MEMORIA TÉCNICA DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA DINÁMICA DEL MERCADO DE TIERRAS RURALES EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER (MUNICIPIOS DE EL CARMEN DE CHUCURÍ Y SAN VICENTE DE CHUCURÍ)

El documento contiene la descripción, caracterización y análisis del mercado de tierras rurales, escala 1:100.000, para los municipios El Carmen de Chucurí y San Vicente de Chucurí.

Autores: David Alberto Giraldo Zárate
Mary Cristina Guevara Camacho
Diego David Pinzón Rojas

Versión: 1

Fecha: 25 de octubre de 2024

Este documento es propiedad intelectual de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). Solo se permite su reproducción parcial, cuando no se use con fines comerciales, citando este documento así: Apellido del autor, Inicial del nombre. (2024). Título del documento. Bogotá: UPRA. Recuperado de <URL de ubicación del documento>.

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)
Calle 28 Nº 13-22, Torre C, piso 3. Edif. Palma Real. Bogotá, Colombia.
+57(601) 552 9820, 245 7307
www.upra.gov.co

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 caracterización del mercado de tierras rurales, proyectar sus tendencias y ampliar la línea base nacional de precios comerciales de la Tierra Rural a Escala 1:100.000 para los municipios de El Carmen de Chucurí y San Vicente de Chucurí en el departamento de Santander. Se emplearon metodologías descriptivas mixtas mediante técnicas determinísticas que permitieron, entre otras, determinar los rangos de precios comerciales de la tierra como un posible sintetizador de la relación de las variables contextuales transversales.

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

Abstract

In planning processes, mainly where rural areas predominate, 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 regularization 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 to understanding the relationships, decisions, or omissions that energize or stabilize the market. The objective of this research focuses on

establishing the characterization of the rural land market, projecting its trends, and expanding the national baseline of commercial land prices at a 1: 100,000 scale for the municipalities of El Carmen de Chucurí and San Vicente de Chucurí in the department of Santander. Mixed descriptive methodologies were employed using deterministic techniques that allowed, among other things, to determine the ranges of commercial land prices as a potential synthesizer of the relationship of transversal contextual variables.

Keywords: Land market, prices, dynamics, characterization.

Tabla de contenido

Resumen.....**2**
Abstract.....2
Índice de tablas.....**6**
Índice de figuras.....**7**
Lista de siglas y abreviaturas.....**9**
Glosario.....**10**
Introducción.....**12**
Objetivos.....14
Objetivo general.....14
Objetivos específicos.....14
Limitaciones y Alcance.....14
1. Antecedentes.....**16**
1.1. Contexto general.....16
1.2. Marco jurídico.....19
2. Marco de referencia.....**25**
3. Metodología.....**30**
3.1. Trabajo preliminar.....31
3.2. Trabajo de campo.....33
3.3. Postproceso.....33
3.4. Productos.....34
3.5. Socialización y divulgación.....34
4. Desarrollo.....**35**
4.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de El Carmen de Chucurí.....36
4.1.1. Dimensión contextual.....36
4.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....41
4.1.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....43
4.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....45
4.1.5. Dimensión económica.....47
4.1.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Carmen de Chucurí.....52

4.2. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Vicente de Chucurí.....54
4.2.1. Dimensión contextual.....54
4.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....58
4.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....61
4.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....64
4.2.5. Dimensión económica.....66
4.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Vicente de Chucurí.....70
5. Conclusiones Regionales.....72
Referencias.....74

Índice de tablas

Tabla 1. Clasificación de áreas para el mercado de tierras rurales de los municipios objeto de estudio.....27
Tabla 2. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.....35
Tabla 3. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Carmen de Chucurí 46
Tabla 4. Tendencias principales cultivos periodo 2012-2022.....46
Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Carmen de Chucurí.....51
Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Carmen de Chucurí.....52
Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Vicente de Chucurí 64
Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Vicente de Chucurí.....69
Tabla 9. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Vicente de Chucurí.....70

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de la línea base nacional de rangos de precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 18
Figura 3. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia.....22
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en los municipios objeto de estudio.....27
Figura 4. Mapa de áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en los municipios APPA (Santander).....28
Figura 5. Mapa de amenaza por remoción en áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en los municipios APPA (Santander).....29
Figura 6. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia.....31
Figura 7. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Carmen de Chucurí.....38
Figura 8. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Carmen de Chucurí.....42
Figura 9. Tendencia inventario pecuario periodo 2018-2022.....47
Figura 9. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en El Carmen de Chucurí.....48
Figura 11. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria El Carmen de Chucurí.....50
Figura 12. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Vicente de Chucurí.....56
Figura 13. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Vicente de Chucurí.....60
Figura 14. Tendencia inventario pecuario periodo 2018-2022 en San Vicente de Chucuri.....65
Figura 15. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Vicente de Chucurí.....66

Figura 16. Mapa de rangos de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en San Vicente de Chucurí.....68

Lista de siglas y abreviaturas

ADR	Agencia de Desarrollo Rural
ANT	Agencia Nacional de Tierras
APPA	Áreas de Protección para la Producción de Alimentos
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DDHH	Derechos humanos
DIH	Derecho Internacional Humanitario
DNP	Departamento Nacional de Planeación
ENAM	Encuesta nacional de arroz mecanizado
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
IRV	Índice de Riesgo de Victimización
MADR	Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
MT	Mercado de tierras
ORIP	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
RT	Rangos de tamaño
RUV	Registro único de victimas
SICA	Sistema de información cafetero
SMMLV	Salario mínimo mensual legal vigente
SNR	Superintendencia de Notariado y Registro
TIC	Oficina de Tecnologías de la Información
UAF	Unidad Agrícola Familiar
UFH	Unidad física homogénea
UPRA	Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de tierras y Usos Agropecuarios
VP	Valor potencial

Glosario

Área: Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades (IGAC & SNR, 2020). .

Áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias: Aquellas que dentro de la frontera agrícola pueden formar parte del mercado de tierras rurales agropecuarias del país (áreas incluidas), aquellas que tienen condicionamientos (áreas condicionadas) o en las que está expresamente prohibido (áreas excluidas).

Avalúo catastral: Según el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148, es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción. (UPRA, 2020b)

Compraventa: Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio (CC, 1887).

Dinámicas del mercado inmobiliario de tierras rurales: Se refiere a los cambios del mercado inmobiliario derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas que se pueden comprender y evidenciar a partir del estudio del comportamiento individual de los agentes que intervienen a través de acciones u omisiones y sus relaciones de poder e influencia sobre dicho mercado (Resolución 383 de 2019, 2019).

Divipola: nomenclatura estandarizada, diseñada por el DANE para la identificación de Entidades Territoriales (departamentos, distritos y municipios), Áreas No Municipalizadas y Centros Poblados, mediante la asignación de un código numérico único a cada una de estas unidades territoriales (DANE, n.d.).

Geodatabase: En su nivel más básico, una geodatabase de ArcGIS es una colección de datasets geográficos de varios tipos contenida en una carpeta de sistema de archivos (ESRI, 2019).

Isócrona: una superficie continua donde a cada punto se le asigna el tiempo que tardaría en llegar desde el sitio de interés hasta el centro urbano (DNP, 2018).

Mercado de tierras: Conjunto de transacciones o acuerdos libres de coerción, mediante las cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad (uso, goce y disposición) de predios que no han sido objeto de exclusiones legales (MADR, 2017).

Predio: En el ámbito de la gestión catastral, es el inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia: propietario, poseedor u ocupante (IGAC, 2020).

Valor potencial: índice numérico utilizado como indicador de la calidad de las tierras obtenido con base en la cuantificación de algunas variables relacionadas con las condiciones agronómicas de los suelos, el clima y el relieve (IGAC, 2023, p. 3).

Zonas APPA: Son aquellas zonas a partir de las cuales se declararán las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos – APPA por parte del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con el apoyo técnico de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria – UPRA, como instrumento para la protección de los suelos para la producción de alimentos mediante su incorporación en los procesos de planificación del desarrollo y del ordenamiento territorial (MADR, 2023).

Introducción

La UPRA dentro de su misionalidad de planificar, producir lineamientos e indicadores y criterios técnicos, desarrolló la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias y determinó los rangos de precios comerciales a escala 1:100.000, para los municipios de El Carmen de Chucurí y San Vicente de Chucurí, los cuales son municipios priorizados para las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos – APPA.

Dentro de las problemáticas identificadas en las zonas rurales de estos municipios priorizados, se destaca la ausencia de bases consolidadas de información territorial que permitan analizar diversas variables para la toma de decisiones a nivel de políticas de mercado de tierras, sumado a la informalidad en la tenencia, deficiencia de la conectividad intermunicipal, amenazas alta y muy alta por remoción en masa, escases de mano de obra, distribución de la propiedad e inequidad en el acceso y aprovechamiento del suelo con vocación agropecuaria.

La interpretación de las problemáticas rurales genera la necesidad de realizar el análisis a nivel municipal de las diferentes variables que intervienen en el mercado de tierras rurales, por lo cual se desarrolló un proceso de investigación en los territorios capturando información de fuentes primarias, mediante la aplicación de encuestas semiestructuradas a actores clave del territorio, así como asociaciones y agremiaciones relacionados con las actividades del sector agricultura y la captura de mercado inmobiliario en terreno.

Mediante fuentes secundarias se refuerzan los análisis a partir de lo dispuesto por entidades como el IGAC, DANE, DNP y los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de cada uno de los municipios. Seguidamente se realiza el pos proceso de la información, se generan los productos y se disponen en las principales plataformas digitales de la Entidad.

Se analiza la información capturada que permite caracterizar el mercado de tierras rurales mediante el procesamiento de las estadísticas regionales de cada una de las variables consideradas como las más relevantes en la interpretación de la dinámica del mercado de tierras como son: índice de informalidad, categoría de ruralidad, unidades físicas homogéneas (valor potencial), índice de riesgo de victimización, tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas, distribución de tamaño predial y rangos de precios unitarios de las tierras rurales.

Con esta investigación se pretende describir la dinámica del mercado de tierras rurales a nivel municipal y departamental, que puedan servir como insumo para la toma de decisiones e implementación de las políticas públicas enfocadas en el sector agropecuario, así como en los planes, programas y proyectos priorizados por el estado

El documento se encuentra estructurado en cuatro capítulos que atienden operativa y secuencialmente los objetivos planteados. En un primer capítulo se presentan los antecedentes que ilustran los principales avances en materia de mercado de tierras rurales en el país, la cobertura actual tanto total como parcial para cada departamento y las vigencias de elaboración de los estudios, así como el marco jurídico que instruye de manera cronológica la normatividad vigente y da sustento legal a las áreas para el mercado de tierras rurales en Colombia.

El segundo capítulo de marco de referencia establece específicamente el campo de estudio en las áreas de mercado de tierras para los dos municipios que son objeto de análisis.

El tercer capítulo detalla la metodología de la investigación, precisando las fases y actividades que han sido abordadas para el alcance de cada objetivo planteado.

En el cuarto y último capítulo se aborda el desarrollo para alcanzar las fases descritas en el capítulo tres. Se desarrolla la caracterización, se identifica la dinámica y se determinan los precios comerciales de la tierra rural de los

municipios de El Carmen de Chucurí y San Vicente de Chucurí. Finalmente, se presentan las principales conclusiones y recomendaciones.

Objetivos

Objetivo general

- Caracterizar la dinámica del mercado de tierras rurales y ampliar la línea base nacional de precios comerciales de la Tierra Rural a Escala 1:100.000.

Objetivos específicos

- Caracterizar la dinámica del mercado de tierras rurales agropecuarias para los municipios de El Carmen de Chucurí y San Vicente de Chucurí del departamento de Santander.
- Brindar información que facilite la evaluación y seguimiento de políticas públicas en materia de mercado de tierras rurales.
- Contribuir a la divulgación de información para el ordenamiento productivo y social de la propiedad rural.

Limitaciones y Alcance

A partir el levantamiento de información mediante métodos colaborativos, directos e indirectos realizados durante la fase de campo, se realizará una caracterización del mercado de tierras rurales, mediante la cual se dará cuenta de variables que inciden en la dinámica del mercado y la formación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural; estos últimos son establecidos utilizando una escala general 1:100.000 y se constituyen en una zonificación de precios comerciales de la tierra rural que no debe ser

usada para determinar avalúos puntuales, ni como base gravable para la liquidación de impuestos.

De otro lado, las zonas establecidas, no deben ser entendidas como zonas geoeconómicas en el marco del catastro multipropósito, ni mucho menos como zonas que reglamenten o sustituyan los usos reglamentados del suelo rural, el presente estudio realiza zonificaciones de los precios de la tierra rural Escala 1.100.000 como insumo de caracterización del mercado de tierras, con el fin de proyectar el comportamiento de dicho mercado para los municipios de El Carmen de Chucurí y San Vicente de Chucurí del departamento de Santander

1. Antecedentes

1.1. Contexto general

Desde la vigencia 2015, la UPRA viene estableciendo mecanismos estratégicos para la integración de información primaria y secundaria a escala 1:100.000, que permiten analizar y comprender la dinámica del mercado de tierras rurales, observar el comportamiento y proyectar sus tendencias, a través del diseño, evaluación y seguimiento de estudios, modelos, criterios, instrumentos, lineamientos e indicadores que buscan sintetizar y representar las caracterizaciones territoriales del mercado de tierras y por ende las relaciones existentes entre las variables contextuales transversales y las demás que hacen parte de las dimensiones formadoras de dicho mercado.

A partir de lo anterior, la UPRA ha denominado la regularización del mercado de tierras al conjunto de intervenciones estatales tendientes a: a) facilitar el acceso y la retención de la tierra a los sujetos beneficiarios de las políticas de tierras rurales; b) definir las densidades rurales; c) reducir los costos de transacción del mercado inmobiliario; d) mejorar los ingresos propios de los entes territoriales; y e) desincentivar el fraccionamiento y la concentración improductiva de la tierra y ha establecido que esta debe hacerse sobre el pilar de la transparencia de la información predial incluidas sus características intrínsecas y extrínsecas, los derechos de uso, de propiedad y la relación de estos aspectos con los diferentes agentes intervinientes en el mercado; todo lo cual se sintetiza en el precio. Avanzar en la caracterización atiende progresivamente la necesidad de regularizar el mercado de tierras rurales.

