# MEMORIA TÉCNICA DE LA DINÁMICA DEL MERCADO DE TIERRAS RURALES DEL DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

# TOMO I

**El documento contiene la descripción, caracterización y análisis de la dinámica del mercado de tierras rurales de Bolívar, Escala 1:100.000.**


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



Versión: 1
Fecha: 16/12/2024



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. (2023). Título del documento. Bogotá: UPRA. Recuperado de <URL de ubicación del documento>.

UPRA

# Resumen

En procesos de planificación, principalmente donde predomina el medio rural, es importante entender las relaciones existentes entre los diferentes agentes intervinientes en el mercado de tierras rurales. En cumplimiento de su función misional, la UPRA viene adelantando la caracterización, proyectando el comportamiento y orientando la regularización de dicho mercado con el fin de generar acceso eficiente y equitativo a las tierras rurales. Identificar y analizar las variables que componen la dinámica del mercado de tierras se convierte en un elemento clave para entender las relaciones, decisiones u omisiones que dinamizan o estabilizan el mercado. El objetivo de esta investigación se centra en establecer la dinámica del mercado de tierras rurales, realizar su monitoreo, proyectar sus tendencias y ampliar la línea base nacional de precios comerciales de la Tierra Rural a Escala 1:100.000 para el departamento de Bolívar. 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, especially in predominantly rural areas, it is important to understand the existing relationships between the different agents involved in the rural land market. In fulfilling its mission, UPRA has been advancing the characterization, projecting the behavior, and guiding the regulation of this market to generate efficient and equitable access to rural lands. Identifying and analyzing the variables that make up the dynamics of the land market becomes a key element in understanding the relationships, decisions, or omissions that either stimulate or stabilize the market. The objective of this research focuses on establishing the dynamics of the rural land market, conducting its monitoring,

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

## Tabla de contenido

Resumen....2
Abstract....2
**Indice de tablas....7**
**Índice de figuras....9**
**Lista de siglas y abreviaturas....11**
**Glosario....12**
**Introducción....14**
Objetivos....16
Objetivo general....16
Objetivos específicos....16
Limitaciones y Alcance....16
**1. Antecedentes....18**
1.1. Contexto general....18
1.2. Marco jurídico....21
**2. Marco de referencia....26**
**3. Metodología....30**
3.1. Trabajo preliminar....31
3.2. Trabajo de campo....33
3.3. Posproceso....33
3.4. Productos....34
3.5. Socialización y divulgación....34
**4. Desarrollo....35**
4.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de Bolívar....35
4.1.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras....35
4.1.2. Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra rural....37
4.1.3. Categoría De Ruralidad....41
4.1.4. Unidad Física Homogénea....44
4.1.5. Dinámica de la Economía en el departamento de Bolívar....47
4.1.6. Riesgo de Victimización....48

4.1.7. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas....51
4.1.8. Distribución de tamaño predial....54
4.1.9. Precios de la tierra....56
5.1 Dinámica del mercado de tierras en la ciudad de Cartagena de Indias 64
5.1.1 Dimensión contextual....64
5.1.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....70
5.1.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural....72
5.1.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....73
5.1.5 Dimensión económica....75
5.1.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cartagena de Indias....81
5.2 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Achí....82
5.2.1 Dimensión contextual....82
5.2.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....88
5.2.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural....90
5.2.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....92
5.2.5 Dimensión económica....93
5.2.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Achí 97
5.3 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Altos del Rosario. 98
5.3.1 Dimensión contextual....98
5.3.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....103
5.3.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural....105
5.3.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....106
5.3.5 Dimensión económica....107
5.3.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Altos del Rosario....112
5.4 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Arenal....113
5.4.1 Dimensión contextual....113

5.4.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....118
5.4.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural.....119
5.4.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....122
5.4.5 Dimensión económica.....123
5.4.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Arenal 128
5.6 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Arjona.....129
5.6.1 Dimensión contextual.....129
5.6.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....133
5.6.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural.....135
5.6.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....136
5.6.5 Dimensión económica.....137
5.6.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Arjona 143

UPRA

# Índice de tablas

Tabla 1. Distribución de áreas de Mercado de Tierras Bolívar.....28
Tabla 2. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.....35
Tabla 3. Instrumentos de Ordenamiento Territorial y última actualización catastral por municipio.....39
Tabla 4. Relación de rangos de informalidad con precios comerciales en el departamento de Bolívar.....41
Tabla 5. Relación de rangos de categoría de ruralidad con precios comerciales en el departamento de Bolívar.....43
Tabla 6. Distribución de área por clase de tierra en el departamento de Bolívar .....45
Tabla 7. Distribución de rango de precios por clase de tierra en el departamento de Bolívar.....46
Tabla 8. Distribución de rango de precios por categoría de IRV en el departamento de Bolívar.....50
Tabla 9. Tiempos de desplazamiento en el departamento de Bolívar.....52
Tabla 10. Distribución tamaño predial por número de predios en el departamento de Bolívar.....54
Tabla 11. Distribución de rango de precios por tamaño predial en Bolívar.....55
Tabla 12. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de Bolívar.....57
Tabla 13. Descripción de los Rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Bolívar.....60
Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural.....74
Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en la ciudad de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural.....80
Tabla 16. Área y rendimiento de los principales cultivos en Achí.....92

Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Achí..... 96
Tabla 18. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Achí..... 97
Tabla 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en Altos del Rosario 107
Tabla 20. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Altos del Rosario.....111
Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en Arenal.....122
Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Arenal.....127
Tabla 23. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Arenal.....128
Tabla 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en Arjona.....137
Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Arjona.....142
Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Arjona.....143

UPRA

# 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. 20
Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia..... 23
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en Bolívar.....26
Figura 4. Áreas para el mercado de tierras departamento de Bolívar.....27
Figura 5. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia.....31
Figura 6. Índice de informalidad departamental.....39
Figura 7. Categorías de ruralidad a nivel departamental.....42
Figura 8. Clasificación valor potencial.....44
Figura 9. Distribución de IRV en el departamento de Bolívar.....50
Figura 10. Distribución de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento de Bolívar.....58
Figura 11. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Bolívar .....59
Figura 12. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural.....67
Figura 13. Mapa de distribución de tamaño predial en la ciudad de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural.....71
Figura 14. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural.....78
Figura 15. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural .....79
Figura 16. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Achí.....85

Figura 17. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Achí.....89
Figura 18. Mapa de unidades de manejo del territorio municipal de Achí.....90
Figura 19. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Achí.....94
Figura 20. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Achí.....95
Figura 21. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Altos del Rosario.....101
Figura 22. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Altos del Rosario.....105
Figura 23. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Altos del Rosario.....109
Figura 24. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Altos del Rosario.....110
Figura 25. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Arenal.....116
Figura 26. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Arenal119
Figura 27. Mapa de zonas productivas del municipio de Arenal.....121
Figura 28. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arenal .....125
Figura 29. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arenal.....126
Figura 30. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Arjona.....131
Figura 31. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Arjona .....135
Figura 32. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arjona .....140
Figura 33. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arjona.....141

# Lista de siglas y abreviaturas

| | |
|---|---|
| **ADR** | Agencia de Desarrollo Rural |
| **ANT** | Agencia Nacional de Tierras |
| **DANE** | Departamento Administrativo Nacional de Estadística |
| **DDHH** | Derechos humanos |
| **DIH** | Derecho Internacional Humanitario |
| **DIVIPOLA** | División político – administrativa de Colombia |
| **DNP** | Departamento Nacional de Planeación |
| **ENAM** | Encuesta nacional de arroz mecanizado |
| **EVA** | Evaluaciones Agropecuarias Municipales |
| **GDB** | Geodatabase |
| **IGAC** | Instituto Geográfico Agustín Codazzi |
| **MADR** | Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural |
| **MT** | Mercado de tierras |
| **ORIP** | Oficina de Registro de Instrumentos Públicos |
| **OTR** | Observatorio de Tierras Rurales |
| **PATR** | Plan de Acción para la Transformación Regional |
| **RT** | Rangos de tamaño |
| **RUV** | Registro único de victimas |
| **SICA** | Sistema de información cafetero |
| **SENA** | Servicio Nacional de Aprendizaje |
| **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.

**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. (n.d.)

**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, 1887a).

**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, 2017a).

**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).

# Introducción

La UPRA dentro de su misionalidad de planificar, producir lineamientos e indicadores y criterios técnicos, desarrolló la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales agropecuarias y determinó los rangos de precios comerciales a escala 1:100.000 para el departamento de Bolívar.

Dentro de las problemáticas identificadas en las zonas rurales de este departamento, 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, falta de relevo generacional para mano de obra en las labores del campo, distribución de la propiedad y transformación del suelo rural a usos diferentes de la producción 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.

De igual manera, se hace consultas a fuentes oficiales como planes de desarrollo municipal, Planes de Ordenamiento Territorial, entre otros. 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 para el departamento de Bolívar. Dicho análisis se realizó mediante el procesamiento de las estadísticas 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 cinco 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 46 municipios que conforman el departamento de Bolívar.

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 los dos capítulos siguientes se aborda el desarrollo para alcanzar las fases descritas en el capítulo tres. En el cuarto capítulo se desarrolla la caracterización, se identifica la dinámica y se determinan los precios comerciales de la tierra rural a nivel departamental, así como el análisis a cada uno de los municipios del departamento. 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 en EL departamento de Bolívar.
- 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 directos, indirectos y colaborativos 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 el departamento de Bolívar.

# 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 de la tierra. 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

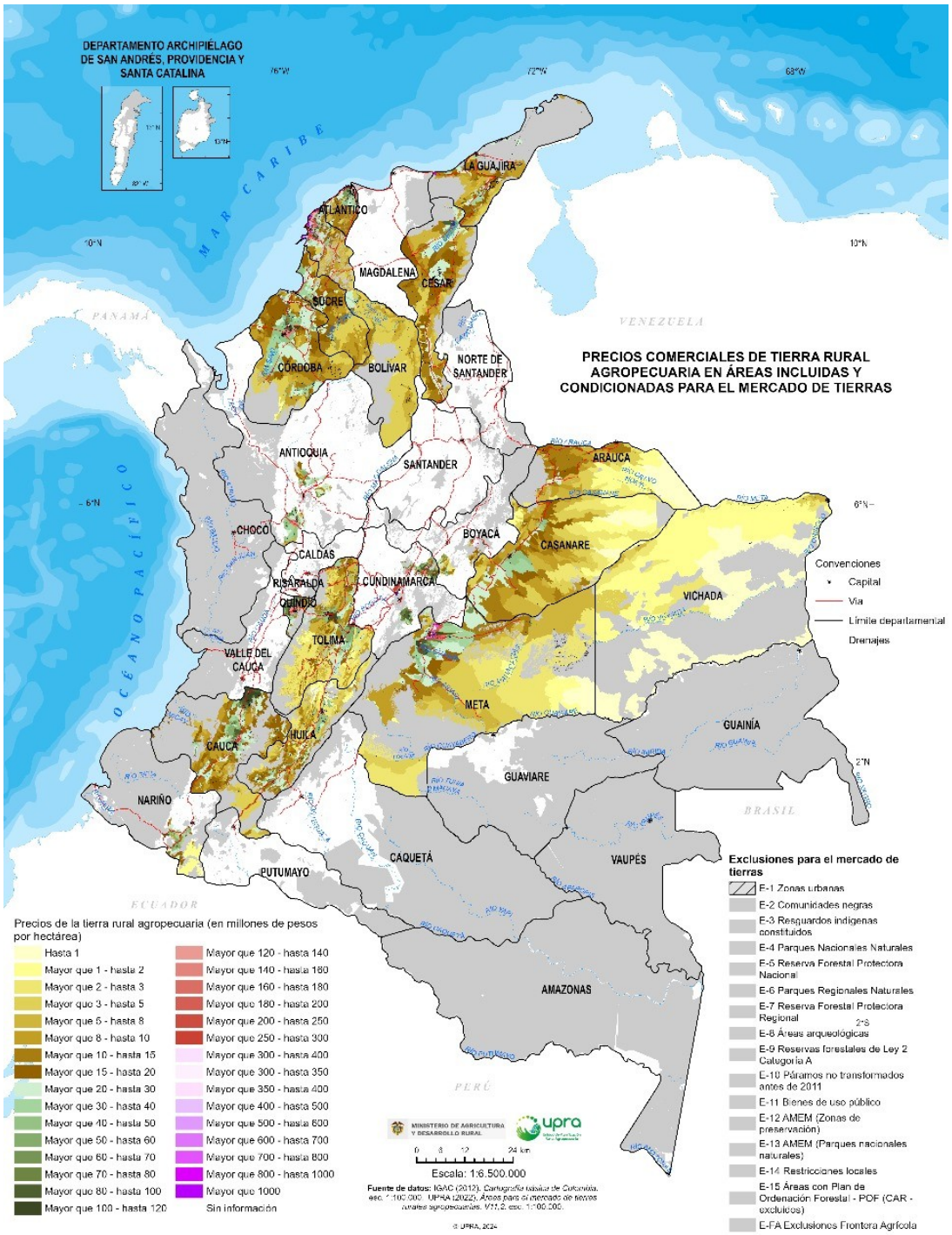
directos, indirectos y colaborativos acorde con la Escala 1.100.000 del presente estudio para fines de zonificación para la planificación rural agropecuaria.

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 completado la línea base de precios comerciales de tierra rural agropecuaria 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), Sucre (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 los 8 municipios de la Cordillera Norte de Tolima, también se encuentra 11 municipios de la Sabana Centro del departamento de Cundinamarca, 22 municipios del Suroeste antioqueño, los municipios de San Vicente de Chucuri y El Carmen de Chucuri del departamento de Santander 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). 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).

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, 1887b). En Sentencia C-624 de 1998 (CConst, 1998, Part 6), la Corte Constitucional recuerda que:

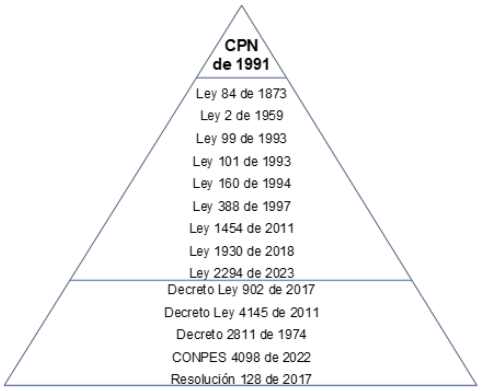
> …es precisamente en el ámbito económico en donde, el interés general prima con claridad sobre le interés particular (C.P art. 1 y 58), puesto que, sólo limitando, de manera razonable y proporcional, las libertades económicas, puede el Estado contribuir a realizar un "orden político, económico y social 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, 2022). 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 (2023).

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).

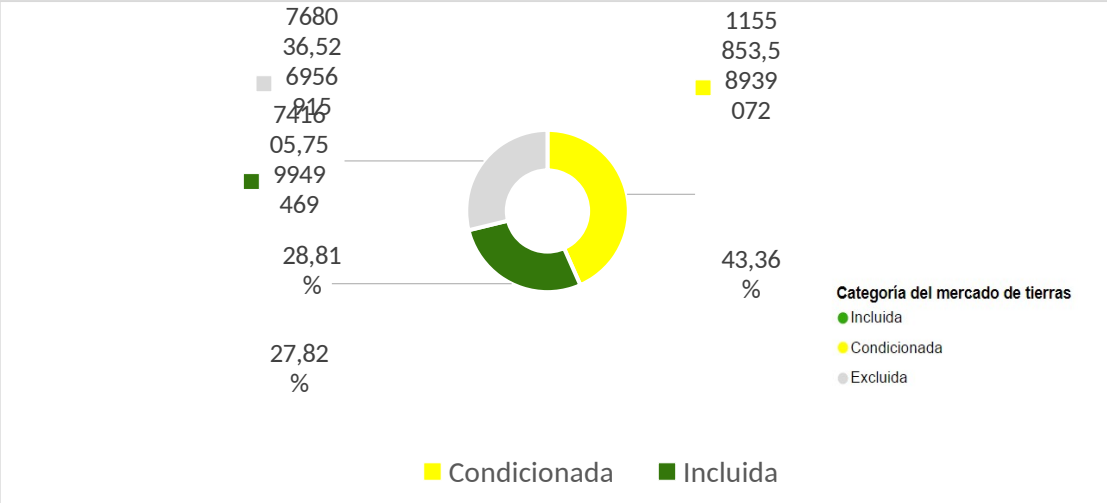
Una vez sustraídas las áreas excluidas legalmente, de acuerdo con estimaciones de la UPRA a corte de 2023, cerca del 46,40% del territorio nacional, equivalente a 52.933.385,14 hectáreas, puede hacer parte del mercado de tierras rurales agropecuarias. Este porcentaje del territorio colombiano es el marco de referencia del presente estudio fundamentado principalmente en el orden constitucional y legal ilustrado en la Figura 2.

# 2. Marco de referencia

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 46 municipios en el departamento de Bolívar se tiene que el 71,19% correspondiente a 1.897.459,35 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 (768.036,53 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, parques naturales, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público, zonas urbanas, entre otras).

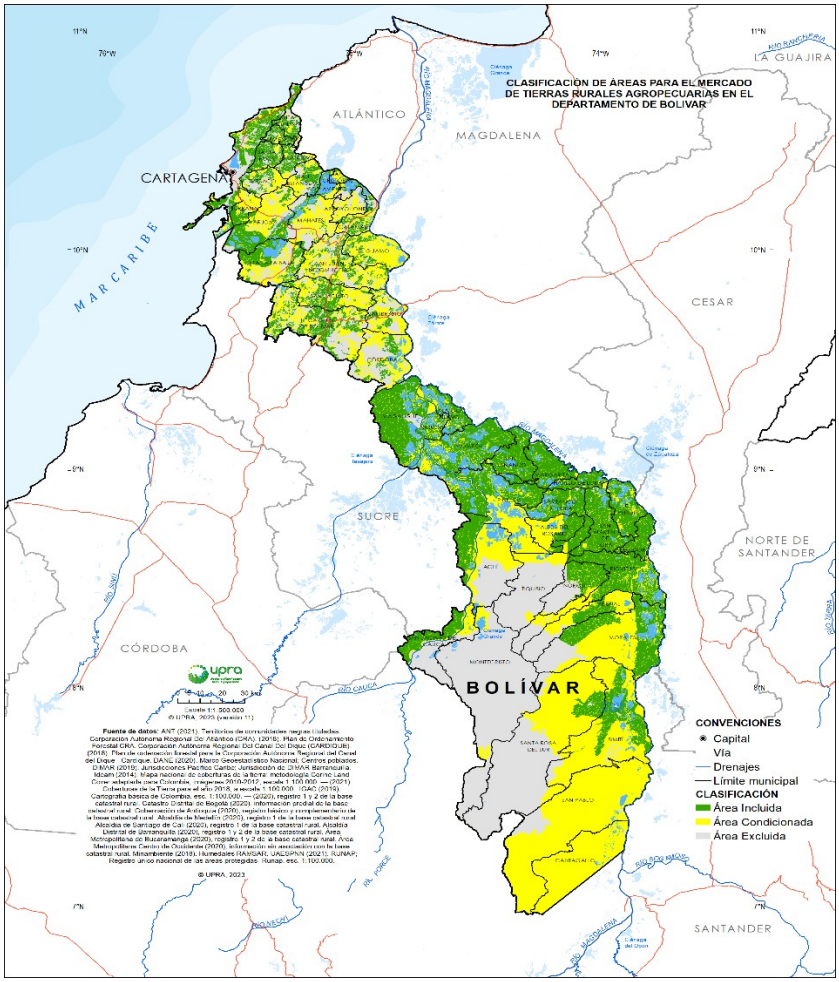
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en Bolívar




*Fuente:* UPRA (2023).

A nivel desagregado, el municipio de San Pablo presenta la mayor cantidad de área de mercado de tierra son con cerca de 188.734,14 hectáreas, es decir, el 9,95% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras; seguidamente se encuentran Simití (6,77%), Morales (5,99%), Magangué (5,72%) y Santa Rosa del Sur (5,50%). Estos cinco municipios cubren 643.628,95 hectáreas, lo que representa el 433,91% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En contraste los municipios con menor área incluida y condicionada del mercado de tierras son San Cristóbal (0,21%), Clemencia (0,33%), Soplaviento (0,45%), Villanueva (0,52%) y Montecristo (0,52%).

Figura 4. Áreas para el mercado de tierras departamento de Bolívar




*Fuente:* UPRA (2023).

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 y **sobre estas áreas de mercado de tierras se realizan los diferentes cálculos y porcentajes de participación de las variables analizadas**.

Tabla 1. Distribución de áreas de Mercado de Tierras Bolívar

| No. | Municipio | Área Total Municipal (ha) | Área (ha) incluida y Condicionada MT | Porcentaje Departamental en área MT |
|---|---|---|---|---|
| 1 | San Pablo | 202.569,91 | 188.734,37 | 9,95% |
| 2 | Simití | 135.688,87 | 128.419,35 | 6,77% |
| 3 | Morales | 134.462,72 | 113.658,31 | 5,99% |
| 4 | Magangué | 112.991,76 | 108.529,37 | 5,72% |
| 5 | Santa Rosa del Sur | 238.183,69 | 104.287,55 | 5,50% |
| 6 | Cantagallo | 88.184,79 | 87.980,86 | 4,64% |
| 7 | Pinillos | 77.390,19 | 76.936,40 | 4,05% |
| 8 | Rioviejo | 84.742,79 | 73.681,35 | 3,88% |
| 9 | Santa Cruz de Mompox | 65.302,01 | 64.191,29 | 3,38% |
| 10 | Achí | 95.027,85 | 63.511,79 | 3,35% |
| 11 | El Carmen de Bolívar | 93.386,04 | 59.009,39 | 3,11% |
| 12 | Arjona | 59.074,22 | 45.526,74 | 2,40% |
| 13 | San Martin de Loba | 45.487,63 | 44.976,28 | 2,37% |
| 14 | Barranco de Loba | 42.885,92 | 42.481,29 | 2,24% |
| 15 | San Juan Nepomuceno | 63.455,95 | 42.396,02 | 2,23% |
| 16 | María la Baja | 53.862,39 | 41.081,52 | 2,17% |
| 17 | Córdoba | 59.627,46 | 36.214,23 | 1,91% |
| 18 | Cartagena de Indias | 60.077,75 | 35.709,37 | 1,88% |
| 19 | San Jacinto | 44.080,05 | 34.300,28 | 1,81% |
| 20 | El Guamo | 38.321,17 | 32.178,34 | 1,70% |
| 21 | El Peñón | 31.688,37 | 31.511,03 | 1,66% |
| 22 | San Fernando | 31.904,84 | 31.419,37 | 1,66% |
| 23 | Arenal | 46.158,23 | 31.169,64 | 1,64% |
| 24 | San Jacinto del Cauca | 56.897,93 | 30.907,75 | 1,63% |
| 25 | Altos del Rosario | 30.447,80 | 30.254,40 | 1,59% |

| No. | Municipio | Área Total Municipal (ha) | Área (ha) incluida y Condicionada MT | Porcentaje Departamental en área MT |
|---|---|---|---|---|
| 26 | Margarita | 29.481,21 | 28.928,96 | 1,52% |
| 27 | Mahates | 43.289,89 | 27.935,39 | 1,47% |
| 28 | Talaigua Nuevo | 24.821,82 | 24.572,70 | 1,30% |
| 29 | Norosí | 41.731,84 | 23.411,18 | 1,23% |
| 30 | Zambrano | 31.086,09 | 20.084,82 | 1,06% |
| 31 | Hatillo de Loba | 19.338,33 | 18.975,02 | 1,00% |
| 32 | Calamar | 26.206,17 | 18.799,31 | 0,99% |
| 33 | Regidor | 18.068,81 | 17.917,69 | 0,94% |
| 34 | San Estanislao | 21.028,89 | 14.732,52 | 0,78% |
| 35 | Tiquisio (Puerto Rico) | 76.206,61 | 14.096,95 | 0,74% |
| 36 | Turbaná | 15.165,62 | 12.970,61 | 0,68% |
| 37 | Cicuco | 13.141,91 | 12.832,80 | 0,68% |
| 38 | Turbaco | 20.256,25 | 12.271,62 | 0,65% |
| 39 | Santa Rosa | 15.446,97 | 11.881,71 | 0,63% |
| 40 | Santa Catalina | 16.241,76 | 10.491,09 | 0,55% |
| 41 | Arroyohondo | 16.275,41 | 10.132,08 | 0,53% |
| 42 | Montecristo | 209.482,17 | 9.807,56 | 0,52% |
| 43 | Villanueva | 14.255,08 | 9.803,86 | 0,52% |
| 44 | Soplaviento | 9.275,85 | 8.444,53 | 0,45% |
| 45 | Clemencia | 8.604,08 | 6.333,78 | 0,33% |
| 46 | San Cristóbal | 4.190,77 | 3.968,90 | 0,21% |
| | **Total general** | **2.665.495,88** | **1.897.459,35** | **100,00%** |

*Fuente*: UPRA (2023).

