicias, El diamante y El Recuerdo	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 ha hasta 50 ha y mayor que 10 ha hasta 20 ha	Agropecuario
Mayor que 20 hasta 30	5.724,30	Veredas el Paraíso, Las Palmas, Bella unión, Los Mangos y La Habana	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 10 ha hasta 20 ha y mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agropecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el de arroz y la ganadería (tabla 44).

Tabla 44. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en Tamalameque

Uso	Canon de arrendamiento ($)	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola, arroz	De 500.000 a 650.000	Ha	Semestral	Se encuentra en las veredas Zapatosa y Brisa mayores valores en zonas con disponibilidad de aguas y topografía plana
Pecuario, ganadería	De 25.000 a 30.000	Cabeza	Mensual	A escala municipal

Fuente: Alcaldía de Tamalameque (2023).

4.26.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Tamalameque

En Tamalameque el mercado de tierras rurales se encuentra fuertemente definido por la facilidad o dificultad de acceso a los diferentes sectores rurales, teniendo en cuenta que en general los suelos son de muy buenas condiciones agrológicas. Los suelos que presentan los rangos de precios de la tierra más altos del municipio cuentan con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, valores potenciales entre 59 y 63 puntos y con usos predominantemente agropecuarios.

Por otro lado, el rango de precios de la tierra más bajo representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales, inundabilidad y difíciles condiciones de accesibilidad a la zona, diferenciados especialmente por las colindancias de la Ciénaga Zapatosa y sus cuerpos de aguas.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad económica en el municipio es la agricultura, cuyo principal cultivo es la palma de aceite seguido del arroz (secano y mecanizado). La ganadería también presenta un escalón importante en el renglón económico de Tamalameque, al igual que la piscicultura artesanal, desarrollada principalmente en las riberas de las ciénagas.

5. Conclusiones departamentales

El área incluida y condicionada del mercado de tierras en el Cesar representa el 79,81 % del área total que corresponde a 1.800.765,89 ha, lo cual es un factor positivo para el mercado de tierras en el departamento por cuanto esto facilita las posibilidades de desarrollo productivo agropecuario, establecimiento de diferentes tipos de cultivos o proyectos productivos.

En el departamento priman con un 55 % de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, pendientes menores al 3 %, condición física que facilita la posibilidad de mecanización, establecimiento de obras de adecuación de riego y drenaje, entre otras.

Aunque con el 16,94 % se presentan pendientes moderadamente escarpadas con pendientes del 50 %-75 % que corresponden al piedemonte y parte de la serranía del Perijá, en estas zonas se presenta principalmente cultivos como café y cacao, cuyos precios de la tierra predominantes son mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha, anotando que estas zonas son de difícil acceso que incluso requiere de equinos para su desplazamiento.

La categoría de ruralidad que más se presenta es la categoría RURAL con un 72 % de los municipios del departamento, lo cual señala la vocación agropecuaria del departamento anotando que existe una tendencia directa entre el precio de la tierra y la categoría de ruralidad, a mejor categoría los precios tienden aumentar.

En el departamento priman informalidades altas superiores al 50 % que pueden responder al estado de desactualización tanto del catastro como de los Planes de Ordenamiento Territorial. El 40 % de los municipios tienen desactualizado el instrumento de planificación territorial ya que muchos de estos superan los 20 años de expedidos.

Cesar presenta condiciones de seguridad favorables para el desarrollo de actividades productivas, aunque en la Sierra Nevada de Santa Marta y la serranía de Perijá se presentan algunos focos de alteraciones de orden público. Esta variable expresada en el Índice de Riesgo de Victimización tiene impacto en los precios de la tierra toda vez que para índices de riesgo medios el precio de la tierra predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por ha siendo uno de los precios más bajos en el departamento.

En el Cesar cerca del 50 % del área incluida y condicionada del mercado de tierras presentan clases de tierra menores a 06, con valores potenciales superiores a 53 puntos lo que señala una buena capacidad productiva de las tierras en el departamento observándose una relación directamente proporcional entre clases de tierra y precios de la tierra, es decir, a mejor clase de tierra mayores precios por ha lo cual es positivo para el uso eficiente de suelo.

El rango de precios más altos del departamento determinado en el rango mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por ha, se presenta únicamente en Valledupar, y responde especialmente a usos diferentes al agropecuario, como por ejemplo el desarrollo de parcelaciones o fincas de recreo.