A partir del análisis de variables de las cinco dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales (contextual, ordenamiento territorial, ordenamiento productivo, ordenamiento de la propiedad y económico), se establecen polígonos con características semejantes que permiten reflejar rangos de precio de la tierra y que son elaborados con base en la información capturada por métodos

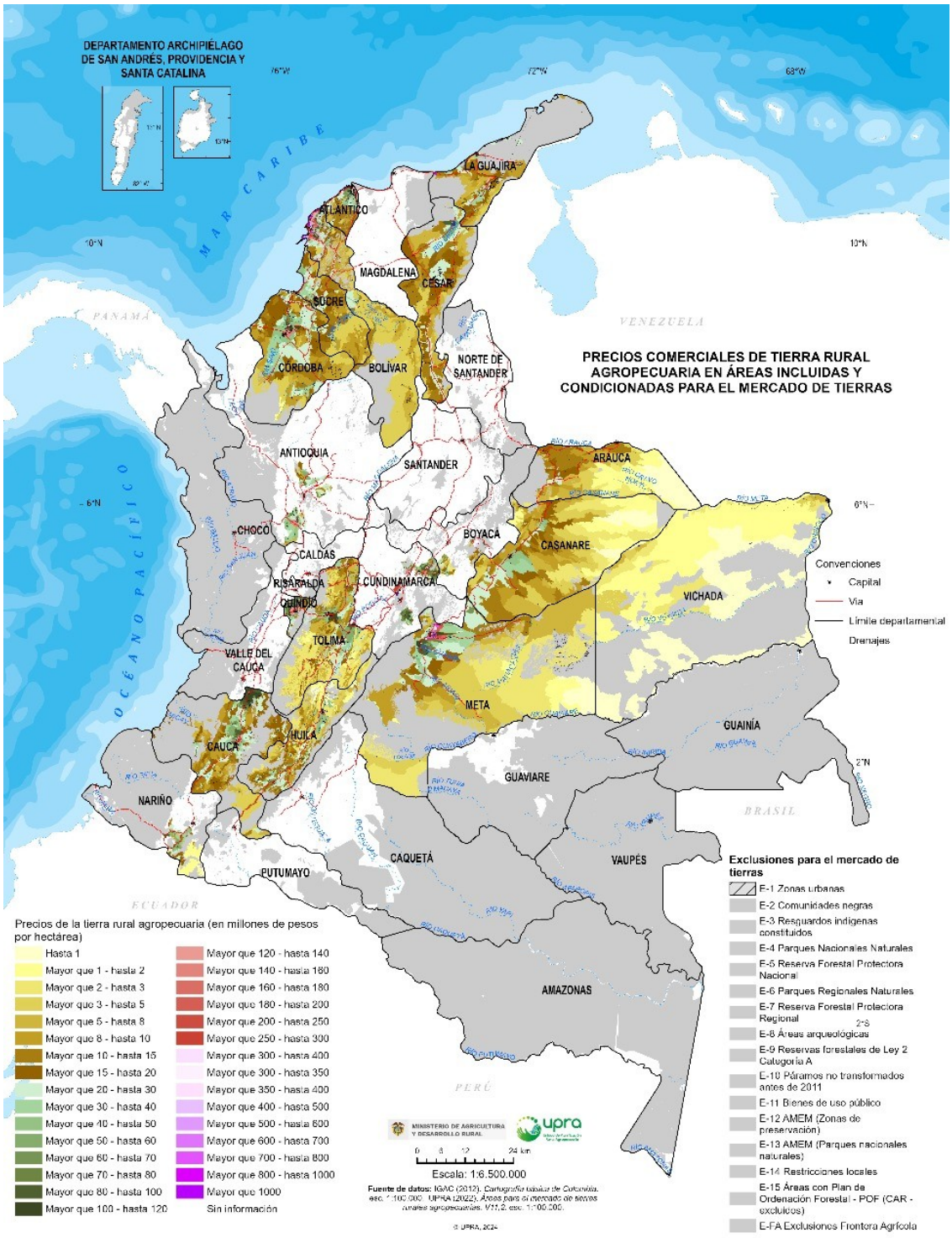
directos, indirectos y colaborativos acorde con la Escala 1.100.000 del presente estudio para fines de zonificación para la planificación rural agropecuaria.

La caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales se consolida como un insumo para la orientación de política pública sectorial toda vez que I) optimiza la toma de decisiones entorno a la reforma rural integral, II) contribuye a identificar zonas rurales con usos diferentes a los agropecuarios que generan aumento del precio de la tierra e inviabilizan el establecimiento de proyectos productivos, III) aporta en la focalización y priorización de zonas agropecuarias para la implementación de proyectos sectoriales, IV) identifica la participación con enfoque diferencial de los actores en el mercado de tierras y visibiliza las iniciativas agropecuarias locales, y V) determina las relaciones de las diferentes variables del mercado de tierras, analiza su comportamiento y proyecta sus tendencias.

A corte de 2023, la UPRA ha analizado la dinámica de mercado de tierras rurales para 18 departamentos, 14 con cobertura total (Arauca (2022), Atlántico (2018), Bolívar (2023), Casanare (2022), Cauca (2023), Cesar (2023), Córdoba (2023), Huila (2018), La Guajira (2023), Meta (2022), Quindío (2018), Sucre (2023), Tolima (2017) y Vichada (2022)) y el restante (Antioquia (2017), Boyacá (2015/2021), Cundinamarca (2016/2022) y Nariño (2017)) con cobertura parcial para un total de 415 municipios que corresponden aproximadamente a 31 millones de hectáreas de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales.

Se tiene priorizado para la vigencia 2024 la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en las zonas priorizadas en el marco de las APPA que, adicional a los 2 municipios del departamento de Santander, también se encuentra 8 municipios de la Sabana Centro del departamento de Cundinamarca, 22 municipios del Suroeste Antioqueño, 8 municipios de la región Cordillera Norte en el departamento de Tolima y el municipio de Mocoa en el departamento de Putumayo.

Figura 1. Mapa de la línea base nacional de rangos de precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras



Fuente: UPRA (2023).

1.2. Marco jurídico

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, y además señala que la propiedad es una **función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica**. Así las cosas, el derecho de propiedad privada tiene limitaciones, luego, no es absoluto.

Para precisar la función social en la propiedad rural, esta corresponde a la obligación del propietario de la tierra para que la haga productiva, tal como lo señaló la Corte Constitucional en Sentencia 223 (CConst, 1994):

> … la explotación de la tierra tiene que beneficiar a la comunidad, puesto que, dentro de la concepción constitucional de este derecho, no se puede entender ni aplicar un exclusivo y egoísta beneficio personal del propietario. Así, encajan perfectamente dentro del ordenamiento constitucional, mientras sean razonables y consulten la prevalencia del interés general, aquellas disposiciones de la ley mediante las cuales se establecen requisitos mínimos sobre productividad de la tierra, por cuanto ello corresponde la función social.

Esta función social de la propiedad se realiza mediante la intervención del Estado en la explotación de recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, utilización y consumo de bienes, servicios públicos y privados (IEU-UN & UPRA, 2014, p. 56).

En este sentido, la Ley 160 de 19941 creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, ordenó un subsidio para la adquisición de tierras y propuso la reforma del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora), entre otras disposiciones. Esta Ley presenta la tierra como factor productivo, y tiene dentro de sus objetivos promover y consolidar la paz a través de mecanismos encaminados a lograr la justicia social e incrementar el volumen

global de la producción agrícola, aumentando la productividad de las exportaciones (DNP, 2022, p. 14).

En relación con la consolidación de la paz resulta fundamental el Acuerdo Final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera, que en el punto uno el cual contiene el acuerdo de Reforma Rural Integral (RRI), se señala en el numeral 1.3.3.1 la búsqueda del fortalecimiento de las capacidades productivas y de las condiciones de acceso a los instrumentos de desarrollo rural (medios de producción, asistencia técnica, formación y capacitación, crédito y comercialización, entre otros).

Según artículo 5º de la Resolución No. 128 de (MADR, 2017) del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural el Mercado de Tierras es definido como el conjunto de transacciones y acuerdos voluntarios sin coerción, mediante los cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad, uso, goce y disposición de predios que no han sido objeto de exclusiones legales**.**

La propiedad se define como el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno (CC, 1887).

En Sentencia C-624 de 1998 (CConst, 1998, pt. 6), la Corte Constitucional recuerda que:

> …es precisamente en el ámbito económico en donde, el interés general prima con claridad sobre le interés particular (C.P art. 1 y 58), puesto que, sólo limitando, de manera razonable y proporcional, las libertades económicas, puede el Estado contribuir a realizar un "orden político, económico y social justo" (preámbulo) y a hacer efectivos los llamados derechos humanos de segunda generación o derechos prestacionales de las personas.

La propiedad en su carácter ecológico con prevalencia del interés general es de suma importancia para la definición del mercado de tierras rurales agropecuarias

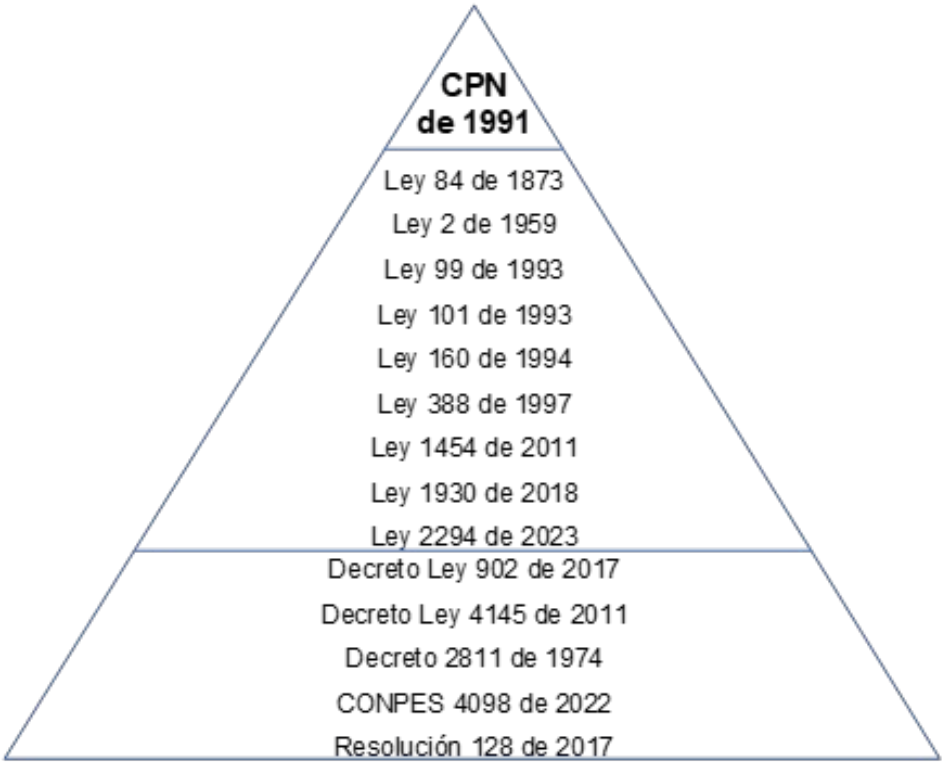
en Colombia, en punto a las exclusiones legales**.** Estas exclusiones son áreas donde "presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público)" (UPRA, 2022b, p. 19).

De acuerdo con la Constitución y la Ley estas áreas excluidas son predominantemente de tipo ambiental, especialmente los determinantes de nivel 1 que trata el Artículo 10º de la Ley 388 de 1997 cuyas disposiciones son complementarias con la Ley 99 de 1993 y el Código Nacional de Recursos Naturales, relacionados con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria y son de nivel superior en el ordenamiento territorial. Estas áreas excluidas se presentan, por ejemplo, en los sistemas de parques nacionales naturales y las áreas protegidas registradas en el RUNAP, las áreas arqueológicas, las reservas forestales de la Ley 2ª de 1959 en su categoría A, los páramos, así como las restricciones locales de las entidades territoriales y las regionales en cabeza de Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible.

También se presentan exclusiones por predios de usos públicos que pueden ser baldíos que, junto con las minas y salinas, pertenecen a la nación (CN, 1991, Art. 63), la propiedad colectiva (como resguardos indígenas constituidos) y las zonas urbanas que por competencia se excluyen del mercado de tierras rurales.

Por lo anterior, mediante la Figura 3 se establece el marco jurídico de importancia para determinar los fundamentos jurídicos y las áreas de mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia:

Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia



Fuente: UPRA (2024).

A continuación, en orden cronológico se cita la normatividad relacionada en la Figura 23 y que es de importancia para la definición de las áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia:

- **Ley 84 de 1873** "Código Civil Colombiano".
- **Ley 2ª de 1959** "Por el cual se dictan normas sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales renovables."
- **Decreto 2811 de 1974** "Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente**"**
- **Ley 99 de 1993** "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del

medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones."

- **Ley 101 de 1993** "Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero".
- **Ley 160 de 1994** "*Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones*".
- **Ley 388 de 1997** "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones."
- **Ley 1454 de 2011** "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones."
- **Resolución 128 de 2017 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural** "Por medio del cual se adoptan Bases para la Gestión del Territorio para usos agropecuarios y los Lineamientos de su estrategia de planificación sectorial agropecuaria." Esta resolución fue modificada por la resolución 339 de 2022, modifico los artículos 2, 15 y 17, sustituir los artículos 9,10 y 20 y deroga el 11,12,19 y 21.
- **Decreto Ley 902 de 2017** "Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras"
- **Decreto Ley 4145 de 2011** "Por el cual se crea la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios - UPRA y se dictan otras disposiciones."
- **CONPES 4098 de 2022** "Por el cual desarrolla la "Política para impulsar la competitividad agropecuaria" y busca: (i) Impulsar entornos apropiados para el desarrollo y sostenimiento de negocios rurales, de manera que sean seguros, permitan la planificación de instrumentos de ordenamiento territorial, una gestión eficiente del uso del suelo, y promuevan la formalidad laboral para mejorar la competitividad del sector agropecuario;

(ii) Aumentar la provisión de bienes y servicios para mejorar las capacidades y competencias de los productores agropecuarios, y priorizar el desarrollo de infraestructura productiva con el fin de impulsar la competitividad sectorial; (iii) Aumentar la productividad total de los factores en el sector agropecuario, forestal y pesquero mediante el fomento de la Ciencia, Tecnología e Innovación agropecuaria, el crédito, el fortalecimiento de la agro logística, la adaptación climática del sector y la inclusión productiva para fortalecer la competitividad sectorial; y (iv) Desarrollar mercados agrícolas, forestales pecuarios, pesqueros y acuícolas eficientes a través del uso y apropiación de la información sectorial, de la reducción de la intermediación en la comercialización por medio de la agricultura por contrato, y puesta en marcha de la política nacional de insumos agropecuarios, para reducir las fallas de los mercados agropecuarios" (págs. 3-4).

- **Ley 2294 de 2023** "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"."

Una vez sustraídas las áreas excluidas legalmente, de acuerdo con estimaciones de la UPRA a corte de 2023, cerca del 46,4% del territorio nacional, equivalente a 52.933.358 hectáreas, puede hacer parte del mercado de tierras rurales agropecuarias. Este porcentaje del territorio colombiano es el marco de referencia del presente estudio fundamentado principalmente en el orden constitucional y legal ilustrado en la Figura 3.

2. Marco de referencia

La zona de estudio para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias definida para los municipios de El Carmen de Chucurí y San Vicente de Chucurí del departamento de Santander, se fundamenta en el marco del artículo 32 del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia potencia mundial de la vida", Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, el cual modifica el artículo 10º de la Ley 388 de 1997, que señala:

> En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes. que constituyen normas de superior jerarquía en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes
>
> (…)
>
> Nivel 2. Las áreas de especial interés para proteger el derecho humano a la alimentación de los habitantes del territorio nacional localizados dentro de la frontera agrícola, en particular, las área incluidas en las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos, declaradas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, de acuerdo con los criterios definidos por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria – UPRA, y en la zonificación de los planes de desarrollo sostenible de las Zonas de Reserva Campesina constituidas por el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras – ANT. Lo anterior en coordinación con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, y El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Por este mandato legal la UPRA identifica las zonas de Áreas de Protección para la Producción de Alimentos que son declaradas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con base a diferentes variables tales como áreas dentro de la frontera agrícola, zonas aptitud alta de alimentos priorizados por la Comisión Intersectorial de Seguridad Alimentaria y Nutricional (CISAN) y otros alimentos

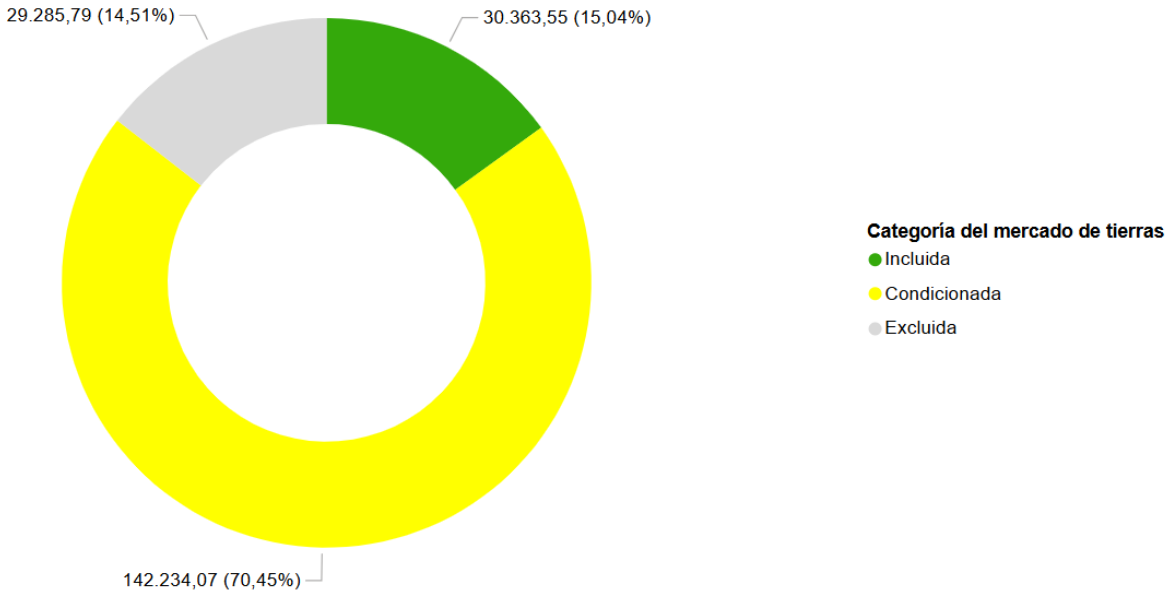
de acuerdo con costumbres y culturas locales, clases agrologicas especialmente aquellas zonas ubicadas en clases I, II y II, presencia de agricultura campesina, familiar y comunitaria de economía mixta (ACFC), entre otras.