# 3. Metodología

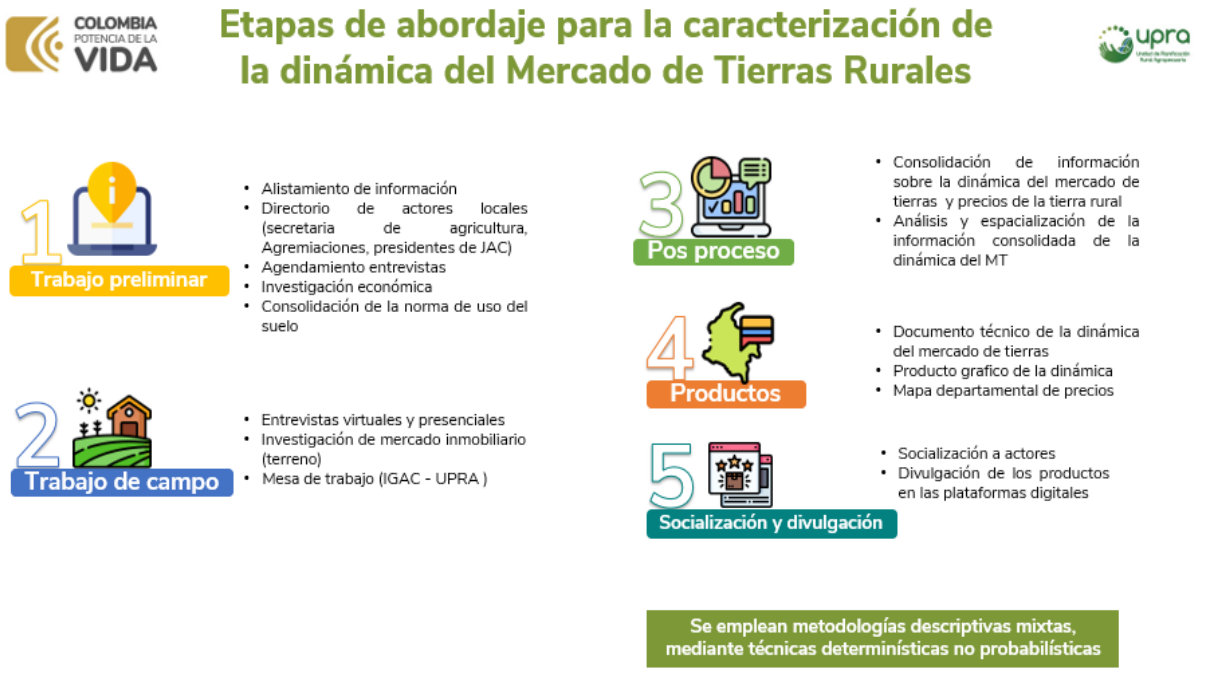
Para dar cumplimiento a los objetivos planteados se emplean metodologías mixtas, descriptivas y concluyentes que permiten la recopilación, análisis e integración de datos cuantitativos y cualitativos.

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 directos de captura de información y colaborativos por medio de entrevistas 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 colaborativos, 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 5. 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 para la aplicación de los métodos colaborativos y 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 rural. 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 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)

## 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

A continuación, se analiza la información capturada que permite caracterizar el mercado de tierras rurales tanto a nivel departamental como a cada uno de los municipios que componen el departamento de Bolívar. Dicho análisis se realizó mediante la recopilación e interpretación de la estadística departamental 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 municipales más cercanas, distribución de tamaño predial y rangos de precios unitarios de las tierras rurales en el departamento.

## 4.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de Bolívar

### 4.1.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras

Con base en la definición de **Dinámicas del mercado inmobiliario de tierras rurales**, se pretende describir esta dinámica 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<br>•Apropiación del agua<br>•Accesibilidad (vías, estado y cobertura).<br>• Isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana)<br>• Zonas de alto riesgo (remoción en masa, inundación)<br>•Tendencias de valor (avalúos catastrales) |

| N° | DIMENSIONES | PROCESOS | VARIABLES |
|---|---|---|---|
| | | | • obertura de servicios públicos rurales<br>(energía eléctrica, acueductos)<br>•Categorías de ruralidad<br>• Problemas de orden publico |
| 2 | **ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD** | Distribución Predial | • Tamaño predial |
| | | Regularización | •Índice de informalidad |
| | | Enfoque Diferencial | • Mujer rural<br>• Joven rural<br>• Población mayor |
| 3 | **ORDENAMIENTO TERRITORIAL** | Norma de Uso | - |
| | | Áreas de Desarrollo Restringido | • Suburbano<br>• Centros poblados<br>• Suelo de expansión<br>• Vivienda campestre (parcelación) |
| | | Conflictos de Usos | • Minería e hidrocarburos<br>• Turismo<br>• Industrial |
| | | Distritos de 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)<br>• centros de acopio y comercialización<br>• Asociatividad<br>• Agremiaciones |
| | | Reconversión | |

| N° | DIMENSIONES | PROCESOS | VARIABLES |
|---|---|---|---|
| | | Productiva | |
| 5 | **ECONÓMICO** | Precio | - |
| | | Arriendo | - |

*Fuente:* UPRA (2023).

Para la determinación de la dinámica del mercado de tierras rurales a nivel departamental, se recopilaron los análisis de la información determinada mediante los métodos directos e indirectos y el desarrollo de la metodología de la caracterización del mercado de tierras descrito en los capítulos anteriores, para cada uno de los cuarenta y seis (46) municipios que conforman el departamento de Bolívar.

Mediante entrevistas semiestructuradas y 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 cabeceras urbanas, 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 precio; sin embargo, según lo investigado son las más relevantes pues permiten el mapeo y análisis cuantitativo.

### 4.1.2. Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra rural

Hace referencia a una estimación del grado de informalidad de la tenencia de la tierra rural en Colombia, que permite identificar y delimitar áreas con posible presencia de informalidad a nivel predial, y sirve de insumo técnico en el proceso de planificación del ordenamiento social y productivo de la propiedad rural del país (UPRA, 2019).

El departamento de Bolívar tiene un índice de informalidad promedio de 0,64. El 42% de los municipios se encuentran en el rango de informalidad entre 50-75% y el 37% entre el 75 al 100% de informalidad, con esto, por una parte hay una

gran cantidad de predios que no aparecen en los registros catastrales y por otra, que son predios que se encuentran por fuera del mercado inmobiliario, lo cual puede reducir la oferta y el atractivo para realizar transacciones con este requisito, condición que exige el comprador externo y que son la garantía del derecho pleno de la titularidad, afectando la libre oferta y demanda de predios.

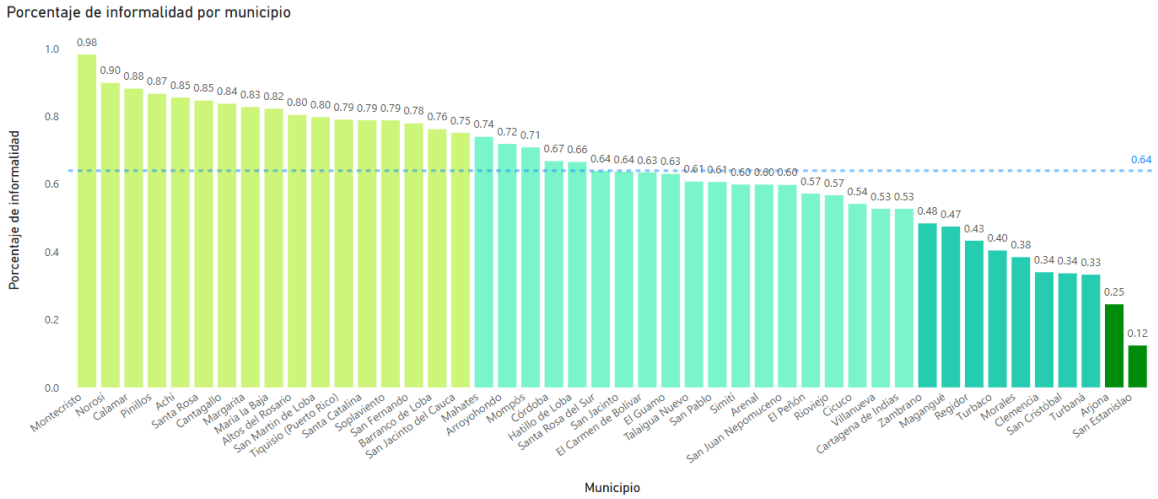
Es común que las negociaciones a nivel departamental se lleven a cabo simplemente con el documento denominado "carta venta" autenticado en notaria o mediante acuerdos verbales, en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin el debido tramite de sucesión y registro.

De los cuarenta y seis (46) municipios sobre los cuales se calculó el índice, diecisiete (17) presentan informalidad mayor que 75% hasta 100%, diecinueve (19) municipios en el rango mayor que 50% hasta 75%, ocho (8) en el rango mayor que 25% hasta 50% y dos (2) en el rango mayor que 0% hasta 25%. Reflejándose tendencia a la informalidad media y alta, situación que puede estar generándose por desconocimiento de los procesos, por costumbre, por falta de recursos económicos para cubrir el costo de los trámites o por lo apartado de algunas zonas sin acceso directo a notarias y oficinas de registro de instrumentos públicos.

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

A continuación, se presenta los indicadores del índice de informalidad por municipio y el promedio del departamento de Bolívar.

Figura 6. Índice de informalidad departamental




*Fuente:* UPRA (2023).

En general el departamento de Bolívar prima informalidades mayores a 50%, lo que también puede explicarse por la desactualización en instrumentos de planeación, así como a la desactualización en el censo catastral del municipio que incluso es de más de 15 años como a continuación se muestra:

Tabla 3. Instrumentos de Ordenamiento Territorial y última actualización catastral por municipio

| No. | Municipio | Índice de Informalidad | Instrumento | Fecha | Última actualización Catastral RURAL |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | Montecristo | 98% | EOT | 2001 | 2014 |
| **2** | Norosí | 90% | EOT | 2010 | 2012 |
| **3** | Calamar | 88% | EOT | 2012 | 2006 |
| **4** | Pinillos | 87% | EOT | 2001 | 2015 |
| **5** | Achí | 85% | EOT | 2017 | 2014 |
| **6** | Santa Rosa | 85% | EOT | 2002 | 2014 |
| **7** | Cantagallo | 84% | EOT | 2001 | 2012 |
| **8** | Margarita | 83% | EOT | 2009 | 2016 |
| **9** | María la Baja | 82% | POT | 2001 | 2013 |
| **10** | Altos del Rosario | 80% | EOT | 2015 | 2002 |
| **11** | San Martín de Loba | 80% | EOT | 2009 | 1993 |
| **12** | Tiquiso (Puerto Rico) | 79% | EOT | 2002 | 2014 |
| **13** | Santa Catalina | 79% | EOT | 2013 | 2010 |
| **14** | Soplaviento | 79% | EOT | 2005 | 2015 |

| No. | Municipio | Índice de Informalidad | Instrumento | Fecha | Última actualización Catastral RURAL |
|---|---|---|---|---|---|
| **15** | San Fernando | 78% | EOT | 2004 | 1999 |
| **16** | Barranco de Loba | 76% | EOT | 2010 | 2012 |
| **17** | San Jacinto del Cauca | 75% | EOT | 2001 | 2012 |
| **18** | Mahates | 74% | EOT | 2003 | 2010 |
| **19** | Arroyohondo | 72% | EOT | 2022 | 2012 |
| **20** | Santa Cruz de Mompox | 71% | PBOT | 2010 | 2015 |
| **21** | Córdoba | 67% | EOT | 2001 | 2014 |
| **22** | Hatillo de Loba | 66% | EOT | 2000 | 1993 |
| **23** | Santa Rosa del Sur | 64% | PBOT | 2013 | 2012 |
| **24** | San Jacinto | 64% | EOT | 2002 | 2015 |
| **25** | El Carmen de Bolívar | 63% | PBOT | 2022 | 2011 |
| **26** | El Guamo | 63% | EOT | 2001 | 2010 |
| **27** | Talaigua Nuevo | 61% | EOT | 2002 | 1999 |
| **28** | San Pablo | 61% | PBOT | 2001 | 2013 |
| **29** | Simití | 60% | EOT | 2002 | 2014 |
| **30** | Arenal | 60% | EOT | 2000 | 2012 |
| **31** | San Juan Nepomuceno | 60% | PBOT | 2002 | 2014 |
| **32** | El Peñón | 57% | EOT | 2001 | 2014 |
| **33** | Río Viejo | 57% | EOT | 2001 | 2012 |
| **34** | Cicuco | 54% | EOT | 2000 | 2013 |
| **35** | Villanueva | 53% | EOT | 2003 | 2006 |
| **36** | Cartagena de Indias | 53% | POT | 2001 | 2014 |
| **37** | Zambrano | 48% | EOT | 1999 | 2013 |
| **38** | Magangué | 47% | POT | 2000 | 2016 |
| **39** | Regidor | 43% | EOT | 2000 | 2014 |
| **40** | Turbaco | 40% | PBOT | 2015 | 2020 |
| **41** | Morales | 38% | POT | 2002 | 2014 |
| **42** | Clemencia | 34% | EOT | 2014 | 2013 |
| **43** | San Cristóbal | 34% | EOT | 2002 | 2016 |
| **44** | Turbaná | 33% | EOT | 2004 | 2013 |
| **45** | Arjona | 25% | PBOT | 2019 | 2014 |
| **46** | San Estanislao | 12% | EOT | 2001 | 2015 |

*Fuente*: UPRA (2023).

San Estanislao es el municipio que tiene el rango de informalidad más bajo del departamento, entre el 0% – 25% mientras que Montecristo es el municipio que

tiene el rango de informalidad más alto, entre el 75 – 100%. Con relación a los precios, la Tabla 4 , presenta los rangos de informalidad del departamento de Bolívar y su relación con los rangos más predominantes (por área) de precios de la tierra, y como se muestra hay una relación inversamente proporcional, a mayor informalidad menor es el precio de tierra por hectárea, aunque en informalidades superiores al 25% los precios no cambian significativamente:

Tabla 4. Relación de rangos de informalidad con precios comerciales en el departamento de Bolívar

| Informalidad | Rango de precios predominante |
|---|---|
| Mayor que 0% hasta 25% | 44,58% predominan rangos Mayor que 20 hasta 30 millones/Ha |
| Mayor que 25% hasta 50% | Mayor que 3 hasta 5 millones/Ha (37,07%)<br>Mayor que 5 hasta 8 millones/Ha (16,05%)<br>Mayor que 20 hasta 30 millones/Ha (12,61%) |
| Mayor que 50% hasta 75% | El 59,24% predominan rangos de precio Mayor que 3 hasta 5 millones/Ha seguido con el 14,86% el rango Mayor que 5 hasta 8 millones/Ha |
| Mayor que 75% hasta 100% | El 60,29% predominan rangos de precio Mayor que 3 hasta 5 millones/Ha |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 4.1.3. Categoría De Ruralidad

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).

- **Ciudades y aglomeraciones**

  Los municipios y aglomeraciones identificadas en el Sistema de Ciudades.

- **Intermedios**

Son aquellos municipios que tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Se caracterizan 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$^2$).

- **Rural**

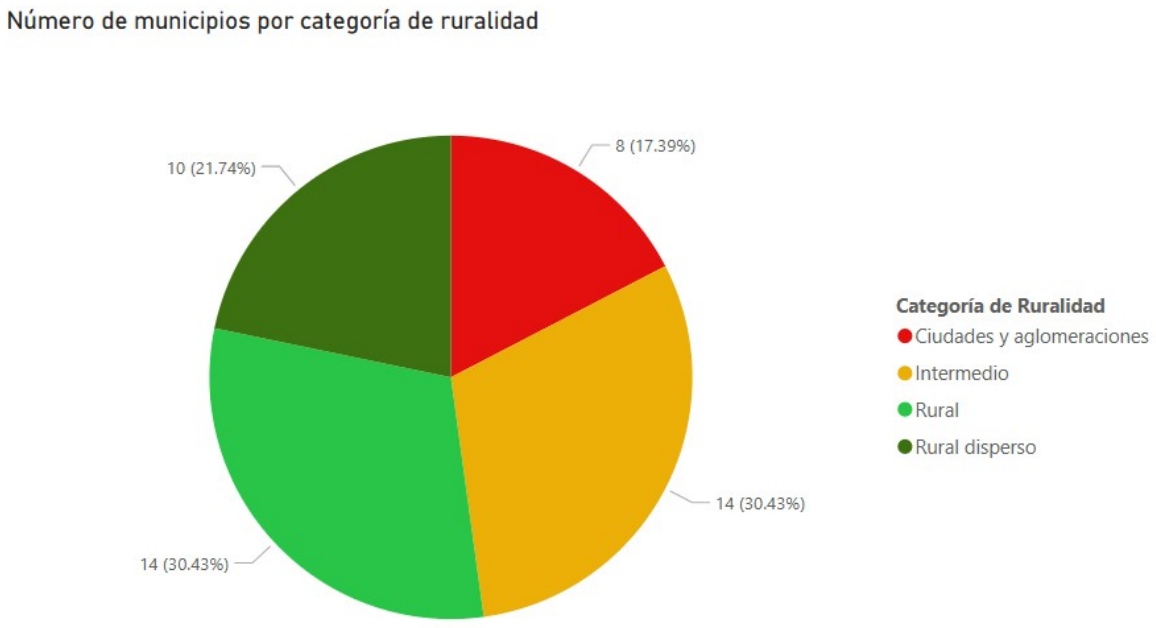
  Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km$^2$ y 100 hab/km$^2$).

- **Rural disperso**

  Son aquellos municipios y áreas no municipalizadas (ANM) que tienen cabeceras pequeñas y densidad poblacional baja (menos de 50 hab/km$^2$).

En el Departamento Bolívar la ruralidad se distribuye de la siguiente manera:

Figura 7. Categorías de ruralidad a nivel departamental




*Fuente*: UPRA (2014).

Predominan los municipios en las categorías de ruralidad Rural e Intermedia, los cuales suman un 60,86% de participación sobre el total del departamento, les

siguen los municipios en categoría Rural Dispersa con 21,74% y finalmente con el 17,39%, Ciudades y Aglomeraciones.

Con relación al mercado de tierras se observa que en los municipios dentro de la categoría Ciudades y Aglomeraciones están Cartagena (capital del departamento), Arjona, Clemencia, San Cristóbal, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villa Nueva, donde se dan las condiciones más propicias en cuanto a infraestructura, servicios públicos y financieros predominando con un 37,50% el rango de precios mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea siendo este uno de los precios de la tierra intermedios encontrados en el estudio.

Si se toman los municipios que se encuentran en la categoría de Rural Disperso (Achí, Arenal, Córdoba, Margarita, Montecristo, Morales, Pinillos, San Fernando, San Jacinto del Cauca y Tiquisio) disminuye un poco el rango de precio de tierra rural, predominando mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea en un 80% de los municipios en esta categoría siendo este el precio de la tierra más bajo encontrados en el estudio. Notándose que, si hay una diferenciación de rangos de precios de la tierra entre categoría de ruralidad, con una tendencia hacia la baja, pero esta no se encuentra tan marcada. La Tabla 5 muestra la relación entre la categoría de ruralidad y el rango de precios de tierra rural predominante.

Tabla 5. Relación de rangos de categoría de ruralidad con precios comerciales en el departamento de Bolívar

| Informalidad | Rango de precios predominante |
|---|---|
| Ciudades y aglomeraciones | Mayor que 20 hasta 30 millones/ha |
| Intermedio | Mayor que 5 hasta 8 millones/ha<br>Mayor que 3 hasta 5 millones/ha |
| Rural | Mayor que 3 hasta 5 millones/ha |
| Rural disperso | Mayor que 3 hasta 5 millones/ha |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 4.1.4. Unidad Física Homogénea

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 cuenta 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 8.

Figura 8. Clasificación valor potencial

| GRUPO | RANGOS (VPf) | CLASE | RANGOS (VPf) | COLOR | Descripción |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Mayor o igual que 70 | 01 | 85-100 | | Excelente |
| | | 02 | 77-84 | | Muy Buena |
| | | 03 | 70-76 | | Buena |
| 2 | [53 - 69] | 04 | 64-69 | | Moderadamente buena |
| | | 05 | 59-63 | | Moderadamente buena a mediana |
| | | 06 | 53-58 | | Mediana |
| 3 | [35 - 52] | 07 | 47-52 | | Mediana a regular |
| | | 08 | 41-46 | | Regular |
| | | 09 | 35-40 | | Regular a mala |
| 4 | [19 - 34] | 10 | 27-34 | | Mala |
| | | 11 | 19-26 | | Mala a muy mala |
| 5 | Hasta 18 | 12 | 11-18 | | Muy mala |
| | | 13 | <11 | | Improductiva |
| N.A. | CA | | | | Cuerpos de agua |
| | MR | | | | Misceláneo rocoso |
| | No suelo | | | | No suelo |
| | ZU | | | | Zonas urbanas |

*Fuente:* UPRA (2023).

Se utilizaron los rangos de valor potencial como unidad de análisis ya que estos están relacionados a las clases de tierras y concentran características específicas como condiciones de drenaje, presencia de inundaciones, tipo de clima, niveles de pendiente, grados salinidad y pedregosidad entre otras, plasmadas en el mapa de unidades físicas homogéneas que se emplea en la metodología del cálculo de la Unidad Agrícola Familiar - UAF.

La calidad de los suelos influye de manera directa en el valor y la dinámica del mercado inmobiliario de suelo rural en el departamento de Bolívar. Los suelos

predominantes corresponden a la clase 07 con rango de valor potencial de 47 a 52 puntos, representando el 28,33%, seguido por la clase 10 con rango de valor potencial de 27 a 34 puntos, representando el 18,21%, continuando con la clase 04 con rango de valor potencial de 64 a 69 puntos, representando el 7,13%. Estas clases de tierras están catalogadas con capacidad productiva Mediana a regular, mala y moderadamente buena respectivamente. La Tabla 6 muestra la distribución porcentual de los valores potenciales en las áreas incluidas y condicionadas de mercado de tierras en el departamento de Bolívar.

Tabla 6. Distribución de área por clase de tierra en el departamento de Bolívar

| Clase de Tierra | Rangos Valor Potencial (puntos) | Área (ha) | Porcentaje |
|---|---|---|---|
| 01 | 85-100 | 22.392,66 | 1,18% |
| 02 | 77-84 | 44.681,88 | 2,35% |
| 03 | 70-76 | 63.316,35 | 3,34% |
| 04 | 64-69 | 135.321,12 | 7,13% |
| 05 | 59-63 | 53.419,48 | 2,82% |
| 06 | 53-58 | 120.609,39 | 6,36% |
| 07 | 47-52 | 537.488,17 | 28,33% |
| 08 | 41-46 | 133.391,36 | 7,03% |
| 09 | 35-40 | 120.070,28 | 6,33% |
| 10 | 27-34 | 345.560,00 | 18,21% |
| 11 | 19-26 | 29.863,27 | 1,57% |
| 13 | <11 | 47.772,66 | 2,52% |
| Zonas cercanas a Cuerpos de agua | | 223.711,47 | 11,79% |
| No suelo | | 18.923,14 | 1,00% |
| Zona Urbana | | 879,19 | 0,04% |
| **Total** | | **1.897.459,35** | **100,00%** |

*Fuente:* UPRA (2023).

Los suelos más fértiles están en parte la zona de los Montes de María principalmente en los municipios de María la Baja y San Juan Nepomuceno, con predominio de suelos clase 2, 3 y 4 que comprende valores potenciales de 77 a 84, 70 a 76 y 64 a 69 puntos respectivamente, estas clases de tierras están catalogadas con capacidad productiva muy buena, Buena y moderadamente

buena, aun cuando estos municipios, en menor medida, también cuentan con suelos de menor calidad y rangos de valor potencial más bajos. La Tabla 7 muestra la relación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural con los rangos predominantes de valor potencial:

Tabla 7. Distribución de rango de precios por clase de tierra en el departamento de Bolívar

| Rangos de precios (millones de pesos por ha) | Clase de Tierra | Rangos Valor Potencial (puntos) | % valor potencial |
|---|---|---|---|
| Hasta 1 millón | 13 | < 11 | 37,84% |
| Mayor que 2 Hasta 3 millones | 10 | 19-26 | 39,90% |
| Mayor que 3 Hasta 5 millones | 07 | 47-52 | 29,51% |
| Mayor que 5 Hasta 8 millones | 07 | 47-52 | 35,47% |
| Mayor que 8 Hasta 10 millones | 07 | 47-52 | 27,40% |
| Mayor que 10 Hasta 15 millones | 07 | 47-52 | 38,49% |
| Mayor que 15 Hasta 20 millones | 04 | 64-69 | 22,14% |
| Mayor que 20 Hasta 30 millones | 04 | 64-69 | 28,13% |
| Mayor que 30 Hasta 40 millones | 06 | 53-58 | 27,76% |
| Mayor que 40 Hasta 50 millones | 03 | 70-76 | 44,04% |
| Mayor que 50 Hasta 60 millones | 06 | 53-58 | 60,76% |
| Mayor que 70 Hasta 80 millones | 09 | 35-40 | 38,51% |
| Mayor que 80 Hasta 100 millones | 08 | 41-46 | 26,29% |
| Mayor que 100 Hasta 120 millones | 03 | 70-76 | 60,39% |
| Mayor que 120 Hasta 140 millones | 03 | 70-76 | 44,48% |
| Mayor que 140 Hasta 160 millones | 03 | 70-76 | 64,63% |
| Mayor que 180 Hasta 200 millones | 06 | 53-58 | 91,29% |
| Mayor que 200 Hasta 250 millones | 06 | 53-58 | 44,70% |
| Mayor que 250 Hasta 300 millones | 06 | 53-58 | 99,54% |
| Mayor que 300 Hasta 400 millones | 08 | 41-46 | 52,74% |
| Mayor que 500 Hasta 600 millones | 07 | 47-52 | 27,02% |
| Mayor que 1.000 millones | 07 | 47-52 | 20,36% |

*Fuente:* UPRA (2023).

Como muestra la tabla anterior en el departamento de Bolívar predominan suelos con capacidad productiva mediana a regular, mediana, moderadamente buena, regular, regular a mala, mala e improductiva , observándose una relación

directamente proporcional entre clases de tierra y precios de la tierra, es decir a mejor clase de tierra mayores precios, salvo en los rangos de precios más altos del departamento, a partir del rango mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea y hasta el rango mayor que 1.000 millones de pesos por hectárea, los cuales se presentan principalmente en la ciudad de Cartagena y responden especialmente a usos diferentes al agropecuario, como por ejemplo el desarrollo de parcelaciones o fincas de recreo.

