MEMORIA TÉCNICA DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA DINÁMICA DEL MERCADO DE TIERRAS RURALES EN EL MUNICIPIO DE MOCOA DEPARTAMENTO DE PUTUMAYO

El documento contiene la descripción, caracterización y análisis del mercado de tierras rurales, escala 1:100.000, para el municipio de Mocoa en el departamento de Putumayo

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

Versión: 1

Fecha: 19 de diciembre 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 el municipio de Mocoa en el departamento de Putumayo. 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 municipality of Mocoa in the department of Putumayo. 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....5
Índice de figuras....6
Lista de siglas y abreviaturas....7
Glosario....8
Introducción....10
Objetivos....12
Objetivo general....12
Objetivos específicos....12
Limitaciones y Alcance....12
1. Antecedentes....13
1.1. Contexto general....13
1.2. Marco jurídico....16
2. Marco de referencia....22
3. Metodología....26
3.1. Trabajo preliminar....27
3.2. Trabajo de campo....29
3.3. Posproceso....29
3.4. Productos....30
3.5. Socialización y divulgación....30
4. Desarrollo....31
4.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Mocoa....33
4.1.1. Dimensión contextual....33
4.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....36
4.1.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....39
4.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....42
4.1.5. Dimensión económica....46
5. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Mocoa....52
Referencias....54

Índice de tablas

Tabla 1. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.....31
Tabla 2. Relación del tamaño predial con el rango de precios en el municipio de Mocoa.....39
Tabla 3. Distribución de área por clase de tierra en Mocoa.....43
Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Mocoa.....44
Tabla 5. Distribución de área por clase de tierra y precio comercial de la tierra en el departamento de Sucre.....45
Tabla 6. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Mocoa.....50
Tabla 7. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Mocoa.....51

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 15
Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia.....19
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en Mocoa.....23
Figura 4. Mapa de áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en Mocoa (Putumayo).....24
Figura 5. Mapa de amenaza por remoción en áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en Mocoa (Putumayo).....25
Figura 6. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia.....27
Figura 7. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Mocoa.....34
Figura 8. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Mocoa. .38
Figura 9. Mapa de zonificación de usos rurales.....40
Figura 10. Clasificación de las unidades físicas homogéneas.....43
Figura 11. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Mocoa.....46
Figura 12. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en Mocoa 49

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

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, 2020b).

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 el municipio de Mocoa en el departamento de Putumayo, priorizado para las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos – APPA.

Dentro de las problemáticas identificadas en la zona rural de este municipio priorizado, 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 en el municipio de Mocoa. 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 el municipio de Mocoa del departamento de Putumayo.
- 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. Tampoco 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 como insumo de caracterización del mercado de tierras, con el fin de proyectar el comportamiento de dicho mercado para el municipio de Mocoa del departamento de Putumayo.

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

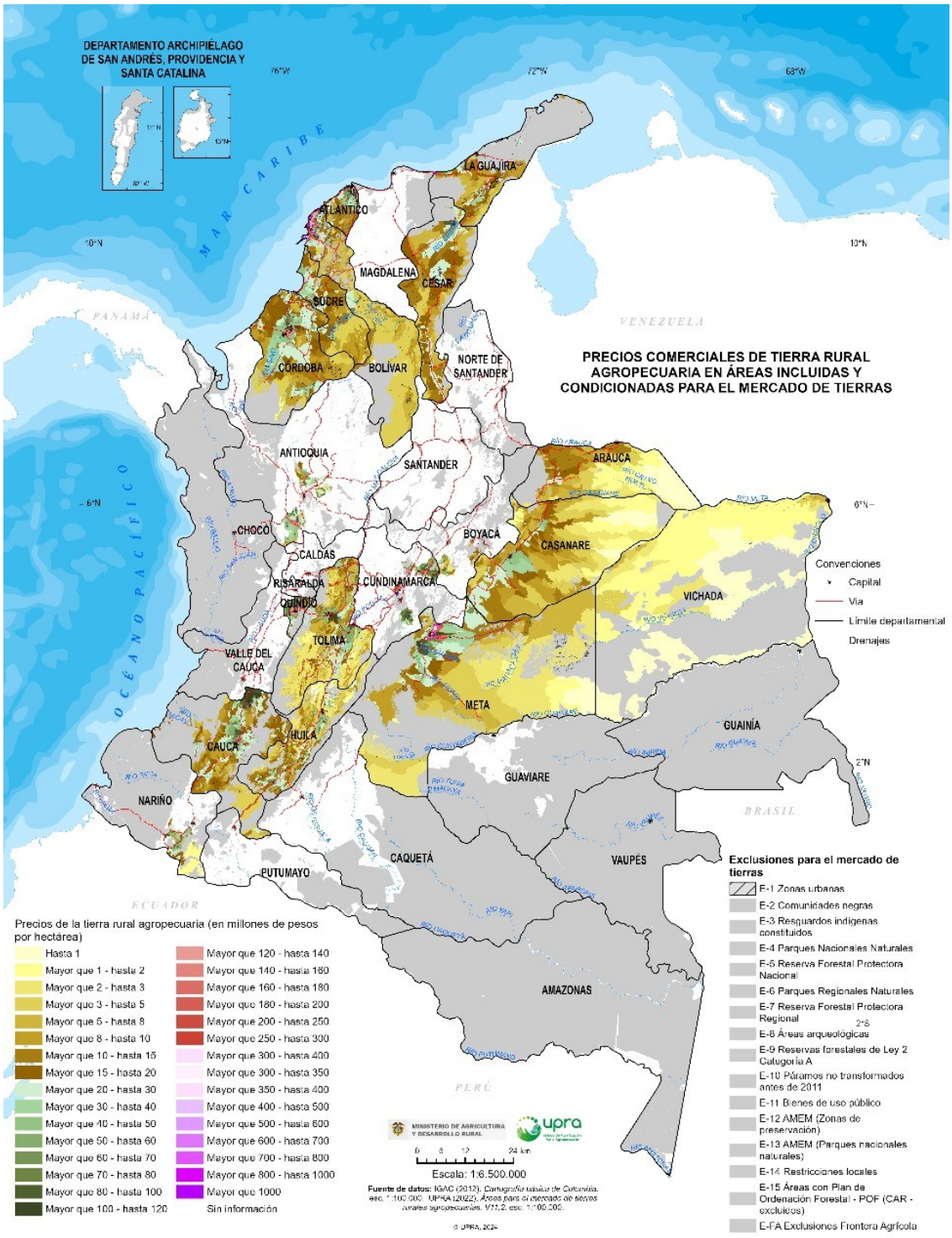
directos, indirectos y colaborativos acorde con la Escala 1.100.000 del presente estudio para fines de zonificación para la planificación rural agropecuaria.

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 414 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 Mocoa en el departamento de Putumayo, también se encuentran 2 municipios del departamento de Santander, 8 municipios de la Sabana Centro del departamento de Cundinamarca, 22 municipios del Suroeste Antioqueño y 8 municipios de la región Cordillera Norte en el departamento de Tolima.