Como resultado de este ejercicio de identificación se priorizaron los municipios de El Carmen de Chucurí y San Vicente de Chucurí, del departamento de Santander los cuales son los municipios objeto de caracterización del Mercado de Tierras rurales agropecuarias en el presente estudio.

Para analizar el mercado de tierras se consideran las áreas incluidas y las condicionadas cuya reglamentación restringe las transacciones del mercado de tierras o el desarrollo de actividades agropecuarias como restricciones ambientales, de gestión del riesgo, de reserva campesina o predios ubicados en zonas limítrofes.

Del área total que conforman los municipios priorizados como Zonas de Protección para la Producción de Alimentos (ZAPPA) para el departamento de Santander se tiene que el 85,49% correspondiente a 172.597,61 hectáreas hacen parte de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras y sobre esta área se realizan los análisis con las diferentes variables caracterizadoras del mercado de tierras. El área restante (29.285,79 hectáreas) son áreas excluidas el mercado de tierras en las cuales no se pueden desarrollar actividades agropecuarias, ya que están dedicadas a la preservación, restauración o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado, la mayor parte de estas áreas corresponde al Parque Nacional Natural Serranía de Los Yariguíes.

Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en los municipios objeto de estudio



Fuente: UPRA (2024).

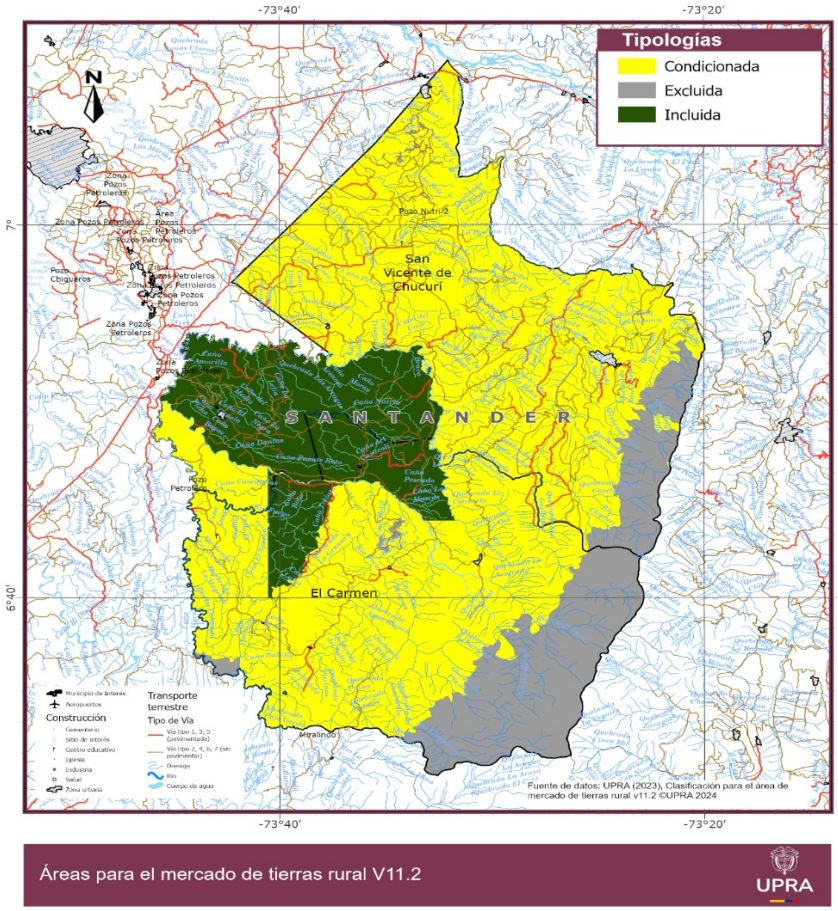
A nivel desagregado, el municipio de San Vicente de Chucurí presenta la mayor participación del área incluida y condicionada de mercado de tierras, con 101.604,75 hectáreas, es decir, el 58,87% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, por su parte, El Carmen de Chucurí tiene 70.992,86 hectáreas en áreas incluidas y mercado de tierra que representan el 41,13%.

Tabla 1. Clasificación de áreas para el mercado de tierras rurales de los municipios objeto de estudio

Municipio	Área (ha) incluida	Área (ha) condicionada	Área (ha) excluida	Área (ha) total
El Carmen de Chucurí	10.816,21	60.176,65	21.024,3	92.017,20
San Vicente de Chucurí	19.745,81	81.858,93	8.261,46	109.866,21
Total general	**30.363,55**	**142.234,07**	**29.285,79**	**201.883,41**

Fuente: UPRA (2024).

Figura 4. Mapa de áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en los municipios APPA (Santander)



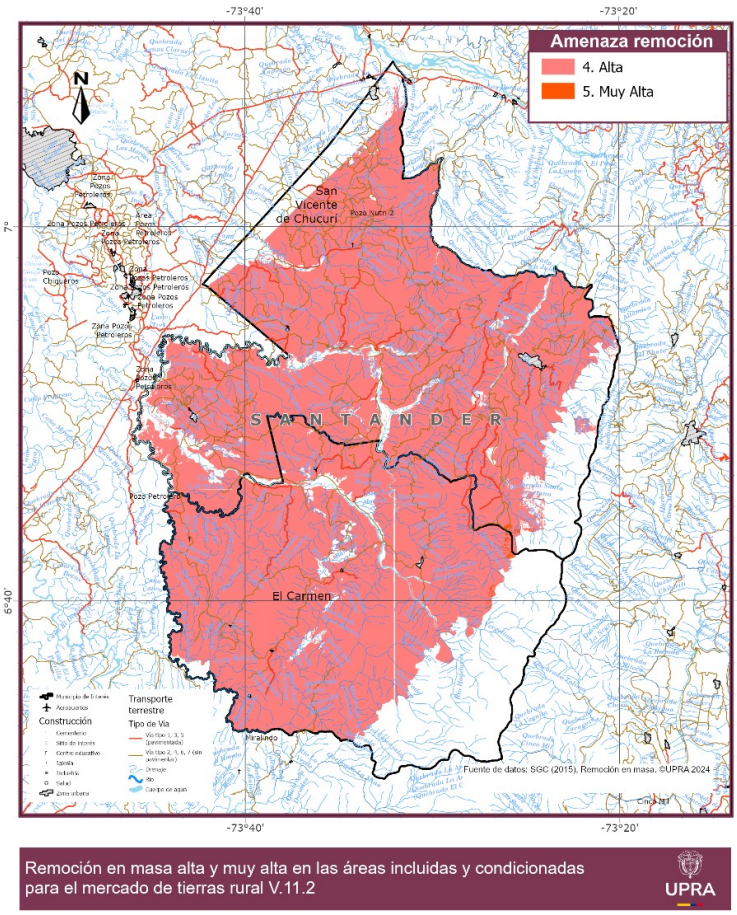
Fuente: UPRA, (2024).

Estas áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras rurales agropecuarias señaladas en la Figura 4, es el marco espacial de referencia del presente estudio que abarcan los municipios de El Carmen de Chucurí y San Vicente de Chucurí, y sobre el área de mercado de tierras se realizan los diferentes cálculos y porcentajes de participación de las variables analizadas.

Además, se evidencia que en estos municipios prima especialmente con 142.035,59 hectáreas **áreas condicionadas** del mercado de tierras que representan el 70,36% del área total municipal. Esta área condicionada se presenta especialmente por la condición de amenaza de remoción de masa en estos municipios toda vez que el 88,17% del área presentan amenaza alta de

remoción seguido con el 10,23% de amenaza de remoción muy alta, como a continuación se muestra:

Figura 5. Mapa de amenaza por remoción en áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en los municipios APPA (Santander)



Fuente: UPRA (2024).

Esta condición da cuenta de la importancia de prevenir con obras de mitigación de remoción las áreas del municipio, especialmente las clasificadas con amenaza muy alta, lo cual tiene un alto impacto en el mercado de tierras pues un nivel alto de amenaza puede implicar ocurrencias que ateten con la vida y la seguridad alimentaria de los habitantes.

3. Metodología

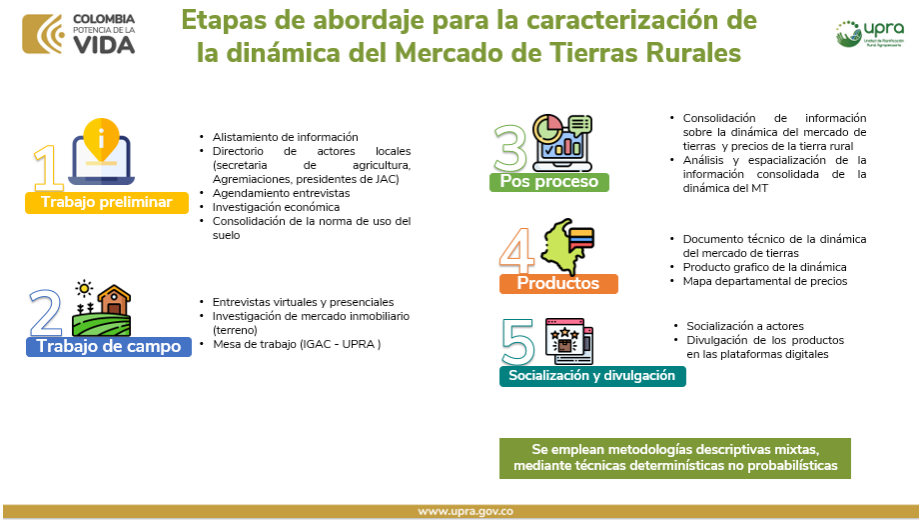
Para dar cumplimiento a los objetivos planteados se emplean metodologías mixtas, descriptivas y concluyentes que permiten la recopilación, análisis e integración de datos cuantitativos y cualitativos.

La caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales plantea para su desarrollo metodológico cinco etapas que atienden operativa y secuencialmente dichos objetivos. En la primera etapa se realiza la consolidación y alistamiento de los insumos base y se desarrollan métodos indirectos de captura de información con datos de fuentes secundarias; en la segunda etapa se aplican métodos colaborativos y directos de captura de información por medio de encuestas semiestructuradas a actores estratégicos, identificando, espacializando y caracterizando los territorios de estudio para posteriormente cotejar en mesa de trabajo con expertos; seguidamente, en la tercera etapa se consolida la información resultante de los métodos directos e indirectos, se analiza, contrasta y espacializa por medio de polígonos que pretenden reflejar características similares de la dinámica del mercado. Finalmente, en la cuarta etapa se generan los productos documentales y geográficos que son posteriormente socializados, publicados y divulgados en las plataformas digitales; este último proceso hace parte de la quinta y última etapa metodológica.

La investigación pretende servir de insumo para analizar y comprender la dinámica del mercado de tierras rurales, observar su comportamiento y proyectar sus tendencias, a través del diseño, evaluación y seguimiento de estudios, modelos, criterios, instrumentos, lineamientos e indicadores que sinteticen y representen las caracterizaciones territoriales del mercado de tierras y por ende las relaciones existentes entre los componentes contextuales y transversales formadores de dicho mercado. La investigación ha empleado la participación de actores que inciden directamente en el territorio y en el mercado de tierras rurales, desde la etapa uno (trabajo preliminar), hasta la etapa cinco

(socialización y divulgación). A modo gráfico, la siguiente figura ilustra el proceso metodológico por cada etapa de abordaje:

Figura 6. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia



Fuente: UPRA (2023).

3.1. Trabajo preliminar

En la primera etapa de abordaje metodológico se ejecutan paralelamente actividades relacionadas con el alistamiento, generación y disposición de los insumos cartográficos y estadísticos de las variables que hacen parte fundamental de las dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.

Dentro de la primera dimensión de tipo contextual se hace necesario la interpretación y análisis de variables como: Unidades Físicas Homogéneas, Índice de apropiación del agua, accesibilidad (tipo de vía, estado de conservación y cobertura), isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana), zonas de alto riesgo (remoción en masa e inundación), tendencias de valor (expresados a través de los avalúos catastrales), índice de cobertura de servicios públicos rurales (principalmente de energía eléctrica y acueducto), categorías de ruralidad y problemas de orden público. Por su parte, la dimensión de ordenamiento de la propiedad rural permite hacer análisis a partir de la

distribución del tamaño predial, la clasificación del índice de informalidad en la tenencia de la tierra y el enfoque diferencial, entendido este último como la vinculación de los actores agrarios en los eslabones que conforman las cadenas productivas y que dinamizan o estabilizan el mercado de las tierras en Colombia. La tercera dimensión permite comprender la relación de los elementos que hacen parte del ordenamiento territorial, entre los que se destacan la clasificación normativa de usos del suelo, las áreas que han sido identificadas como reserva campesina, los distritos de adecuación de tierras y las áreas de desarrollo restringido. Las variables que hacen parte del ordenamiento productivo, como cuarta y última dimensión sobre la que se hace alistamiento de información, relacionan alternativas productivas, zonificaciones de aptitud, agro logística y zonas de reconversión productiva que se hayan identificado en cada territorio. Todo lo anterior plasmado mediante salidas cartográficas, alfanuméricas y estadísticas que permiten una primera aproximación a la caracterización del mercado de tierras en cada municipio.

Paralelamente a la generación de los insumos, se elabora un directorio de actores locales institucionales, naturales o jurídicos con el propósito de consensuar espacios de trabajos colaborativos para la aplicación de los métodos directos de captura de información.

Además de las cuatro dimensiones que hacen parte de la fase de alistamiento de insumos, la quinta dimensión de la dinámica del mercado de tierras pretende sintetizar las relaciones existentes entre las variables y las dimensiones que hacen parte de dicho mercado. Como un *proxi* al valor, dentro de la quinta dimensión se encuentra el precio comercial de la tierra. A partir de la investigación de mercado inmobiliario en portales especializados en bienes raíces, del suministro de información económica por parte de entidades gubernamentales y de las bases de datos almacenadas en la entidad, se realiza un diagnóstico, identificación, depuración, normalización, estandarización y espacialización de los precios comerciales de la tierra rural por unidad de área en los territorios objeto de estudio.

3.2. Trabajo de campo

Con el propósito de dar apertura a la etapa dos que consiste en capturar información mediante métodos directos, inicialmente se tienen en cuenta tres criterios: 1) inestabilidad del orden público, 2) dificultad de acceso y 3) baja cobertura de las áreas para el mercado de tierras rurales, para identificar los municipios que presentan relación con al menos uno de ellos y priorizarlo dentro del agendamiento para la aplicación del instrumento de manera remota. En contraste con los identificados, el agendamiento descrito en la etapa uno permite dar lugar al desplazamiento a los territorios priorizados para la aplicación de los métodos de captura de información a funcionarios, colaboradores y profesionales de apoyo de entidades asociadas al sector agro como UMATAS, secretarias de agricultura, agremiaciones, miembros de juntas de acción comunal, cooperativas, asociaciones, y demás actores en territorio.

Además de la información capturada y transferida por los actores territoriales, se desarrollan mesas de trabajo con expertos avaluadores vinculados al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC o lonjas de propiedad raíz que hacen presencia en las territoriales departamentales y que permite contrastar y complementar la información económica que hace parte de la dimensión cinco (dimensión económica) de la dinámica del mercado de tierras rurales.