Otro factor positivo en el mercado de tierras rurales para el Cesar son los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana que priman con el 43,52 % tiempos menores a 1 hora, seguido con el 32,21 % tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, lo cual disminuye los tiempos y costos de tanto de personas como de insumos y productos, favoreciendo la conectividad hacia mercados como Valledupar, Bucaramanga y en general en la región Caribe a través de importantes vía de orden nacional como la ruta del Sol y la Transversal Carmen de Bolívar-Bosconia-Valledupar-Maicao.

En general la conexión con otras regiones y departamentos es buena, no obstante, las condiciones vías secundarias y terciarias que unen las cabeceras municipales con las zonas rurales (corregimientos y veredas) de producción económica, son bastante deficientes, dado

que en su mayoría se encuentran no pavimentadas y desmejoran notablemente en época de invierno, lo cual dificulta la circulación tanto de personas como de productos, siendo esto un factor que incide negativamente en la dinámica del mercado de tierras del departamento, reflejándose directamente en los precios de la tierra.

El 44,93 % del número de predios son mediana propiedad que corresponden a rangos de tamaño entre 20 y 200 ha, seguido de microfundios con rangos de 0 a 3 ha con el 22,92 % y pequeña propiedad entre 10 y 20 ha con el 14,70 %. Respecto de los precios de la tierra se nota una alta diferenciación en tamaños prediales hasta 0,5 ha que son microfundios y que para uso agropecuario se presentan incluso en rangos de precios mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por ha.

El departamento tiene alta influencia por el río Magdalena en municipios como Aguachica, Chimichanga, Gamarra, Pelaya, Tamalameque, La Gloria, y San Martín, presentando un rango de precio mayor a 10 hasta 15 millones de pesos por ha, indicando un factor positivo por conectividad y movilización de productos y personas.

Referencias bibliográficas

Alcaldía Municipal de Gamarra. (2019). *ACUERDO 001 EOT 2019 Por el cual se adopta el Esquema de Ordenammiento Territorial del municipio de Gamarra Cesar 2019-2031*.

Alcaldía Municipal de Gamarra. (2020). *Plan de Desarrollo 2020- 2023 De la mano con el desarrollo y comprometido con Gamarra*.

Alcaldía Municipal de González. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023*.

Alcaldía Municipal de La Gloria. (2006). *EOT La Gloria*.

Alcaldía Municipal de La Gloria. (2019). *Plan de Desarrollo Municipal La Gloria Cesar "Seguimos Construyendo Futuro."*

Alcaldía Municipal de Manaure Balcón del Cesar. (2018). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Manaure Balcon del cesar, cesar. diciembre de 2018*.

Alcaldía Municipal de Manaure Balcón del Cesar. (2020). *PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL MANAURE BALCÓN DEL CESAR*.

Alcaldía Municipal de Pailitas. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal de Pailitas Cesar*.

Alcaldía Municipal de Pueblo Bello. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal El Pueblo que Todos Soñamos*.

Alcaldía Municipal de Río de Oro. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal Rio de Oro - Cesar*.

Alcaldía Municipal de San Alberto. (2019). *Acuerdo 008 de 2019 Modificación excepcional de un conjunto de normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Alberto, Acuerdo 002 del 17 de enero de 2004*.

Alcaldía Municipal de San Alberto. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal Desarrollo para la vida San Alberto Cesar 2020-2023*.

Alcaldía Municipal de San Martín. (2020). *PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2020 – 2023 San Martín Merece Más*.

DNP. (2014). *Definición de Categorías de Ruralidad*. 1–27.

ICA. (2023). *Censo Nacional Bovino*.

IGAC. (2020). *Caracterización territorial municipal con fines de catastro multipropósito Tamalameque (Cesar)*.

TerraData. (2024a). *La Gloria, Cesar. 493*, 1–25.

TerraData. (2024b). *Tamalameque , Cesar*.

TerriData. (2023a). *Municipio de La Jagua de Ibirico*.

TerriData. (2023b). *MUNICIPIO DE LA PAZ*.

TerriData. (2023c). *Pailitas , Cesar. 2000*.

TerriData. (2023d). San Alberto, Cesar. *Departamento Nacional de Planeación, 2000*.

TerriData. (2024a). *Municipio de San Diego*.

TerriData. (2024b). *San Martín , Cesar. 2000*.

UARIV. (2022). Índice de Riesgo de Victimización. *El Índice de Riesgo de Victimización (IRV) Es Una Herramienta Para El Análisis Del Riesgo de Violaciones a Los Derechos Humanos e Infracciones Al Derecho Internacional Humanitario a Nivel Municipal*.

UPRA. (2020). *Índice de informalidad – Indicador de informalidad en la tenencia de la tierra en Colombia*.

UPRA. (2022). *Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVA*.