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

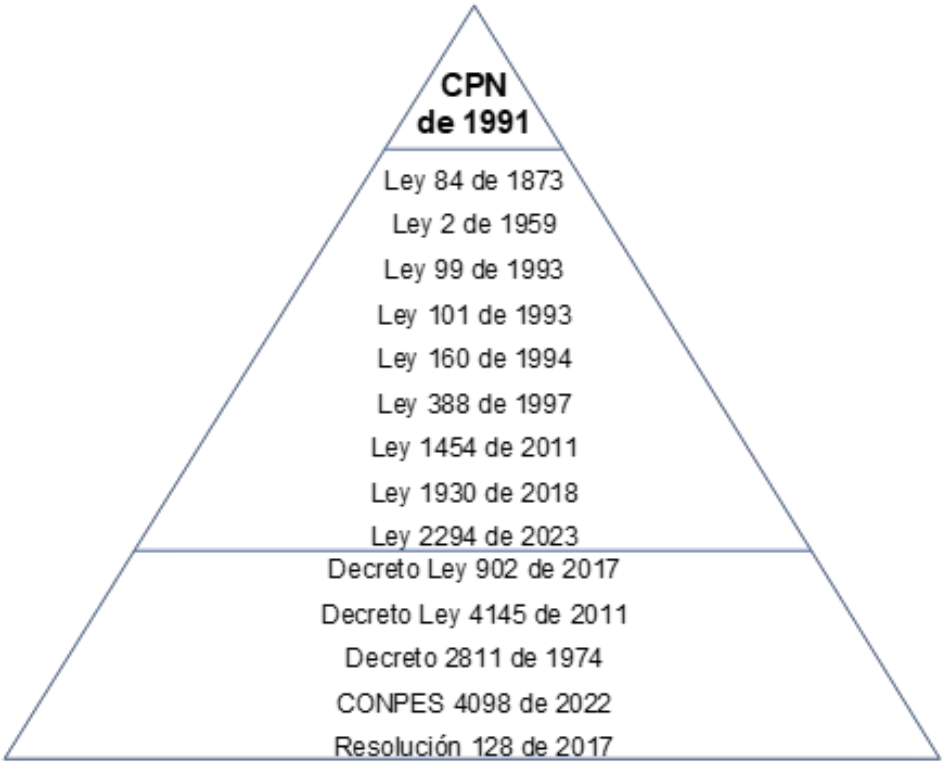
en Colombia, en punto a las exclusiones legales**.** Estas exclusiones son áreas donde "presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico 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 2 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 2 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 2.

2. Marco de referencia

La zona de estudio para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias definida para Mocoa del departamento de Putumayo, 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.

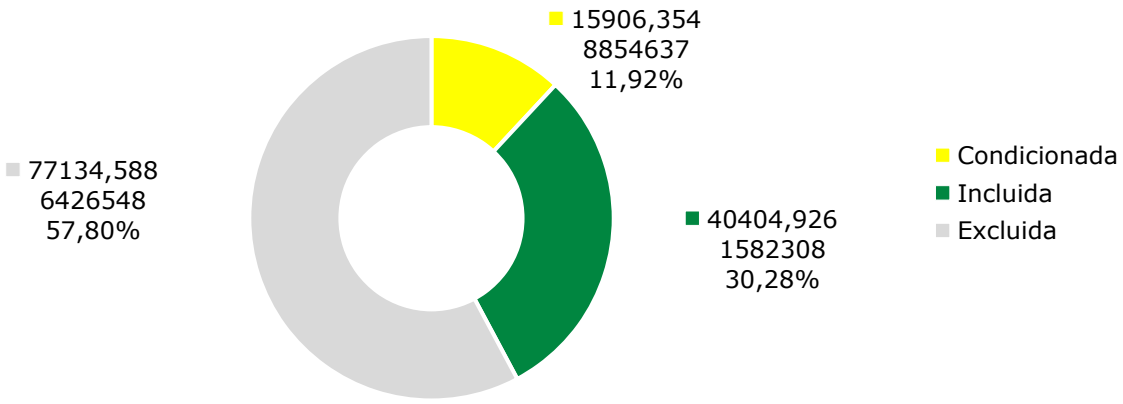
Por este mandato legal la UPRA identifica las zonas de Áreas de Protección para la Producción de Alimentos que son declaradas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con base a diferentes variables tales como áreas dentro de la frontera agrícola, zonas aptitud alta de alimentos priorizados 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 priorizó Mocoa 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, estas últimas 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 conforma Mocoa se tiene que el 42,20% correspondiente a 56.311,28 hectáreas hacen parte de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras y el área restante (77.134,59 hectáreas) son áreas excluidas 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 (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público, zonas urbanas, entre otras).

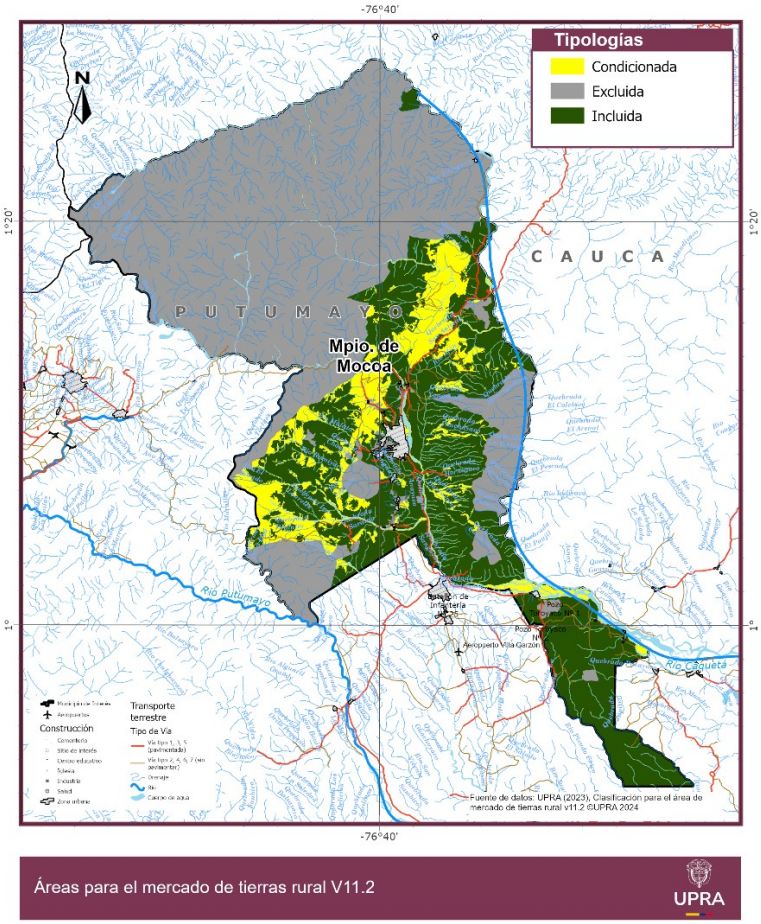
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en Mocoa (Putumayo)



Fuente: UPRA (2024).

Como se observa en la Figura 4 gran parte del área territorial de Moca presenta exclusiones del mercado de tierras, que se debe especialmente a parques nacionales naturales, resguardos indígenas y reserva forestal protectora de la cuenca alta del río Mocoa.

Figura 4. Mapa de áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en Mocoa (Putumayo)

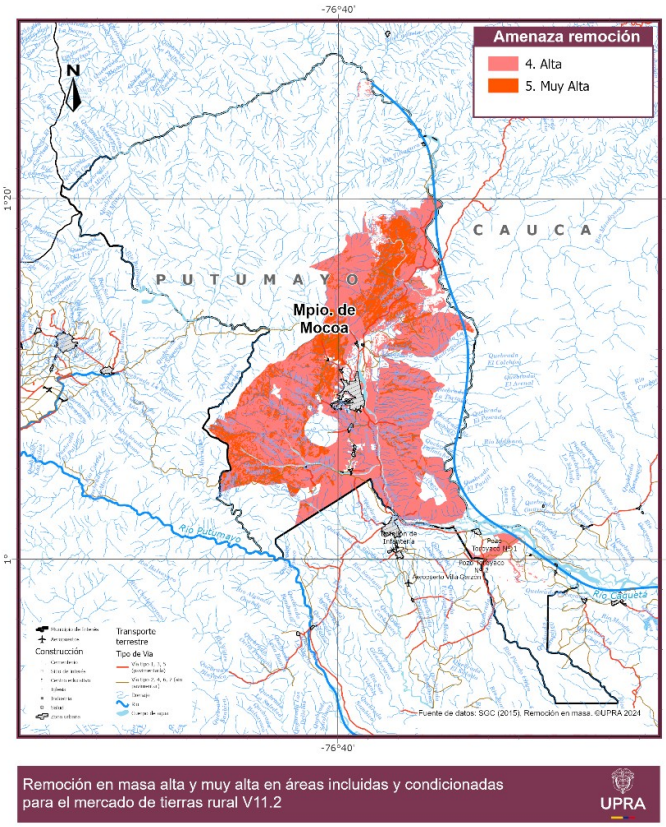


Fuente: UPRA, (2024).