3.3. Postproceso

A partir del alistamiento de la información, la investigación económica, el desarrollo y aplicación de los métodos de captura de información, y las mesas de trabajo conjunta con actores territoriales e institucionales, se realiza la consolidación de la información sobre la dinámica del mercado de tierras rurales, las características territoriales y la información económica como elemento sintetizador de las relaciones existentes entre las dimensiones de la dinámica.

Producto de la consolidación, depuración y estandarización de la información capturada, se desarrollan jornadas de trabajo interno para analizar y espacializar

por medio de polígonos, características homogéneas relacionadas con las variables determinantes en cada territorio; todo lo anterior se sintetiza a través de rangos de precios comerciales de la tierra rural.

Estos polígonos de rangos de precios comerciales de la tierra rural son digitalizados, procesados y traslapados con las variables que hacen parte de la etapa uno (trabajo preliminar) con el propósito de establecer el área cubierta por polígono y las características que predominan en cada uno de ellos.

3.4. Productos

La validación de los polígonos digitalizados permite dar origen a una salida cartográfica estandarizada que ilustra el elemento sintetizador del mercado de tierras y que pretende servir de insumo para la orientación de política pública.

Para describir la salida cartográfica, contextualizar las relaciones de las variables formadoras del mercado y materializar los hallazgos, se elabora un documento técnico que contiene la descripción y análisis de las dimensiones que caracterizan el mercado de tierras rurales y la forma en como estos convergen para dinamizarlo o estabilizarlo.

3.5. Socialización y divulgación

Además de servir de insumo para la orientación de política pública, los productos elaborados permiten generar transparencia en el mercado de tierras a partir de la socialización a los actores territoriales y la publicación y divulgación de la información, mitigando la especulación frente a expectativas de intervención estatal y contribuyendo en la identificación de la participación con enfoque diferencial de los actores en el mercado de tierras y la visibilización de las iniciativas agropecuarias locales. Todos los productos elaborados son almacenados y difundidos en las plataformas digitales de la UPRA.

4. Desarrollo

Con base en la definición de **Dinámicas del mercado inmobiliario de tierras rurales**, se pretende describir esta dinámica del mercado de tierras rurales a partir de la interacción de las variables que hacen parte de las dimensiones del mercado de tierras, no solo entendidas como la oferta, la demanda y el precio sino las relaciones que existen entre las dimensiones que describe a continuación la Tabla 2.

Tabla 2. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
1	**CONTEXTUAL**	Mercado de Tierras	•Unidades Físicas Homogéneas •Apropiación del agua •Accesibilidad (vías, estado y cobertura). • Isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana) • Zonas de alto riesgo (remoción en masa, inundación) •Tendencias de valor (avalúos catastrales) • obertura de servicios públicos rurales (energía eléctrica, acueductos) •Categorías de ruralidad • Problemas de orden publico
2	**ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD**	Distribución Predial	• Tamaño predial
		Regularización	•Índice de informalidad
		Enfoque Diferencial	• Mujer rural • Joven rural • Población mayor
3	**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**	Norma de Uso	-
		Áreas de Desarrollo Restringido	• Suburbano • Centros poblados • Suelo de expansión • Vivienda campestre (parcelación)
		Conflictos de Usos	• Minería e hidrocarburos • Turismo • Industrial
		Distritos de Adecuación de Tierras (Distritos de Riego y Drenaje).	-
		Zonas de Reserva Campesina	-
		APPA	-
		Agrícola Paisaje Agropecuario	-
		ACFC Agricultura	-

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
		Campesina, Familiar y Comunitaria	
		Zonas de Reserva Agrícola	-
4	**ORDENAMIENTO PRODUCTIVO**	Producción Agropecuaria	-
		Alternativas Productivas	-
		Costos y Análisis Financieros	-
		Agro logística	• Infraestructura de bienes y servicios agropecuarios (Nodos de producción y de valor agregado) • centros de acopio y comercialización • Asociatividad • Agremiaciones
		Reconversión Productiva	
5	**ECONÓMICO**	Precio	-
		Arriendo	-

Fuente: UPRA (2024).

Mediante las entrevistas semiestructuradas y los análisis de la información recopilada se pudo establecer que la dinámica del mercado de tierras rurales depende principalmente de las siguientes variables: Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra rural, categoría de ruralidad, clase de tierra (valor potencial), índice de riesgo de victimización, tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, distribución de tamaño predial y precio (valores unitarios de terreno); esto no quiere decir que sean las únicas variables que influyen en la dinámica y determinación del mercado de tierras, pero según la investigación realizada son las más relevantes pues permiten el mapeo y análisis cuantitativo.

4.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de El Carmen de Chucurí

4.1.1. Dimensión contextual

El municipio de El Carmen de Chucurí se encuentra localizado en la zona del Magdalena medio del departamento de Santander, presenta los siguientes

límites al norte con el municipio de San Vicente de Chucurí, al oriente con los municipios de Hato y Galán, al sur con el municipio de Simatoca y al oriente los municipios de Simacota y San Vicente de Chucurí.

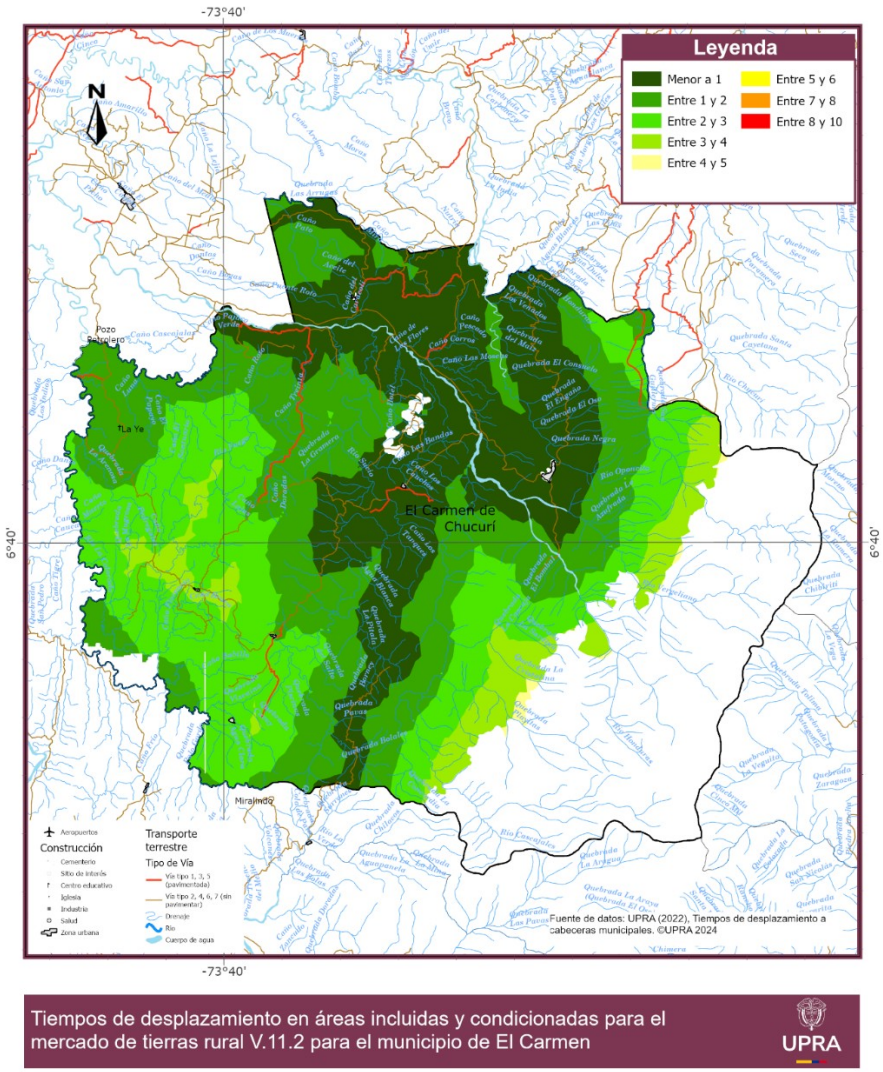
En El Carmen de Chucurí la altura predominante es menor 1.000 m.s.n.m con prevalencia en temperaturas mayores a 24⁰C, seguido de temperaturas de 18-24⁰C, siendo así la unidad climática predomínate cálido húmedo. Además, con el 38,87% del área de mercado de tierras este municipio se caracteriza por sus pendientes fuertemente escarpadas de pendientes del 50-75%, seguido con el 20,93% topografía levemente escarpada de pendientes del 12-25%. Esta condición de topografía es una característica del mercado de tierras toda vez que predominan topografías altas, pero que no por ello, no son tierras productivas, al contrario, dada sus condiciones bioclimáticas son óptimas para el desarrollo de cultivos especialmente cacao y café. Las zonas con estas pendientes predominantes prevalecen rangos de precios de la tierra mayor a 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea.

Conforme el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 (Alcaldía municipal de El Carmén de Chucurí, 2024) la división política administrativa del municipio se divide en los corregimientos El Centenario y Santo Domingo, y 64 veredas. Existe una buena red de vías terciarias las cuales conectan con la gran mayoría de las veredas del municipio, por la topografía tan agreste del terreno en algunos sectores como La Belleza y La Victoria no se tiene el acceso directo a la vivienda y se debe realizar a pie o con equino en las zonas más lejanas, en época de invierno el deterioro de estas se agrava, un habitante puede tardar aproximadamente incluso 5 horas hasta estas veredas.

En correspondencia con el mapa sobre tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana elaborado por la UPRA, se establecen dos sectores que son en los extremos suroriente en los cuales un habitante de estos sitios puede tardar entre 4 y 5 horas para llegar hasta la cabecera urbana más cercana. En el resto del territorio predominan con el 50,38% tiempos de

desplazamiento menores a 2 horas lo que constituye una ventaja positiva en el mercado de tierras, y una oportunidad de inversión en vías terciarias para mejorar los accesos en aras a incrementar la calidad de vida de los habitantes y reducir costos de transporte. La cobertura vial del municipio aproximada puede ser de 85% en épocas de verano, salvo las mencionadas veredas la Belleza y La victoria en donde no presenta vías de acceso y se hace necesario el uso de equinos para su ingreso.

Figura 7. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Carmen de Chucurí



Fuente: UPRA (2024).

Con relación a la dotación de servicios públicos, se presenta dos acueductos el del casco urbano y el acueducto "Tres veredas" que suple gran parte del área rural, además se suple por fuentes hídricas y nacederos de agua. Se destaca que el municipio lo atraviesa de oriente a occidente el Rio Cascajales, con los afluentes del Río Sucio, Río Vergelano y Río Hondura, que suple de agua a veredas como Dos Bocas, San Luis, Rancho Grande, Barranco Amarillo entre otras. En contraste veredas como La Ye La Reserva, El Trébol y en general al occidente del municipio en épocas de verano hay escases de agua. En el municipio no hay presencia de distritos de riego, se cuenta con un régimen pluviométrico que garantiza un buen suministro de agua a los cultivos, sin embargo, se requiere adecuación en algunos sectores para una mayor eficiencia en el suministro en época de verano. Respecto de energía eléctrica en general existe cobertura salvo las veredas colindantes con el Parque Nacional Natural Los Yariguíes como La Belleza, La Victoria, El Vergel, Delicias Alto entre otras. El servicio de gas domiciliario se presenta en las veredas de El Centenario, Bajo Cascajales, Rancho Grande, Los Aljibes, Sabanales, entre otros, siendo este servicio un diferenciador del mercado de tierras y donde se presentan los rangos de precios de la tierra más altos del municipio.

Entre las entidades relacionadas con el agro hacen presencia en el municipio el Banco Agrario, no hay presencia de instalaciones físicas de SENA, pero existe ofertas a demanda. Las Escuelas rurales no tienen enfoque de capacitación agropecuario, solo se lleva a cabo por iniciativas privadas. La Salud para el área rural se suple por centros de salud ubicados en veredas como El Diviso, Centenario, Santo Domingo, Explanación La Ye, pero que en realidad los profesionales de la salud cubren toda el área rural en constantes desplazamientos teniendo a cargo entre 8 a 12 veredas.

Respecto de las asociaciones con enfoque agropecuario, en el municipio existen aproximadamente 29 asociaciones registradas, las cuales realizan actividades ambientales, agroindustriales, agrícolas y pecuarias. Hay tres asociaciones de mujeres dedicadas a la transformación cacao y a la producción de frutas

hortalizas. Los jóvenes no son interesados por las labores o proyectos del sector agropecuario, no hay relevo generacional para estas labores.

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014, p. 15). El municipio de El Carmen de Chucurí se clasifica en la categoría de ruralidad **RURAL DISPERSO**, el cual corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias entre 10 hab/km^2 y 100 hab/km^2 (DNP, 2014, p. 12), para lo cual, dadas las condiciones que tiene el municipio hacen que la población se encuentre dispersa, lo cual es un factor que aumenta los costos cuando se trata de programas encaminados a atender a la población.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de El Carmen de Chucurí presenta un nivel riesgo **medio bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. En particular, las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación, bajo los parámetros establecidos. Este índice de riesgo de victimización bajo es un factor positivo para para el mercado de tierras rurales con los que caracteriza al municipio de El Carmen de Chucuri que en general presenta tranquilidad respecto del orden público.

4.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

La población reportada es de 22.596 habitantes los cuales 18.342 (81,12%) es población rural y 4.247 (18,8%) es población urbana (TerriData, 2024).

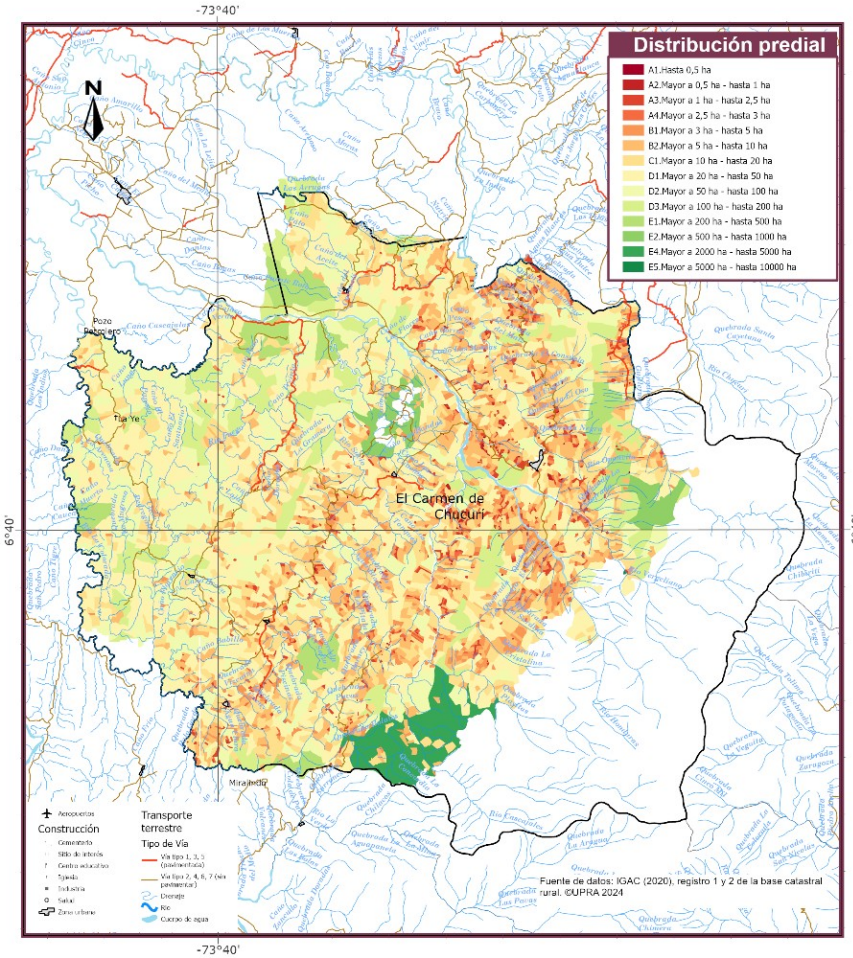
El municipio de El Carmen de Chucurí, registra un índice de informalidad del 25-50%, representa que el 48,47% de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio, esto es, que el otro 51,53% si se realiza con el cumplimiento de la norma. Además, hay restricción de acceso a créditos por la transposición cartográfica entre los predios y las áreas protegidas el de municipio en especial por El Parque Nacional Natural o áreas de Ley segunda en categoría A. Es común las transacciones inmobiliarias en área rural por el documento llamada de "carta Venta" por esta alta informalidad en el área rural se tiene proyectado realizar convenio interadministrativo con la ANT con la meta de formalizar al menos 100 predios.