### 4.1.5. Dinámica de la Economía en el departamento de Bolívar

En términos generales el departamento de Bolívar presenta una alta vocación agropecuaria, pesquera y acuícola, esta potencialidad va acompañada de un sin número de problemáticas, entre las que se destacan: Baja productividad, deficiencia en los procesos de comercialización, deficiencia en la malla vial principal y secundaria, deficiencia en servicio de extensión agropecuaria, deficiente tecnificación para la adecuación de tierras, insuficiencia en infraestructura, bajo nivel asociativo, dificultad para acceder a créditos, alta informalidad en la tenencia de la tierra, deficiencia en infraestructura de plantas de beneficio animal (bovino y porcino) y falta de centros de acopios que permitan almacenar la producción y poder comercializarlos a mejores precios, evitando la intermediación.

El departamento se favorece por su forma alargada y su posición geográfica estratégica, hacia el norte del departamento tiene acceso directo al mar Caribe; mientras que hacia el sur presenta conexión con los departamentos de Antioquia, Cesar, Santander, Sucre y Magdalena.

La producción agrícola del departamento se sustenta en el cultivo de yuca, ñame, maíz, palma de aceite, arroz, plátano, cítricos, mango, melón, patilla, piña, guayaba, ají, berenjena, frijol, entre otros. Los cultivos sometidos a procesos agroindustriales son la palma de aceite, el cacao y los maderables. La producción agrícola de Bolívar se concentra en los Montes de María, en los que sobresalen los municipios de El Carmen de Bolívar, María La Baja y San Juan

Nepomuceno, por lo que estas zonas son consideradas la despensa agrícola de norte del departamento, especialmente de Cartagena.

Desde el punto de vista pecuario el departamento, se destaca por una actividad ganadera que sobrepasa su capacidad de uso, invadiendo zonas no aptas para tal fin, esta situación genera un fuerte impacto ambiental y supone una baja productividad. Esta actividad se desarrolla dispersa en todos los municipios que forman el departamento y la estructura productiva está enfocada hacia la ganadería bovina de doble propósito. La pesca es otra actividad relevante de la población; se caracteriza por ser de subsistencia y artesanal, y se concentra en el río Magdalena y en sus ciénagas. Los rangos de precios de estas zonas se consideran intermedios respecto a los precios de la tierra del departamento, siendo los más bajos el rango definido mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea y los más altos que se puede encontrar en la zona son mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea.

Con respecto a la actividad minera, los depósitos minerales del departamento de Bolívar han sido explotados desde épocas precolombinas como fuente permanente de recursos minerales, siendo las zonas más importantes la zona norte y sur del departamento, convirtiendo la actividad en una de las más importantes de la economía de las dos regiones.

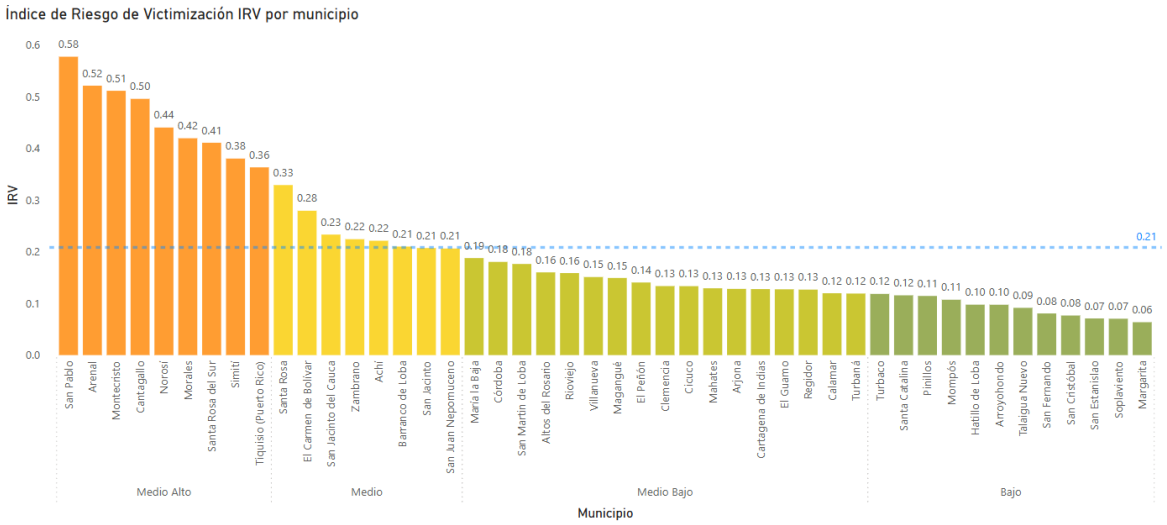
### 4.1.6. Riesgo de Victimización

De acuerdo con la Unidad de para las Victimas, el Riesgo es "la posibilidad de que una amenaza en un lugar y tiempo determinado se convierta en una violación efectiva a un derecho fundamental". En tanto que, la victimización, es comprendida como "las acciones o sucesos relacionados con el conflicto armado interno que causan daño a la población civil y a sus bienes, y que violan derechos fundamentales" (UARIV, 2022). Este riesgo se encuentra en función de dos dimensiones: La amenaza y la vulnerabilidad.

**La amenaza** se refiere a la "eventual ocurrencia de acciones o sucesos relacionados con el conflicto armado interno en cada municipio de Colombia, que tengan la potencialidad de causar daño a la población civil y a sus bienes, los cuales son ocasionados por agentes preponderantemente exógenos, en un determinado tiempo y lugar" (UARIV, 2022) y **la vulnerabilidad**, hace referencia al "conjunto de características de un sujeto, grupo o comunidad que los predispone o hace susceptibles a sufrir daño a partir de la ocurrencia de un fenómeno desestabilizador. Se establece con base en la existencia o no de capacidades para anticipar, sobrevivir, resistir y recuperarse del impacto de la concreción de una amenaza" (UARIV, 2022). Para realizar una adecuada interpretación de los resultados, se ordenan y se definen cinco categorías que van desde el nivel de riesgo bajo, hasta el nivel de riesgo alto, pasando por los niveles de riesgo medio bajo, medio y medio alto. Esta categorización hace posible la comparación del riesgo entre los diferentes municipios, departamentos y subregiones en un mismo año, a la vez que permite observar los cambios a través del tiempo, permitiendo la identificación de mejoras, continuidades o agravamientos en los territorios (UARIV, 2022).

El índice de Victimización según Unidad para las Víctimas se mide en un rango de 0 a 1 donde cero (0) representa el menor grado de victimización y uno (1) el grado de victimización más alto. Para el departamento de Bolívar el IVR se encuentran las categorías Bajo, Medio Bajo y Medio.

Figura 9. Distribución de IRV en el departamento de Bolívar




*Fuente:* Unidad de Victimas (2023).

Para el año 2023, el departamento de Bolívar presenta un promedio de índice de victimización 0,21 (medio). De los cuarenta y seis (46) municipios sobre los cuales se calculó el índice, nueve (9) presentan un IRV entre el 0,36 y el 0,58 (medio alto), ocho (8) municipios entre 0,21 y 0,33 (medio), diecisiete (17) entre 0,12 y 0,19 (medio bajo) y doce (12) entre 0,06 y 0,12 (Bajo). El índice de victimización del departamento de Bolívar se encuentra en un promedio medio debido a que, según lo manifestado por las fuentes entrevistadas, los problemas de orden público han descendido en los últimos años, sin embargo, persisten los grupos armados al margen de la ley afectando el mercado de tierras en esta región. El comportamiento en rango de precios para los municipios de acuerdo con el IRV es el siguiente:

Tabla 8. Distribución de rango de precios por categoría de IRV en el departamento de Bolívar

| Índice de Riesgo de Victimización | Municipios | Rangos de precios predominante |
|---|---|---|
| Medio Alto | San Pablo, Arenal, Montecristo, Cantagallo, Norosí, Morales, Santa Rosa del Sur, Simití, Tiquisio. | Mayor que 3 Hasta 5 millones de pesos por hectárea |
| Medio | Santa Rosa, El Carmen de | Mayor que 5 Hasta 8 |

| Índice de Riesgo de Victimización | Municipios | Rangos de precios predominante |
|---|---|---|
| | Bolívar, San Jacinto del Cauca, Zambrano, Achí, Barranco de Loba, San Jacinto, San Juan Nepomuceno. | millones de pesos por hectárea |
| Medio-Bajo | María la Baja, Córdoba, San Martín de Loba, Altos del Rosario, Rioviejo, Villanueva, Magangué, El Peñón, Clemencia, Cicuco, Mahates, Arjona, Cartagena de Indias, El Guamo, Regidor, Calamar, Turbaná. | Mayor que 3 Hasta 5 millones de pesos por hectárea y Mayor que 20 Hasta 30 millones de pesos por hectárea |
| Bajo | Turbaco, Santa Catalina, Pinillos, Santa Cruz de Mompox, Hatillo de Loba, Arroyohondo, Talaigua Nuevo, San Fernando, San Cristóbal, San Estanislao, Soplaviento, Margarita. | Mayor que 3 Hasta 5 y mayor que 8 Hasta 10 millones de pesos por hectárea |

*Fuente:* UPRA (2023).

Para Índice de Riesgo de Victimización se concluye que no existe una relación directa entre el precio de la tierra y las condiciones se seguridad física, el rango de precios mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea es el que más prima en los diferentes rangos de IVR. Entre los índices Medio Bajo y Bajo, existe un incremento de los rangos de los precios, aunque esta no es significativa.

### 4.1.7. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas

Las isócronas a cabeceras urbanas con más de 25.000 habitantes describen la información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente). Se definen las cabeceras con más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios (UPRA, 2021).

Tabla 9. Tiempos de desplazamiento en el departamento de Bolívar

| Tiempo a la cabecera (horas) | Área (ha) | Porcentaje |
|---|---|---|
| Menor a 1 | 454.786,85 | 23,97% |
| Entre 1 y 2 | 446.379,21 | 23,53% |
| Entre 2 y 3 | 310.167,80 | 16,35% |
| Entre 3 y 4 | 221.973,69 | 11,70% |
| Entre 4 y 5 | 164.517,96 | 8,67% |
| Entre 5 y 6 | 104.425,76 | 5,50% |
| Entre 6 y 7 | 60.882,11 | 3,21% |
| Entre 7 y 8 | 40.156,26 | 2,12% |
| Entre 8 y 10 | 49.424,64 | 2,60% |
| Mayor a 10 horas | 44.745,07 | 2,35% |
| **Total** | **1.897.459,35** | **100,00%** |

*Fuente:* UPRA (2023).

En el departamento de Bolívar el tiempo de desplazamiento que más predomina desde los diferentes sectores rurales a las cabeceras urbanas es menor a una hora equivalente al 23,97%, seguido por un tiempo de recorrido de entre 1 y 2 horas que corresponde a 23,53%, continuando con el tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas equivalente a 16,35%. El porcentaje restante, está compuesto por los otros rangos de tiempos que alcanzan inclusive el rango mayor a 10 horas de recorrido, constituyéndose en los sitios más alejados de departamento.

Al analizar la influencia de esta variable respecto a los precios comerciales de la tierra, se encuentra que el menor rango de precio de la tierra, hasta 1 millón de pesos por hectárea, se presentan en los sectores en donde el tiempo requerido para el desplazamiento a la cabecera urbana más cercana está entre 3 y 4 horas, seguido del rango mayor que 2 hasta 3 millones de pesos por hectárea, donde el tiempo requerido para el desplazamiento es entre 6 y 7 horas, mientras que los rangos de precios de la tierras entre mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea y mayor que 1.000 millones de pesos por hectárea, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menor a una (1) hora, evidenciándose una relación directa y significativa con relación a esta variable de tiempos de desplazamiento con en el precio de la tierra. La preferencia de recorrido de los pobladores rurales se hace hacia los cascos urbanos municipales,

por esta razón priman los desplazamientos menores de una hora ya que las distancias recorridas no son muy amplias aun cuando la mayoría de las vías secundarias y terciarias son no pavimentadas y se encuentran en regular estado de conservación.

La movilidad del departamento de Bolívar se apoya principalmente en el transporte terrestre, también hay una gran incidencia del transporte fluvial, aéreo e inclusive marítimo. La infraestructura de transporte es deficiente en el territorio departamental lo que dificulta la movilidad y afecta servicios básicos como educación, seguridad, salud, entre otras, limitando la competitividad del departamento, en la medida que se dificulta el movimiento de lo producido a nivel rural, hasta las cabeceras municipales y a los grandes centros de consumo de la región caribe y el resto del país.

Entre las vías principales que conectan al departamento de Bolívar con el resto del territorio nacional son: Barranquilla – Cartagena (Vía al Mar y la carretera La Cordialidad), Cartagena- Magangué, Transversal de la Depresión Momposina, Transversal del Caribe. Además, cuenta con importantes arterias navegables, como el río Magdalena, el cual atraviesa todo el territorio desde el sur hasta el municipio de Calamar en el norte, el río Cauca y el río San Jorge que desembocan en el río Magdalena en jurisdicción del municipio de Magangué. Otros conectores fluviales importantes son los brazos de Loba, Morales y Mompox, sistemas lagunares y caños, los que facilitan los procesos de comercialización de la gran producción agropecuaria de la región.

En general la conexión con otras regiones y departamentos es buena, no obstante, las condiciones vías secundarias y terciarias que unen las cabeceras municipales con las zonas rurales (corregimientos y veredas) de producción económica, son deficientes, dado que en su mayoría se encuentran no pavimentadas y desmejoran notablemente en época de invierno, lo cual dificulta la circulación tanto de personas como de productos, siendo esto un factor que incide negativamente en la dinámica del mercado de tierras del departamento, reflejándose directamente en los precios de la tierra. Las vías disponibles en el departamento de Bolívar representan una

variable caracterizadora del mercado de tierras, mostrando una relación directa sobre los precios de tierra rural. De manera tal que, la presencia de carreteras pavimentadas refleja un diferencial en los precios de la tierra rural agropecuaria, en especial la capital del departamento, Cartagena de Indias y sus municipios colindantes tales como Santa Catalina, Clemencia, Turbaná, Santa Rosa, Turbaco. En contraste, los municipios localizados al sur del departamento (Cantagallo, San Pablo, Simití, entre otros) los cuales no presentan una buena conectividad vial, consecuentemente reflejan los menores precios de la tierra rural del departamento.

### 4.1.8. Distribución de tamaño predial

Los tamaños prediales se obtuvieron de la base predial catastral rural vigencia 2019 suministrada por el IGAC para las áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras, ya que estos corresponden a los predios que pueden transarse en el mercado inmobiliario. Con relación al tamaño predial en el departamento de Bolívar predominan los tamaños prediales con rangos de área de 20 ha hasta 50 ha en un 19,07%, continuando con predios del rango de 10 ha hasta 20 ha en un 18,60% y siguiendo con predios del rango de 5 ha hasta 10 ha en un 14,99%, esto con lleva a pensar que en Bolívar se encuentre un número considerable de predios de pequeña y mediana propiedad en el que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que beneficia el mercado de tierras y la producción del sector.

Tabla 10. Distribución tamaño predial por número de predios en el departamento de Bolívar

| Tamaño predial | No. Predios | Porcentaje |
|---|---|---|
| D1.Mayor a 20 ha - hasta 50 ha | 8.710 | 19,07% |
| C1.Mayor a 10 ha - hasta 20 ha | 8.493 | 18,60% |
| B2.Mayor a 5 ha - hasta 10 ha | 6.844 | 14,99% |
| A1.hasta 0,5 ha | 4.579 | 10,03% |
| A3.Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha | 4.189 | 9,17% |
| B1.Mayor a 3 ha - hasta 5 ha | 3.838 | 8,41% |
| D2.Mayor a 50 ha - hasta 100 ha | 3.765 | 8,24% |

| Tamaño predial | No. Predios | Porcentaje |
|---|---|---|
| D3.Mayor a 100 ha - hasta 200 ha | 1.676 | 3,67% |
| A2.Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha | 1.503 | 3,29% |
| A4.Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha | 1.105 | 2,42% |
| E1.Mayor a 200 ha - hasta 500 ha | 705 | 1,54% |
| E2.Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha | 161 | 0,35% |
| E3.Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha | 48 | 0,11% |
| E4.Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha | 29 | 0,06% |
| E6.Mayor a 10.000 ha | 12 | 0,03% |
| E5.Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha | 9 | 0,02% |
| **Total** | **45.666** | **100,00%** |

*Fuente:* UPRA (2023).

Del cuadro anterior se puede inferir que los tamaños prediales con mayor número de predios y representatividad en el departamento se encuentran en el rango mayor a 10 ha hasta 50 ha equivalente a 37,67% y son destinadas principalmente a actividades agropecuarias.

Tabla 11. Distribución de rango de precios por tamaño predial en Bolívar

| Rangos de precios (millones de pesos por ha) | Tamaño predial | Porcentaje número de predios predominante |
|---|---|---|
| Hasta 1 | Mayor a 20 ha hasta 50 ha | 100,00% |
| Mayor que 2 Hasta 3 | Mayor a 10 ha hasta 20 ha | 100,00% |
| Mayor que 3 Hasta 5 | Mayor a 20 ha hasta 50 ha | 22,90% |
| Mayor que 5 Hasta 8 | Mayor a 20 ha hasta 50 ha | 24,67% |
| Mayor que 8 Hasta 10 | Mayor a 20 ha hasta 50 ha | 22,24% |
| Mayor que 10 Hasta 15 | Mayor a 10 ha hasta 20 ha | 26,70% |
| Mayor que 15 Hasta 20 | Mayor a10 ha hasta 20 ha | 18,21% |
| Mayor que 20 Hasta 30 | Mayor a 10 ha hasta 20 ha | 23,84% |
| Mayor que 30 Hasta 40 | Hasta 0,5 ha | 20,23% |
| Mayor que 40 Hasta 50 | Mayor a 5 ha hasta 10 ha | 27,50% |
| Mayor que 50 Hasta 60 | Hasta 0,5 ha | 45,50% |
| Mayor que 70 Hasta 80 | Mayor a 20 ha hasta 50 ha | 28,11% |
| Mayor que 80 Hasta 100 | Hasta 0,5 ha | 48,18% |
| Mayor que 100 Hasta 120 | Mayor a 5 ha hasta 10 ha | 17,98% |
| Mayor que 120 Hasta 140 | Hasta 0,5 ha | 58,74% |

| Rangos de precios (millones de pesos por ha) | Tamaño predial | Porcentaje número de predios predominante |
|---|---|---|
| Mayor que 140 Hasta 160 | Hasta 0,5 ha | 48,46% |
| Mayor que 180 Hasta 200 | Hasta 0,5 ha | 41,55% |
| Mayor que 200 Hasta 250 | Mayor a 5 ha hasta 10 ha | 22,30% |
| Mayor que 250 Hasta 300 | Mayor a 5 ha hasta 10 ha | 20,00% |
| Mayor que 300 Hasta 400 | Mayor a 3 ha hasta 5 ha | 26,92% |
| Mayor que 500 Hasta 600 | Hasta 0,5 ha | 20,43% |
| Mayor que 1.000 | Hasta 0,5 ha | 34,93% |

*Fuente:* UPRA (2023).

Los rangos de tamaño predial de hasta 0,5 ha predomina en varios de los rangos de precios, pero con mayor participación en uno de los rangos más altos mayor que 120 Hasta 140 millones de pesos por hectárea, resaltando que, para estos rangos de precios, además de la actividad agropecuaria, está influenciada por parcelaciones y muchos de ellos están destinados a fincas de recreo. En términos generales, aunque no es una relación significativa, en el análisis por número de predios se evidencia una correlación inversamente proporcional entre el precio de la tierra y el rango de tamaño predial, es decir, a menor tamaño predial los precios de la tierra tienden a incrementarse y en contraste, aquellos que presentan las mayores áreas son identificados con precios comerciales que se ubican en los rangos más bajos.

### 4.1.9. Precios de la tierra

Los precios de la tierra rural se determinaron principalmente mediante la utilización de datos producto de entrevistas semiestructuradas a diferentes actores idóneos en el departamento (UMATA, Secretaria de Desarrollo Agropecuario, Secretaria de Planeación, agremiaciones agropecuarias, asociaciones y el IGAC) relacionados con las dinámicas del comportamiento del mercado de tierras rurales. Este estudio se complementó con información de avalúos realizados por el IGAC y mercado inmobiliario de ofertas del sector consultadas en diferentes páginas web. Posteriormente se realizó la

caracterización del territorio en cada uno de los municipios del departamento de Bolívar y se efectuó el trazado de los polígonos de rangos de precios. En términos generales los rangos de precios determinados en el presente estudio corresponden predominantemente a precios de tierras rurales agropecuarias y no incluyen precios de otros usos como urbanos, comerciales y de servicios.

Se definieron los rangos de precios de la tierra rural por hectárea en la totalidad del área incluida y condicionada en el mercado de tierras rurales de los cuarenta y seis (46) municipios que conforma el departamento de Bolívar. La siguiente tabla resume los rangos determinados.

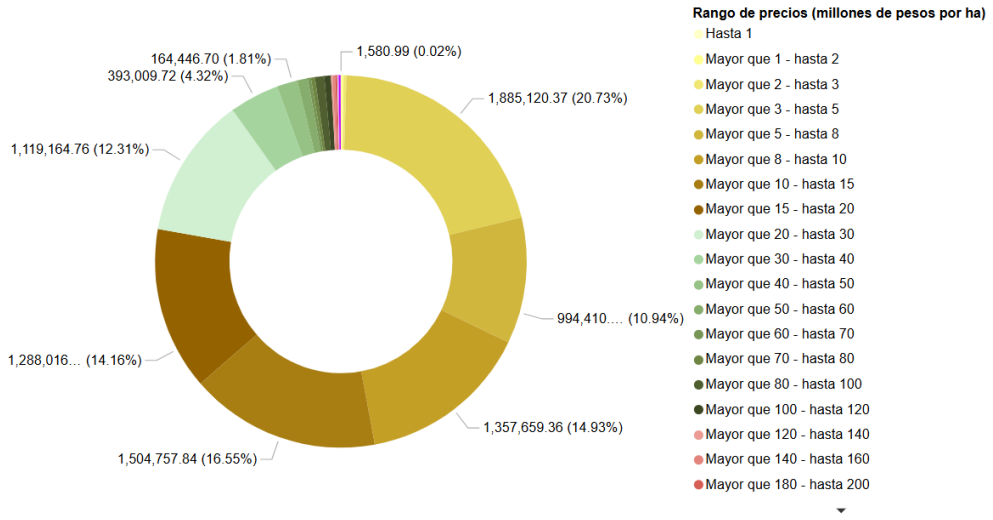
Tabla 12. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de Bolívar

| Rango de precios (millones de pesos por ha) | Porcentaje del área Mercado de Tierras |
|---|---|
| Hasta 1 | 0,08% |
| Mayor que 2 Hasta 3 | 1,22% |
| Mayor que 3 Hasta 5 | 54,21% |
| Mayor que 5 Hasta 8 | 14,08% |
| Mayor que 8 Hasta 10 | 10,15% |
| Mayor que 10 Hasta 15 | 6,71% |
| Mayor que 15 Hasta 20 | 2,98% |
| Mayor que 20 Hasta 30 | 4,81% |
| Mayor que 30 Hasta 40 | 1,30% |
| Mayor que 40 Hasta 50 | 0,56% |
| Mayor que 50 Hasta 60 | 0,20% |
| Mayor que 70 Hasta 80 | 0,23% |
| Mayor que 80 Hasta 100 | 0,49% |
| Mayor que 100 Hasta 120 | 0,13% |
| Mayor que 120 Hasta 140 | 0,57% |
| Mayor que 140 Hasta 160 | 0,21% |
| Mayor que 180 Hasta 200 | 0,51% |
| Mayor que 200 Hasta 250 | 0,22% |
| Mayor que 250 Hasta 300 | 0,05% |
| Mayor que 300 Hasta 400 | 0,14% |
| Mayor que 500 Hasta 600 | 0,38% |
| Mayor que 1.000 | 0,64% |

*Fuente:* UPRA (2023).

La Figura 10 muestra la distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en los municipios del departamento de Bolívar, donde se observa que el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 54,21% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, seguido del rango mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 14,08%.