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 abarca el municipio de Mocoa 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 15.906,35 hectáreas de áreas condicionadas del mercado de tierras que representan el 11,92% del área total municipal se presenta especialmente por la condición de amenaza de remoción de masa en el municipio toda vez que el 75,92% del área presentan amenaza alta y muy alta, como se muestra a continuación:

Figura 5. Mapa de amenaza por remoción en masa alta y muy alta en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales en Mocoa (Putumayo)



Fuente: UPRA (2024).

Esta condición da cuenta de la importancia de ejecutar obras de mitigación en el municipio, especialmente para aquellas zonas clasificadas como de amenaza muy alta, lo cual tiene un alto impacto en el mercado de tierras pues el nivel superior de amenaza puede implicar ocurrencias que ateten con la vida y la integridad física de los habitantes.

3. Metodología

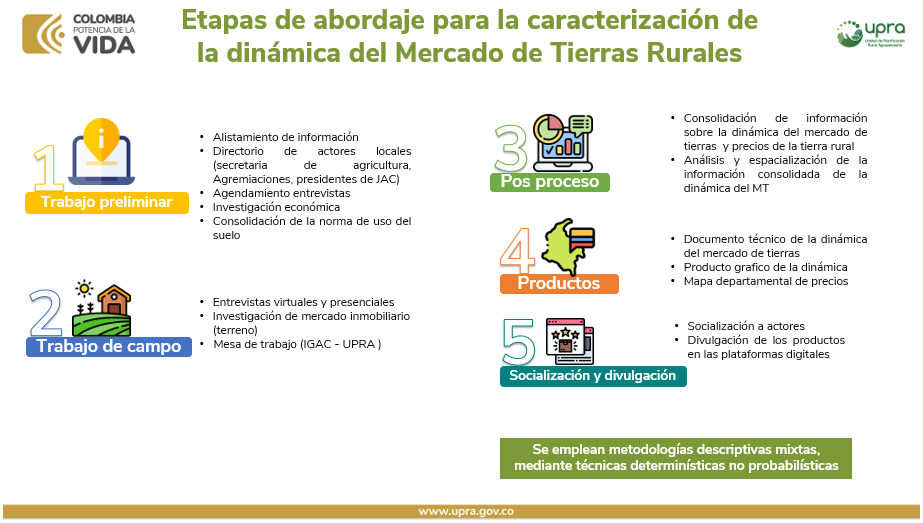
Para dar cumplimiento a los objetivos planteados se emplean metodologías mixtas, descriptivas y concluyentes que permiten la recopilación, análisis e integración de datos cuantitativos y cualitativos.

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. Posproceso

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

El Mercado de Tierras se define como el 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 (Art. 5º Resolución 128 MADR, 2017).

Con base en esta 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 1.

Tabla 1. 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	-

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
		Adecuación de Tierras (Distritos de Riego y Drenaje).	
		Zonas de Reserva Campesina	-
		APPA	-
		Agrícola Paisaje Agropecuario	-
		ACFC Agricultura 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 Mocoa

4.1.1. Dimensión contextual

El municipio de Mocoa limita al norte y oriente con departamento de Cauca, al sur con los municipios de Villagarzon, Puerto Guzmán y Puerto Caicedo del departamento de Putumayo al occidente con los municipios de Villagarzon y San Francisco del departamento de Putumayo. Mocoa está organizado en cinco Inspecciones de Policía: Yunguillo, Condagua, Mocoa, El Pepino y Puerto Limón. Estas comprenden en total cincuenta y tres (53) veredas (Alcaldía municipal de Mocoa, 2008).

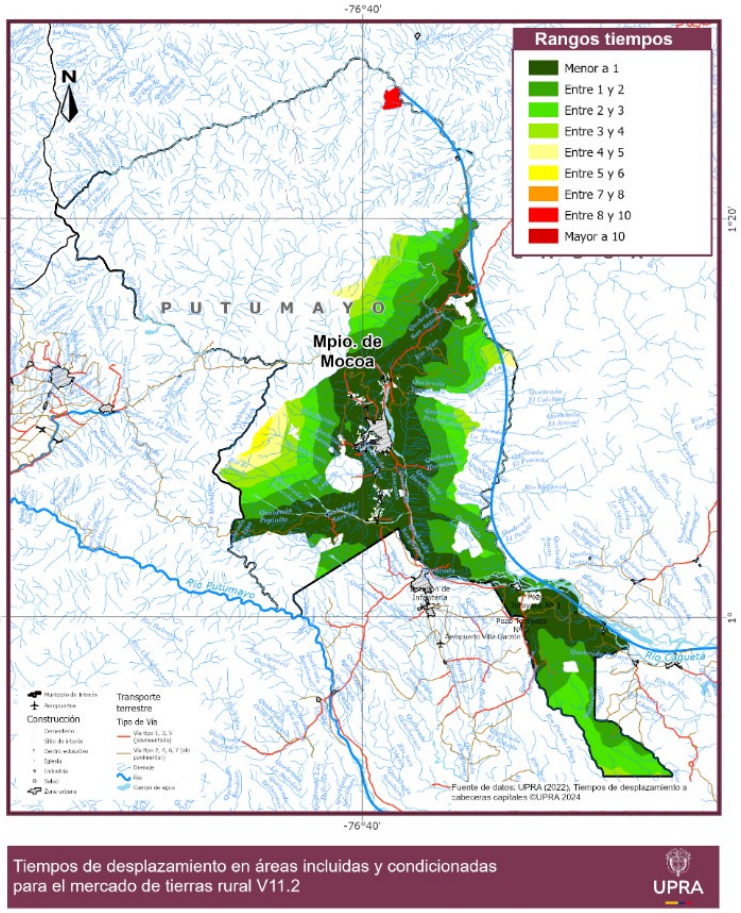
En Mocoa la altura predominante es menor 1.000 m.s.n.m con prevalencia de temperaturas que oscilan entre 18 ^{0}C a 24^{0}C, seguido de temperaturas mayores a 24^{0}C, siendo así la unidad climática predomínate cálido húmedo. Además, con el 30,79% del área de mercado de tierras este municipio se caracteriza por sus topografías fuertemente escarpadas de pendientes del 50-75%, seguido con el 30,52% de topografía ligeramente escarpada de pendientes del 25-50%. Sobre las zonas con estas pendientes predominantes prevalecen rangos de precios inferiores a 8 millones de pesos por hectárea.

Existe una buena red de vías terciarias que permiten conexión con la gran mayoría de las veredas del municipio, no obstante, por la topografía tan agreste del terreno en algunos sectores no se tiene acceso directo a la vivienda y se debe realizar a pie o en equino, en época de invierno el deterioro de estas se agrava. El acceso es por vía vehicular y en algunas zonas se accede por vía fluvial para el caso de las veredas Palmera y Peña Blanca, otras veredas que no presentan acceso vehicular como las veredas El Caimán, Bajo afán, El Zarzal, Villa Rica, San Martín y La Pedregosa solo se accede por camino de herradura.

Las veredas más distantes son Caimán y Murillo toda vez que una persona puede tardar alrededor de 4 horas teniendo en cuenta que no hay acceso vehicular.