Esta informalidad puede explicarse por la vigencia de la actualización catastral la cual es del año 2014, son diez años de desactualización del censo catastral que no revelan la configuración de las dinámicas territoriales actuales. Además, la Oficina de Instrumento de Registro Público se presenta en San Vicente de Chucurí, para lo cual el habitante de El Carmen requiere incurrir en costos adicionales para perfeccionar los contratos de compraventa de inmuebles.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios, los predios menores a 10 hectáreas representan el 66,18% de los predios del municipio, es decir, predominan en el municipio microfundios y minifundios, lo cual evidencia que la U.A.F definida según Resolución 041 de 1996 del entonces INCORA hoy ANT, comprendida entre 9 a 12 hectáreas no está respondiendo a realidades territoriales actuales. También se presentan predios mayores a 100 ha, en la zona sur oriental del municipio, en las colindancias del Parque Nacional Natural

Serranía de Los Yariguíes, especialmente en veredas como La Belleza, Honduras Alto y Honduras Bajo.

Figura 8. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Carmen de Chucurí



Fuente: UPRA (2024)

El mercado de tierras rurales está presentando una leve tendencia inversa entre el tamaño predial y el rango de precios de la tierra, a mayor tamaño predial menor rango de precios de tierra por hectárea, especialmente en rangos superiores a 50 hectáreas el precio de la tierra predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea, anotando que este comportamiento

varía en función de otras variables como tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, tipo de acceso, valor potencial entre otras

4.1.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde a un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo No 038 del 13 de septiembre de 2.002 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de El Carmen de Chucurí". En este EOT, dada la vocación agropecuaria del municipio, se plantea el progreso agroindustrial del municipio y realiza la zonificación de usos del suelo rural según su piso térmico. El artículo 76 del Acuerdo 038/2002 señala:

> **ZONA 1.** Zonas agroecológicas del piso térmico cálido. Bajo estas condiciones se encuentran las áreas se zonas agroecológicas comprendidas hasta una altitud de los 1.000 msnm y temperaturas superiores a los 24^{0}C. Se caracteriza por ser la zona más amplia y que genera la mayor productividad, cuyo relieve presenta un predominio de áreas onduladas y planas y levemente inclinadas.
>
> **ZONA 2.** Zonas agroecológicas del piso térmico templado o medio. Bajo estas condiciones se encuentran las áreas se zonas agroecológicas comprendidas en las altitudes de los 1.000 msnm a 2.000 msnm y con temperaturas de 18^{0}C a 21^{0}C. Se caracteriza por ser zona productora con predominio de relieve ondulado de pendientes leves y moderadas,
>
> **ZONA 3.** Zonas agroecológicas de piso térmico frio. Bajo estas condiciones se encuentran las áreas con altitudes mayores a los 2.000 msnm y temperaturas inferiores los 19^{0}C. Se caracteriza por ser una zona con escasa población, alta fragilidad ambiental, con relieve inclinado ondulado a muy abrupto. Comprende las zonas de protección y la reserva natural de la Serranía del Yariguíes.

En la zona 1 se reglamentan actividades agropecuarias actividades agroforestales e incluso minería para proyectos de exportación de carbón y roca fosfórica. La zona 2 además del uso agropecuario y agroforestal se reglamenta también la actividad forestal en categorías de bosque protector-productor, bosque protector y bosque de protección absoluta.

La denominada zona 3 del EOT vigente del Carmen de Chucurí correspondería a las áreas excluidas del mercado de tierras. La zona 1 de mayor productividad según su norma urbana predominan precios de la tierra mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, pero se pueden presentar precios de la tierra incluso mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea donde se encuentra especialmente el cultivo de cacao y tierras de muy buena capacidad productiva. La zona 2 con mayores restricciones normativas el máximo rango de precios de la tierra que se presenta es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, lo cual evidencia una relación directa entre el uso reglamentado y el precio de la tierra, anotando que estos usos del suelo tienen un alto componente con relación a sus condiciones bioclimáticas.

Aunque el E.O.T del 2.002 reglamenta el uso de parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre a la fecha del presente informe este uso no es significativo en el área rural y denota la conservación de usos agropecuarios del municipio, lo cual de alguna manera en termino de renta es más factibles, bajo las condiciones actuales, los desarrollos agrícolas que los desarrollos restringidos. Existen algunas parcelaciones informales por debajo del área mínima rural a causa principalmente de vacíos reglamentarios la por desactualización del E.O.T.

Hay conflictos principalmente por los usos protegidos dado que los campesinos viven en estas áreas y son explotadas sin los adecuados manejos por lo que la administración actual está proyectando continuar con el pago por servicios ecosistémicos en convenio con la Corporación Autónoma Regional de Santander CAS, toda vez que en el año 2023 se reconocieron incentivos económicos en 50

hectáreas (Alcaldía municipal de El Carmén de Chucurí, 2024). El turismo se presenta por el interés de extranjeros y nacionales en visitar las zonas de parques naturales. No hay inversión extranjera, pero si se presenta algún interés por el bono de carbón, sin ser estos proyectos de alto impacto. En el municipio se presenta minería que igualmente está reglamentada en el E.O.T vigente, de acuerdo a entrevistas semiestructurada con los títulos mineros activos actuales más las nuevas solicitudes pueden representar un área aproximadamente 32.000 hectáreas ubicadas especialmente en las veredas Cascajales y El Edén. En las zonas tanto mineras como de restricciones ambientales se hace difícil la comercialización de precios por la condición jurídica propia de estos predios, condición que se está reflejando en los precios de la tierra determinado en mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

4.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en la producción agrícola de Cacao con 13.395 has de área cosechada produciendo entre 7.000 y 8.000 toneladas al año. En segundo renglón de importancia se encuentra el café, sin embargo, en los últimos años se ha venido incrementando producciones de aguacate, banano y naranjo con especial significancia de áreas cosechadas. La ganadería se presenta especialmente en la parte baja del municipio en veredas como Centenario, La Colorada, Rancho Chile, La Ye, Los Olivos, El Trébol entre otros. El Valor de jornal es de aproximadamente $ 50.000 sin alimentación.

La tabla 3 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 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 3. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Carmen de Chucurí

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Cacao	13.935,00	0,65
Plátano consumo interno	1.500,00	3,00
Aguacate demás variedades	915,00	4,00
Banano consumo interno	900,00	6,00
Naranja Valencia	510,00	8,00
Café	488,42	1,46
Aguacate Papelillo	355,00	4,00
Mango demás variedades	80,00	2,20
Limón Pajarito	60,00	7,00
Limón Tahití	60,00	7,00
Yuca consumo en fresco	60,00	8,00
Maíz Amarillo Tradicional	45,00	1,50
Limón Mandarino	30,00	6,00
Palma de aceite	30,00	4,00
Aguacate Hass	10,00	3,00

Fuente: (UPRA, 2022a).

Respecto de la dinámica de estos cultivos en los últimos 10 años, se evidencia un incremento significativo tanto en el caco, pero especialmente en el banano y la naranja.

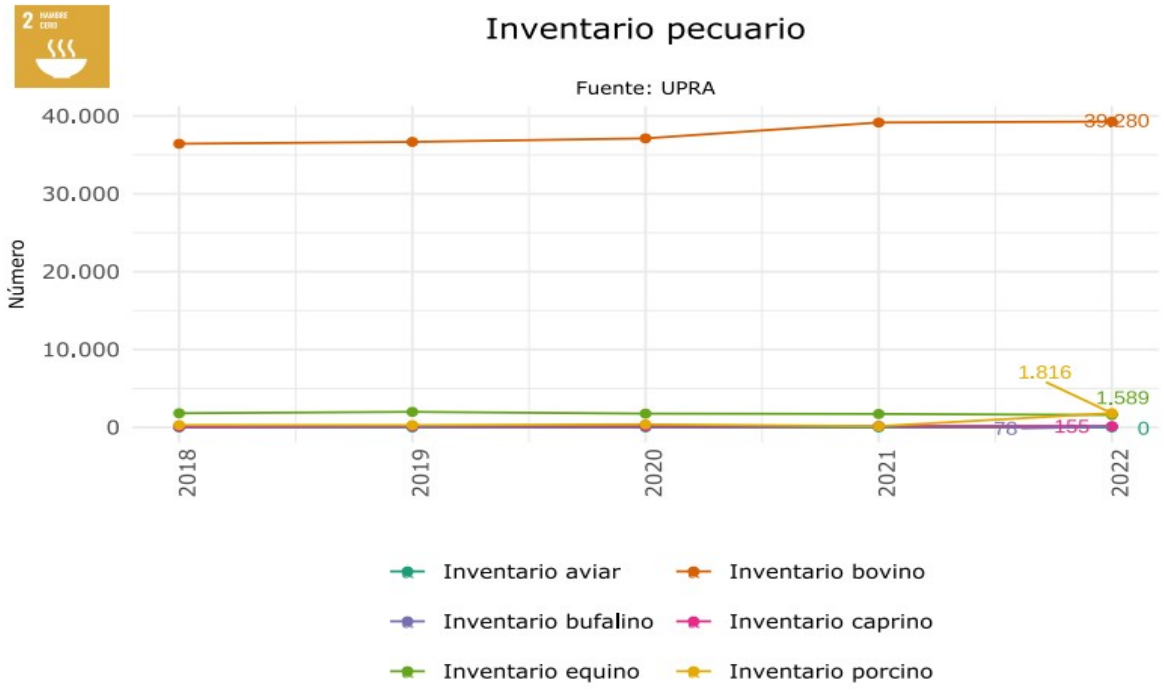
Tabla 4. Tendencias principales cultivos periodo 2012-2022

Ciclo del cultivo	Cultivo	Área cosechada (ha)			Tasa de crecimiento promedio anual
		2012	2022	Variación	%
Total		**11.802,37**	**19.179,42**	**7.377,05**	
Permanente	Cacao	7.900,57	13.935,00	6.034,43	76,00%
Permanente	Plátano	1.672,00	1500,00	-172,00	-10,00%
Permanente	Aguacate	1.200,00	1280,00	80,00	7,00%
Permanente	Banano	30,00	900,00	870,00	2.900,00%
Permanente	Naranja	155,00	510,00	355,00	229,00%
Permanente	Café	380,00	488,42	108,42	29,00%

Fuente: (UPRA, 2022a).

Respecto a la ganadería, prima el ganado bovino con una tendencia estable en el periodo 2018-2022 de 30.000 a 40.000 cabezas. Y también da cuenta la poca participación de inventarios porcinos en el municipio.

Figura 9. Tendencia inventario pecuario periodo 2018-2022.

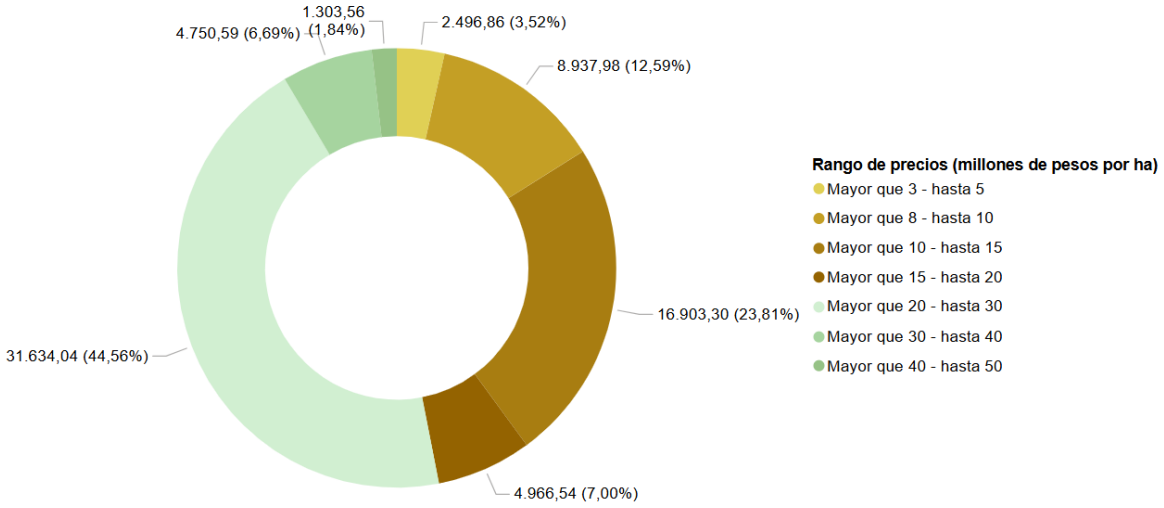


Fuente: UPRA (2024).

4.1.5. Dimensión económica

Se han determinado siete rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La figura 9 muestra el rango de precios de la tierra en el municipio de El Carmen de Chucurí, donde el rango de precio predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 44,56 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 10. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en El Carmen de Chucurí



Fuente: UPRA (2024).

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: En veredas La Belleza, La Bodega, y zonas colindantes del Parque Nacional Natural Yariguíes. Con tiempos desplazamiento predominantes entre 3 y 4 horas. Predominan tamaños prediales Mayor a 10 ha hasta 20 ha. Zonas de topografías escarpadas de difícil acceso con valores potenciales predominantes en los rangos de 19 a 26 puntos (67,15%). Colindante a suelos protegidos zonas con deficiencia de servicios públicos tanto de energía eléctrica como de acueducto.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Se presenta en la parte central en veredas como El Líbano, Vista Hermosa y El Control y sur del municipio en veredas como El Sinaí, EL Indio y Los Alpes entre otras. Con tiempos desplazamiento predominantes entre 1 y 2 horas. Predominan tamaños prediales Mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zonas de topografías escarpadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 27 a 34 puntos (79,09%). Se presenta usos de ganadería, aguacate y cacao. En bajo Cascajales y El Edén se presenta usos de minería.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Se encuentra ubicada en la zona sur occidental del municipio donde predomina el uso de ganadería, en veredas como El Trébol, Los Olivos, La Colorada, entre otras. Con tiempos desplazamiento predominantes entre 2 y 3 horas. Predominan tamaños prediales Mayor a 20 ha hasta 50 ha. Zonas de levemente inclinadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 47 a 52 puntos (61,76%). Presenta problemas de acceso a agua.