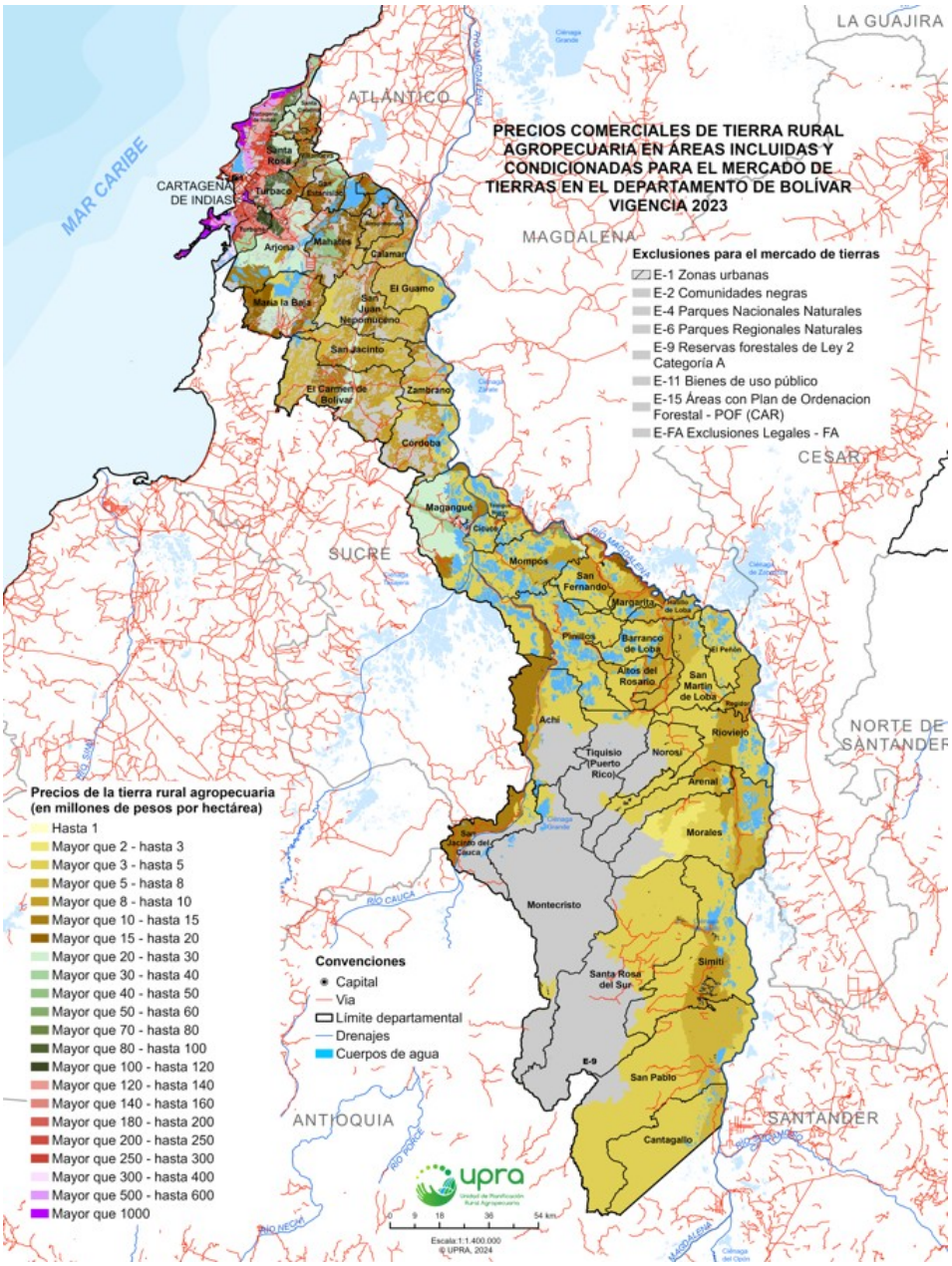
Figura 10. Distribución de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento de Bolívar




*Fuente:* UPRA (2023).

Finalmente, se presenta mapa y tabla con la descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Bolívar, que sintetizan cada una de las variables formadoras del precio de la tierra en este departamento.

Figura 11. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Bolívar




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 13. Descripción de los Rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Bolívar

| Rango de precio (millones de pesos / hectárea) | Área (ha) | Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural Promedio Departamental | Categoría De Ruralidad Predominio Departamental | Rango de Valor Potencial | Clase De Tierra | IRV Promedio Departamental | Isócronas a Cabeceras | Distribución de Tamaño Predial |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hasta 1 | 1.580,99 | 0,64 | Rural | <11 puntos | 13 | 0,21 (medio) | Entre 3 y 4 horas | Mayor a 20 hasta 50 ha. |
| Mayor que 2 Hasta 3 | 23.195,07 | | | 27-34 puntos | 10 | | Entre 6 y 7 horas | Mayor a 10 hasta 20 ha. |
| Mayor que 3 Hasta 5 | 1.028.693,05 | | | 47-52 puntos | 07 | | Entre 2 y 3 horas | Mayor a 20 hasta 50 ha. |
| Mayor que 5 Hasta 8 | 267.246,72 | | | 47-52 puntos | 07 | | Entre 1 y 2 horas | Mayor a 20 hasta 50 ha. |
| Mayor que 8 Hasta 10 | 192.680,97 | | | 47-52 puntos | 07 | | Entre 1 y 2 horas | Mayor a 20 hasta 50 ha. |
| Mayor que 10 Hasta 15 | 127.297,40 | | | 47-52 puntos | 07 | | Menor a 1 hora | Mayor a 10 hasta 20 ha. |
| Mayor que 15 Hasta 20 | 56.533,52 | | | 64-69 puntos | 04 | | Menor a 1 hora | Mayor a 10 hasta 20 ha. |
| Mayor que 20 Hasta | 91.288,85 | | | 64-69 | 04 | | Menor a | Mayor a 10 |

| Rango de precio (millones de pesos / hectárea) | Área (ha) | Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural Promedio Departamental | Categoría De Ruralidad Predominio Departamental | Rango de Valor Potencial | Clase De Tierra | IRV Promedio Departamental | Isócronas a Cabeceras | Distribución de Tamaño Predial |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30 | | | | puntos | | | 1 hora | hasta 20 ha. |
| Mayor que 30 Hasta 40 | 24.724,21 | | | 53-58 puntos | 06 | | Menor a 1 hora | Hasta 0,5 ha. |
| Mayor que 40 Hasta 50 | 10.655,64 | | | 70-76 puntos | 03 | | Menor a 1 hora | Mayor a 5 hasta 10 ha. |
| Mayor que 50 Hasta 60 | 3.838,01 | | | 53-58 puntos | 06 | | Menor a 1 hora | Hasta 0,5 ha. |
| Mayor que 70 Hasta 80 | 4.397,14 | | | 35-40 puntos | 09 | | Menor a 1 hora | Mayor a 20 hasta 50 ha. |
| Mayor que 80 Hasta 100 | 9.321,04 | | | 41-46 puntos | 08 | | Menor a 1 hora | Hasta 0,5 ha. |
| Mayor que 100 Hasta 120 | 2.506,88 | | | 70-76 puntos | 03 | | Menor a 1 hora | Mayor a 5 hasta 10 ha. |
| Mayor que 120 Hasta 140 | 10.724,10 | | | 70-76 puntos | 03 | | Menor a 1 hora | Hasta 0,5 ha. |
| Mayor que 140 Hasta 160 | 4.075,22 | | | 70-76 puntos | 03 | | Menor a 1 hora | Hasta 0,5 ha. |
| Mayor que 180 Hasta | 9.655,89 | | | 53-58 puntos | 06 | | Menor a 1 hora | Hasta 0,5 ha. |

| Rango de precio (millones de pesos / hectárea) | Área (ha) | Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural Promedio Departamental | Categoría De Ruralidad Predominio Departamental | Rango de Valor Potencial | Clase De Tierra | IRV Promedio Departamental | Isócronas a Cabeceras | Distribución de Tamaño Predial |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 200 | | | | | | | | |
| Mayor que 200 Hasta 250 | 4.084,05 | | | 53-58 puntos | 06 | | Menor a 1 hora | Mayor a 5 hasta 10 ha. |
| Mayor que 250 Hasta 300 | 917,06 | | | 53-58 puntos | 06 | | Menor a 1 hora | Mayor a 5 hasta 10 ha. |
| Mayor que 300 Hasta 400 | 2.670,58 | | | 41-46 puntos | 08 | | Entre 4 y 5 horas | Mayor a 3 hasta 5 ha. |
| Mayor que 500 Hasta 600 | 7.177,09 | | | 59-63 puntos | 07 | | Menor a 1 hora | Hasta 0,5 ha. |
| Mayor que 1.000 | 12.091,35 | | | 59-63 puntos | 07 | | Menor a 1 hora | Hasta 0,5 ha. |

*Fuente:* UPRA (2023).

En la Tabla 13 se realiza la descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos para el departamento de Bolívar, considerando las diferentes variables que pueden influir sobre el mismo, tales como valor potencial predominante, clase de tierra, tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana y tamaño predial predominante, además se consideran los promedios de índices como el de informalidad en la tenencia de la tierra, el de categoría de ruralidad y el índice de riesgo de victimización.

Esta tabla muestra que el rango de precios de tierras predominante (con mayor área) es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 54,21% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, con índice de informalidad promedio del 0,64, predominando los municipios en la categoría de ruralidad, Rural, con predominio de rango de valor potencial de 53 a 58 puntos clase de tierra 06 (tierras con capacidad productiva mediana), con predominio de actividad económica agropecuaria, riesgo de victimización medio, tiempos de desplazamientos menor a 1 hora y en general predios con tamaños prediales que oscilan en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. En la dinámica del mercado de tierras rurales se pudieron identificar otros factores que influyen en la determinación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural como, por ejemplo:

**La infraestructura:** En el departamento de Bolívar es deficiente dada las malas condiciones de la red de carreteras secundarias y terciarias que ocasiona demoras en los desplazamientos y elevan los precios de los fletes, además por la escasez en los suministros de servicios públicos y de telecomunicaciones. Los precios de la tierra rural están influenciados por la cercanía a las vías de acceso y a los cascos urbanos. A mejor accesibilidad y ubicación los precios de la tierra rural por hectárea son más altos y viceversa.

**El ordenamiento Territorial:** En el departamento de Bolívar se observa debilidades de las entidades con competencias en el sector rural y exigencias de

trámites dispendiosos y burocráticos y la falta de actualización de los POT referente a una seria y eficaz normatividad rural y del componente ambiental. Los rangos de precio por hectárea se ven influenciados por los usos normativos del suelo.

**Los distritos de Riego:** Dados los largos períodos de sequía que se dan en la región, existen en departamento algunos distritos de adecuación de tierras en funcionamiento se presentan como una fuente de soluciones para obtención de agua y el fortalecimiento de la producción agropecuaria en el departamento. Por esta razón los sectores que cuentan con sistemas de distrito de riego dinamizan la actividad inmobiliaria ocasionado aumentos sustanciales en los precios del mercado de tierras en el área de influencia. En los rangos de precios de la tierra rural determinados en el departamento, se identificó que aquellas tierras que se encuentran dentro de los rangos mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea y mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea están influenciados en la mayoría de los casos por algún tipo de adecuación.

**Políticas del Estado:** La decisiones y políticas gubernamentales influyen en la dinámica y los precios del mercado de tierras de una manera negativa o positiva según sea el caso. Por ejemplo, en el departamento de Bolívar se puede presentar especulación en los precios de la tierra por la política del estado entorno a la compra masiva de tierras para la entrega a campesinos de acuerdo con lo plasmado en la reforma rural integral.

## 5.1 Dinámica del mercado de tierras en la ciudad de Cartagena de Indias

### 5.1.1 Dimensión contextual

Cartagena de Indias es la capital del departamento de Bolívar. En cuanto a su ubicación geográfica, esta ciudad se encuentra situada en la región norte del departamento. Limita al norte con el mar Caribe, al sur con el departamento de Sucre, al oriente con los municipios de Santa Catalina, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco y Turbaná, al occidente con el mar Caribe.

La temperatura media multianual en la ciudad se encuentra entre los 28°C y 32°C, cuenta con clima cálido seco, variando un poco su temperatura según la altura sobre el nivel del mar. En la ciudad de Cartagena de Indias sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 2m.s.n.m y con una precipitación entre los 1.000 a los 1.300mm al año.

Dentro de su estructura hídrica se destaca su colindancia con el Mar Caribe y adicionalmente está compuesto por una compleja red de arroyos, canales, manglares, lagos y ciénagas, de los cuales se destacan algunos como el canal del Dique conformado por la Ciénaga de Tesca o de La Virgen, de la Bahía de Cartagena y las Islas del Rosario, los Arroyos Grande, Ternera, Chiricoco, Las Tablas, Tabacal, Palenquillo, Bonga, Grande y Ciénagas de la Peña, entre otros, se encuentran asociados a zonas de riesgo por inundación, principalmente en épocas asociadas al invierno.

De acuerdo a información de la UPRA, Cartagena de Indias cuenta con una superficie total de 60.077,75ha, dentro de las cuales 35.709,37ha se enmarcan en el mercado de tierras (MT), es decir un 59% aproximadamente del territorio. Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 1.059.626 habitantes de los cuales 936.997 habitantes se

encuentran ubicados en la cabecera municipal es decir un 89% y 122.629 en los centros poblados y zonas rurales dispersas lo que equivale a un 11% aproximadamente de la población total (TerriData, 2024b). De esta manera se evidencia que la concentración de la población se encuentra en función de las actividades urbanas y turísticas, por otra parte, los centros poblados generalmente albergan a los productores rurales, los cuales se desplazan a las diferentes fincas para el desarrollo de las actividades agropecuarias.

El municipio en su zona rural y según el PBOT está compuesto por quince (15) corregimientos, las cuales a su vez contienen comisarías, caseríos y centros poblados. Los cuales son: corregimiento de Arroyo Grande (comprende los caseríos de Las Canoas, La Europa, Palmarito y Buenos Aires), Arroyo de Piedra, Punta Canoa, Pontezuela, Bayunca, La Boquilla (comprende las comisarías de Manzanillo del Mar, Tierra Baja, Puerto Rey, Caserío de Palenquillo, Barlovento, Los Morros, Zapatero), Tierrabomba (comprende los caseríos Playa Dorada y Punta Arenas), Caño de Oro, Bocachica, Pasacaballos (comprende las comisarías de Leticia, y Caserío el Recreo, Piedrecitas y Pueblo Nuevo), Santa Ana (contiene el centro poblado Ararca), Barú, Islas del Rosario (conformado por la comisaría de Punta Arenas, Isla del Rosario, Isla Pajarales, Islas Macabí, Isla de Roberto, Isla Marina, Isla Barracuda, Islas Caguamo, Lote Pelado, Isla de la Fiesta, y otros Islotes, Cayos y bajos), Archipiélago de San Bernardo (compuesto por las Islas Cabruna, San Bernardo, Palma, Panda, Ceycén, Maravilla, Tintinan, Mucura, Mangle y el Islote) e Isla Fuerte. (Alcaldía mayor de Cartagena de Indias, 2001).

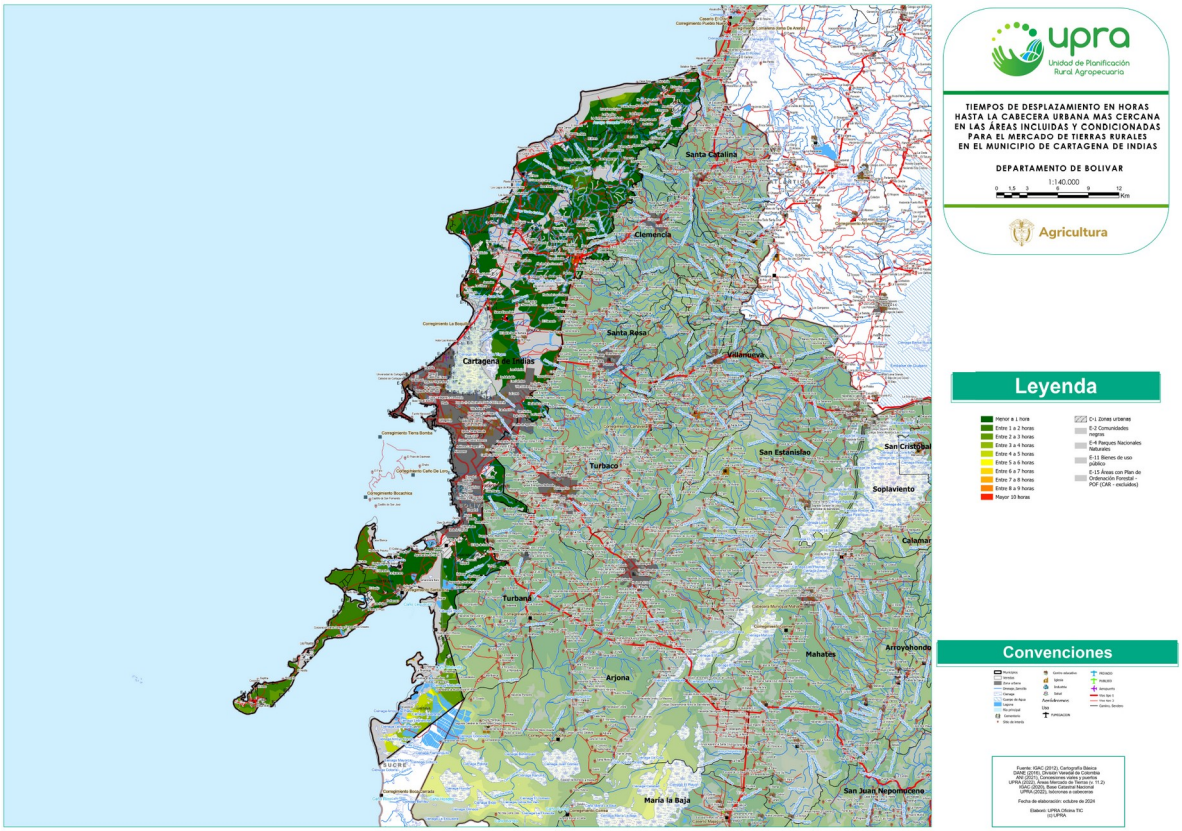
En cuanto a la dinámica del precio de la tierra rural, la misma se da con la influencia directa de la localización de los predios frente a la vía Transversal del Caribe la cual comunica la ciudad de Cartagena de Indias con Barranquilla (Atlántico) así como el margen al cual se encuentren los predios del corredor vial, donde las zonas al margen izquierdo (costado del mar Caribe) presentan los valores más costos situación que se presenta en los corregimientos de Arroyo Grande, Arroyo de Piedra y Punta Canoa. Lo anterior, indicando que las zonas

más retiradas del mar tengan precios de la tierra inferiores como lo es en el corregimiento de La Boquilla (Caserío Zapatero).

En cuanto a la infraestructura vial, la ciudad presenta vías primarias en buen estado de conservación y mantenimiento, dado que Cartagena de Indias se encuentra conectada por medio de la Transversal del Caribe y su variante denominada vía de la Cordialidad y al interior del país se conecta por medio de la ruta Nacional No. 25 (Troncal de occidente). Por su parte las vías terciarias de la ciudad se encuentran en general en mal estado de conservación y mantenimiento, siendo la vereda de Arrollo de Piedra la más difícil de acceder, este sector se encuentra a dos horas de la ciudad de los cuales solo es transitable en vehículo 20 minutos el restante en moto, en lo referente al acceso marítimo Isla Fuerte es la de mayor complejidad con referencia a la accesibilidad, condicionando la comercialización de algunos productos y la prestación de servicios.

Cartagena tiene una conexión con un 68,72% de las zonas rurales con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, el 17,79% de las zonas se encuentran entre 1 y 2 horas y el restante se encuentran hasta 6 horas de la ciudad, en términos generales existe una buena conexión entre la ciudad como principal centro de consumo y los diferentes sectores, sin embargo, el estado actual de las vías es malo. La conexión vial es una de las variables más determinantes en el precio de la tierra rural, sin embargo, a la mayoría de los sectores se puede acceder en un tiempo menor a una hora, la variable de mayor peso en la ciudad más turística del país se enmarca en la distancia a la playa, con influencia directa de usos muy diferentes al agropecuario.

Figura 12. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural




*Fuente:* UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica tiene una amplia cobertura sin que esta llegue al 100%, adicionalmente en muchos sectores el servicio es intermitente como en las veredas Leticia y Recreo. Con referencia al servicio de acueducto la cobertura es muy baja en especial en sectores como Bayunca, Arroyo de Piedra y Arroyo Grande, el mismo problema se presenta en la zona de Barú, este servicio es prestado principalmente en los corregimientos, mientras que en los sectores rurales el abastecimiento se realiza por medio de pozos profundos o el agua es tomada directamente del rio, en especial por el sector colindante al canal del Dique. Este panorama afecta las actividades urbanas y rurales, siendo un problema para el establecimiento y mantenimiento de cultivos, pero también en

las condiciones de salud de los habitantes. En lo referente al internet la conectividad es constante únicamente en la cabecera urbana, panorama muy diferente al que se encuentra en la zona rural dónde los campesinos cuentan con señal de telefonía móvil más no de internet.

La ciudad cuenta con la presencia institucional de Banco Agrario, siete (1) notarias, oficina de registro de instrumentos públicos, entidades, garantizando un portal amplio para acceder a servicios financieros tanto para comprar un inmueble como para el desarrollo del agro, sin embargo, en las caracterizaciones sociales que se realizan internamente se ha evidenciado que la población no cuenta con mucho conocimiento en cuanto la adquisición de un crédito para la parte productiva. Ahora bien, pese a que Cartagena cuenta con oficina de registro de instrumentos públicos el porcentaje de informalidad es muy alto, la mayoría de las personas no cuentan con las respectivas escrituras públicas especialmente en los catalogados como minifundios y en la pequeña propiedad, la formalización se evidencia principalmente en los predios de gran tamaño. Dentro de las relaciones presentes se conoció que muchos campesinos actualmente desarrollan actividades agropecuarias en tierras "prestadas" o que se encuentran en proceso de formalización, algunos esperan procesos con la ANT en su calidad de víctimas del conflicto armado y poder formalizar la propiedad.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, el servicio de educación es prestado por medio de instituciones educativas ubicadas en cada uno de los corregimientos, siendo insuficientes para establecer una relación entre el campo, niños y jóvenes, teniendo en cuenta que el interés se encuentra centralizado actualmente en el uso de la tecnología, sin embargo el panorama no es del todo desalentador, recientemente se realizó la entrega de los llamados "motocultores", usados para el manejo de tierras que requieren de mínima labranza, abriendo un campo de acción con relación a los temas mecánicos de todo tipo de maquinaria utilizada en la labor rural, más sin embargo se requieren de mayores esfuerzos en la educación agropecuaria, actualmente solo una de las instituciones educativas

cuenta con enfoque agropecuario, como también se encuentra una sola con enfoque a la actividad pesquera, siendo insuficientes de cara al desarrollo rural en el futuro cercano, más aún en una ciudad dónde el atractivo mayor gira en torno al turismo.

A nivel salud la zona urbana cuenta con el E.S.E. Hospital Universitario del Caribe, Clínica del Caribe, Clínica Universidad de la Sabana, Clínica Bocagrande entre otras, la prestación del servicio de salud se concentra en la zona urbana por lo cual para tratamientos y especialidades los campesinos deben trasladarse hasta estos sectores para acceder a los diversos servicios.

En la actualidad una de las fuentes claves en el acceso al agua en las zonas rurales es el canal del Dique, pero que también se enfrenta a grandes retos en cuanto a su mantenimiento y actualización estructural, como a implicaciones de contaminación, es importante promover proyectos de infraestructura hidráulica para garantizar el acceso al recurso en épocas de fuertes sequias.

Respecto al componente diferencial, en la actualidad existe un importante número de asociaciones indígenas, afro, agrícolas y con enfoque en la piscicultura, es decir en cualquier línea productiva de la región, con respecto a la mujer rural al momento de la entrevista se encuentran en tres asociaciones, las cuales son de carácter mixto pero con participación muy fuerte de la mujer al igual que el nombre de las respectivas asociaciones, los enfoques van direccionales en producción de gallinas ponedoras, como también en el sector agrícola con el cultivo de yuca. Las asociaciones de mujeres indígenas se dedican especialmente a las artesanías y tejido de mochilas típicas de la región, es de resaltar que las asociaciones son muy activas en la ciudad de Cartagena por medio de los diferentes campos económicos, logrando un gran alcance en función de la unión y organización con fines comunes.

En cuanto a los jóvenes y según información otorgada en la alcaldía municipal, no existe mucho interés por las labores agropecuarias, la mano de obra se centra

en el desarrollo del turismo, mientras en el campo la mayoría de los campesinos son personas mayores de 60 años que tradicionalmente han trabajado la tierra.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, la ciudad de Cartagena presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022b), sin desconocer que en el sector de El Recreo existe la presencia de grupos armados que controlan la zona, este factor en general no afecta el precio de la tierra, pues en realidad los rangos de precios de la tierra de la ciudad de Cartagena son muy altos.

### 5.1.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

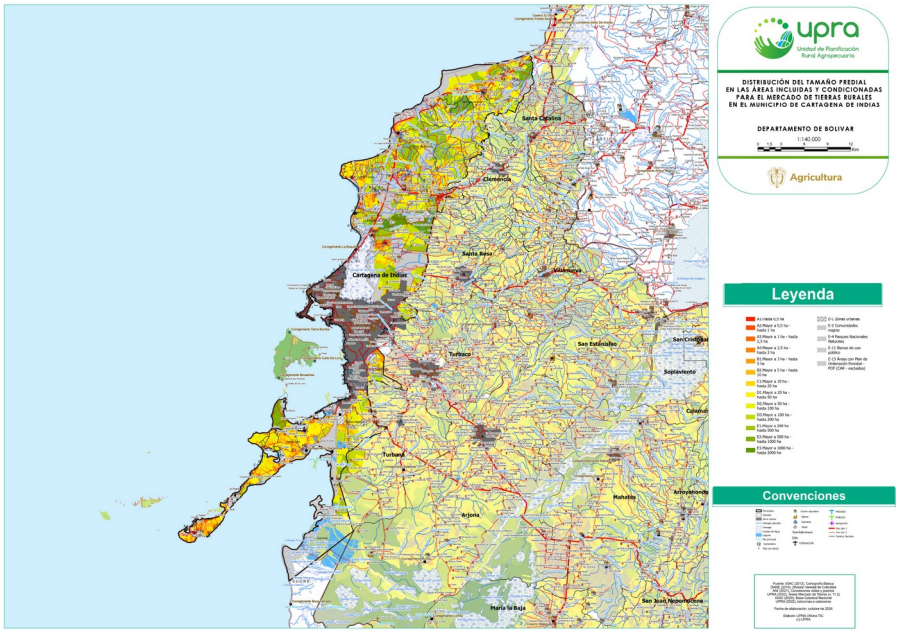
La ciudad de Cartagena presenta alta informalidad en la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 50% y el 75%, pues se estima que aproximadamente el 53,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2019a), la formalización de predios rurales se presenta principalmente en la mediana propiedad y los latifundios, mientras que en los predios pequeños las transferencias se hacen sin los títulos formales, pocos campesinos hacen la transferencia de dominio por medio de escrituras públicas y otros se encuentran en espera de procesos con la ANT en su calidad de víctimas del conflicto armado, estos factores no han sido un impedimento en la transferencia de bienes, pues la demanda de predios en todo el territorio es muy alta y más en sectores rurales que presentan precios de tierra más asequible que en colindancias con el casco urbano.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen predios cuyos tamaños son hasta las 0,5 hectáreas principalmente, con un 29,85% del total de los inmuebles rurales, en segunda instancia se encuentran predios mayores a 1ha y hasta 2,5ha con un 15,28% y los predios mayores a 5ha hasta 10ha con un 11,66%, siendo la mayoría de los predios clasificados como microfundios y minifundios, la distribución predial es el reflejo de la transformación del territorio en función de la búsqueda de actividades

económicas "más rentables", subdividiendo las fincas para solventar la alta demanda de fincas recreativas o de descanso muy próximas a la ciudad, en muchos de estos predios se desarrolla producción generalmente de subsistencia o producción local, pero con la finalidad y la espera de poder parcelar y vender en el futuro. De esta manera los precios de la tierra rural de Cartagena son elevados en algunos sectores para el desarrollo de actividades agropecuarias, segregando a los campesinos tradicionales a los sectores más alejados dónde los precios de la tierra oscilan entre los $70.000.000 y $80.000.000/ha, o desencadenando en la demanda de tierras en municipios cercanos como Clemencia, Santa Rosa o Turbaco.