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 al norte del municipio en los cuales un habitante de estos sitios puede tardar entre 4 y 6 horas para llegar hasta la cabecera urbana más cercana. En el resto del territorio, para las áreas de mercado de tierras, predominan con el 71,92% 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.

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



Fuente: UPRA (2024).

En términos generales, Mocoa tiene conectividad por medio de redes de infraestructura vial en buen estado de conservación, favorecido por la influencia de la vía nacional que conecta con el aeropuerto de Villa Garzón, siendo además la capital del departamento de Putumayo, lo cual hace que esta región sea epicentro de conectividad e intercambio comercial, aunque las vías internas no tienen buena cobertura se está avanzando en el mejoramiento y ampliación de vías terciarias y se está construyendo actualmente la variante Mocoa en veredas como Bajo Afán y Medio Afán, lo cual ha venido dinamizando el mercado de tierras e incrementando los precios de la tierra en estas zonas.

En relación con servicios públicos, las veredas como Pedregosa, La Florida, San Martín, Bajo Afán, El Zarzal, Villa Rica, Palmera, Los Ceballos y Buenos Aires, no tienen energía eléctrica, algunos son suplidos con paneles solares. Respecto del servicio público de acueducto, la mayor parte del área rural cuenta con acueductos comunales o tanques propios dado que el municipio tiene alta disponibilidad de agua, y es atravesado por el río Mocoa y el río Pepino principales afluentes del municipio, además del rio Caquetá. En la zona del Pepino y Las Planadas se encuentra un acueducto legalmente constituido. El servicio de internet depende del operador, pero no es de buena calidad. En las escuelas rurales generalmente se presta este servicio público y son escuelas de básica primaria y bachillerato que no tienen enfoque agropecuario.

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). Mocoa se clasifica en la categoría de ruralidad intermedio, la cual se caracteriza por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km^2) (DNP, 2014), para lo cual, dadas las condiciones que tiene el municipio hacen que la población se

encuentre concertada, lo cual es un factor que disminuye los costos de desplazamiento

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Mocoa presenta un nivel riesgo medio alto 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 Mocoa 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 64.807 habitantes, de los cuales 45.247 (69,80%) es población urbana y 19.560 (30,2%) es población rural (TerriData, 2019), lo que evidencia que para el mercado de tierras rurales Mocoa se ha enfocado especialmente en los asentamientos urbanos por la comercialización de productos y centro de servicios financieros, más que en la producción de alimentos.

El municipio de Mocoa registra un índice de informalidad de entre el 25% y el 50%, puntualmente, el 49,55% 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. Esta informalidad afecta la dinámica del mercado de tierra por cuanto restringe el acceso a créditos, la inversión, afecta la seguridad jurídica o el apoyo de proyectos productivos. Esta informalidad es debido principalmente a dinámicas culturales más que a falta de presencia institucional ya que Mocoa por ser la capital del departamento de Putumayo presenta

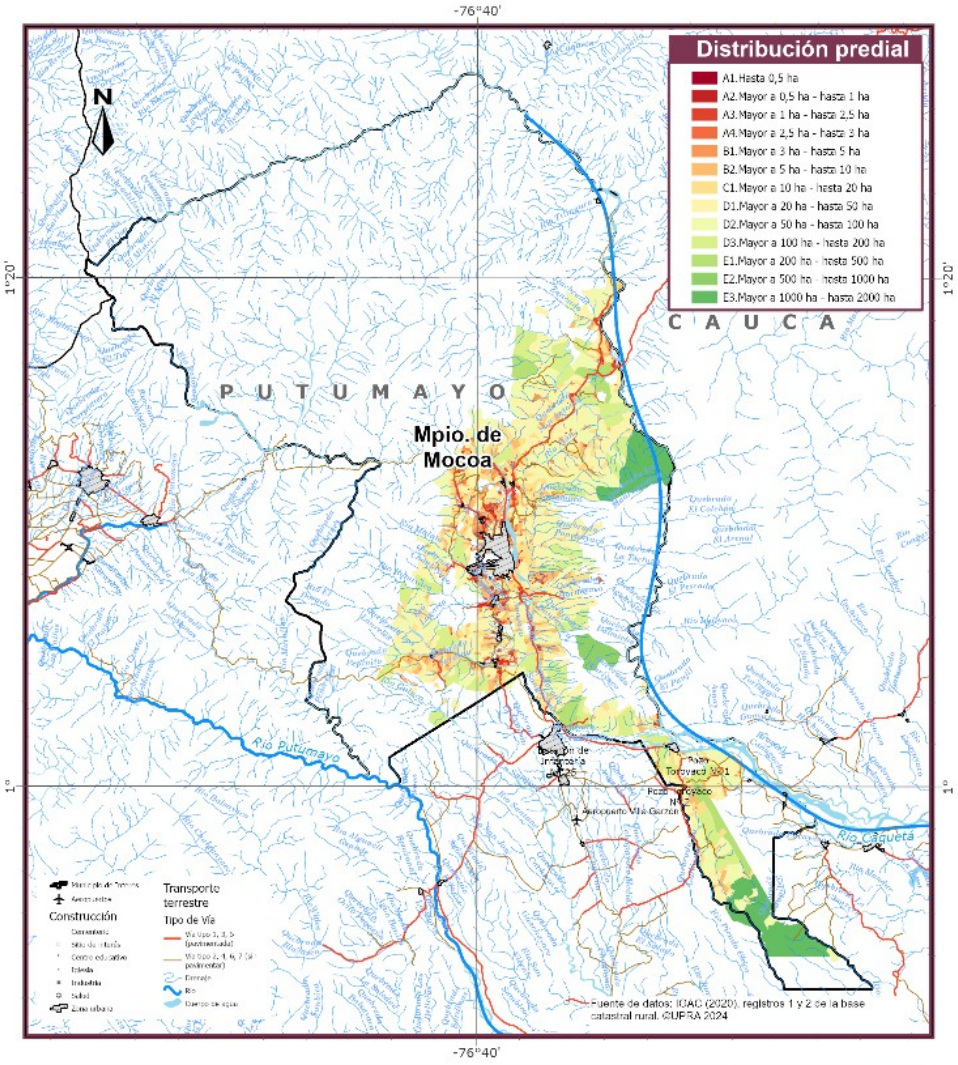
instituciones clave del sector agro como el Banco Agrario, La Agencia Nacional de Tierras, Agencia de Desarrollo Rural, La Unidad Operativa del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Superintendencia de Notariado y Registro, y en términos educativos el SENA con algunos programas de enfoque agropecuario.

También la informalidad puede responder a la desactualización del censo inmobiliario ya que la última actualización catastral rural data del año 2013, es decir, son más de diez años que el catastro no captura la información física, económica y jurídica de los predios, lo cual repercute en el mercado de tierras por cuanto no ser presenta la configuración de las realidades territoriales actuales. Sumado a esto, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial es del año 2008, anotando que este instrumento de planificación está en proceso de revisión y la administración municipal espera que se pueda implementar en el año 2025.

En cuanto a la distribución del tamaño predial, predominan los predios hasta de 0,5 hectáreas que representan el 42,21%, seguido con el 10,22% de tamaños prediales mayor a 1 hectárea hasta 2,5 hectáreas; es decir, en Mocoa prevalecen los microfundios, lo cual evidencia que la UAF definida según Resolución 041 de 1996 del entonces INCORA hoy ANT, no está respondiendo a realidades territoriales actuales.

También se presentan predios con tamaños prediales que se ubican en el rango mayor a 20 hasta 50 hectáreas (10,04%) e incluso tamaños prediales mayores a 100 hectáreas de mediana propiedad encontrándose especialmente en las zonas de alta pendiente.