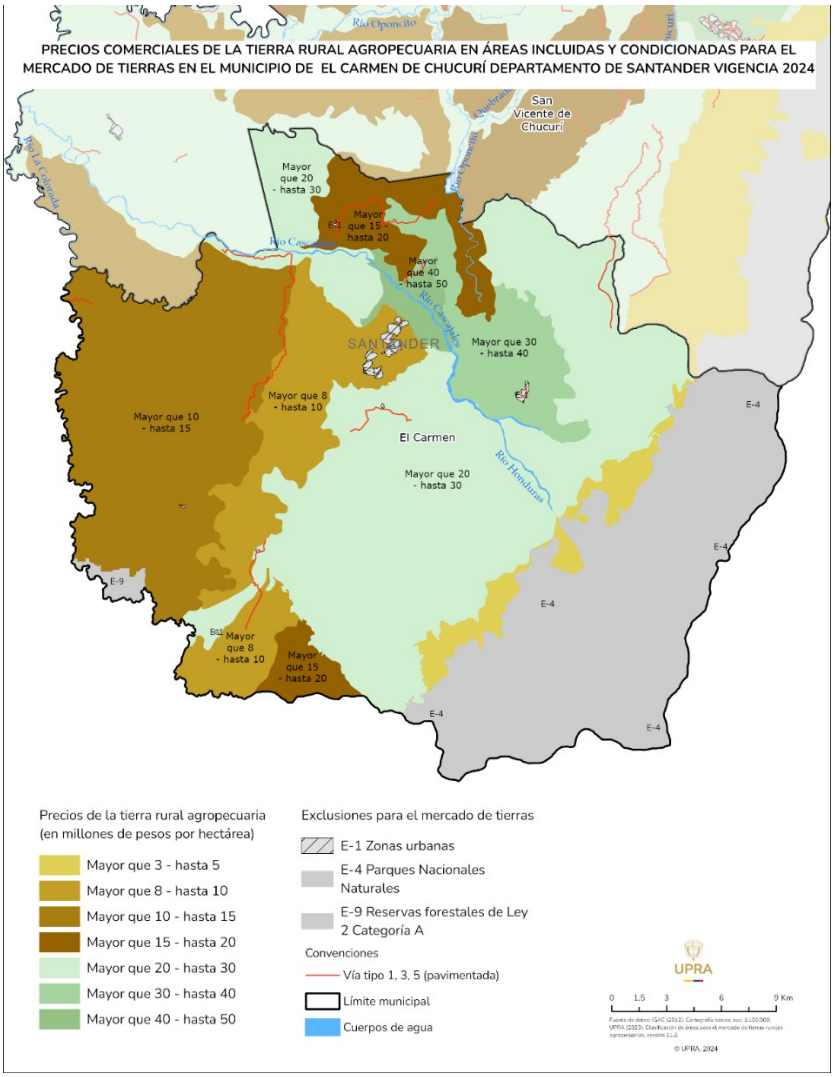
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: En la zona norte en veredas como El 27, San Luis y La Salina, en la zona sur en la vereda Los Alpes. Con tiempos desplazamiento predominantes menor a 1 hora. Predominan tamaños prediales Mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zonas de levemente inclinadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 35 a 40 puntos (74,20%). Zonas de ganadería aguacate y cacao.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Es el rango predominante en el municipio se ubica en la parte central y norte, en veredas como Delicias Bajo, La Laguna, Tambo Redondo, Centenario, entre otras. Con tiempos desplazamiento predominantes entre 1 y 2 horas. Predominan tamaños prediales Mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zonas de levemente inclinadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 27 a 34 puntos (46,96%). Zonas de cultivos de cacao y café.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Al norte del río Cascajares en colindancias con la zona urbana de El Carmen de Chucurí, en veredas como Quinta alta Barranco Amarillo, Quinta Abajo, El 40, entre otras. Se caracteriza por contar con servicios públicos de acueducto, energía eléctrica e incluso gas domiciliario. Con tiempos desplazamiento predominantes menores a 1 de la cabecera municipal. Predominan tamaños prediales Mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zonas de levemente inclinadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 27 a 34 puntos (30,31%). Zonas de cultivos de café, cacao y piscicultura.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: en colindancias con el río Cascajares en veredas como Rancho Grande, Los Aljibes, Bajo Cascajales, Sabanales, entre otras. Se caracteriza por contar con servicios públicos de acueducto, energía eléctrica e incluso gas domiciliario. Con tiempos desplazamiento predominantes menores a 1 de la cabecera municipal. Predominan tamaños prediales Mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zonas de levemente inclinadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 77 a 84 puntos (93,79%). Zonas de cultivos de ganadería y piscicultura.

Figura 11. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria El Carmen de Chucurí



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Carmen de Chucurí

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	2.496,86	Vereda La Belleza, La Bodega, y zonas colindantes del Parque Nacional Natural Yariquíes.	19-26 puntos	Entre 3 y 4 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Colindante a suelos protegidos
Mayor que 8 hasta 10	8.937,98	El Líbano, Vista Hermosa y El Control y al sur del municipio en veredas como El Sinaí, EL Indio y Los Alpes, entre otras	27-34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Se presenta usos de ganadería, aguacate y cacao. En bajo Cascajales y El Edén se presenta usos de minería.
Mayor que 10 hasta 15	16.903,30	El Trébol, Los Olivos, La Colorada, entre otras	47-52 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Ganadería
Mayor que 15 hasta 20	4.966,54	El 27, San Luis y La Salina, en la zona sur en la vereda Los Alpes, entre otras.	35-40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Café, aguacate, plátano, cacao
Mayor que 20 hasta 30	31.634,04	Delicias Bajo, La Laguna, Tambo Redondo, Centenario, entre otras	27-34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Café, aguacate, plátano, cacao
Mayor que 30 hasta 40	4.750,59	Al norte del río Cascajares en colindancias con la zona urbana de El Carmen de Chucurí	27-34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Zonas de cultivos de café, cacao y piscicultura.
Mayor que 40 hasta 50	1.303,56	En colindancias con el río Cascajares en veredas como Rancho Grande, Los Aljibes, Bajo Cascajales, Sabanales, entre otras	77-84 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha.	Zonas de cultivos de ganadería y piscicultura.

Fuente: UPRA (2024)

El arriendo no es una figura de acceso recurrente en el municipio se presenta especialmente para ganadería por cabeza de ganado bovino, este tipo de contratos de arriendos usualmente en el municipio se efectúan por escrito y en pagos mensuales.

Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Carmen de Chucurí

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario Ganadería	$ 14.285	Cabeza	Mensual	Transacción den la Vereda Rancho Grande se arrendó en $ 10.000.000 para 700 cabezas. UGG: 1,5 cabezas/ha

Fuente: UPRA (2024).

4.1.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Carmen de Chucurí

El Carmen de Chucurí es un municipio de vocación agrícola en donde más del 80% de la población reside en el área rural, para esta población se debe reforzar la atención integral con el fin de desarrollar proyectos de índole agropecuario como opción de vida que les permita continuar en el campo, tal como los programas que prevé la formalización de la tierra lo que permita acceso a créditos y financiación de proyectos productivos.

El Río Cascajales es una importante fuente hídrica del municipio y que es caracterizador del mercado de tierras toda vez que en sus colindancias se están presentando los mayores precios de la tierra por hectárea, donde confluyen usos de ganadería y un importante auge de la piscicultura.

La informalidad y la falta de infraestructura vial al interior del municipio son las variables que pueden identificar desafíos de mejora para dinamizar el mercado de tierras en especial en la producción y transformación de cacao, cultivo característico de El Carmen de Chucurí.

La variable de valor potencial se relaciona directamente con los precios de la tierra en especial en los rangos extremos, toda vez que el menor rango de precios de la tierra determinado en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea presenta valores potenciales de 19 a 26 puntos, muy diferente para el mayor rango de precios determinado en Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea que presenta clases de tierra 02 que son de muy buena capacidad de producción con valores potenciales de 77 a 84 puntos.

El 88,25% del área del municipio se encuentra en áreas condicionadas y excluidas del mercado de tierras. Las áreas condicionadas que representan el 65,40% del área municipal responden especialmente a amenazas por remoción en masa altas y muy altas, y respecto de las áreas excluidas del mercado de tierras que representan el 22,85% del área municipal, son especialmente el Parque Nacional Natural Los Yariguíes y las zonas de reserva forestal categoría A. Esta condición ha ocasionado conflictos de uso de suelo entre la conservación y preservación ambiental y la producción agropecuaria. Sobre este tópico se están aplicando figuras como pagos por servicios ecosistémicos que son incentivos económicos para conservas tanto las fuentes hídricas como bosques y reservas naturales.

4.2. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Vicente de Chucurí

4.2.1. Dimensión contextual

El municipio de San Vicente de Chucurí se encuentra localizado en la provincia de Yariguíes en el departamento de Santander, limita al norte con el municipio de Barrancabermeja y Betulia, al oriente con los municipios de Zapatoca y Betulia, al sur con el municipio de El Carmen de Chucurí y Simacota y al occidente con los municipios de Simacota y Barrancabermeja.

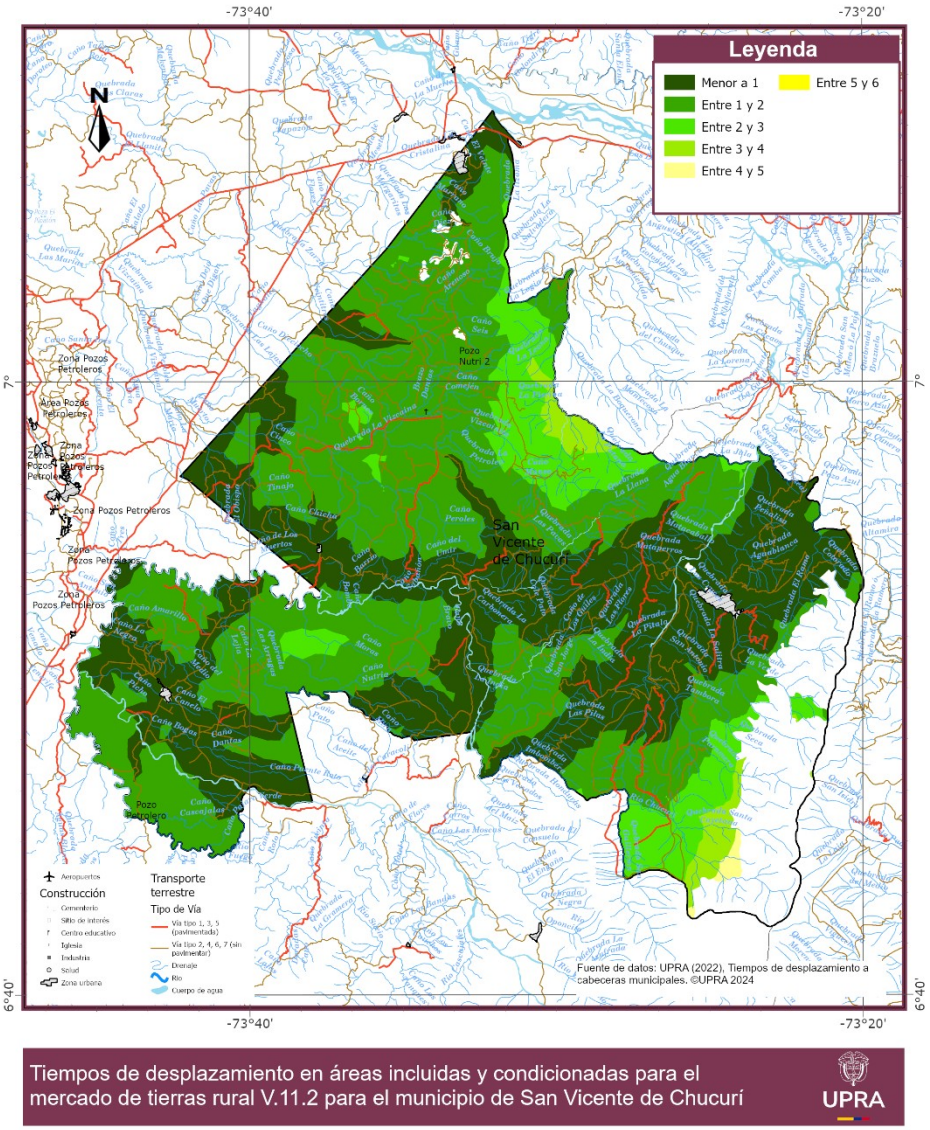
En San Vicente de Chucurí la altitud media predominante de 690 m.s.n.m con prevalencia en temperaturas que oscilan los 22ºC siendo así la unidad climática predomínate cálido húmedo. Además, con el 34,72% del área de mercado de tierras rurales este municipio se caracteriza por sus pendientes fuertemente inclinadas de entre 12% a 25% de inclinación, seguido con el 15,98% topografía levemente escarpada de pendientes del 25% al 50%. Esta condición de topografía es una característica del mercado de tierras toda vez que predominan topografías inclinadas, pero que no por ello, no son tierras productivas, al contrario, dada sus condiciones edáficas y climáticas convierten a San Vicente de Chucurí como uno de los principales municipios productores de aguacate, cacao y café. En las zonas con estas pendientes predominantes prevalecen rangos de precios comerciales de la tierra rural mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea.

Conforme el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 (Alcaldía municipal de San Vicente de Chucurí, 2020) la división política administrativa del municipio se divide en 37 veredas y 30 barrios. Existen diversas vías de conexión con centros poblados vecinos como la vía hacía el Municipio de Bucaramanga que se encuentra pavimenta y en buen estado de conservación; la vía de conexión con la ciudad de Barrancabermeja con tramos sin pavimentar; la vía de comunicación con el Municipio de El Carmen de Chucuri que se encuentra en mal estado de

conservación y sin pavimentar; y, por último, hacia el límite con el Municipio de Zapatoca, igualmente sin pavimentar.

De acuerdo con el mapa de isócronas que representa los tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana elaborado por la UPRA, se establecen dos sectores que son en los extremos centro norte y suroriente en los cuales un habitante de estos sitios puede tardar entre 3 y 4 horas para llegar hasta la cabecera urbana más cercana. En el resto del territorio predominan los tiempos de desplazamiento menores a 2 horas lo que constituye una ventaja positiva en el mercado de tierras, para el establecimiento y desarrollo de los sistemas productivos, el trasiego de materia prima para las actividades agrícolas y pecuarias; para aquellas zonas que presentan los mayores tiempos de desplazamiento identificados en el municipio se hace necesaria la inversión en vías terciarias para mejorar los accesos en aras de incrementar la calidad de vida de los habitantes como consecuencia de la posible reducción costos de transporte, los menores tiempos de desplazamiento en que incurrirían y la mayor probabilidad de ser competitivos frente a otros territorios.
La cobertura vial del municipio se aproxima al 70% sobre las que se puede transitar especialmente en época de verano, sin embargo, por sus características geomorfológicas, las lluvias intensas y aumento de caudales generan movimientos en masa, desprendimiento de suelo, saturación de taludes y represamiento de cuerpos de agua con arrastre de rocas y capa vegetal, causando deterioro.

Figura 12. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Vicente de Chucurí



Fuente: UPRA (2024).

Con relación a la dotación de servicios públicos, la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo en San Vicente de Chucurí presentan una cobertura de aproximadamente el 95% de agua potable y el 90% de alcantarillado, con especial cobertura el área urbana. En contraste, el acceso de la población rural al agua potable y saneamiento básico son insuficientes y de muy baja calidad. La cobertura del servicio de acueducto en el área rural es de

aproximadamente el 60%, Sin embargo, en la actualidad, existen acueductos que prestan servicios de acueducto como la Corporación Administradora del Acueducto Urbano Yarima, Junta Administradora del Acueducto Colectivo Santa Inés, Corporación de Servicios de Acueducto vereda Flores de San Guillerma y la Asociación de Usuarios del Acueducto de Totumos "Asototumos" los cuales proveen de agua potable a sus usuarios. En las veredas y sectores de la zona baja del Municipio de San Vicente de Chucurí, la ineficiente y carente infraestructura para prestar el servicio de acueducto, y los bajos caudales de las escasas fuentes hídricas hacen que el suministro de agua sea escaso, ocasionando desabastecimiento del vital líquido en veredas y/o sectores de San José, Nutrias I y Las Margaritas

Aunado a lo anterior, en el municipio no hay presencia de distritos de riego que puedan suplir las necesidades de los sistemas productivos agrícolas y pecuarios y que permitan minimizar los efectos climáticos adversos especialmente en época de verano. Respecto de energía eléctrica en general existe cobertura para el Municipio del 95%, identificando que el déficit de cobertura se encuentra principalmente en la zona rural, en zonas periféricas como el costado suroriental del municipio siendo este servicio un diferenciador del mercado de tierras y donde se presentan los menores rangos de precios de la tierra rural identificados en el municipio.

Entre las entidades relacionadas con el sector agricultura y la propiedad hacen presencia en el municipio el Banco Agrario, no hay presencia de instalaciones físicas de SENA, pero existe ofertas a demanda. Las Escuelas rurales no tienen enfoque de capacitación agropecuario, solo se lleva a cabo por iniciativas privadas. La Salud para el área rural se suple por centros de salud ubicados en el centro urbano principal, el cual cuenta con una infraestructura Hospitalaria denominada E.S.E. El Carmen, siento este un servicio de primer nivel. La Misma Entidad atiende también dos puestos de salud ubicados en el corregimiento de Yarima y La vereda Agua Blanca.

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014, p. 15). El municipio de San Vicente de Chucurí se clasifica en la categoría de ruralidad **RURAL**, el cual Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km2) (DNP, 2014, p. 12).