Cartagena se clasifica en la categoría de ciudades y aglomeraciones, aspecto que se evidencia en la distribución de población principalmente en la zona urbana, siendo la capital departamental y en dónde se concentran las entidades institucionales de bienes y servicios requeridos por la población, adicionalmente es uno de los distritos más importantes a nivel nacional y uno de los centros turísticos de mayor visita por los colombianos y extranjeros.

Figura 13. Mapa de distribución de tamaño predial en la ciudad de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural




*Fuente:* UPRA (2023).

### 5.1.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

La ciudad de Cartagena al tener una población mayor a los 100.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Plan de Ordenamiento Territorial – POT. Adoptado mediante decreto No. 0977 del 20 de noviembre de 2001, y según el componente rural dónde se clasifica el suelo rural en Suelos rurales para la producción en el ámbito norte, Suelos rurales para la producción ámbito de Tesca, Suelos rurales para la Producción ámbito Bahía de Cartagena, Suelos rurales para la producción ámbito Barbacoas, Suelos rurales de Barú y Suelos rurales de Tierra Bomba, estos suelos se conservan como suelos rurales con una vocación productora, de ganadería, usos agrosilvopastoriles, usos agrícolas y acuicultura, pero como se mencionó anteriormente estos suelos han cambiado su uso conforme a la demanda de tierra para otros usos.

En relación con el mercado de tierras las zonas rurales y productivas se encuentran en el costado oriental y sur de Cartagena.

Las tierras rurales con vocación agropecuaria se encuentran en diferentes rangos de valor en función de la ubicación, accesibilidad, condiciones hídricas, tamaños prediales y vocación de uso, en la zona norte en el sector de Arroyo Grande el cual corresponde al sector más alejado a la zona urbana se encuentran suelos en un rango de valor entre los $70.000.000 y los $80.000.000/ha, mientras que en los sectores de Potenzuela y Bayunca las tierras oscilan entre los $200.000.000 y $250.000.000, en el sector sur de Cartagena sobre el sector de Santana y alrededor del complejo cenagoso las tierras se encuentran entre los $300.000.000 y hasta los $400.000.000/ha, siendo evidente los altos costos de la tierra rural en función de factores especulativos en pro de las actividades turísticas y recreativas.

Cartagena se sitúa como el principal destino turístico del país, fortaleciendo la economía local en función de todas las actividades relacionadas de manera formal o informal, pero el atractivo económico despierta el interés de locales y externos en la adquisición de propiedades con fines netamente comerciales, y

aunque la vivienda campestre no es tan común en todos los sectores rurales dados los usos según el POT, la zona norte de Cartagena se viene transformando en función de lotes de áreas de 2.500m$^2$.

Con respecto a la minería se desarrolla únicamente en la zona norte de Cartagena, específicamente en Arroyo Grande, donde se ubica una cantera de extracción de arena que desarrolla la actividad formalmente, sin embargo, el desarrollo de esta actividad no entra en conflicto con los usos rurales.

La industria es una actividad importante en algunos sectores, en el Mamonal y Pasacaballo se evidencia por medio de bodegaje para petróleo, carbón, cemento y alimentos como camarones y atún.

Dentro de los aspectos negativos se evidencia la falta de control en los espacios delimitados como agropecuarios, toda vez que estas zonas se encuentran cerca de la zona industrial y presentan problemas en cuanto a contaminación del aire y del agua afectando la producción agropecuaria, los campesinos alrededor de las zonas industriales han notado que las hortalizas se queman en su proceso de crecimiento, siendo una dificultad adicional para la producción rural.

### 5.1.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Como se ha venido mencionando la economía interna tiene sus bases principalmente en actividades turísticas, industriales y comerciales, sin embargo en el sector rural se desarrollan líneas productivas importantes como el cultivo de yuca, siendo el producto agrícola más importante, seguido de cultivos como el maíz, plátano, frijoles, ñame y arroz, de este último su desarrollo se establece principalmente en la parte norte de Cartagena y en sectores como Arroyo Grande y Arroyo de Piedra, se estima un área de 300ha con 2 épocas productivas, sin embargo la producción depende de las condiciones climáticas teniendo en cuenta que no se benefician de distritos de riego, del mismo modo el arroz se produce en la zona sur del municipio sobre los sectores de Pasacaballos y Santana.

Otra actividad rural importante gira alrededor de la pesca artesanal y la piscicultura, dónde los productos son principalmente para el autoconsumo, siendo objeto de trueque o comercializados en la misma comunidad, otro porcentaje menor es comercializado en los mercados campesinos que se realizan de una a dos veces al mes por medio del distrito.

Con respecto a la producción agrícola, se estima que el bulto de yuca se comercializa alrededor de los $60.000, establecido en fincas con áreas entre 1ha a 3ha y dónde se produce aproximadamente de 40 a 50 bultos por hectárea, generando finalmente producciones de más de $2.400.000 por hectárea.

En las islas las actividades se encuentran focalizadas principalmente al desarrollo de turismo y a la pesca tradicional.

Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA Ha/año | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Yuca | 600,00 | 9,00 |
| Coco | 170,00 | 9,00 |
| Arroz | 90,00 | 4,16 |
| Melón | 50,00 | 17,00 |
| Plátano | 42,00 | 8,00 |
| Ñame | 32,00 | 3,00 |
| Ciruela | 30,00 | 7,00 |
| Maíz | 30,00 | 1,00 |
| Mango | 24,00 | 9,00 |
| Patilla | 15,00 | 5,00 |
| Sorgo | 15,00 | 1,50 |
| Guanábana | 12,00 | 9,00 |
| Ají | 4,00 | 10,00 |
| Berenjena | 4,00 | 10,30 |
| Pepino Cohombro | 3,00 | 20,00 |
| Berenjena | 2,00 | 0,30 |
| Pimentón | 2,00 | 20,00 |
| Cilantro | 1,00 | 10,00 |

*Fuente:* UPRA (2022).

Los usos pecuarios no son tan representativos en la región, siendo mucho más importante la pesca en los diferentes cuerpos hídricos, siendo tan usual que se desarrolla en sectores restringidos como en Puerto Bahía, que es una zona protegida.

### 5.1.5 Dimensión económica

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

**Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea:** Son tierras moderadamente inclinada y fuertemente inclinada con pendientes clase c y d (7-12% y 12-25%), valores potenciales de 35 a 40 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha, son sectores ubicados sobre la vereda de Arroyo Grande principalmente, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora principalmente y con vías en general en regular estado de conservación y mantenimiento. El factor fundamental por la que corresponde a las tierras con los rangos de precios más bajo dentro de Cartagena se encuentra asociado a la ubicación, servicios públicos y condiciones de accesibilidad, siendo una desventaja con relación a los demás sectores rurales.

**Mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea:** Son tierras con topografía ligeramente escarpada, con pendientes clase e (25-50%), valores potenciales principalmente de 35 a 40 puntos. Los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha, son sectores ubicados en la zona norte de Cartagena sobre la vereda Arroyo de Piedra, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora y con vías en buen y regular estado de conservación y mantenimiento.

**Mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea:** Son tierras con topografía fuertemente inclinada con pendientes clase d (12-25%), valores potenciales de 53 a 58 puntos. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 10ha, son sectores ubicados en la zona sur de Cartagena en

la vereda Pasacaballos y con un tiempo de desplazamiento menor a 1 horas desde la cabecera municipal.

**Mayor que 200 hasta 250 millones de pesos por hectárea:** Son tierras ligeramente inclinada u ondulada con pendientes clase b (3-7%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 0,5ha hasta 10ha, sectores ubicados sobre la parte oriental de Cartagena, principalmente sobre la vereda Bayunca, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora principalmente y con vías en general en regular estado de conservación y mantenimiento.

**Mayor que 250 hasta 300 millones de pesos por hectárea:** Son tierras ligeramente inclinada u ondulada con pendientes clase b (3-7%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 10ha, sectores ubicados sobre la parte oriental de Cartagena, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora y con vías en general en buen estado de conservación y mantenimiento.

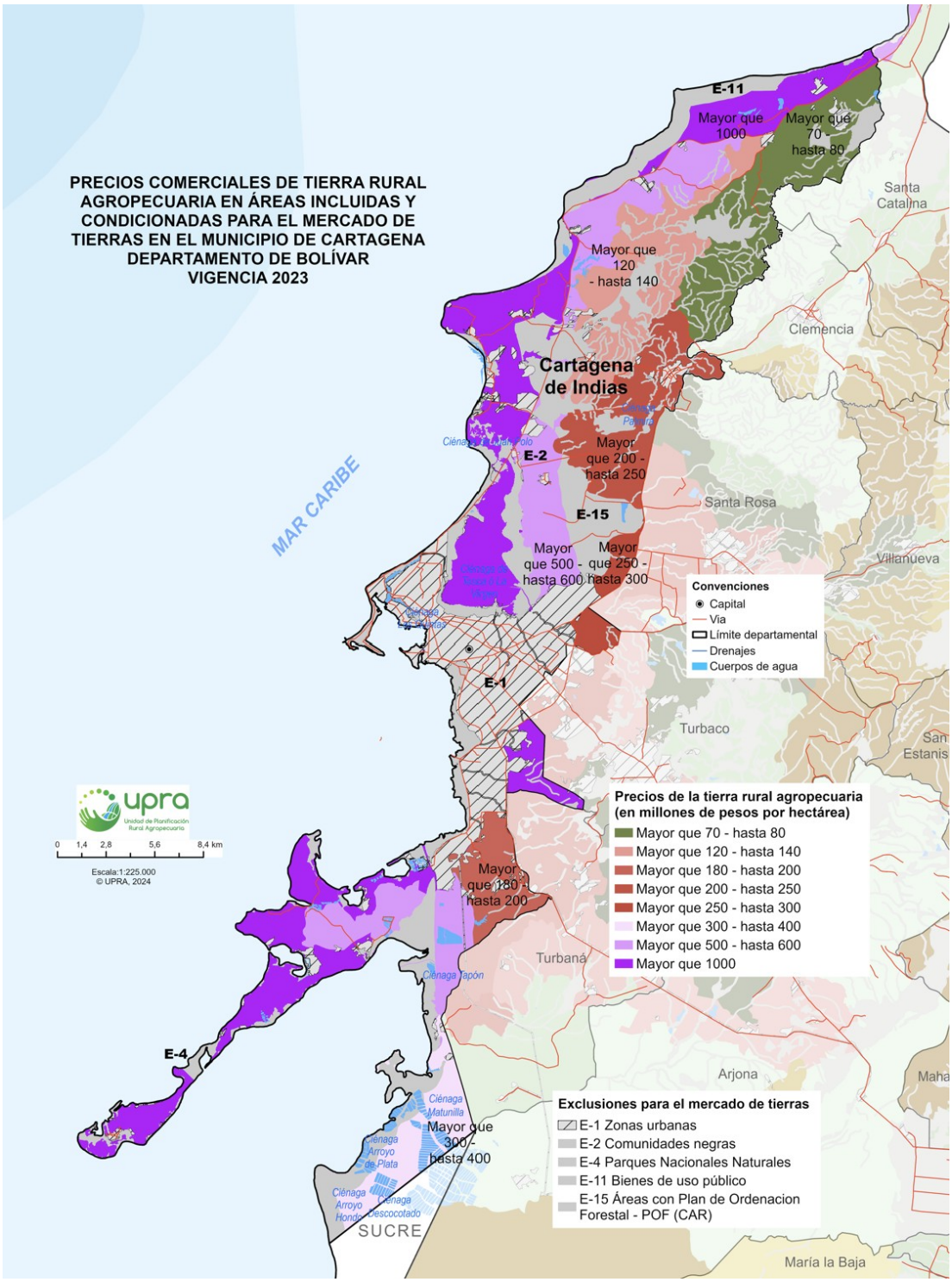
**Mayor que 300 hasta 400 millones de pesos por hectárea:** Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 41 a 46 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 3ha hasta 5ha, sectores ubicados sobre la parte sur de Cartagena sobre las veredas Santana, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano entre 4 y 5 horas principalmente y con vías en general en regular y buen estado de conservación y mantenimiento.

**Mayor que 500 hasta 600 millones de pesos por hectárea:** Son tierras planas y moderadamente inclinadas con pendientes clase a y c (0-3% y 7-12%), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha, sectores ubicados en diferentes zonas y sobre las veredas Santa Ana, parte de Bayunca y La Boquilla, con un tiempo de

desplazamiento menor a 1 hora desde el casco urbano y con vías en general en buen estado de conservación y mantenimiento.

**Mayor que 1000 millones de pesos por hectárea:** Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha, sectores ubicados sobre la primera línea de playa, sobre Barú, Santa Ana, La Boquilla, Punta Canoa, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora principalmente y con vías en general en buen estado de conservación y mantenimiento. El factor más importante para que sean los suelos más costosos se definen en función de su ubicación en la primera línea de playa.

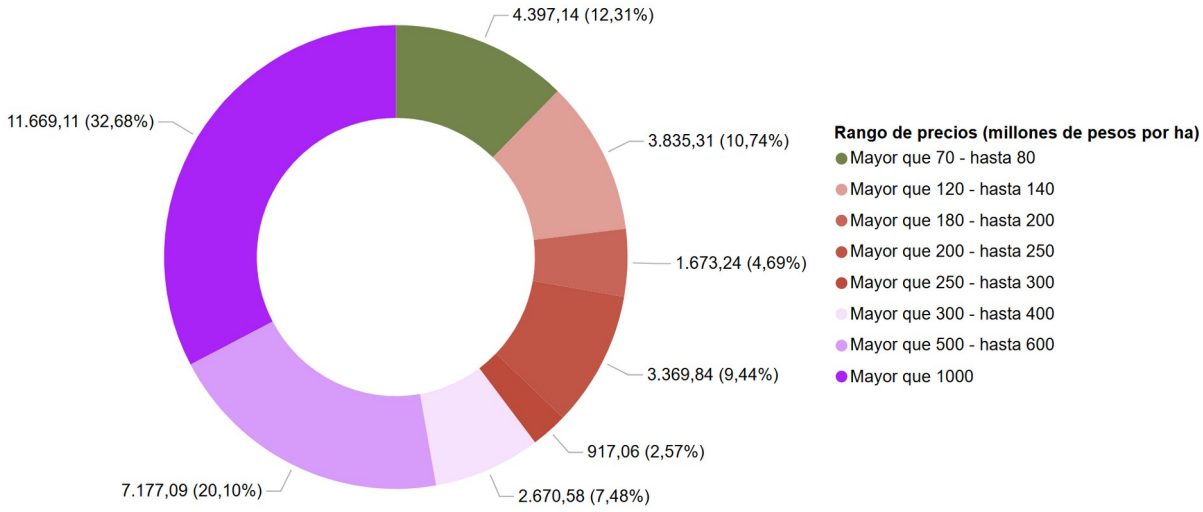
Figura 14. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en la ciudad de Cartagena, capital del departamento de Bolívar, donde el rango de precio predominante es mayor que 1000 millones de pesos por hectárea con un 32,68% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 15. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en la ciudad de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural

| Rango de precio (millones de pesos / hectárea) | Área (ha) | Veredas | Rangos de Valor Potencial predominantes | Tiempos de desplazamiento predominantes | Tamaño promedio predominante por cantidad de predios | Uso actual predominante |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mayor que 70 hasta 80** | 4.397,14 | Arroyo Grande | 35 a 40 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 20ha hasta 50ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 120 hasta 140** | 3.835,31 | Arroyo de Piedra | 35 a 40 puntos | Menor a 1 hora | Hasta 0,5ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 180 hasta 200** | 1.673,24 | Pasacaballos | 53 a 58 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 5ha hasta 10ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 200 hasta 250** | 3.369,84 | Bayunca | 53 a 58 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 0,5ha hasta 10ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 250 hasta 300** | 917,06 | Bayunca | 53 a 58 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 5ha hasta 10ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 300 hasta 400** | 2.670,58 | Santana | 41 a 46 puntos | Entre 4 y 5 horas | Mayor a 3ha hasta 5ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 500 hasta 600** | 7.177,09 | Santa Ana, parte de Bayunca y La Boquilla | 47 a 52 puntos | Menor a 1 hora | Hasta 0,5ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 1000** | 11.669,11 | Barú, Santa Ana, La Boquilla, Punta Canoa | 47 a 52 puntos | Menor a 1 hora | Hasta 0,5ha | Turístico, Agrícola y pecuario |

*Fuente:* UPRA (2023).

Según información local el valor del jornal se encuentra aproximadamente en $35.000, en jornadas desde las 7:00am a la 1:00pm, este valor no incluye alimentación.

Finalmente, no es común en Cartagena el arrendamiento de tierras, referente a otras formas de acceso a tierras, en Cartagena la figura más frecuente es el préstamo, generalmente por periodos de 1 a 2 años para explotarse y devolverse en pastos mejorados y con el respectivo mantenimiento.

### 5.1.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cartagena de Indias

En la ciudad de Cartagena se presenta uno de los factores más influyentes en la transformación de las dinámicas de mercado y a la vez en la transformación del territorio, el turismo es el eje principal de las actividades económicas de la ciudad y los sectores rurales no son ajenos a este impacto, los predios rurales más próximos al mar presentan precios de la tierra mayores a 1.000 millones de pesos por hectárea, siendo económicamente inviables para el desarrollo de actividades agropecuarias, la misma influencia del mar se observa en todos los precios de la tierra, dónde la variable de distancia es el factor fundamental en la configuración de los mismos, dinámica que ha desplazado las labores agropecuarias a otros municipios colindantes del departamento.

Cartagena se destaca por estar conformado en su mayoría por microfundios y minifundios, dónde los predios en la zona rural del municipio cuentan con tamaños de hasta 0,5 hectáreas con un 29,85% del total de los inmuebles rurales, seguido de predios mayores a 1ha y hasta 2,5ha con un 15,28% y los predios mayores a 5ha hasta 10ha con un 11,66%, dónde se desarrollan actividades económicas a pequeña escala y muchos cultivos de subsistencia. El cultivo de yuca es el principal eje económico del campesino el cual desarrolla su actividad en predios generalmente de entre 1ha hasta 3ha y comercializa su producto en la zona urbana de Cartagena y en centros de consumo importantes como la ciudad de Barranquilla.

## 5.2 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Achí

### 5.2.1 Dimensión contextual

Achí es un municipio localizado en el departamento de Bolívar, a unos 229,00 kilómetros aproximadamente de la capital Cartagena. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región occidental del departamento. Achí limita al norte con el municipio de Magangué, al sur con el municipio de San Jacinto del Cauca, al oriente con los municipios de Pinillos, Tiquisio y Montecristo y al occidente con los municipios de Majagual y Guaranda del departamento de Sucre.

Según el Plan De Desarrollo del municipio, la temperatura media multianual es de 30°C, cuenta con clima cálido húmedo. En el municipio de Achí sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 20m.s.n.m y con una precipitación mayor a los 2.300mm al año.

El municipio dentro de su estructura hídrica se encuentra compuesto por una compleja red de ríos, caños y ciénagas, sin lugar a duda el rio Cauca encabeza la lista como el principal afluente hídrico del municipio y uno de los más importantes a nivel país, permitiendo la interconexión fluvial con ciudades del Caribe. Por otra parte, se encuentran las Ciénagas Santa Catalina, Ciénaga Grande, Ciénaga el Floral, El Tigre, La Veta y Ciénaga Mantequera, recursos que hacen muy fértil la tierra para la instauración de cultivos. Dentro del impacto municipal al estar tan estructurado alrededor de un complejo sistema de ciénagas, es inherente que un número importante de veredas presenten un nivel de riesgo alto de inundación, ya que aproximadamente la mitad del territorio municipal se encuentra en zona de amenaza, principalmente en épocas asociadas al invierno, lo mismo es ocasionado por el rio Cauca, el cual en sus crecientes inunda gran parte de sus zonas aledañas.

De acuerdo a información de la UPRA, Achí cuenta con una superficie total de 95.027,85ha, dentro de las cuales 63.511,79ha se enmarcan en el mercado de tierras (MT). Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 27.266 habitantes de los cuales 5.527 habitantes se encuentran ubicados en la cabecera municipal y 21.739 en los centros poblados y zonas rurales dispersas. De esta manera se evidencia que la gran mayoría de la población es rural, por lo cual el desarrollo y la estructura socioeconómica del Achí gira en torno a las actividades del campo.

El municipio en su zona rural y según el Esquema de Ordenamiento Territorial Achí se compone de 22 veredas, Boyacá, Achí, Playa Alta, Guacamayo, Soncerin, Gallego, Las Llaves, Tres Cruces, Nueva Esperanza, Providencia, Palenquillo, Puerto Bolívar, Puerto Isabel, Buenos Aires, Puerto Venecia, Centro Alegre, Algarrobo, Payandé, Río Nuevo, Santa Lucía, Buena Vista y Los Nísperos. Esta distribución veredal genera un panorama de la estructura municipal, sin embargo el municipio se encuentra estructurado en función del rio Cauca, el cual divide al municipio en dos grandes sectores, el primero se encuentra en la margen izquierda del rio, corresponde a los sectores con mejor conexión con la cabecera municipal y a su vez son las tierras con los precios de la tierra más altos de Achí, por otro lado el margen derecho del río donde se encuentran las veredas Centro Alegre, Puerto Isabel. Guacamayo, Payandé, La Ceiba, Puerto Sol entre otras, se componen de un amplio complejo cenagoso y áreas protegidas según la Ley segunda, estos sectores en términos generales son más susceptibles a inundaciones y a su vez lo de más difícil acceso desde la cabecera urbana.

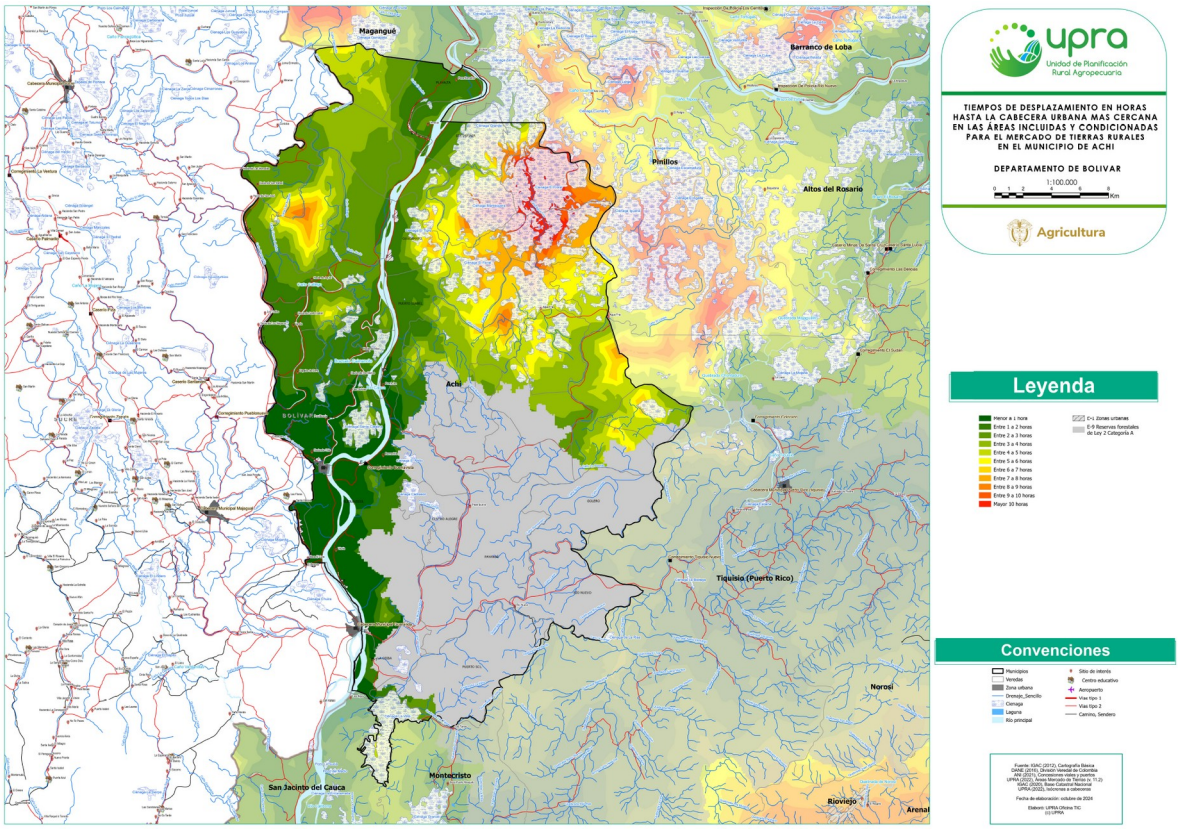
Al municipio se puede acceder principalmente por la ruta nacional No. 74, que conecta a Achí con los municipios de San Marcos, Ciénaga de Oro, Cereté y Montería pertenecientes a los departamentos de Sucre y Córdoba. En cuanto a vías terciarias, el municipio presenta una regular infraestructura aun teniendo en cuenta que se puede acceder aproximadamente al 90% de las veredas, más sin embargo el estado de las vías en general es malo, factor condicionante en el

mercado de tierras, desconectando el campo con los centros de distribución y segregando socioeconómicamente a la población de estas zonas.