Figura 8. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Mocoa



Distribución de tamaño predial en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rural V11.2

Fuente: UPRA (2024)

De manera general, el mercado de tierras rurales está presentando una tendencia inversa entre el tamaño predial y el rango de precios de la tierra, con alto grado de diferencia después de predios con tamaño predial mayores a 5 hectáreas, esto se explica especialmente a los cambios de condiciones físicas en Mocoa por variables como topografía y acceso.

Tabla 2. Relación del tamaño predial con el rango de precios en el municipio de Mocoa

Tamaño predial	Rango de precios predominante **(Millones de pesos por hectárea)**
A1.Hasta 0,5 ha	Mayor que 70 - hasta 80
A2.Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	Mayor que 70 - hasta 80
A3.Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	Mayor que 70 - hasta 80
A4.Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	Mayor que 70 - hasta 80
B1.Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	Mayor que 70 - hasta 80
B2.Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	Mayor que 5 - hasta 8
C1.Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	Mayor que 5 - hasta 8
D1.Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	Mayor que 5 - hasta 8
D2.Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	Mayor que 3 - hasta 5
D3.Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	Mayor que 5 - hasta 8
E1.Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	Mayor que 5 - hasta 8
E2.Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	Mayor que 5 - hasta 8
E3.Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	Mayor que 5 - hasta 8

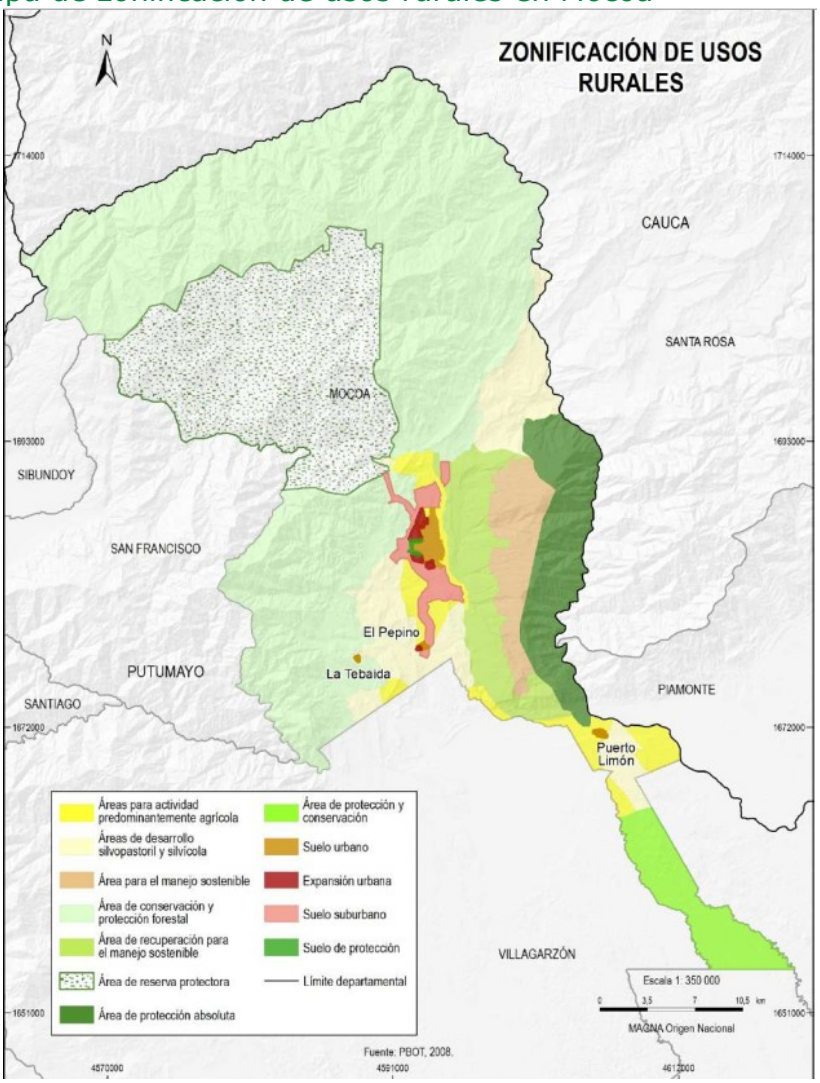
La Tabla 2 muestra que para predios con tamaño predial superior a 5 hectáreas los precios de la tierra predominante se encuentran en el rango mayor que 3 hasta 8 millones de pesos por hectárea, por el contrario, para predios con tamaños menores a 5 hectáreas, es decir minifundios y microfundios prevalecen los precios de la tierra más altos determinados en el rango de mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea.

4.1.3. 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 028 de 2008 "Por medio del cual se ajusta, complementa y adopta el Plan Básico de ordenamiento territorial para el municipio de San Miguel de Agreda Mocoa, se redefinen los usos del componente urbano y se dictan disposiciones para el suelo suburbano, suelo rural y de protección". En este PBOT, se establece un alto porcentaje de sus usos para suelos de protección en concordancia con las áreas excluidas del mercado de tierras. De acuerdo con las categorías de uso definidos en el PBOT (2008) el 79,9% del área municipal son usos distribuidos en área de reserva protectora (19,7%), área de conservación y protección ambiental

(50,7%), área de protección absoluta (5,9%) y área de protección y conservación (3,6%) lo cual evidencia la importancia ecosistémica y ambiental de Mocoa para la región amazónica. Respecto de los suelos con enfoque productivo agropecuario se destacan las zonas de áreas de desarrollo silvopastoril y silvícola que combina las especies maderables con usos agrícolas y pecuarios para el buen manejo y el uso de los recursos naturales.

Figura 9. Mapa de zonificación de usos rurales en Mocoa



Fuente: IGAC (2020a)

Respecto de otros usos diferentes al agropecuario la región ha venido incursionando en el uso turístico y servicios conexos, especialmente apuestas de

ecoturismo, etnoturismo y de sitios de interés como "El fin del mundo", así como servicios de *Glamping* entre otros, aunque estos no son de alto impacto y en realidad responden a una economía emergente.

Con relación a los usos de desarrollo restringido, el mayor rango de precios de la tierra se encuentra en las zonas de suelo suburbano y las denominadas Áreas para actividad predominantemente agrícola donde se concentran los rangos de precios mas altos en el municipio de Mocoa (mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea); esta zona cuenta con la influencia de la vía nacional que conecta con el municipio de Villagarzón de alto transito especialmente por la presencia del Aeropuerto. Mocoa en sus zonas de expansión urbana, presenta conflictos de sus usos ya que a raíz de la avalancha del 2017 y los riesgos de inundación por avenida torrencial hubo en fenómeno de desplazamiento y ocupación en veredas como Planadas, Rumichaco y Pepino que eran zonas de alta capacidad productiva y que podían ser mecanizadas, pero con ocasión de estas nuevas ocupaciones se ha venido presentando fraccionamiento para otros usos diferentes al agropecuario en tienes fértiles. También se presenta minería tanto formal como informal a lo largo de los ríos Mocoa, Pepino y Rumiyaco, de minería de oro artesanal o de material pétreo que a su vez han venido desplazando las zonas de explotación agropecuaria. También se presenta zonas de explotación petrolera en Puerto Limón y Las Palmeras.

Con la actualización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial la administración municipal esperar resolver estos desafíos y tensiones en torno a los usos de la tierra y las actuales dinámicas en el territorio en la definición de zonas industrial, mejoramiento vial, definición de zonas de expansión urbana, entre otros.

Por su parte los rangos de precios más bajos corresponden a los usos de protección forestal que si bien no es completamente suelo de protección si tiene alta restricción de uso de desarrollo, como también se puede observar en el plano de usos de Mocoa que tiene alto componente de zonas de protección y

conservación la cual se correlaciona con las áreas excluidas del mercado de tierras la cual es el 57,80% del total del área municipal.