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de San Vicente de Chucurí presenta un nivel riesgo **medio bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. En particular, las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación, bajo los parámetros establecidos. Este índice de riesgo de victimización bajo es un factor positivo para para el mercado de tierras rurales con los que caracteriza al municipio de San Vicente de Chucuri que en general presenta estabilidad respecto del orden público.

4.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

La población reportada es de 22.596 habitantes los cuales 18.439 (62,66%) es población rural y 10.988 (37,34%) es población urbana (TerriData, 2024).

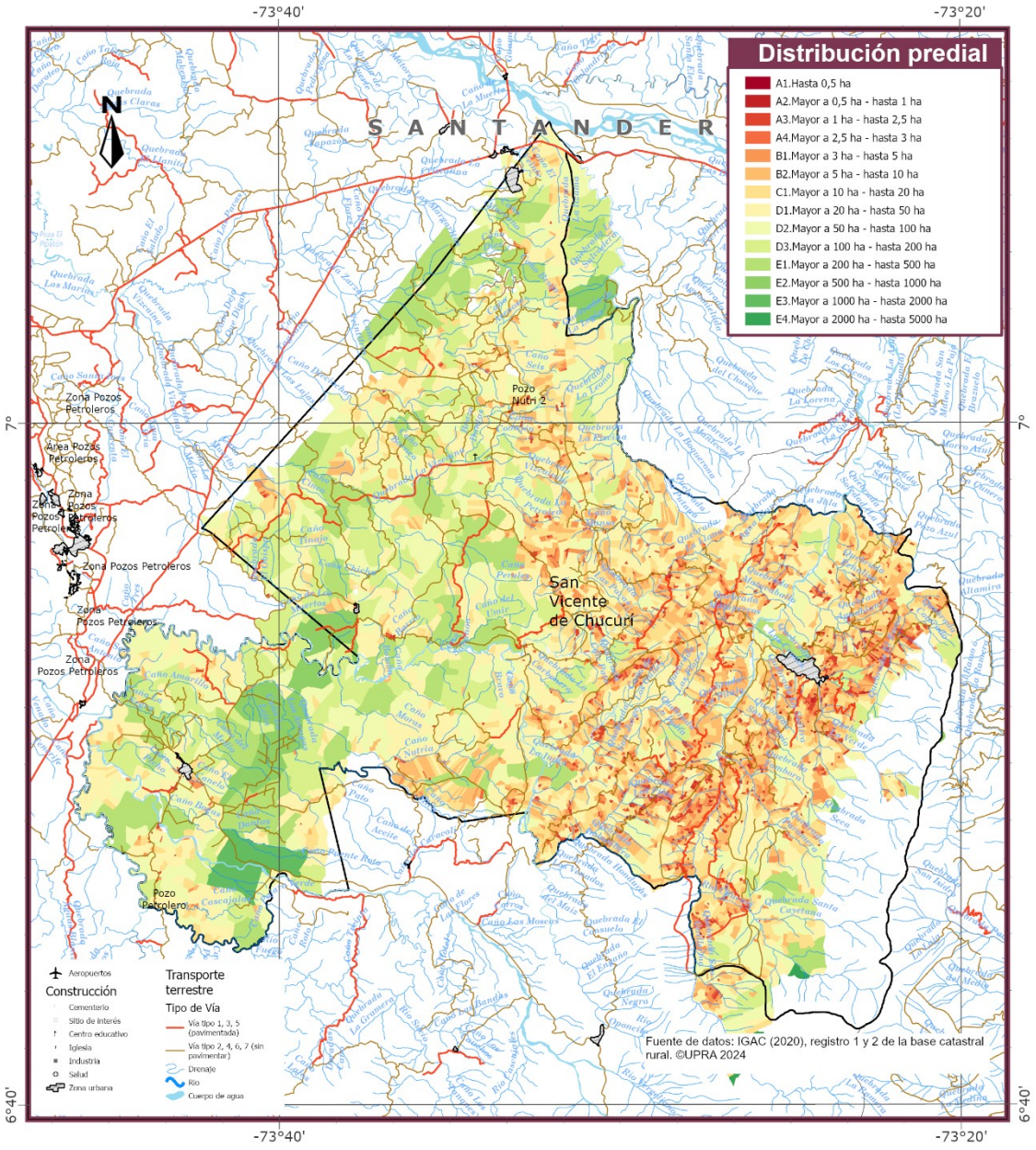
El municipio de San Vicente de Chucurí, registra un índice de informalidad del 0% al 25%, que representa un índice de 0.18 sobre cuyas transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio, esto es, que el otro 0.82 si se realiza

con el cumplimiento de la norma. Es común que las transacciones inmobiliarias en el área rural se den bajo figuras como la carta venta y las sanas posesiones.

La informalidad en este municipio, que se ubica en el primer rango del índice, puede ser explicado por la presencia inmediata de las oficinas de registro de instrumentos públicos de la superintendencia de notariado y registro dentro del municipio, minimizando los tiempos de desplazamiento de los pobladores rurales a otros municipios y minimizando los costos para la protocolización de las transacciones notariales y registrales.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios, los predios menores a 10 hectáreas representan el 63,58% de los predios del municipio, es decir, predominan en el municipio microfundios y minifundios, lo cual evidencia que la U.A.F definida según Resolución 041 de 1996 del entonces INCORA hoy ANT, comprendida entre 9 a 12 hectáreas no está respondiendo a realidades territoriales actuales. También se presentan predios mayores a 50 ha predominantemente en el costado occidental del municipio, sobre los que los precios comerciales de la tierra rural por unidad de área se ubican en el rango mayor que 15 hasta 20 millones de pesos.

Figura 13. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Vicente de Chucurí



Distribución de tamaño predial en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rural V.11.2 para el municipio de San Vicente de Chucurí

UPRA

Fuente: UPRA (2024)

Para esta variable en particular, los precios comerciales de la tierra identificados en el rango mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea abarca predios

con tamaños mayores a 3 y hasta 10 hectáreas ubicados en cercanía al área de exclusión del costado oriental de la zona urbana del municipio de San Vicente; por su parte, aquellos que presentan tamaños entre 20 y 50 hectáreas presentan precios por hectárea definidos en el rango mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea y, de manera agrupada, en los rangos mayor que 15 hasta 20 y mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea predominan predios con tamaños inferiores a las 10 hectáreas (63,71% del total de predios). Finalmente, los predios con los tamaños más pequeños (hasta 2.5 hectáreas) son los que se ubican en la periferia de la zona urbana principal y a su vez, son los que ostentan los precios comerciales de la tierra rural más altos identificados en San Vicente de Chucurí (mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea).

Aunque este comportamiento parece lineal, es decir, a tamaños de la propiedad más pequeños precios comerciales de la tierra más altos, existe influencia de otras variables como la capacidad productiva de las tierras expresadas a través de las unidades físicas homogéneas, la proximidad a los centros de consumo, acopio, transformación, distribución y comercialización que permiten ampliar la justificación en la formación del precio y comprender la dinámica del mercado de tierras que se da en el territorio.

4.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde a un Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) aprobado mediante Acuerdo No 022 del 27 de septiembre de 2.003 "Por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de San Vicente de Chucurí". En este PBOT, el articulo cuadragésimo del capítulo III que refiere a los suelos de producción y desarrollo rural, señala:

4.2.3.1. SUELOS AGROPECUARIOS CON RESTRICCIONES AMBIENTALES

Agroforestales. Corresponde a sectores para el establecimiento y desarrollo de sistemas agroforestales. Especialmente en la parte montañosa del municipio que

por sus características agrológicas y su capacidad de acogida aceptan usos agroforestales, de modo que se equilibra la protección del paisaje con la actividad socioeconómica de los campesinos, de igual manera se convierte en una importante zona de amortiguación de las cuencas altas que abastecen acueductos, de la serranía de los Yariguíes y se constituyen como terrenos protegidos a la acción hídrica erosiva mitigando amenazas ya sean de tipo remoción en masa o avenidas torrenciales. Los sistemas permitidos tienen estrecha relación con la pendiente del terreno rangos mayores del 25%, grado de protección del suelo y cobertura vegetal durante la mayor parte del año, recomendándose el establecimiento de sistemas de producción agrícolas y pecuarios en combinación con sistemas arbolados, como la Agroforestería. Con presencia de precios ubicados en el rango mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, con la participación parcial de veredas como Primavera, Pradera, Guamales y Chanchón.

Áreas Palmicultoras. zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial para obtener productos forestales para la comercialización y consumo. Adecuadas por sus características físicobióticas y edafológicas adecuadas para sustentar las actividades agrícolas permanentes que sirven especialmente para el abastecimiento de mercados regionales y nacionales. Están conformadas por suelos de topografía plana a levemente inclinada (pendientes menores del 12%) y su consiguiente ventaja para la mecanización, el riego y el drenaje; condiciones físicas aceptables y fertilidad moderada de los suelos. Constituyen las reservas agrícolas en el territorio para establecer cultivos semipermanentes y permanentes, pastos y forrajes para ganadería. Son las zonas que presentan mayor cercanía a la vía nacional ruta del sol y sobre las que se ubican las tierras que presentan algunos de los valores potenciales más altos identificados en el municipio (entre 70 y 76 puntos) en tierras que han sido descritas por las unidades físicas homogéneas como buenas. Las veredas que presentan coberturas con sistemas productivos como la palma de aceite son Yarima, parte de las veredas Vicania, Tempestuosa y Arrugas.

Sobre estas zonas predominan las tierras con precios de la tierra que se ubican en el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea.

Áreas Silvopastoriles: los sistemas silvoagrícolas y agrosilvopastoriles como un uso agropecuario ambientalmente sostenible, se convierte en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenida; se constituye en soporte de la economía campesina y promueve la reconversión de áreas agrícolas y ganaderas que presentan problemas de sostenibilidad productiva. Sobre estas zonas predominan los precios de la tierra ubicados en el rango mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea y se localizan en veredas como Llana Caliente, Llana Fría, Guadual, El León, Ceibal y Naranjito.

4.2.3.2. ÁREAS DESTINADAS A LA GANADERÍA Y EXPLORACIÓN PETROLERA.

Bloques de exploración Petrolera: Son sectores para la exploración y prospección petrolera, se acoge a los polígonos de exploración pendientes por parte de ECOPETROL, conformados por cuatro bloques localizados en el sector centro oriental del municipio; estas actividades poseen una única reglamentación de uso condicionado a la protección de los recursos. Sobre estas zonas predominan los precios comerciales de la tierra rural identificados en el rango mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea sobre veredas como Viscania. La oferta de tierras se ve influenciada por la petrolera y empiezan a consolidar usos como los habitacionales.

4.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Las actividades agrícolas y pecuarias constituyen el eje de la economía local. Dentro de este renglón económico se destacan cultivos agrícolas permanentes y semipermanentes como cacao, aguacate, café, cítricos (Naranja, mandarina y limón), palma de aceite, caucho, forestales, caña, plátano y banano; cultivos

transitorios como tomate, arveja, habichuela, yuca, maíz, ahuyama y otras hortalizas, y frutas de clima frio como la mora y el lulo entre otros de menor proporción. Las actividades pecuarias incluyen la producción de especies mayores bovinas y bufalinas y la producción de especies menores en sistemas como la avicultura, porcicultura, carpicultura, piscicultura y otras especies. El Valor de jornal es de aproximadamente $ 50.000 sin alimentación.

La Tabla 7 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 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 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Vicente de Chucurí

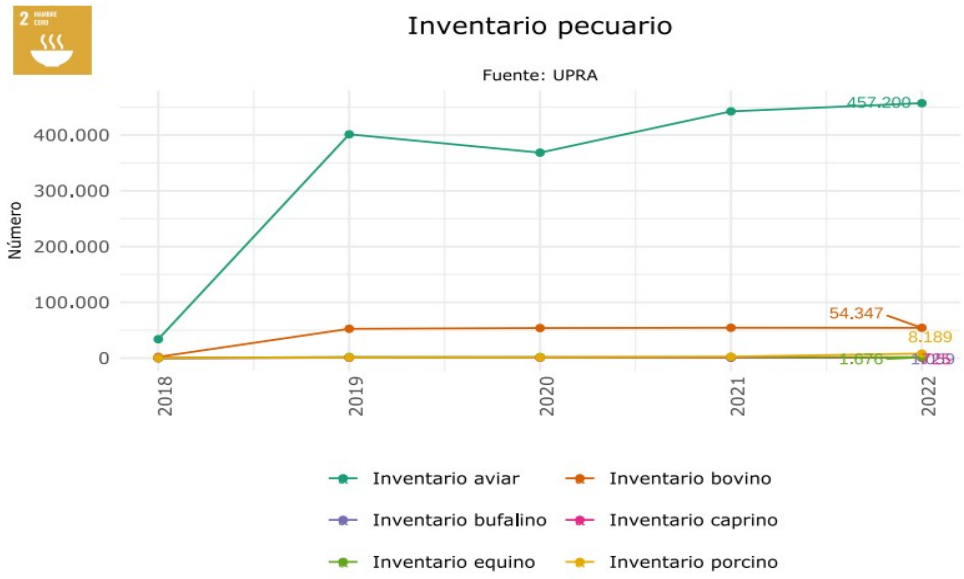
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Cacao	16.870	1
Palma de aceite	7.076	3
Café	1.681	1
Naranja demás variedades	684	10
Aguacate demás variedades	662	15
Mandarina demás variedades	243	5
Yuca consumo en fresco	30	6
Maíz Blanco Tradicional	18	2
Banano consumo interno	10	5
Tomate	2	5
Frijol	1	1
Ahuyama	1	7
Cebolla De Rama	1	3

Fuente: UPRA (2022a).

Respecto de la dinámica de estos cultivos en los últimos 10 años, se evidencia un incremento significativo tanto en el caco, pero especialmente en el banano y la naranja.

Respecto a la ganadería, prima el ganado bovino con una tendencia estable en el periodo 2019-2022 de 50.000 a 54.347 cabezas. Y también da cuenta la poca participación de inventarios de especies menores como el aviar en el municipio.

Figura 14. Tendencia inventario pecuario periodo 2018-2022 en San Vicente de Chucuri



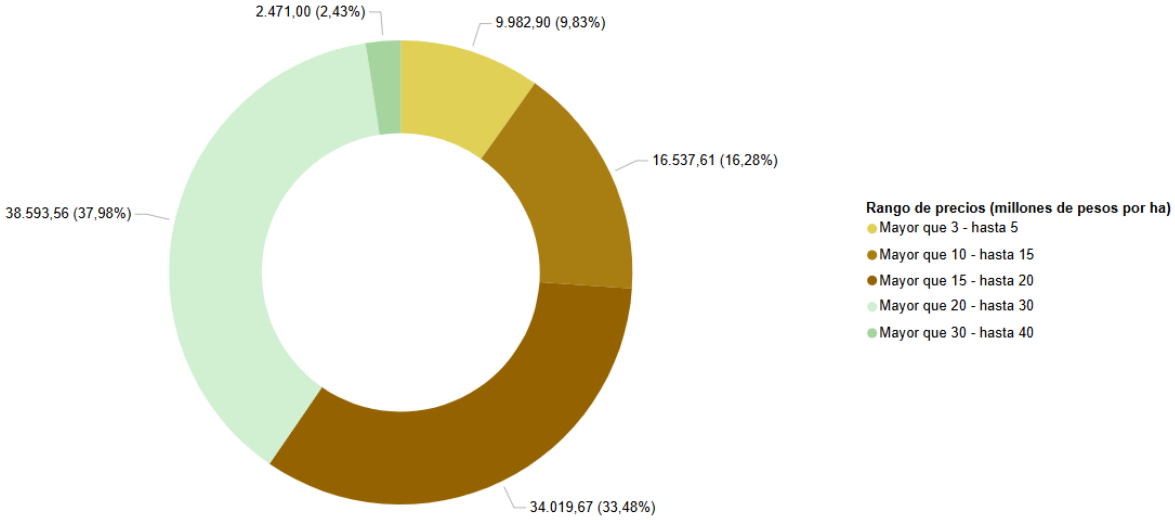
Fuente: UPRA (2024).