Según datos de la UPRA, se estima que aproximadamente el 35% de los sectores rurales se encuentran a más de 3 horas de la cabecera municipal, en el sector oriental del municipio, zona de las ciénagas El Floral y Mantequera la accesibilidad es crítica, caso contrario hacia el costado sur del casco urbano, donde los recorridos en general son menores a una hora. Este panorama explica de algún modo la relación del precio comercial de la tierra en función de la accesibilidad, el costado occidental del municipio que en términos generales presenta una aceptable accesibilidad dispone de los precios de tierra más elevados, por el contrario, las tierras más alejadas al casco urbano las cuales se encuentran ubicadas al costado oriental del rio Cauca corresponden a las tierras con precios de la tierra por hectárea más bajo, fenómeno asociado a la cercanía a los centros de consumo.

Es importante mencionar que el municipio es atravesado de sur a norte por el rio Cauca, siendo un elemento fundamental en el transporte fluvial de las diferentes comunidades hacia los diferentes sectores veredales e intermunicipales.

Figura 16. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Achí




*Fuente:* UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 90%, siendo una cifra relativamente alta entendiendo las condiciones estructurales de Achí, más sin embargo el servicio no es garantizado en todo el territorio, uno de los sectores que no cuentan con el servicio es El Limón, aspecto que en términos de mercado lo convierte en un sector menos atractivo que aquellos que si garantizan la cobertura del servicio.

La cobertura rural con respecto al servicio de acueducto es del 50% aproximadamente, el acceso al recurso hídrico se da principalmente por medio de micro acueductos, pozos profundos, bombas de agua y tanques, garantizando de alguna manera el acceso al agua, pero sin desconocer que corresponden a

aguas no tratadas, siendo un riesgo para la comunidad en general que la utilizan para su consumo.

La presencia institucional en el municipio es deficiente, dado que no cuenta con la presencia ni de Notarias, ni Registraduría, como tampoco oficina de registro de instrumentos públicos, en general no se cuenta con la presencia de entidades de orden nacional, elevando una barrera entre el estado y los campesinos en función de la formalización de la propiedad, acompañamiento técnico, estímulos agrarios y dinamización del mercado de tierras. El valor comercial de la tierra se encuentra más segregado en comparación con otros municipios del departamento, siendo prueba de esto el rango de precio de la tierra más alto del municipio que no supera los $15.000.000 por hectárea.

Se destaca la presencia del Banco Agrario y corresponsales bancarios de Bancolombia, garantizando el acceso a servicios financieros que son una alternativa económica para el establecimiento de proyectos productivos agropecuarios.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, el servicio de educación es prestado por medio de escuelas ubicadas en todos los corregimientos, los cuales se destacan por contar con orientación agropecuaria, siendo un enlace entre actualidad y el agro. A nivel internet se cuenta con el servicio, aunque la calidad no es la óptima.

En cuanto a la infraestructura en el sector salud, la cabecera municipal cuenta con el hospital E.S.E Hospital Local San José, el cual corresponde a un hospital de primer nivel, adicionalmente el sector conocido como Playa Alta cuenta con centro de salud, lo que implica que se preste el servicio para requerimientos básicos y se vea la necesidad de desplazarse a otros municipios o ciudades para atenciones en hospitales especializados.

En la actualidad y según datos de los actores locales no se cuenta con distritos de riego, sin embargo, no se define como una limitante en el desarrollo del agro al interior del municipio, Achí se caracteriza por contar con un amplio sistema

hidrográfico natural y cuenta con una distribución espacial optima de sus diferentes cuerpos de agua como caños, quebradas, ciénagas y el rio, que permiten un constante acceso al agua en los diferentes sectores rurales.

Respecto al componente diferencial, en sectores como El Umbo se destaca la asociación alrededor del cultivo del Cacao, mediante la cual se realiza capacitaciones alrededor del chocolate, pero no es la única asociación actual, inicialmente Achí contaba con 2 asociaciones, progresivamente y alrededor de la organización de sectores campesinos se han conformado varias alrededor de diferentes actividades hasta conformar 8, siendo un eje fundamental en el emprendimiento rural que se espera se convierta en el incentivo para aumentar el desarrollo del agro en la región. Con respecto a la mujer rural, hace parte de asociaciones alrededor del chocolate como producto final, es decir que se encuentra en el proceso de transformación del producto para su posterior comercialización, en la actualidad esta asociación cuenta con la participación de 22 mujeres, con la pretensión de fortalecer el producto y ampliar los canales de comercialización final.

En cuanto a los jóvenes y según información otorgada en la alcaldía municipal, actualmente existe un divorcio con las actividades agropecuarias, dadas las condiciones económicas, la dificultad de las actividades del campo y el interés por actividades más urbanas, encendiendo las alarmas de cara al futuro cercano y la mano de obra que se requiere en el campo. De esta manera la población que es el eje central de las actividades agropecuarias es el adulto y adulto mayor, población que cuenta con un arraigo a su territorio y la herencia cultural del amor por el trabajo del campo.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Achí presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022), siendo uno de los factores más atractivos para dinamizar el mercado de tierras rurales, actualmente no solamente con las cifras oficiales si no también según la percepción local, el municipio cuenta con las garantías de seguridad para la

propiedad privada y el desarrollo de actividades agropecuarias, aspecto que debe ir de la mano con la infraestructura vial adecuada y la garantía al acceso a servicios públicos básicos para que se impacte de manera positiva la dinámica del mercado de tierras.

### 5.2.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

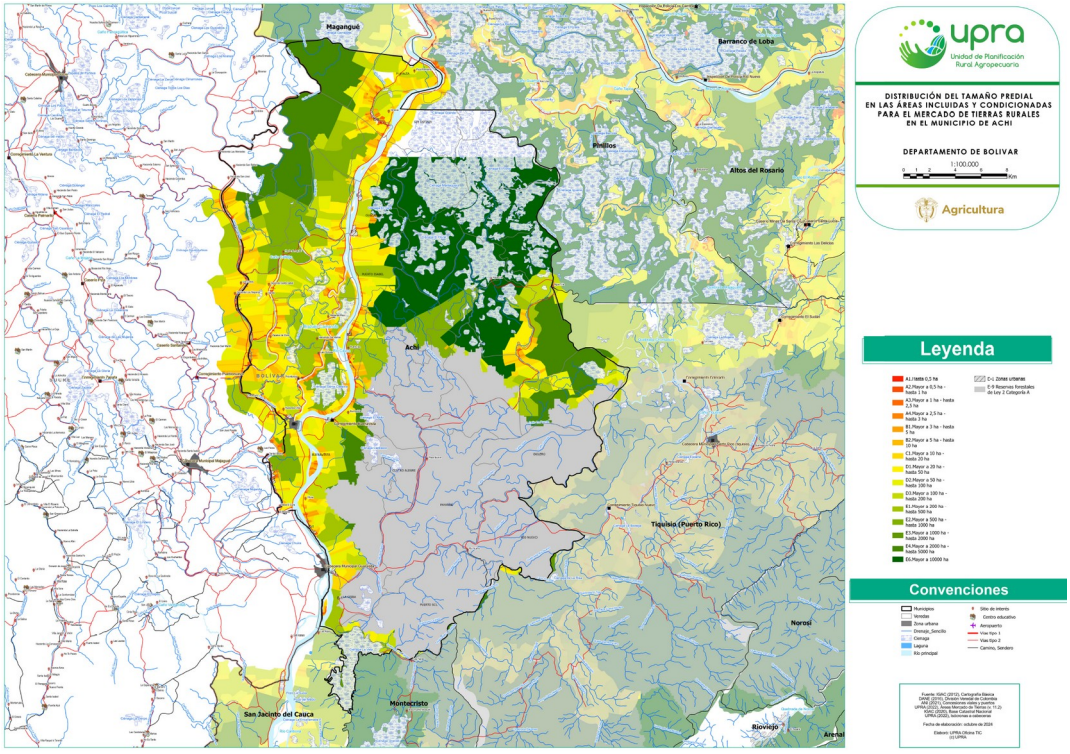
El municipio de Achí es uno de los más críticos de la región en términos de la formalidad de la propiedad, actualmente presenta una muy alta informalidad en la tenencia de la tierra, que en general se encuentra entre el 75% y el 100%, pues se estima que aproximadamente el 85% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2019a) estos datos son corroborados según la percepción de los actores locales que estiman una formalidad rural de solo el 5%, sin lugar a dudas es una de las grandes problemáticas del sector rural, desestimulando la inversión foránea, segregando a los campesinos a la posibilidad de acceder a beneficios ante entidades financieras que por medio de la sana posesión intentan acreditar la posesión para acceder a créditos, dificultando la planeación adecuada del sector rural e impactando en el precio comercial de la tierra, teniendo en cuenta que la tierra se compra y vende por debajo de los precios de mercado, en función de los costos menores a los asociados cuando se realizan los procesos de formalización de la propiedad.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen los minifundios y la pequeña propiedad, pues se estima que el 66,41% de los predios cuentan con tamaños desde las 0,5ha y hasta las 20ha, siendo el rango predominante en el municipio de predios con tamaños entre las 10ha y 20ha con un total del 20,94% del total de predios. Los latifundios no son representativos pues menos del 2,00% de los predios presentan áreas mayores a 200ha, panorama que expone de alguna menara las buenas condiciones de accesibilidad a la tierra en el municipio, siendo favorable para el campesino que en ocasiones se ve afectado por la concentración de grandes extensiones de tierra y que adicionalmente los precios de la tierra comercialmente se

encuentran en rangos inferiores a los encontrados en otras regiones del departamento.

Achí se clasifica en la categoría de rural disperso, teniendo en cuenta que la cabecera municipal es pequeña y la densidad poblacional baja, en general la población vive en las zonas rurales de manera dispersa y alejados de los centros urbanos. Por un lado, está distribución enmarca las actividades rurales como eje fundamental de la economía local, sin embargo, en Achí las condiciones de accesibilidad crean una barrera entre el campesino y los centros de consumo, los servicios públicos básicos, la formación académica y en general aísla al campesino de las dinámicas comerciales actuales, siendo una mezcla de desigualdad y segregación para la población rural.

Figura 17. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Achí

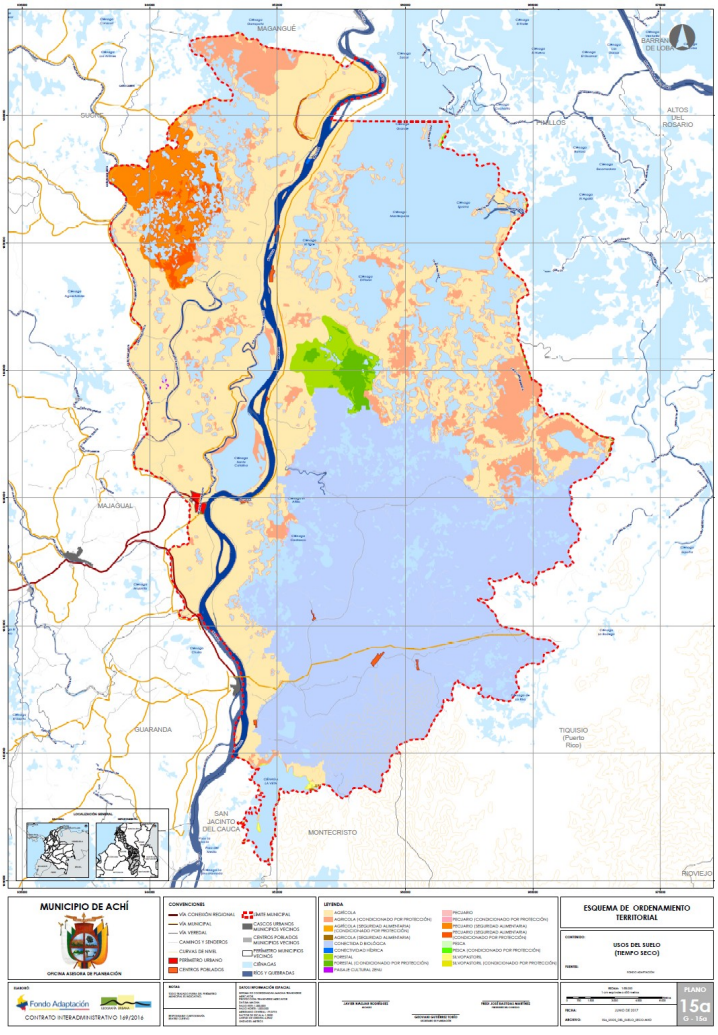



*Fuente:* UPRA (2023).

### 5.2.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Achí al tener una población inferior a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT. Adoptado mediante acuerdo No. 014 de 2017, dentro de la cartografía oficial se encuentra el plano No. 15a "Usos del suelo" el cual se relaciona a continuación:

Figura 18. Mapa de unidades de manejo del territorio municipal de Achí




*Fuente:* (Alcaldía Municipal de Achí, 2017)

El municipio se clasifica en 17 usos del suelo, el agrícola, agrícola (condicionado por protección), agrícola (seguridad alimentaria y condicionado por protección), agrícola (seguridad alimentaria), conectividad biológica, conectividad hídrica, forestal, forestal (condicionado por protección), paisaje cultural ZENU, pecuario, pecuario (condicionado por protección), pecuario (seguridad alimentaria), pecuario (seguridad alimentaria y condicionado por protección), pesca, pesca (condicionado por protección), silvopastoril, silvopastoril (condicionado por protección).

Es de resaltar que gran parte del territorio municipal se enmarca en la categoría de protección, restringiendo la explotación de esos suelos y garantizando por medio de los mecanismos de planeación la protección y conservación de los recursos naturales, en términos del mercado de tierras los predios colindantes a las zonas de protección presentan un rezago en el precio de la tierra, pese a que normativamente cuentan con algunas restricciones de explotación los riesgos de inundación y la transición a las zonas de protección son una limitante en la compra y venta de inmuebles. La segunda gran categorización del suelo enmarca las diferentes actividades agrícolas, estas actividades predominan en el margen izquierdo del rio Cauca, donde a su vez se encuentran los suelos más costosos del municipio, es importante precisar que la categorización del suelo en si como agrícola, aunque muy influyente no constituye el factor más determinante en el precio de la tierra rural en el municipio, esto se evidencia en que se encuentran suelos con normatividad agrícola que presentan los precios de terreno por hectárea más costosos, pero también parte de predios clasificados como de uso agrícola se encuentran en los rangos de precios de tierra más bajos del municipio (colindantes a las zonas de protección), permitiendo concluir que factores como la accesibilidad son más influyentes y las cercanías a los suelos de protección impactan el mercado de tierras rurales.

La economía del municipio se basa principalmente en la agricultura y en la ganadería, el resto del municipio se enmarca en suelos para la pesca y territorios

protegidos, estas condiciones son muy marcadas a lo largo y ancho del territorio, dónde no se tienen registros de actividades mineras ni industriales que condicionen o limiten el uso del suelo en su vocación tradicional. De la misma forma el turismo no es el fuerte municipal y no se ve afectado en términos de vivienda campestre o fragmentación del territorio.

### 5.2.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Como se ha venido mencionando la economía interna tiene sus bases principalmente en actividades agropecuarias, actividades que se encuentran focalizadas en función de la altura sobre el nivel del mar y las buenas condiciones de acceso al agua, dentro del análisis realizado en el municipio el arroz se encuentra en la primera línea productiva, seguido de maíz, patilla, cacao, yuca, ñame, hortalizas y árboles frutales, a continuación se describen los principales cultivos con base a los datos de la UPRA.

Tabla 16. Área y rendimiento de los principales cultivos en Achí

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre) | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Arroz | 13.321,00 | 3,50 |
| Maíz | 3.050,00 | 3,00 |
| Yuca | 340,00 | 12,00 |
| Plátano | 285,50 | 5,00 |
| Cacao | 150,00 | 0,60 |
| Ahuyama | 120,00 | 5,00 |
| Aguacate | 80,00 | 4,00 |
| Patilla | 60,00 | 20,00 |
| Zapote | 50,00 | 12,00 |
| Caña | 40,00 | 60,00 |
| Mango | 30,00 | 12,00 |

*Fuente:* UPRA (2022).

Pese a que el arroz se encuentra en el primer renglón productivo del campo, el municipio no cuenta con adecuaciones como molinos y el producto es comercializado principalmente en los municipios de Magangué y Sahagún.

La ganadería según datos de los actores locales, pueden tener un estimado de 50.000 cabezas de ganado en la actualidad, la ganadería es de doble propósito donde la carne y los lácteos como la leche y el suero costeño son comercializados principalmente en el municipio de Magangué o en la ciudad de Sincelejo.

### 5.2.5 Dimensión económica

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

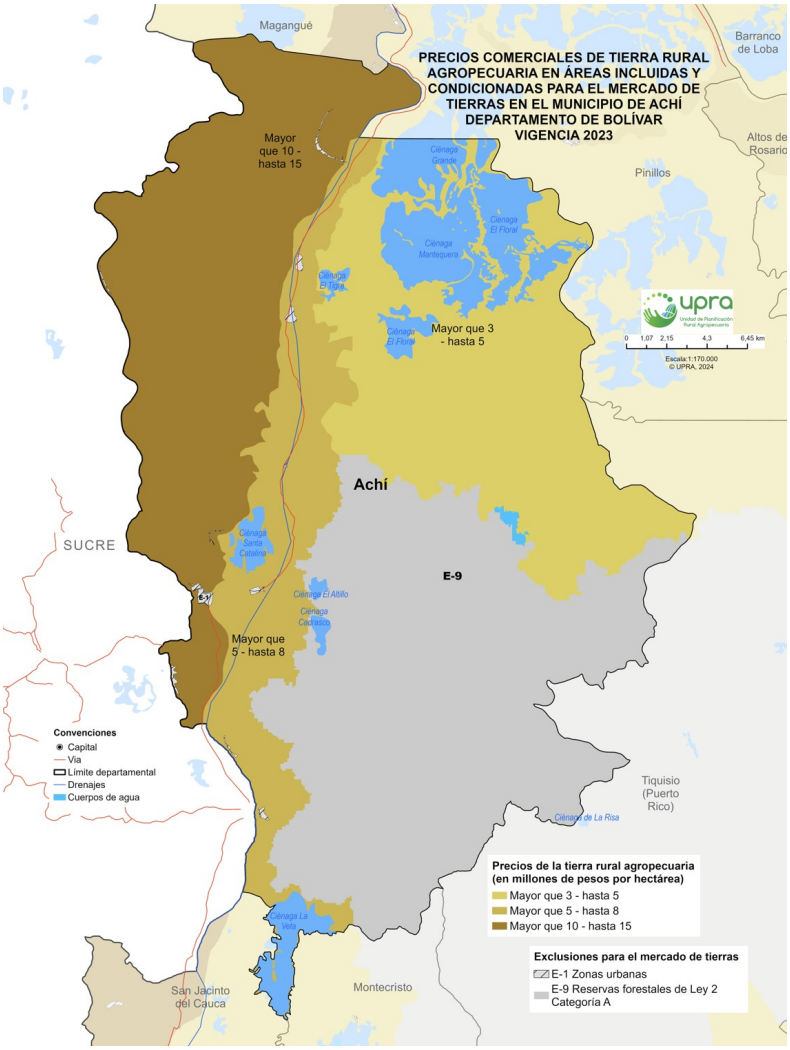
**Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente, es decir tierras de medianas a regulares y con una limitante por inundación. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha en su mayoría, son sectores ubicados al costado oriental del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 4 a 5 horas principalmente y con vías en general en mal estado de conservación y mantenimiento. Los factores determinantes por la que estas zonas corresponden a los rangos de precios de la tierra más bajos dentro del municipio se encuentran asociados a los factores de inundación, ubicación y accesibilidad, estos últimos limitan la comercialización de productos y segregando a sus habitantes en función de acceso a servicios públicos básicos de calidad.

**Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea:** Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente, es decir tierras de medianas a regulares y con una limitante por inundación. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha y hasta 20ha, son sectores ubicados en la zona central del municipio, es decir sobre el margen derecho del rio Cauca, con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas.

**Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea:** Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente, es decir tierras de medianas a regulares y con una limitante por

inundación. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha, corresponden a los sectores ubicados sobre la parte oriental del municipio es decir la margen izquierda del rio Cauca, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 2 y 3 horas principalmente y con vías en general en aceptable estado de conservación y mantenimiento. Uno de los factores más influyentes para que corresponda al precio de la tierra por hectárea más alto del municipio es la accesibilidad, de otra manera son sectores que tienen un menor impacto por áreas protegidas que otras zonas y la normatividad permite el desarrollo agropecuario en gran parte de este sector.

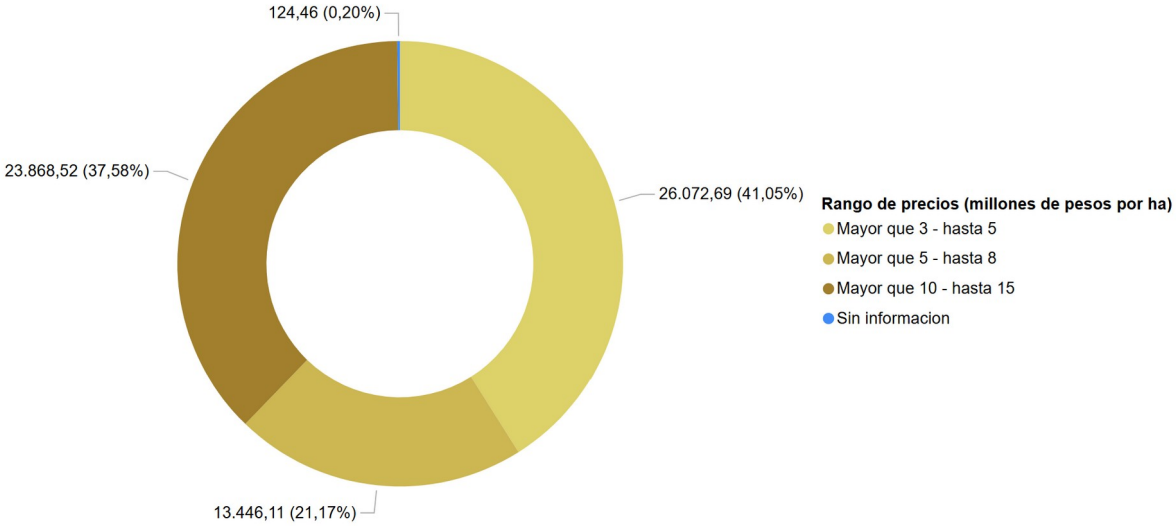
Figura 19. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Achí




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Achí, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 41,05% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 20. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Achí




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Achí

| Rango de precio (millones de pesos / hectárea) | Área (ha) | Rangos de Valor Potencial predominantes | Tiempos de desplazamiento predominantes | Tamaño promedio predominante por cantidad de predios | Uso actual predominante |
|---|---|---|---|---|---|
| **Mayor que 3 hasta 5** | 26072,69 | 47 a 52 puntos | Entre 4 a 5 horas | Mayor a 10ha hasta 20ha | Aledaño a zonas de conservación - Agrícola y Pecuario |
| **Mayor que 5 hasta 8** | 13446,11 | 47 a 52 puntos | Entre 1 a 2 horas | Mayor a 10ha hasta 20ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 10 hasta 15** | 23868,52 | 47 a 52 puntos | Entre 2 a 3 horas | Mayor a 10ha hasta 20ha | Agrícola y pecuario |

*Fuente:* UPRA (2023).

Según información local el valor del jornal se encuentra aproximadamente en $40.000, en jornada desde las 5:00am y hasta las 11:00am, este valor no incluye alimentación.

Referente al tema de arriendos de tierras en el municipio se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el arroz y maíz, con un valor en función a la ubicación y la distancia a los centros de consumo.

Tabla 18. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Achí

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Descripción |
|---|---|---|---|---|
| Agrícola – Arroz, Maíz, Yuca | De $400.000 a $500.000 | Ha | Año | Margen izquierdo (rio Cauca), cercanía a vías principales |
| Agrícola – Arroz, Maíz, Yuca | De $350.000 a $400.000 | Ha | Año | Margen derecho (rio Cauca), Zonas alejadas de los centros de consumo |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 5.2.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Achí

El municipio de Achí se caracteriza por presentar parte importante de su territorio destinado a la conservación y protección, factor no menor en el impacto del mercado de tierras teniendo en cuenta que gran parte de la zona rural se encuentra clasificada en zona de riesgo por inundación y los campesinos se encuentran sometidos a condiciones climáticas cada día menos predecibles. El mercado de tierras se encuentra condicionado a esta variable y los precios de la tierra rural del municipio, en su gran mayoría se encuentran en el menor rango de precios de la tierra, es decir rangos con precios de la tierra mayores que $3.000.000/ha hasta $5.000.000/ha el cual es el rango más predominante con 41,05% dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

El municipio tiene una vocación económica netamente agropecuaria teniendo en cuenta que no se desarrollan actividades mineras, ni turísticas, ni industriales, sin embargo, el campo se enfrenta a desafíos como la formalización de la

propiedad, dónde Achí presenta un problema crítico, pues se estima que aproximadamente el 85,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales. La informalidad se agudiza teniendo en cuenta que el municipio no cuenta con mucha presencia institucional, formando una barrera entre el estado y los campesinos.