En general se concluye que existe una relación directa de los usos del suelo con los rangos de precios de la tierra rural, anotando que también responde a condiciones físicas toda vez que las mejoras zonas son las zonas de topografías bajas y se concentran los precios más altos.

4.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Para la dimensión de ordenamiento productivo agropecuario es importante enfatizar las condiciones físicas en las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en el municipio de Mocoa a partir de las unidades físicas homogéneas de escala 1:100.000 analizando el valor potencial de la tierra, el cual es un índice numérico utilizado para la valoración de las unidades físicas, que procura representar su capacidad productiva con base en las condiciones climáticas y edáficas. Este valor se calcula mediante la sumatoria de los puntajes establecidos para cada una de las variables o criterios establecidos para la metodología (UPRA, 2021).

Este índice tiene en cuentan variables tan importantes como drenaje, unidad climática, pendientes, limitaciones, entre otras, y cuyo rango numérico es de 0 a 100, siendo 100 las tierras con las mejores clases, como se clasifica en la Figura 10.

Figura 10. Clasificación de las unidades físicas homogéneas

Símbolo unidad tipo	Apreciación	Rangos (VP) sobre 100 puntos	Número para expresar el valor potencial	Color asignado (digital)			
				Rojo	Verde	Azul	Color
01	Excelente	85-100	92	66	40	140	
02	Muy Buena	77-84	80	0	92	230	
03	Buena	70-76	73	0	169	230	
04	Moderadamente buena	64-69	67	0	255	255	
05	Moderadamente buena a mediana	59-63	61	38	102	0	
06	Mediana	53-58	55	56	212	0	
07	Mediana a regular	47-52	49	170	255	0	
08	Regular	41-46	44	255	242	156	
09	Regular a mala	35-40	38	255	255	0	
10	Mala	27-34	30	255	140	60	
11	Mala a muy mala	19-26	23	255	79	127	
12	Muy mala	11-18	17	141	73	37	
13	Improductiva	< 11	6	71	54	38	

Fuente: UPRA (2021)

Los suelos predominantes en Mocoa corresponden a la clase 11 con rango de valor potencial de 19 a 26 puntos, representando el 38,34%, seguido por la clase 09 con rango de valor potencial de 35 a 40 puntos representando el 27,26%, y la clase 10 con rango de valor potencial de 27 a 34 puntos, representando el 19,41%. Estas clases de tierras están catalogadas con capacidad productiva regular a mala. La Tabla 3 muestra la distribución porcentual de los valores potenciales en las áreas incluidas y condicionadas de mercado de tierras en el municipio de Mocoa.

Tabla 3. Distribución de área por clase de tierra en Mocoa

Clase de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	Área (ha)	Porcentaje
07	47-52	2.198,12	3,90%
08	41-46	884,07	1,57%
09	35-40	15.353,16	27,26%
10	27-34	10.931,66	19,41%
11	19-26	21.588,71	38,34%
12	<11	3.586,05	6,37%
Cuerpos de Agua		1.769,37	3,14%
Zona Urbana		0,14	0,01%

Clase de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	Área (ha)	Porcentaje
Total		**56.311,28**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2023).

Como muestra la Tabla 3 Mocoa presenta suelos de media, regular y mala capacidad de producción, son suelos no pedregosos con textura arcillosa y franco arcillo arenosa, suelos profundos con buenos drenajes naturales, pero con limitantes de pendientes altas y principalmente de acidez intercambiable (AI) mayores del 60% por lo que son suelos de baja eficiencia con fertilizantes o otros tipos de manejo y los rendimientos no serán los óptimos, no obstante los suelos en Mocoa tienen la capacidad de producción de cultivos como el plátano, la caña panelera, el café, Maíz amarillo tradicional, cacao y yuca en aceptables condiciones de manejo.

La Tabla 4 presenta las áreas de estos 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 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Mocoa

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano consumo interno	1.204,00	0,75
Caña Panelera	185,00	30,00
Café	183,18	0,85
Maíz amarillo tradicional	155,00	1,00
Cacao	144,00	0,75
Yuca consumo fresco	130,00	6,00

Fuente: (UPRA, 2022a).

El jornal en Mocoa esta alrededor de $40.000 para actividades agropecuarias y para labores mineras ronda los $70.000. Existe agroindustria, pero a pequeña escala en la transformación de caña, café y lácteos. Estos productos se comercializan principalmente para consumo interno en Mocoa. En general, la economía del municipio se basa en la oferta de bienes y servicios financieros e institucionales, pero no hay una oferta especial de producción agropecuaria ya que los suelos presentan limitantes edáficas para la producción, el municipio demanda las principales cadenas de alimentos de la región del alto Putumayo que es la despensa alimentaria del departamento. La Tabla 5 muestra la relación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural con los rangos predominantes de valor potencial.

Tabla 5. Distribución de área por clase de tierra y precio comercial de la tierra en Mocoa

Rangos de precios millones de pesos por hectárea	Clase(s) de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	% de participación de área por valor potencial
Mayor que 3 Hasta 5	11	19-26	76,51%
Mayor que 5 Hasta 8	09 y 10	27-40	83,82%
Mayor que 10 Hasta 15	07 y 09	35-40 47-52	70,30%
Mayor que 15 Hasta 20	07	47-52	82,77%
Mayor que 50 Hasta 60	09	35-40	71,65%
Mayor que 70 Hasta 80	09, 10 y 11	19-35	79,84%

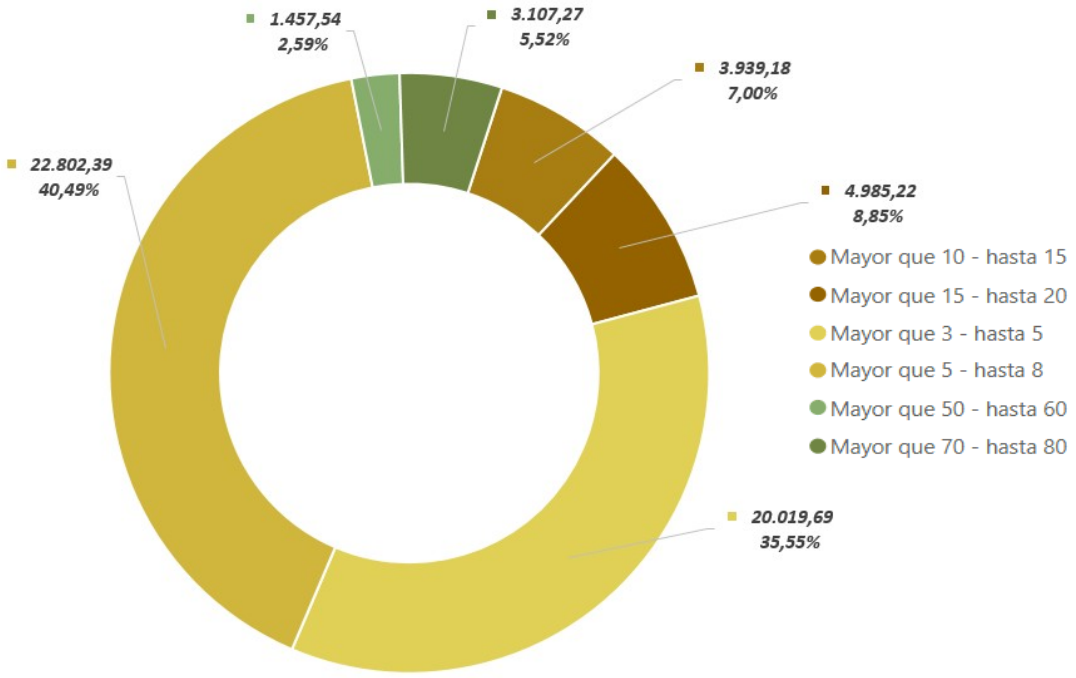
Fuente: UPRA (2024).