4.2.5. Dimensión económica

Se han determinado cinco rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 15 muestra el rango de precios de la tierra en el municipio de San Vicente de Chucurí, donde el rango de precio predominante es mayor que

20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 37,98 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 15. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Vicente de Chucurí



Fuente: UPRA (2024).

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: En veredas Primavera, Chanchón, Pradera y Esmeralda. Con tiempos desplazamiento predominantes menores a 3 horas. Predominan tamaños prediales Mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zonas de topografías escarpadas de difícil acceso con valores potenciales predominantes en los rangos de 27 a 34 puntos (61,68%). Colindante a suelos protegidos zonas con deficiencia de servicios públicos tanto de energía eléctrica como de acueducto.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Se encuentra ubicada en la zona suroccidental y noroccidental del municipio donde predomina el uso de ganadería y la actividad petrolera, en veredas como Viscania y Llana de Cascales. Con tiempos desplazamiento predominantes entre 1 y 2 horas. Predominan tamaños prediales Mayor a 20 ha hasta 50 ha. Zonas de levemente inclinadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 27 a 34

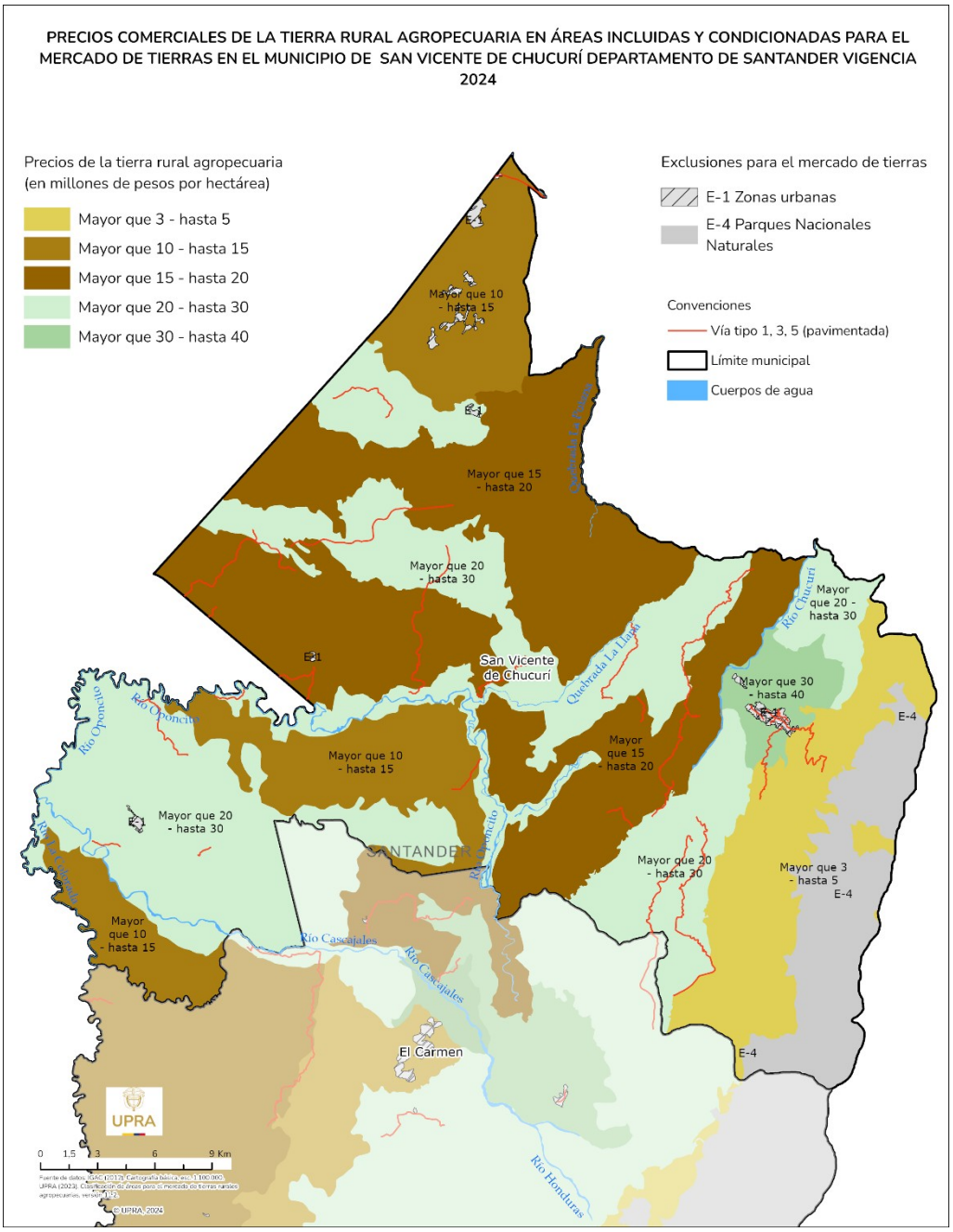
puntos (33,48%). Algunas zonas presentan mejores condiciones edafoclimaticas que permiten describir las tierras como medianas a regulares.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: es el segundo rango de precios predominante y se encuentra en veredas como Llana Fria, Albania, Cebal, El León, Nuevo Mundo y Marcito. Con tiempos desplazamiento predominantes de entre 1 y 2 horas. Predominan tamaños prediales que se ubican en el rango Mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zonas de levemente inclinadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 47 a 52 puntos (41,74%). Zonas donde predomina el uso de ganadería bovina.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Es el rango predominante en el municipio se ubica de manera atomizada en el municipio, en veredas como Viscania, Yarima, Barro Amarillo, Pastelina, Esperanza, Los Medios y La Colorada. Con tiempos desplazamiento predominantes menores a 1 hora. Predominan tamaños prediales que se ubican en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zonas de levemente inclinadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 70 a 76 puntos (20,43%). Zonas de cultivos de cacao, aguacate, café y cítricos. Son tierras que se describen como buenas de acuerdo con las UFH.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: es la zona aledaña al área urbana de San Vicente de Chucurí, en veredas como Centro y una pequeña zona de Esmeralda. Se caracteriza por contar con servicios públicos de acueducto, energía eléctrica e incluso gas domiciliario. Con tiempos desplazamiento predominantes menores a 1 de la cabecera municipal. Predominan tamaños prediales que se ubican en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha. Zonas de levemente inclinadas con valores potenciales predominantes en los rangos de 41 a 46 puntos (45,71%).

Figura 16. Mapa de rangos de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en San Vicente de Chucurí



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Vicente de Chucurí

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	9.982,90	Primavera, Chanchón, Pradera y Esmeralda	27 a 34 puntos	Menor a 3 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Colindante a suelos protegidos
Mayor que 10 hasta 15	16.537,61	Viscania y Llana de Cascales	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Ganadería
Mayor que 15 hasta 20	34.019,67	Llana Fria, Albania, Cebal, El León, Nuevo Mundo y Marcito	47 a 52 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Café, aguacate, plátano, cacao, Ganaderia
Mayor que 20 hasta 30	38.593,56	Viscania, Yarima, Barro Amarillo, Pastelina, Esperanza, Los Medios y La Colorada	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Café, aguacate, plátano, cacao
Mayor que 30 hasta 40	2.471,00	Centro y una pequeña zona de Esmeralda	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Zonas de cultivos de café, aguacate, cacao y citricos

Fuente: UPRA (2024)

El arriendo no es una figura de acceso recurrente en el municipio se presenta especialmente para ganadería por cabeza de ganado bovino

Tabla 9. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Vicente de Chucurí

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario Ganadería	$15.000 a $20.000	Cabeza	Mensual	Se pacta de acuerdo con las condiciones del pasto y la cercanía a vías principales

Fuente: UPRA (2024).

4.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Vicente de Chucurí

San Vicente de Chucurí es un municipio considerado como despensa agrícola del departamento de Santander, tierra de los frutos valiosos, y reconocido además como la capital cacaotera del país, siendo esta su principal actividad económica; en su potencial productivo también se destacan los cultivos de café, palma de aceite, aguacate y algunos cítricos con cualidades para la comercialización nacional e internacional, también articulados con estrategias a nivel regional y nacional dentro de políticas y proyectos priorizados como parte del desarrollo regional y agrícola del país.

La cercanía a uno de los principales corredores víales del pais para el transporte de productos permite que San Vicente de Chucurí se destaque y ubique como un nodo importante de la producción agrícola del departamento y el país. La diversificación de sus cultivos, favorecido por la variabilidad de condiciones edáficas y climáticas le permiten al municipio suplir la necesidad de varios mercados y ser competitivos por la transformación y generación de valor agregado de los productos del sector agrícola del municipio; como el caso del Cacao y el fortalecimiento que la Fedecacao le da a los productores del municipio.

Además de la importancia que ubica a San Vicente de Chucurí como despensa agrícola por sus condiciones físicas, su localización estratégica y su área apta para el desarrollo de actividades del sector, se destaca el bajo porcentaje de informalidad; estas condiciones permiten que el mercado de tierras sea dinámico en tanto que se tiene seguridad jurídica sobre la propiedad y se puede participar en los procesos asociativos o de comercialización de las principales líneas productivas.

La variable de valor potencial tiene relación estrecha con los precios de la tierra en especial en los rangos de mayor valor, toda vez que el menor rango de precios de la tierra determinado en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea presenta valores potenciales de 27 a 34 puntos, muy diferente para el mayor rango de precios determinado en Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea que presenta clase de tierra 03 que son descritos como de buena capacidad de producción con valores potenciales de 70 a 76 puntos.

El 92,48% del área del municipio se encuentra en áreas condicionadas y excluidas del mercado de tierras. Las áreas condicionadas que representan el 74,5% del área municipal responden especialmente a amenazas por remoción en masa alta. En aquellas zonas donde predomina el área incluida para el mercado de tierras, identificadas en las veredas Arrugas y en las colindancias del corregimiento Yarima es donde se presentan actividades de palmicultura y es una zona que permite conexión directa con la vía nacional "ruta del sol"; sobre esta zona predominan los precios comerciales de la tierra que se ubican en el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea.

5. Conclusiones Regionales

El cacao es el principal renglón de economía de estos municipios considerados los municipios más cacaoteros de Colombia, sin embargo, variables como acceso y mejoramiento de vías terciarias, informalidad en la tenencia de la tierra son oportunidades de mejoras para reducir costos y mejorar competitividad.

La presencia institucional y proyectos de formalización son factores diferenciales para disminuir la informalidad en la tenencia de la tierra m mientras el Carmen de Chucurí presenta informalidad del 48%, San Vicente de Chucurí cuenta con su propia oficina de registro de instrumentos públicos presenta informalidad del 18%.

Aun cuando estos dos municipios presentan una vocación netamente rural el 70,36% de las áreas municipales se encuentran dentro de las áreas condicionadas del mercado de tierras que indican restricciones en sus usos, especialmente se caracteriza estos municipios por presentar amenazas de remoción de masa altas y muy altas, son limitantes que se deben mitigar con buenas prácticas y obras de infraestructura.

La desactualización de los instrumentos de planificación territorial pueden ser una oportunidad para incorporar las zonas de protección para la Producción de alimentos (APPA) en concordancia con las visiones y objetivos de los planes de desarrollo municipal enfocados al fortalecimiento y desarrollo agrícola de estos municipios.

Los municipios analizados presentan factores positivos frente a la dinámica del mercado de tierras como los con riesgos de victimización medio bajo, tiempos de desplazamiento y condiciones bioclimáticas para los cultivos de cacao, aguacate naranja y banano.

El 40,69% de las áreas incluidas y condicionados de tierra presentan precios de tierra en rangos mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, caracterizado por contar con tiempos de desplazamiento predominante menor a 1 hora a la cabecea urbana más cercana, valores potenciales de 27-34 puntos (25,13%), seguido de rangos de 47-52 puntos (20,80%) y tamaños prediales mayor a 5 hasta 10 ha.

Referencias

Alcaldía municipal de El Carmén de Chucurí. (2024). Plan de desarrollo territorial del municipio de El Carmén de Chucurí. *"Firmes Por Nuestra Tierra,"* Gaceta Oficial AÑO VIII. N. 272. https://www.medellin.gov.co/normograma/docs/astrea/docs/A_CONMED_0019_1995.htm?resaltar=acuerdo+19+de+1995

Alcaldía municipal de San Vicente de Chucurí. (2020). Plan de Desarrollo del Municipio de San Vicente de Chucurí 2020-2023. *San Vicente Avanza Don Equidad*.

CC. (1887). *Ley 57 de 1887. art. 669. Con arreglo al artículo 52 de la Constitución de la República, declárase incorporado en el Código Civil el Título III (arts. 19-52) de la misma Constitución.* https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39535

CConst, C. C. (1994). Sentencia No. C-223. *J. Hernandez*, *Función Social de la Propiedad / Propiedad rural*. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1994/C-223-94.htm

CConst, C. C. (1998). Sentencia No. C-624. *A. Martinez*. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1998/C-624-98.htm

CN. (1991). *Constitucion Politica de Colombia*. 125. www.corteconstitucional.gov.co

DANE. (n.d.). *Codificación de la división política administrativa de Colombia - DIVIPOLA*. Retrieved March 9, 2021, from https://www.dane.gov.co/index.php/sistema-estadistico-nacional-sen/normas-y-estandares/nomenclaturas-y-clasificaciones/nomenclaturas/codificacion-de-la-division-politica-administrativa-de-colombia-divipola

Decreto 148 de 2020. (n.d.). El presidente de la República. Por el cual se

reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el D. In *Diario Oficial No. 51.217 del 04 de febrero de 2020.* Retrieved February 19, 2021, from https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=90778

DNP. (2014). *Definición de Categorías de Ruralidad*. 1–27. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Estudios Econmicos/2015ago6 Documento de Ruralidad - DDRS-MTC.pdf

DNP. (2018). *Áreas de referencia como insumo para la identificación de las Zonas de Interés de Desarrollo Rural, Económico y Social (ZIDRES)*. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Económicos/3917.pdf

DNP. (2022). Conpes 4098. *Política Para Impulsar La Competitividad Agropecuaria*, 1–79. https://minagriculturaco-my.sharepoint.com/personal/andres_salamanca_minagricultura_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2Fandres_salamanca_minagricultura_gov_co%2FDocuments%2F____EvidenciasComponenteInnovación%2F__ArchivosParaCargarPlataformaM

ESRI. (2019). *¿Qué es una geodatabase?* https://desktop.arcgis.com/es/arcmap/10.3/manage-data/geodatabases/what-is-a-geodatabase.htm

IEU-UN & UPRA. (2014). *Mercado de tierras rurales productivas en Colombia. Caracterización, marco conceptual, jurídico e institucional*. https://www.upra.gov.co/documents/10184/13821/Mercado_tierras_rurales_productivas

IGAC. (2020). Resolución 509 del 2020. Por la cual se modifica el parágrafo del artículo 1, el artículo 8 y los anexos 1 y 3 de la Resolución 388 del 13 de abril

de 2020 "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generado. *Diario Oficial No. 51509 de Noviembre 25 de 2020.* https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_509_de_2020_0.pdf

IGAC. (2023). *Actualización de Áreas Homogéneas de Tierras a Nivel Municipal con Fines Multipropósito*. 1–43.

IGAC & SNR. (2020). *Resolución conjunta 1101*.

MADR. (2017). Resolución 128. *Diario Oficial 50250 de 31 de Mayo de 2017*. https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=70205&dt=S

Resolución 383 de 2019. (2019). MADR. Por medio de la cual se adoptan los lineamientos para el diseño, implementación, administración y funcionamiento del Observatorio de Tierras Rurales a cargo de la Agencia Nacional de Tierras y se dictan otras disposiciones. In *Diario oficial año CLVI N. 51151 28 de noviembre 2019 Pag. 63*. http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Resolucion/30038620

TerriData. (2024). *Fichas de Caracterización Territorial - Municipio de El Carmén de Chucurí departamento de Santander*. http://www.ocanaturistica.com/el-carmen/

UPRA. (2022a). *Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVA*. https://upra.gov.co/es-co/Paginas/eva_2022.aspx

UPRA. (2022b). *Memoria técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Arauca*.