## 5.3 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Altos del Rosario

### 5.3.1 Dimensión contextual

Altos del Rosario es un municipio localizado a 226,31 kilómetros aproximadamente de Cartagena capital del departamento. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región central del departamento. Limita al norte con el municipio de Barranco de Loba, al sur con el municipio de Tiquisio (Puerto Rico), al oriente con el municipio de Barranco de Loba y al occidente con el municipio de Pinillos.

La temperatura media multianual en el municipio es de 28°C, cuenta con clima cálido seco, variando un poco su temperatura según la altura sobre el nivel del mar, presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 25m.s.n.m y 300m.s.n.m y con una precipitación entre los 900 a los 1.200mm al año.

El municipio dentro de su estructura hídrica se encuentra compuesto por un afluente vital como lo es el rio Magdalena y el Brazo El Rosario, arroyos como Vayanviendo, importantes quebradas como Nigoa, Puerco de Monte y Arena por mencionar algunas, y finalmente un amplio ecosistema cenagoso donde se encuentran las ciénagas Garrapata, La Pacha, Corre Escondido, Cartagena, Marcelo y Cartagena. Los riesgos asociados a los cuerpos hídricos se presentan en la ladera del rio Magdalena en especial sobre el corregimiento el Rubio, con antecedentes de inundación y afectación a la población campesina de la zona, también se registran antecedentes de inundación en el caño San Jorge Venecia

los cuales se han controlado por medio de diques de taponamiento en algunos casos.

De acuerdo a información de la UPRA, Altos del Rosario cuenta con una superficie total de 30.447,80ha, dentro de las cuales 30.254,39ha se enmarcan en el mercado de tierras (MT). Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 12.177 habitantes de los cuales 4.084 habitantes se encuentran ubicados en la cabecera municipal y 8.093 en los centros poblados y zonas rurales dispersas. De esta manera se evidencia que la concentración de la población se encuentra en función de las actividades rurales, de la misma manera la base económica del municipio gira en torno a las actividades agropecuarias e impulsando a los diferentes actores a fortalecer el agro en todas sus direcciones.

El municipio en su zona rural está compuesto por la cabecera municipal, cuatro corregimientos y veintiséis veredas, de esta manera la cabecera municipal se compone de las veredas El Caimán, Cardales, Puerto Rosario, Pabola, Portugal, Quebrada Honda, El Rodeo, Los Arrempujones, El Deseo y Soledad, el corregimiento de La Pacha se encuentran las veredas El Palmar, El Mimbre, Cuatro Bocas, El Espinazo del Diablo, El Castillo, San José, El Colorado, Marquesita y La Enea, el corregimiento de Santa Lucia se compone de las veredas La Mojanita y El Socorro, el corregimiento de El Rubio alberga las veredas de El Carmen, El Diamante, Santa Fe, San Jorge y Venecia, por último el corregimiento de San Isidro cuenta únicamente con la vereda La Esperanza (Alcaldía Municipal de Altos del Rosario, 2015).

El municipio presenta una zona plana ubicada al costado occidental de la cabecera urbana, en este sector los predios son principalmente de gran tamaño y se encuentran bajo la condición de riesgo por inundación alrededor de toda la estructura hídrica municipal, condición que define a los sectores de El Diamante y San Jorge como las tierras con el precio de la tierra más bajo del municipio, de otra parte, la zona montañosa se ubica sobre el costado oriental de la cabecera en dónde se localizan predios de menor tamaño pero a su vez corresponden a

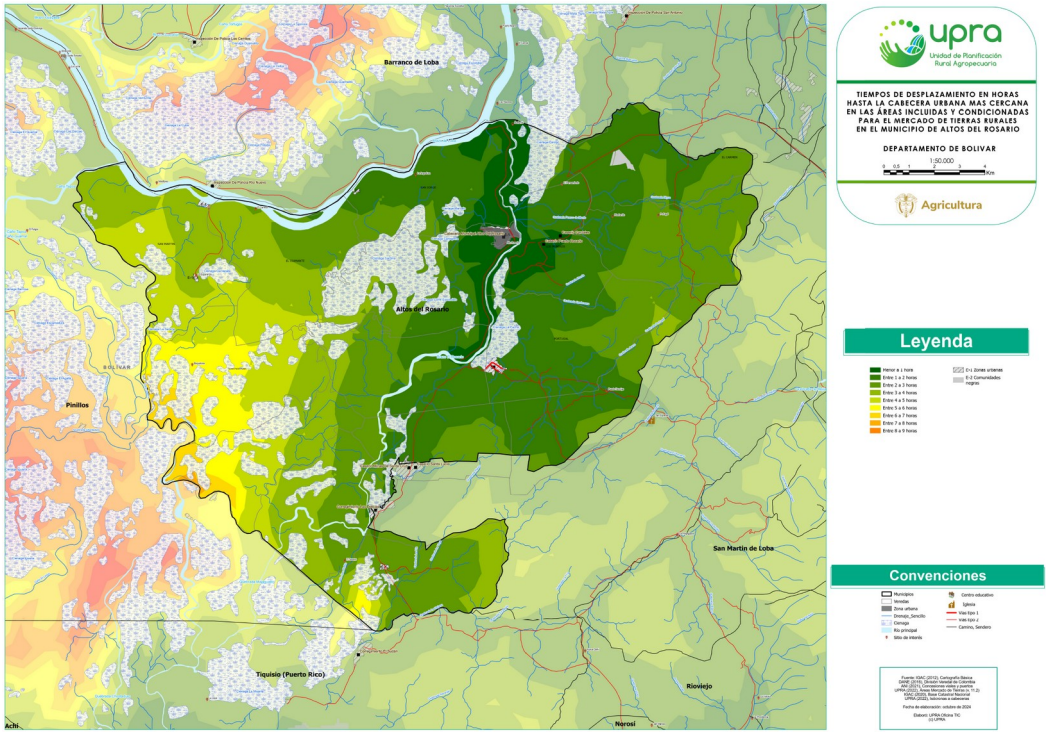
fincas productoras, los sectores de Los Mineros, El Carmen y Parte de Portugal contienen los predios más costosos del municipio en función de su actividad, ubicación y excelentes condiciones agrologicas.

En cuanto a vías, el municipio presenta una mala infraestructura teniendo en cuenta que se puede acceder aproximadamente al 80% de las veredas, pero las vías existentes se encuentran en general en mal estado de conservación y mantenimiento, siendo aún más complejas las condiciones de accesibilidad en las épocas de invierno, de esta manera los sectores más lejanos se encuentran al costado suroccidental del municipio en límites con el municipio de Pinillos, mientras que los sectores altos los cuales se encuentran ubicados al costado oriental del municipio cuentan con mejores condiciones de accesibilidad.

El transporte fluvial es uno de los principales medios de comunicación de los pobladores, permitiendo un enlace para el transporte de mercancías y personas con municipios de la región como Santa Cruz de Mompox, Achí, Magangué y Cicuco, las condiciones de navegabilidad dependen en gran medida de las condiciones del rio en función de la época.

En general el municipio se caracteriza por tener dificultades en la conexión entre el casco urbano y algunos sectores rurales, según las estadísticas de la UPRA el 26,87% de las zonas rurales se encuentran entre 1 y 2 horas de camino partiendo del principal centro de consumo que corresponde al casco urbano municipal, el 24,83% de las zonas se encuentran entre 2 y 3 horas y en sectores alejados que corresponden al 12,23% se puede tardar una persona entre 4 y 5 horas en desplazamiento, esto, en función del medio de transporte y las condiciones climatológicas. La accesibilidad es uno de los factores más influyentes dentro del municipio en la determinación del precio de la tierra rural, las veredas más alejadas presentan relación directa con el precio de la tierra, ya que los sectores con mayor dificultad de acceso se encuentran dentro de los rangos de valor más bajos por hectárea.

Figura 21. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Altos del Rosario




*Fuente:* UPRA (2023)

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica se encuentra con una cobertura aproximada del 75%, la parte restante no cuenta con el acceso a la energía eléctrica, con referencia a la cobertura de acueducto se estima que solamente un 10% de las zonas rurales cuentan con el respectivo servicio, las zonas restantes deben tomar el agua directamente de las quebradas o nacimientos, sin desconocer que no corresponde a agua tratada y que a mediano y largo plazo puede genera riesgos en la salud de los campesinos que la utilizan para su consumo.

En lo que respecta al servicio de internet en la cabecera municipal se cuenta con una cobertura total, caso contrario al registrado en las zonas rurales dónde solo del 20% al 30% de los sectores rurales cuentan con cobertura del servicio, siendo un problema de inequidad con relación al acceso a cursos, programas e información en general de la red.

El municipio cuenta con la presencia institucional de juzgado, registraduría y fiscalía, siendo deficiente la presencia de actores institucionales, en lo relacionado a entidades bancarias se encuentran algunos corresponsales bancarios únicamente, pero no cuentan con la presencia de Banco Agrario. La carencia de actores de esta índole genera algunos conflictos internos en términos de acceso a servicios financieros y formalización de la propiedad por mencionar algunos, ejemplo de ello es la falta de oficina de registro de instrumentos públicos, lo cual influye en los altos índices de informalidad , siendo uno de los 10 primeros municipios con mayor porcentaje de informalidad del departamento, los habitantes de las zonas rurales deben desplazarse hasta el municipio de Magangué para realizar los diferentes tramites de inscripción de escrituras, de sentencias, certificados de tradición y demás tramites en función de la formalización, por lo cual existe un desgaste y costos adicionales que recaen en los interesados y que prefieren evitarse.

Según información otorgada en la entrevista a funcionarios de la alcaldía municipal, el servicio de educación es prestado por medio de escuelas ubicadas en los diferentes corregimientos, donde se brinda educación hasta grado noveno, para culminar los estudios hasta grado once los estudiantes se deben desplazar hasta la cabecera municipal, con respecto a la educación para jóvenes y adultos el SENA hace presencia únicamente por medio de oferta educativa virtual.

A nivel salud la cabecera municipal cuenta con el ESE Manuel H Zabaleta, dónde se prestan los servicios de salud de primer nivel, para acceder a servicios más especializados los habitantes deben trasladarse hasta municipios vecinos o ciudades principales.

En la actualidad y según datos de los actores locales no cuentan con un distrito de riego, el agua para el desarrollo de las diferentes actividades económicas rurales es captada de las diferentes fuentes hídricas presentes, sin embargo, en épocas de sequía el acceso al agua es limitado y la producción agrícola se puede ver afectada.

Respecto al componente diferencial la organización alrededor de las actividades rurales se considera alta, en la actualidad se encuentran un total de 5 asociaciones de mujeres con enfoque agropecuario, adicionalmente los campesinos cuentan con asociaciones alrededor de pollos de engorde, los cuales el SENA realiza diversas capacitaciones sobre esta línea productiva, de igual forma están agrupados alrededor de las gallinas ponedoras. La participación de los jóvenes se presenta por medio del consejo de juventudes, participan en actividades lúdicas y alrededor del futbol, sin embargo, el interés por las actividades rurales se encuentra en decrecimiento, siendo una problemática actual con mayor impacto al mediano y largo plazo.

Con referencia al adulto mayor se cuenta con el centro de integración Centro Vida mediante el cual se brinda asistencia alimentaria y se realizan diferentes eventos para el entretenimiento de esta población, por otro lado, el SENA brinda cursos de manualidades en diferentes épocas.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio Altos del Rosario presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022b), la condición de seguridad brinda las garantías para locales y externos en la compra y venta libre de predios rurales, aspecto que genera el interés de inversión frente a municipios del departamento que históricamente y actualmente presentan problemas de orden público, sin embargo para que se dinamice el mercado en Altos del Rosario es necesario que la seguridad se complemente con otros componentes vitales, se debe realizar inversión en función de la infraestructura vial rural, mayor cobertura de servicios públicos básicos de calidad, centros de acopio, capacitaciones alrededor del agro, entre otros.

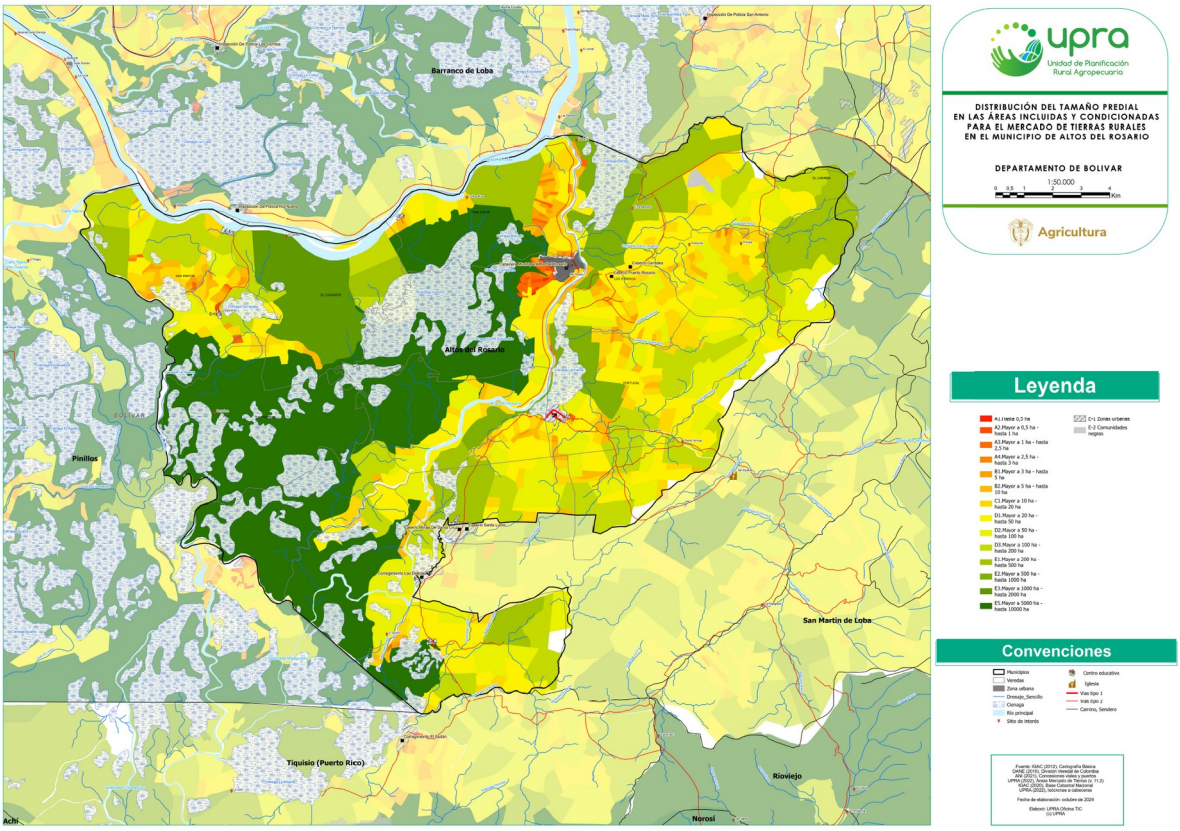
### 5.3.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Altos del Rosario presenta una alta informalidad en la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 75% y el

100%, pues se estima que aproximadamente el 80,00% de los predios no cuentan con títulos formales, , una cifra preocupante pues se encuentra dentro de los 10 primeros municipios con mayor informalidad en el departamento, dentro de las negociaciones la figura más común es la carta venta y por ende no se realizan trámites ante las entidades pertinentes. Los precios de la tierra se ven afectados por este fenómeno, pues los predios en muchos casos se comercializan por debajo de los precios comerciales reales, adicionalmente las diferentes entidades en muchos casos desconocen las dinámicas comerciales rurales lo que dificulta en la toma de decisiones efectivas, ahora bien, son las mismas entidades del orden local y nacional que deben estudiar diversas herramientas que permitan disminuir estas cifras en el corto y mediano plazo para este municipio.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen predios cuyos tamaños oscilan entre las 20 y 50 hectáreas principalmente, con un 22,14% del total de los inmuebles rurales, de seguido se encuentran predios mayores a 10ha y hasta 20ha, es decir que predomina la pequeña y mediana propiedad, los latifundios no son representativos en número de predios pues menos del 2,00% de los inmuebles presentan áreas mayores a 200ha, sin embargo si son representativos en extensión como se observa en el mapa de distribución de tamaño predial, al costado occidental se encuentran los predios de mayor tamaño, si bien el número de predios con este tamaño es menor al 2,00% estos abarcan casi la mitad de extensión del territorio con aproximadamente el 45,00%, aspecto que se ve reflejado en el precio de la tierra dónde corresponden a los sectores con los precios comerciales más bajos.

Figura 22. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Altos del Rosario




*Fuente:* UPRA (2023).

Altos del Rosario se clasifica en la categoría de rural, definiendo las dinámicas locales en función de las actividades agropecuarias, esta condición debe servir para la focalización de las políticas públicas en pro del campesino y su relación con el entorno.

### 5.3.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Altos del Rosario al tener una población menor a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Esquema De Ordenamiento Territorial – EOT. Adoptado mediante Acuerdo en junio del 2015 "Por el cual se modifica el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Altos del Rosario, departamento de Bolívar, para el periodo 2015-2027 y se dictan otras disposiciones", en el capítulo II se realiza la zonificación rural del

municipio definiendo zonas de áreas protegidas rurales, áreas para la producción sostenible, centros poblados rurales y corredores viales.

Las áreas protegidas se componen de pantanos, áreas inundables, riberas del rio Magdalena, afluentes, ciénagas y algunos sectores en las zonas urbanas, los predios colindantes a estos sectores se encuentran principalmente en los rangos de precios de la tierra por hectárea más bajos del municipio, siendo menor la demanda de estos predios y condicionando su comercialización.

Los corredores viales se definen en una franja a 100 metros a cada lado de las vías que conectan a Altos del Rosario con los municipios de Barranco de Loba y Pinillos, en estas franjas y según la escala de la información se encuentran predios en todos los rangos de valor, por lo cual se evidencia una incidencia de estos corredores viales, pero también en condiciones productoras de los mismos.

La economía del municipio se basa principalmente en actividades agropecuarias, en el cual los campesinos en algunos casos viven en los centros poblados y se desplazan hasta las zonas rurales para trabajar el campo mientras otros viven directamente en las fincas, de esta manera se encuentran otras actividades en las zonas rurales de menor impacto, una de estas es la minería que se desarrolla principalmente de forma artesanal y se realiza alrededor de la extracción de oro, con relación a los corredores viales no se evidencia una transformación del territorio pues actualmente no hay evidencia de parcelaciones rurales, finalmente con referencia al turismo no es el fuerte municipal, sin embargo en algunos sectores se encuentra la posibilidad de su desarrollo, en el corregimiento El Apache uno de los atractivos es una quebrada que sirve para la recreación y la vez surte de agua a varias familias del sector.

### 5.3.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Como se ha venido mencionando la economía interna tiene sus bases principalmente en actividades agropecuarias, en la primera línea productiva se encuentra el cultivo de arroz el cual es comercializado principalmente en el municipio del Banco Magdalena, el restante de la producción es para el consumo

interno, seguido del arroz se encuentra el cultivo de maíz amarillo que de igual forma es comercializado principalmente en el Banco Magdalena, otros cultivos destacados son el maíz blanco, la yuca y el maní.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM - DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el año 2022 el municipio de Altos del Rosario registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en Altos del Rosario

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA Ha/año | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Arroz | 600,00 | 2,50 |
| Maíz | 370,00 | 2,60 |
| Yuca | 75,00 | 15,00 |
| Plátano | 40,00 | 6,00 |
| Cacao | 20,00 | 0,50 |

*Fuente:* UPRA (2022).

Con referencia a la ganadería de doble propósito se tiene un importante enfoque económico, la leche se destina a la producción de queso y es comercializada internamente y la carne es comercializada en el municipio de Magangué, para el 2023 se contó con un inventario de 24.427 cabezas de ganado (ICA, 2023).

### 5.3.5 Dimensión económica

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

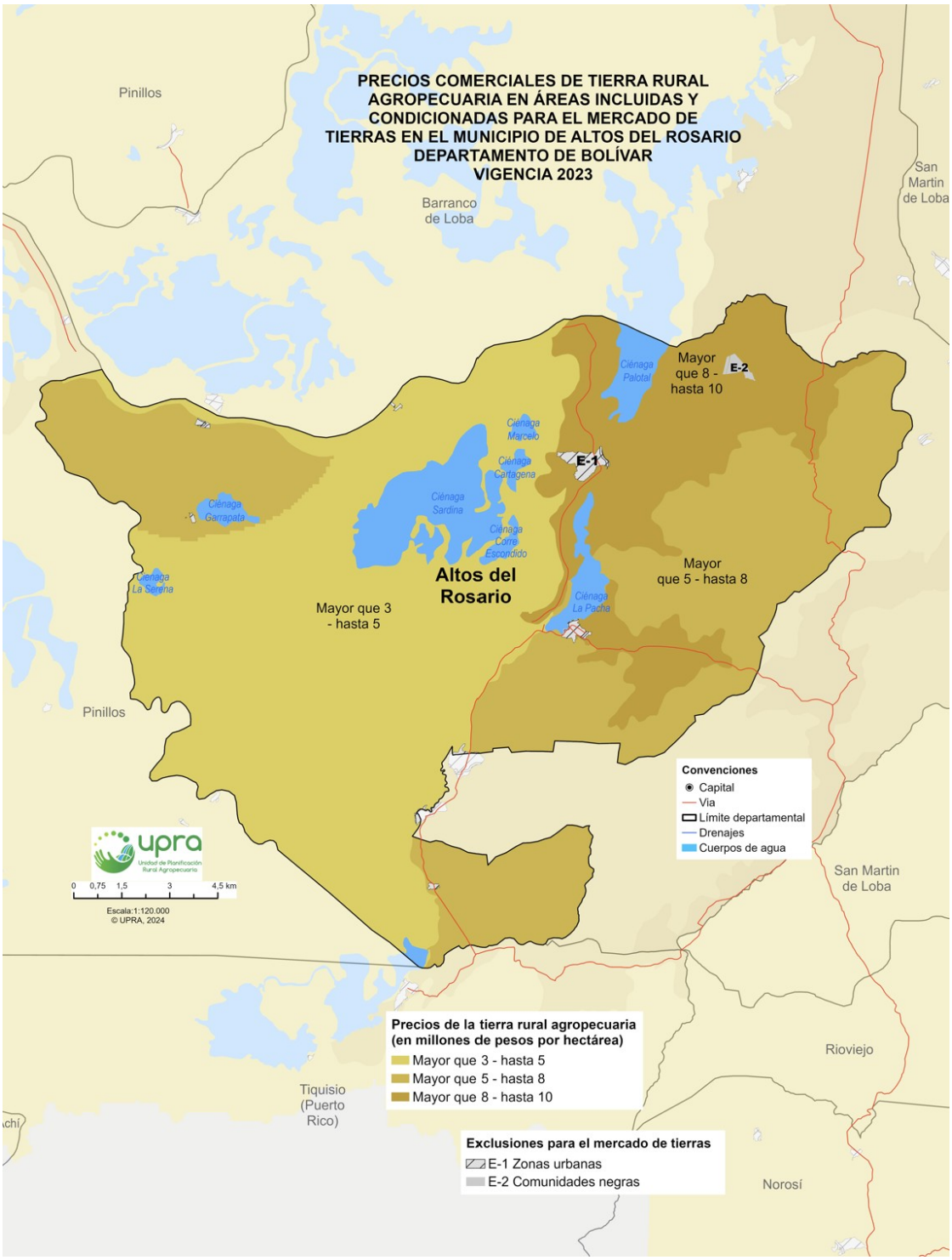
**Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha, son sectores ubicados al occidente del municipio, sobre las zonas de San Jorge y El Diamante, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de

entre 3 a 4 horas principalmente y con vías en general en mal estado de conservación y mantenimiento. El factor fundamental por la que corresponde a las tierras con los precios más bajos dentro del municipio se encuentra asociado a la ubicación y los riesgos de inundación.

**Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea:** Son tierras con topografía ligeramente escarpada y moderadamente escarpada, con pendientes clase e y f (25-50% y 50-75%), valores potenciales principalmente de 35 a 40 puntos. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha y hasta 50ha, son sectores ubicados en la zona oriental del municipio, en el sector de Portugal y parte de El Carmen, con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas y vías en regular estado de conservación y mantenimiento.

**Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:** Son tierras con topografía plana y ligeramente inclinada u ondulada con pendientes clase a y b (0-3% y 3-7%), valores potenciales de 85 a 100 puntos. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha, son sectores ubicados en la zona norte del municipio en Los Mineros principalmente y con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas desde la cabecera municipal. La accesibilidad, la disponibilidad de servicios y las excelentes condiciones agrologicas del suelo definen a este sector con los precios de la tierra más altos del municipio.