Como muestra la Tabla 5 no existe una tendencia marcada entre los precios y el valor potencial de la tierra, salvo los valores potenciales de 19-26 puntos que son suelos categorizados de mala y muy mala capacidad productiva y están predominantemente establecidos en precios comerciales de tierra mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea. Las tierras planas y de valores potenciales altos no son predominantes en el municipio, pero en estas zonas por ser escasas y poco frecuentes en el municipio, por renta diferencial, los precios de la tierra tienden a aumentar, en todo caso son micro zonas que por la escala 1:100.000 del presente estudio no se determinan en la zonificación de precios.

4.1.5. Dimensión económica

Se han determinado seis rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 11 muestra el rango de precios de la tierra en el municipio de Mocoa, donde el rango de precio predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 40,49 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 11. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Mocoa



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 San Martín, Campucana, Monclar, La Florida, Ticuanayoy, San Joaquin. Con tiempos desplazamiento predominantes entre 1 y 2 horas con el 31,17% seguido de tiempos de desplazamientos entre 2 y 3 horas con el 21,48%. Predominan tamaños prediales Mayor a 20 ha hasta 50 ha. Zonas de topografías moderadamente escarpadas con pendientes 50-75% de difícil acceso, tierras

clase 11 con valores potenciales predominantes en los rangos de 19 a 26 puntos (76,51%). Colindante a suelos protegidos zonas con deficiencia de servicios públicos tanto de energía eléctrica como de acueducto. Se caracteriza por la producción de plátano, cacao y la caña.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Se presenta en la parte central y sur del municipio en veredas como El Caimán, La Pedregosa, La Patria, Villa Gloria, El Mesón, Peñas Blancas, La Palmera, San Juan del Pepino, El Zarzal, Villa Rica, Bajo Afán, Medio Afán, Los Ceballos, entre otras son zonas de difícil acceso. Con tiempos desplazamiento predominantes entre 1 y 2 horas. Predominan tamaños prediales Mayor a 20 ha hasta 50 ha. Zonas de topografías ligeramente escarpadas con pendientes 25-50%, clases de tierra 09 con valores potenciales predominantes en los rangos de 35 a 40 puntos (46,97%). Se caracteriza por la producción del plátano, cacao y café.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Se presenta en vereda Campucana, Los Andes, San Luis de Chontoyaco, Las Palmeras, así como en las colindancias del río Mocoa al sur del municipio en veredas como La Palmera, Peñas Blancas, Puerto Limón, Esmeralda Sardinas, Jauno, Siberia, entre otras. Con tiempos desplazamiento menores a 1 hora. Predominan tamaños prediales de 10 hasta 20 ha. Zonas de topografías ligeramente escarpadas con pendientes 25-50%, predominan clases de tierra 07 con valores potenciales en los rangos de 47 a 52 puntos (39,38%) seguido de clases tierra 09 con valores potenciales en los rangos de 35 a 40 puntos (30,92%). Se caracteriza por la producción del plátano y la caña

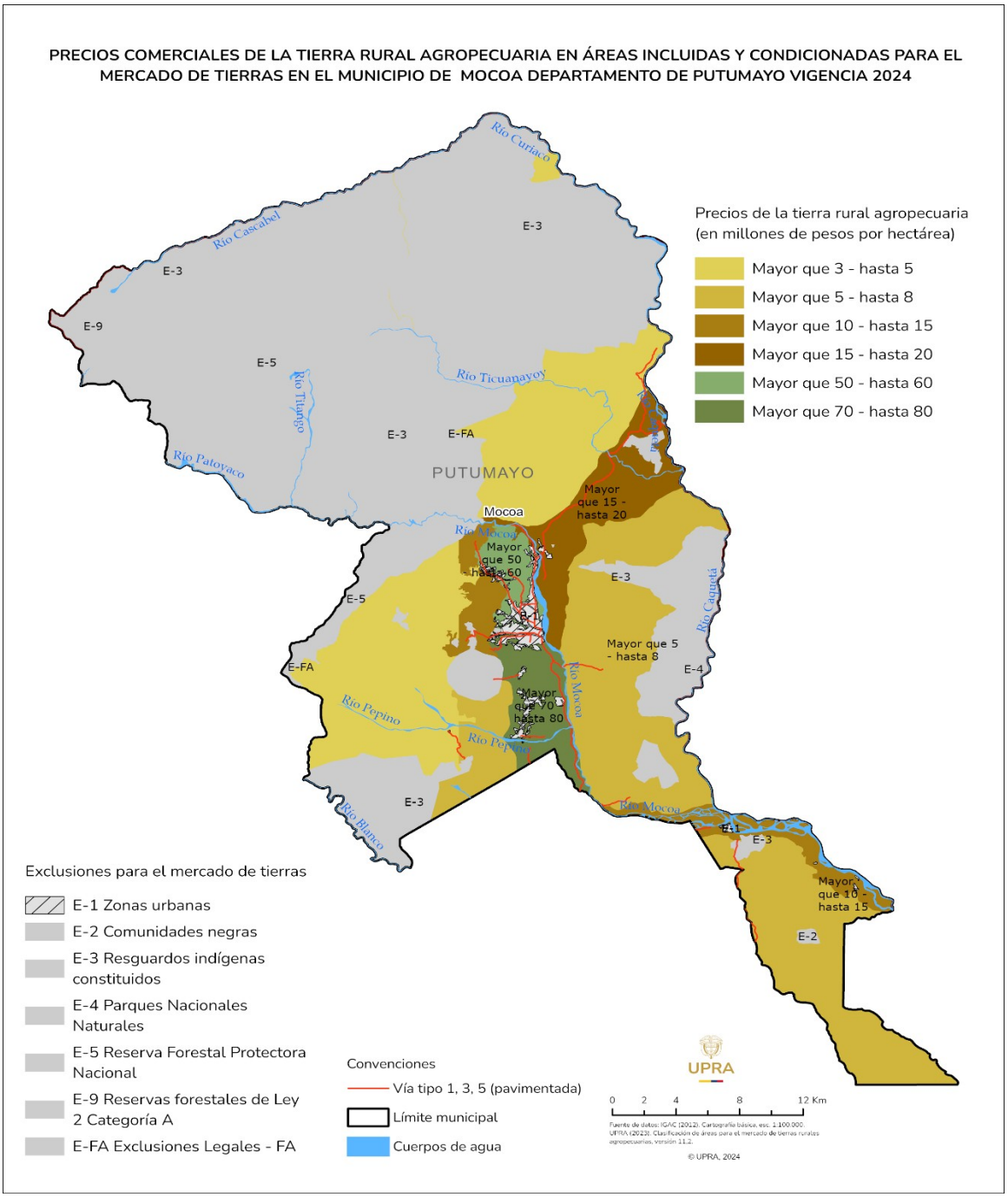
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Se presenta por la vía que conecta con el departamento de Cauca en veredas como San Joaquín, Condagua, Ticuanayoy, Las Toldas, Los Ceballos, Alto Afán, Monclar, entre otras. Con tiempos desplazamiento menores a 1 hora. Predominan tamaños prediales de hasta 0,5 ha, seguido de tamaños prediales mayor a 1 ha hasta 2,5 ha. Zonas de topografías moderadamente escarpadas con pendientes 50-75%, clases de

tierra 11 con valores potenciales predominantes en los rangos de 29 a 26 puntos (82,77%). Se caracteriza por la producción del plátano, la caña y ganadería

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Se ubica en la parte central y cercanías al perímetro urbano de Mocoa, en veredas como La Reserva, Los Guadales; Pueblo Viejo, Galicia, entre otras. Con tiempos desplazamiento menor a 1 hora (100%). Predominan tamaños prediales de hasta 0,5 ha, seguido de tamaños prediales mayor a 1 ha hasta 2,5 ha. Prevalecen zonas de topografías ligeramente escarpadas con pendientes 25-50% seguido de topografías moderadamente inclinadas con pendientes 7-12%, clases de tierra 09 con valores potenciales predominantes en los rangos de 35 a 40 puntos (71,65%). Se caracteriza por la producción del plátano, cacao y ganadería

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Se presenta sobre la vía principal del Municipio y que conecta con el sur del departamento de Putumayo, en veredas como Villa Nueva, Rimuyaco, Los Guadales, Las Planadas, El Pepino, La Eme, entre otras. Con tiempos desplazamiento menor a 1 hora (100%). Predominan tamaños prediales de hasta 0,5 ha. Prevalecen zonas de topografías ligeramente escarpadas con pendientes 25-50%, clases de tierra 11 con valores potenciales de 29 a 26 puntos (31,01%), seguidos de clases de tierra 10 con valores potenciales en los rangos de 27 a 34 puntos (24,53%) y clases de tierra 09 con valores potenciales en los rangos de 35 a 40 puntos (24,30%). Fraccionamiento de uso rural, zonas de baja producción agropecuaria priman usos residenciales.

Figura 12. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en Mocoa



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 6. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Mocoa

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	20.019,69	San Martín, Campucana, Monclar, La Florida, Ticuanayoy, San Joaquin	19-26 puntos	Entre 1 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Colindante a suelos protegidos ganadería, plátano, cacao y caña
Mayor que 5 hasta 8	22.802,39	El Caimán, La Pedregosa, La Patria, Villa Gloria, El Mesón, Peñas Blancas, La Palmera, San Juan del Pepino, El Zarzal, Villa Rica, Bajo Afán, Medio Afán, Los Ceballos, entre otras	27-40	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Producción del plátano, cacao y café y ganaderia.
Mayor que 10 hasta 15	3.939,18	Campucana, Los Andes, San Luis de Chontoyaco, Las Palmeras, Palmera, Peñas Blancas, Puerto Limón, Esmeralda Sardinas, Jauno, Siberia, entre otras	35-40 47-52	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha y mayor a , has hasta 5 ha	Ganadería, producción del plátano, cacao y café.
Mayor que 15 hasta 20	4.985,22	Por la vía que conecta con el departamento de Cauca en veredas como San Joaquín, Condagua, Ticuanayoy, Las Toldas, Los Ceballos, Alto Afán, Monclar, entre otras	47-52	Entre 1 y 3 horas	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Zonas de cultivos plátano, la caña y ganadería
Mayor que 50 hasta 60	1.457,54	La Reserva, Los Guadales; Pueblo Viejo, Galicia, entre otras	35-40	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Zonas de cultivos plátano, la caña y ganadería
Mayor que 70 hasta 80	3.107,27	Se ubica en la parte central al sur del perímetro urbano de Mocoa, en veredas como Villa Nueva, Rimuyaco, Los Guadales, Las Planadas, El Pepino, La Eme, entre otras	19-35	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Puede darse caña, plátano y cacao pero predominan usos residenciales

Fuente: UPRA (2024)

Para el uso de estas tierras, la figura de arrendamiento no es representativa debido a que los mismos productores son generalmente propietarios de la tierra y por qué se caracteriza en ser predios catalogados como minifundios. Esta modalidad de acceso a tierras se oferta especialmente para renglones productivos pecuarios cuyos precios de arriendo oscilan entre $50.000 y $60.000 por cabeza de ganado mensual en función de la ubicación y la calidad de pastos. La capacidad de carga en general es de una cabeza por hectárea.

Respecto del uso agrícola es más común los contratos de aparcería que generalmente se pactan para el cultivo de caña, plátano asociado con cacao o café. El acuerdo consiste en tasar un porcentaje de participación que en Mocoa generalmente es del 50% entre el propietario de la tierra y quien la va a explotar, este porcentaje cambia en función a la participación del propietario en el apoyo de las labores del cultivo o de la administración del mismo.

Tabla 7. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Mocoa

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario Ganadería	$ 50.000- $ 60.000	Cabeza	Mensual	Depende del tipo de pastos y acceso a vía. UGG: 1 cabezas/ha

Fuente: UPRA (2024).

5. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Mocoa

Pese a ser la capital del departamento y contar con alta presencia institucional del orden departamental y nacional, Mocoa presenta un índice de informalidad del 25-50%, parece responder a dinámicas culturales y también se puede explicar por la desactualización catastral siendo su última actualización en el año 2013, así como el Plan de Ordenamiento Territorial que data del año 2008 dan cuenta de la importancia de la actualización de estos instrumentos como mecanismos para garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra rural, que promueva la dinámica del mercado de tierras rurales, el acceso a oferta institucional y a la comercialización las tierras.

En lo que respecta a la distribución predial, se destaca un patrón característico de minifundios y microfundios. El tamaño predomínate de los predios es hasta 0,5 hectáreas (42,21%) seguido de mayor a 1 hasta 2,5 hectáreas (10,22%) y mayor que 20 hasta 50 hectáreas (10,04%). Sin embargo, también se encuentra un número limitado de propiedades que alcanzan un tamaño que supera las 50 hectáreas. Se encuentra una relación inversamente proporcional entre el tamaño predial y los rangos de precios de la tierra. El menor rango determinado en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea predominan tamaños prediales de 20 hasta 50 hectáreas, para rangos de precios de tierra superiores a 15 millones de pesos por hectárea predominan tamaños prediales de hasta 0,5 hectáreas.

Los suelos presentes en la zona de estudio se caracterizan por sus altas pendientes, predominando los relieves desde ligeramente escarpada, moderada y fuertemente escarpada, que son característicos de la Amazonia y que los hace altamente susceptibles a procesos de remoción en masa, tal como se presenta en los mapas de amenaza por este fenómeno que en la zona alcanza el 58,21% del territorio con amenaza alta, con amenaza media el 24,06% y muy alta en el

17,71% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Sin embargo, esta condición de facilidad en el laboreo le permite desarrollar cultivos propios de la zona como el café, caña panelera, plátano, cacaco, que son los renglones productivos más importantes de la región.

Teniendo en cuenta estos altos porcentajes de amenazas por remoción en masa altas y muy altas, así como prevalencia de topografías ligeramente y moderadamente escarpadas, en Mocoa no existe una diferenciación con los rangos de precios de la tierra respecto de variables de amenaza de remoción, topografía o clase de tierra. El precio de la tierra varía principalmente en función de variables como tamaño predial, tipo de accesos y cercanía a zonas urbanas.

En Mocoa predomina clases de tierras malas y muy malas con clases de tierra 11 de valores potenciales de 19 a 26 puntos, además gran parte de su territorio es excluido del mercado de tierras por determinantes ambientales y resguardos indígenas, o con condicionantes ambientales de tipo local, anudado a fenómenos de ocupación de tierras fértiles para otros usos, todo para lo cual son tensiones territoriales que implican un déficit de tierras para la producción de alimentos y que dificulta la vocación agropecuaria del municipio de Mocoa el cual ha venido convirtiéndose en un municipio consumidor que demanda alimentos de la región del alto putumayo.

ReferenciasAlcaldía municipal de Mocoa. (2008). *Acuerdo No 028 del 22 de diciembre de 2008.* 102.

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. (2020a). *Caracterización territorial municipal con fines de catastro multiproposito - Mocao (Putumayo)*. https://www.corpoamazonia.gov.co/region/putumayo/municipios/ptyo_mocoa.html

IGAC. (2020b). 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. (2019). *Fichas de Caracterización Territorial - Municipio de Mocoa departamento de Putumayo*. *2000*.

UPRA. (2021). *Metodología para el cálculo de la unidad agrícola familiar*. https://upra.gov.co/es-co/Publicaciones/UAF_Metodologia.pdf

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*.