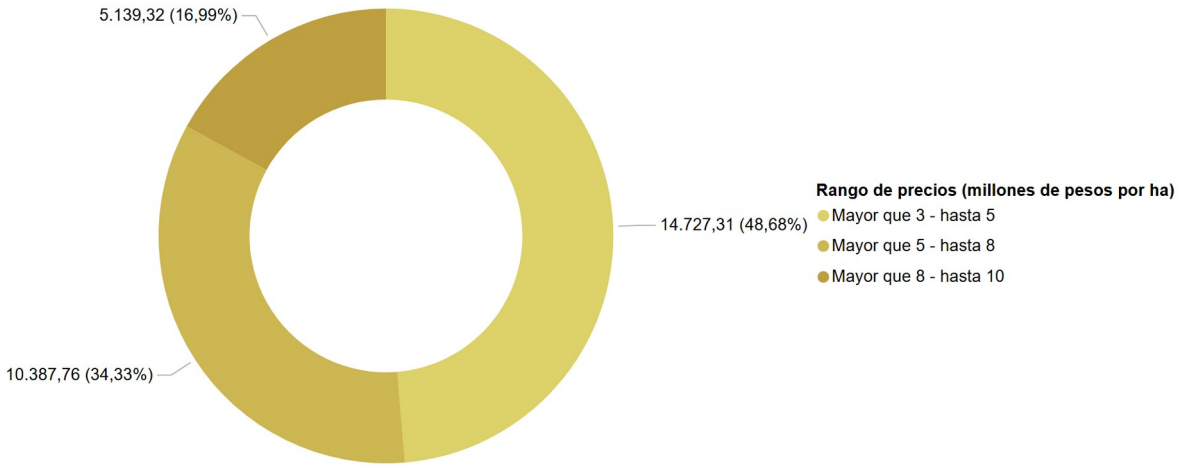
Figura 23. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Altos del Rosario




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Altos del Rosario, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 48,68% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 24. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Altos del Rosario




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 20. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Altos del Rosario

| Rango de precio (millones de pesos / hectárea) | Área (ha) | Veredas | Rangos de Valor Potencial predominantes | Tiempos de desplazamiento predominantes | Tamaño promedio predominante por cantidad de predios | Uso actual predominante |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mayor que 3 hasta 5** | 14.727,31 | San Jorge y El Diamante | 47 a 52 puntos | Entre 3 a 4 horas | Mayor a 10ha hasta 20ha | Conservación y zonas de alto riesgo, agropecuario con limitaciones |
| **Mayor que 5 hasta 8** | 10.387,76 | Portugal y El Carmen | 35 a 40 puntos | Entre 1 a 2 horas | Mayor a 20ha hasta 50ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 8 hasta 10** | 5139,32 | Los Mineros | 85 a 100 puntos | Entre 1 a 2 horas | Mayor a 10ha y hasta 20ha | Agrícola y pecuario |

*Fuente:* UPRA (2023).

Según información local el valor del jornal se encuentra aproximadamente entre los $30.000 a los $35.000, en jornadas desde las 7:00am al medio día, este valor no incluye alimentación, en algunos cultivos y según los factores solares se empieza la jornada desde las 5:00am.

Referente al tema de arriendos de tierras en el municipio se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos bajo la modalidad de préstamo, dónde el agricultor debe dejar el terreno empastado, esta labor aproximadamente tiene un costo entre los $600.000 mil y $700.000 en un periodo mínimo de un año, para que se puedan sacar mínimo dos cosechas. Otra de las figuras muy frecuentes es la participación del porcentaje de la cosecha.

### 5.3.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Altos del Rosario

El municipio se divide en dos importantes sectores asociados a la pendiente, el costado occidental del municipio se caracteriza por su pendiente plana (0-3%), con una impórtate estructura cenagosa dentro de las que se destacan Sardina, Garrapata, La Serena entre otras y se encuentra con influencia directa del rio Magdalena, esta composición determina una condición de riesgo por inundación muy alta, condicionando el mercado de estas tierras y restringiendo su desarrollo en función de la protección y conservación de los ecosistemas, por lo cual se encuentra en el rango de precios de la tierra más bajo del municipio (mayor que $3.000.000/ha hasta $5.000.000/ha). Mientras las tierras más costosas del municipio que se encuentran ubicados cercanos a la cabecera municipal presentan unas muy buenas condiciones productivas, dónde sus suelos presentan valores potenciales de hasta 92 puntos y giran en torno a vías importantes.

El municipio presenta un problema critico en cuanto a la formalización de la propiedad pues se estima que el 80% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, este factor afecta el sector rural en diferentes aspectos, entre ellos se destaca las dificultades para el acceso a servicios financieros, transacciones por

debajo del valor real de mercado y la agudización del desconocimiento en los diferentes tramites. Adicionalmente la baja cobertura de servicios públicos básicos, la baja presencia institucional, la infraestructura vial y las condiciones de las vías terciarias son algunos de las variables que inciden en la dinámica inmobiliaria, lo cual se ve reflejado en los bajos precios en general de todo el municipio frente a otros del departamento.

## 5.4 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Arenal

### 5.4.1 Dimensión contextual

Arenal está ubicado al sur del departamento de Bolívar, en la Zona de Desarrollo del Magdalena Medio, a unos 400 km de Cartagena de Indias, la capital departamental. Limita por el norte con el municipio de Río Viejo, por el oriente con el municipio de Morales, por el occidente con el municipio de Río Viejo y Montecristo y por el sur con el municipio de Morales.

El clima es tropical de sabana, cálido y húmedo, con temperaturas promedio de 29°C, lo que favorece la agricultura y ganadería. Se encuentra a una altitud promedio de 65 metros sobre el nivel del mar. Con una precipitación anual de 2.000 mm, con dos temporadas de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril-junio y septiembre-noviembre, ubicándose dentro de la zona de vida Bosque Húmedo Tropical (bh-T) y piso térmico cálido.

Según información suministrada por los actores locales, la división política del municipio se encuentra enmarcada por dos zonas: La Zona alta conformada por los corregimientos San Agustín y Santo Domingo, caracterizada por su sistema orográfico de la Serranía de San Lucas; y la zona baja conformada por los corregimientos Buenavista, San Rafael y Carnizala, correspondiente a la zona pantanosa del Cerro de Gómez. Así mismo, estos corregimientos se encuentran conformados por las veredas Los Peñones, Tequendama, Paraíso, Mina proyecto,

la Cañada, Cañabraval, Muela, la Sabana, Santo Domingo, Sereno, Soya y Zabaleta (Alcaldía Municipal de Arenal, 2019).

Con relación a los servicios públicos del área rural dispersa, el servicio de energía eléctrica se presenta por partes y de regular funcionamiento, en la zona baja en se cuenta con la cobertura principalmente cerca de los corregimientos, actualmente se encuentra en proceso de electrificación las veredas Soya, Dorada, Muela, La Unión, otra zona obtiene el servicio mediante energías no convencionales como paneles solares destacándose el corregimiento de San Agustín y la zona alta donde no se tienen accesos viales tampoco existe cobertura de energía como Zabaleta, Santo Domingo.

En cuanto a la cobertura del servicio de agua potable en la zona rural, actualmente el único corregimiento que cuenta con acueducto veredal es el sector de Sabana Alta, en los demás no existe infraestructura para tal fin por lo que el recurso es captado de las fuentes hídricas y de las aguas lluvias en pozos profundos así como la construcción de jagüeyes, las zonas que presentan más difícil acceso al recurso son los sectores de La Dorada y Nueva Esperanza puesto que no se cuenta con fuentes hídricas cerca.

El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura muy baja con deficiencias en la señal, existen ciertos puntos donde no hay señal como La Sabana, Bonita, Soya, en comparación con las veredas Tequendama, San Rafael y Buenavista donde es mejor cobertura.

La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo e incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, la poca cobertura de los servicios básicos coloca al municipio en desventaja en comparación con municipios de la región donde se puede tener mejores condiciones de desarrollo.

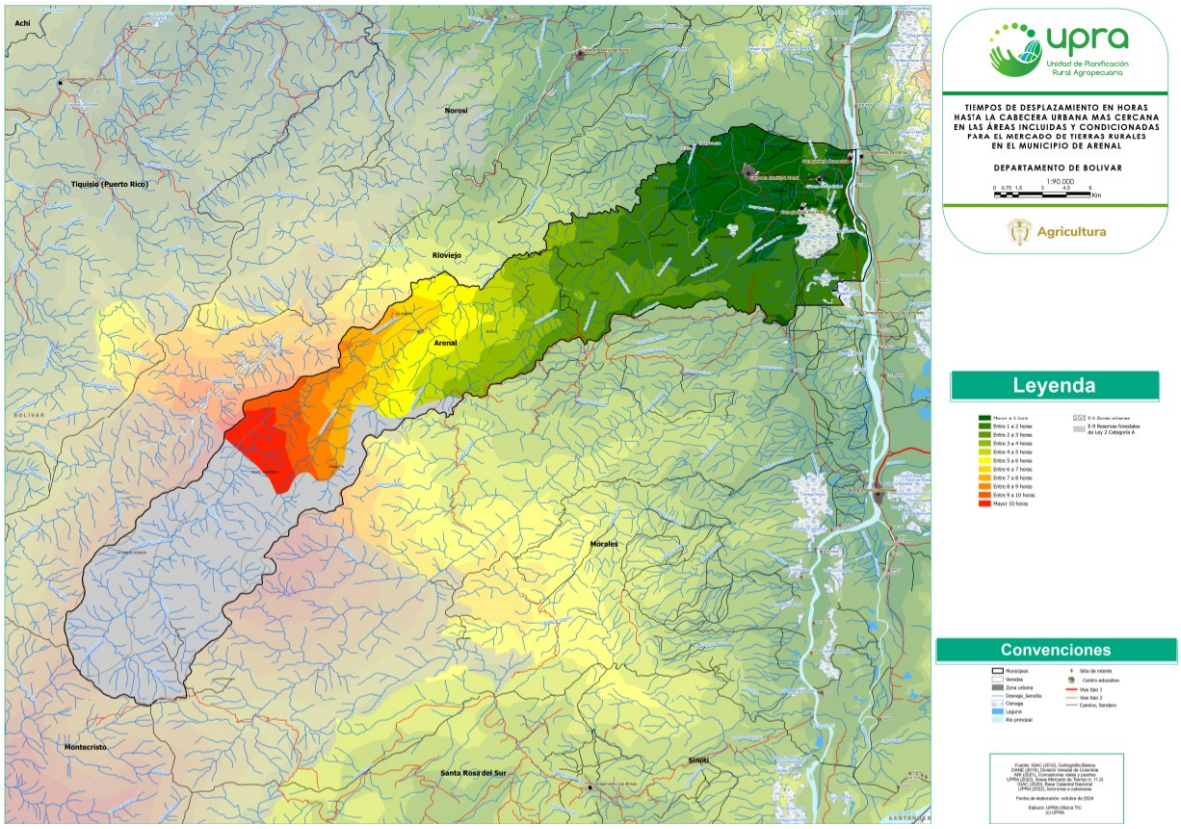
El principal acceso al municipio es de manera fluvial, el cual es de gran importancia pues la comunicación mediante el rio Magdalena permite el intercambio de productos y mercancías en la región; el acceso al corregimiento de Buenavista es mediante chalupa, al igual que desde Barrancabermeja bajando por el rio Magdalena y desviando por el brazuelo Morales se llega al corregimiento de Buenavista.

Para acceso terrestre desde Aguachica (Cesar) requiere el paso de dos embalses mediante ferris, actualmente existe un proyecto de la Gobernación en el cual se está interviniendo la vía del Corregimiento de Buenavista – al casco urbano de Arenal. La maya vial terciaria permite llegar a la mayoría de las veredas sin embargo se encuentran en mal estado, empeorando hacia la zona alta.

En sectores como Zabaleta, La Cañada, La Culebra, Paraíso (zona alta) se presentan los accesos más difíciles, debido a varias condiciones como el clima, el orden público, y la ausencia de vías donde el transito se realiza mediante caminos de herradura.

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana, el municipio presenta menores tiempos de desplazamiento en la zona baja, allí se ubican los corregimientos de Buenavista, San Rafael y Carnizala y el casco urbano; los tiempos en la zona rural dispersa no supera las 2 horas de recorrido, lo cual influye en los precios comerciales de la tierra siendo estos los más altos del municipio. A medida que el desplazamiento se hace hacia el sur (zona alta) estos tiempos aumentan considerablemente por encima de 5 horas incluso llegando a recorridos de entre 9 y 10 horas. Sobre estos sectores se define una relación inversamente proporcional y los precios comerciales de la tierra son los más bajos.

Figura 25. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Arenal




*Fuente:* UPRA (2023).

El municipio cuenta con una gran oferta hídrica, empezando con el río Magdalena y el brazo Morales el cual pasa por el costado oriental, este es un medio de comunicación vía fluvial donde se transportan alimentos, combustibles y personas; a pesar de toda esta oferta hídrica no se cuenta con un sistema de riego o infraestructura de adecuación de tierras para el mejoramiento de los rendimientos agrícolas que permita sostener la producción de la región durante todo el año. Pocos privados pueden implementar algunos tipos de infraestructura de riego a pequeña escala, mejorando así sus rendimientos.

Por otro lado, se cuenta con la presencia institucional básica como lo son, Registraduría, juzgado, Banco Agrario, corresponsales bancarios; las

instituciones dedicadas al registro de la propiedad no se encuentran en el municipio y los pobladores deben dirigirse al círculo registral de Simití.

En cuanto a la infraestructura educativa, se cuenta con 2 instituciones oficiales, una de ellas la Institución Educativa Ema Troncoso Rabelo, situada en el corregimiento de Buenavista con sedes en los corregimientos de Carnizala y San Rafael, así como en las veredas Los Peñones y Tequendama. Por otro lado, se encuentra la Institución Educativa Efigenio Mendoza Sierra, ubicada en la cabecera municipal con sede en las veredas de La Sabana, La Bonita, Las Doradas, Soya, Muela, Zabaleta, el Centro Educativo Quebrada de Arenal, y las Escuelas Rurales Mixtas de San Agustín, Santo Domingo, Sabana Alta y La Cañada (Alcaldía Municipal de Arenal, 2024).

De todos estos, el colegio de Buenavista es el más completo contando hasta grado 11°, el colegio de la cabecera municipal es técnico agropecuario, siendo esto aspecto positivo para los jóvenes pues muchos de ellos empiezan su vida laboral con bases técnicas para desarrollar proyectos del campo. Adicionalmente se cuenta con cursos del SENA e instituciones técnicas que permiten continuar la formación de los jóvenes después de terminar su educación media o bachillerato. La cobertura institucional incide de manera positiva sobre los proyectos de desarrollo, por ende, un dinamismo en el mercado de tierras siendo estos aspectos para tener en cuenta a la hora de establecerse e invertir.

La relación entre el joven y el campo ha cambiado al pasar de los años, pues las posibilidades de estudio en otras carreras permiten al joven diversificarse hacia otros sectores de la economía y muchos no continúan con el legado de sus padres y continuar trabajando en el campo, la mano de obra en este sector se encuentra en población adulta.

La participación de la mujer en el campo es poco frecuente, la mayoría se dedica a las labores del hogar y la alimentación de los trabajadores. Se cuenta con dos asaciones de mujeres constituidas alrededor de las actividades gastronómicas y manualidades.

Finalmente, en relación al componente de violencia, el municipio de Arenal presenta un nivel riesgo **Medio alto** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV; siendo este el segundo municipio del departamento con mayores índices de delitos y hechos de violencia, en general existen problemas del orden público principalmente en la zona alta en las estribaciones de la serranía de San Lucas, pues existe un contexto de conflicto armado influenciado en sectores económicos importantes como la minería, lo cual tiene una afectación negativa, manifestándose en desplazamientos forzados y extorsiones, lo que desestabiliza el tejido social y económico de las comunidades rurales.

### 5.4.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

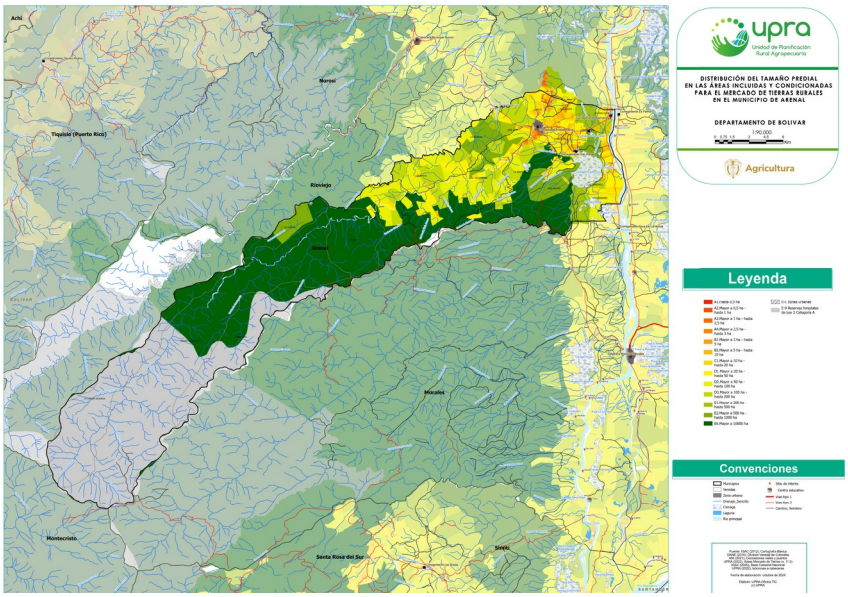
El municipio de Arenal actualmente se encuentra por debajo de la media de informalidad del departamento de Bolívar, con una informalidad en la tenencia de la tierra que se estima entre el 50% y el 75%, pues se considera que aproximadamente el 60,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, estos datos son corroborados según la percepción de los actores locales que definen a la carta venta como la figura más frecuente en términos de traspaso de la tierra, adicionalmente estiman que los niveles de informalidad son una de las grandes problemáticas municipales dados los costos de desplazamiento al no contar con oficina de registro de instrumentos públicos, lo que origina un desestimulo en la inversión foránea, obstaculizando el acceso a servicios financieros, dificultando el ordenamiento adecuado del territorio e imposibilitando a muchos campesinos a trabajar la tierra. Con referencia al mercado de tierras rurales la informalidad es una de las variables que más desacelera el aumento de los precios comerciales del suelo, de esta manera se observa que en general la mayoría de las zonas rurales presentan precios de la tierra inferiores a $5.000.000 por hectárea.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen los minifundios y la pequeña propiedad, pues se estima que el 18,72% de los predios cuentan con tamaños mayores a 10ha y hasta las 20ha

siendo el rango predominante en el municipio, seguido de predios con tamaños entre las 20ha y 50ha con un total del 18,72% del total de predios. Los latifundios no son representativos pues menos del 7,00% de los predios presentan áreas mayores a las 200ha, reflejando unas adecuadas condiciones para realizar compra y venta de tierras, siendo ajeno al fenómeno de concentración de tierras e inflación de los precios de forma exponencial hasta el punto de volverse inasequibles para los pequeños y medianos productores.

Arenal se clasifica en la categoría de rural disperso, con poca concentración de actividades urbanas y focalizadas principalmente en los sectores rurales y en el desarrollo del agro que poco ha sido diversificado, adicionalmente se caracteriza por la escasa cobertura de servicios públicos principalmente en la zona alta municipal, como también unas muy malas condiciones de conectividad vial entre sectores.

Figura 26. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Arenal




*Fuente:* UPRA (2023).

### 5.4.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Acuerdo No. 022 del año

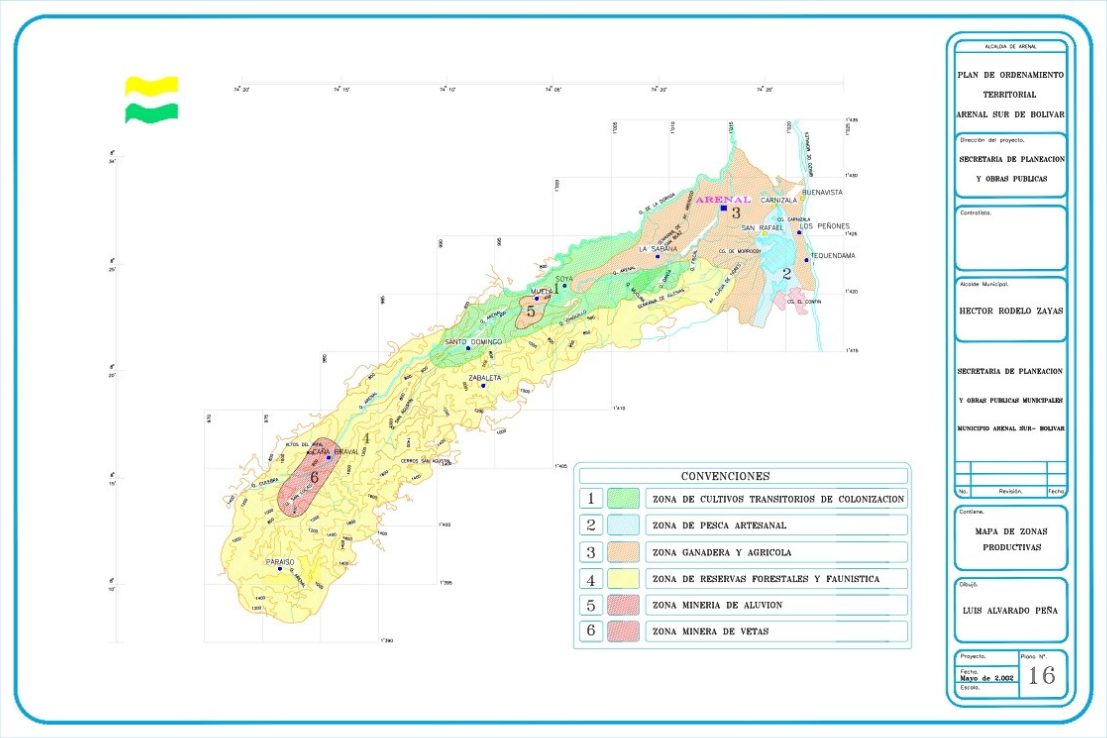
2000 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Arenal sur de Bolívar, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio".

Las zonas definidas como reserva forestales y faunísticas se encuentran encaminadas a las actividades de protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles ubicados principalmente en la zona alta, conformada por las veredas y corregimientos del sur como Santo Domingo, Zabaleta, La Unión, La Muela y Soya; dentro de estas se definen las zonas de minería y la colindancia con las zonas de cultivos transitorios de colonización principalmente en las veredas Dorada y Soya. Estas zonas tanto por sus características físicas y normativas se encuentran relacionadas en el mercado de tierras con los precios más bajos de todo el municipio siendo mayores a 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Igualmente, estos precios se definieron para la zona de pesca artesanal, al costado oriental del municipio sobre las veredas de San Rafael, Tequendama, Carnizala y Buenavista.

Las zonas destinadas para la producción agrícola y ganadera se ubican en la parte baja sobre los mejores suelos y pendientes planas, alrededores del casco urbano y las veredas La Bonita, La Sabana, La Envidia, San Luis, Sarco, Quebrada, y San Rafael. Sobre estas zonas se definieron los precios comerciales más altos de 8 a 10 millones de pesos por hectárea y en especial para las tierras ubicadas en las veredas Buenavista, Los Peñones, Tequendama se definieron precios mayores a 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea.

Figura 27. Mapa de zonas productivas del municipio de Arenal




*Fuente:* (Alcaldía Municipal de Arenal, 2002).

Como factores de riesgo más relevantes corresponden a los causados por las inundaciones principalmente sobre la ribera del brazo Morales y las quebradas arenal y la Dorada, en época de inviernos los niveles aumentan considerablemente afectando a un gran número de familias de los sectores de Buenavista, Carnizala, Veredas de los Peñones y Tequendama. En la zona alta hacia la serranía de san lucas se presentan fenómenos de erosión y de degradación del suelo. Sobre las fuentes hídricas como la quebrada Arenal, Ciénaga de Morrocoy y el complejo de aguas que se encuentran al Nororiente y Suroriente del municipio se presentan los problemas de sedimentación y contaminación a causa de la actividad minera, esta actividad se desarrolla en gran parte de manera informal sobre las veredas de Muelas, Soya, el Paraíso y corregimiento de Santo Domingo, esta actividad genera.

### 5.4.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Como se ha venido mencionando la economía interna municipal tiene sus bases principalmente en actividades agropecuarias, actividades que se encuentran focalizadas en función de condiciones de acceso al agua y la altura sobre el nivel del mar, de esta manera en la zona alta se destaca la producción de diferentes cultivos como el aguacate, maíz, plátano, yuca, frutales como papaya, cacao, entre otros. En la zona baja se establece principalmente maíz, plátano yuca, mango, guayaba, torombolo. La producción local en general es comercializada en su mayoría para consumo interno con ventas directas a clientes permanentes como lo son algunos restaurantes y supermercados, el restante de la producción se comercializa al norte de Arenal en centros de consumo como los municipios de Rio Viejo y Regidor, es importante destacar que actualmente no hay presencia de agroindustria por lo cual los productos primarios no son transformados, limitando la diversificación de los mismos y el desarrollo económico.

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

Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en Arenal

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre) | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Maíz | 280,00 | 1,50 |
| Cacao | 242,00 | 0,60 |
| Yuca | 180,00 | 6,00 |
| Plátano | 159,00 | 2,50 |
| Palma de aceite | 60,00 | 2,50 |
| Arroz | 32,00 | 2,00 |

*Fuente:* UPRA (2022).

Pese a que el maíz se encuentra en el primer renglón productivo de municipio, en el segundo renglón se ubica la ganadería de doble propósito con un 90% del inventario actual, actividad que se desarrolla sobre los diferentes sectores rurales pero principalmente en los corregimientos de Buenavista y San Rafael como también sobre las veredas del Sereno, Tequendama y La Sabana, las cabezas de ganado son transportadas y comercializadas internamente en la planta de sacrificio ubicada sobre la cabecera urbana municipal, finalmente según los datos obtenidos se estima un inventario en el año 2023 de aproximadamente 25.220 bovinos (ICA, 2023).

Como se mencionó anteriormente, la ganadería se desarrolla en diferentes intensidades en casi todo el territorio municipal, actualmente se encuentra focalizada en los sectores cercanos a la cabecera urbana, es decir en la parte baja del territorio, estas zonas se caracterizan por las buenas condiciones de accesibilidad en comparación con los demás sectores rurales, que en general cuentan con tiempos de desplazamiento menores a una hora garantizando una constante y adecuada comunicación comercial con el principal centro de consumo. Estos sectores bajos son de igual forma muy importantes en función de variables como el tamaño de los predios, mejores condiciones de orden público y accesibilidad a servicios públicos, variables que constituyen a estos predios como los más costosos de todo el municipio.

### 5.4.5 Dimensión económica

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

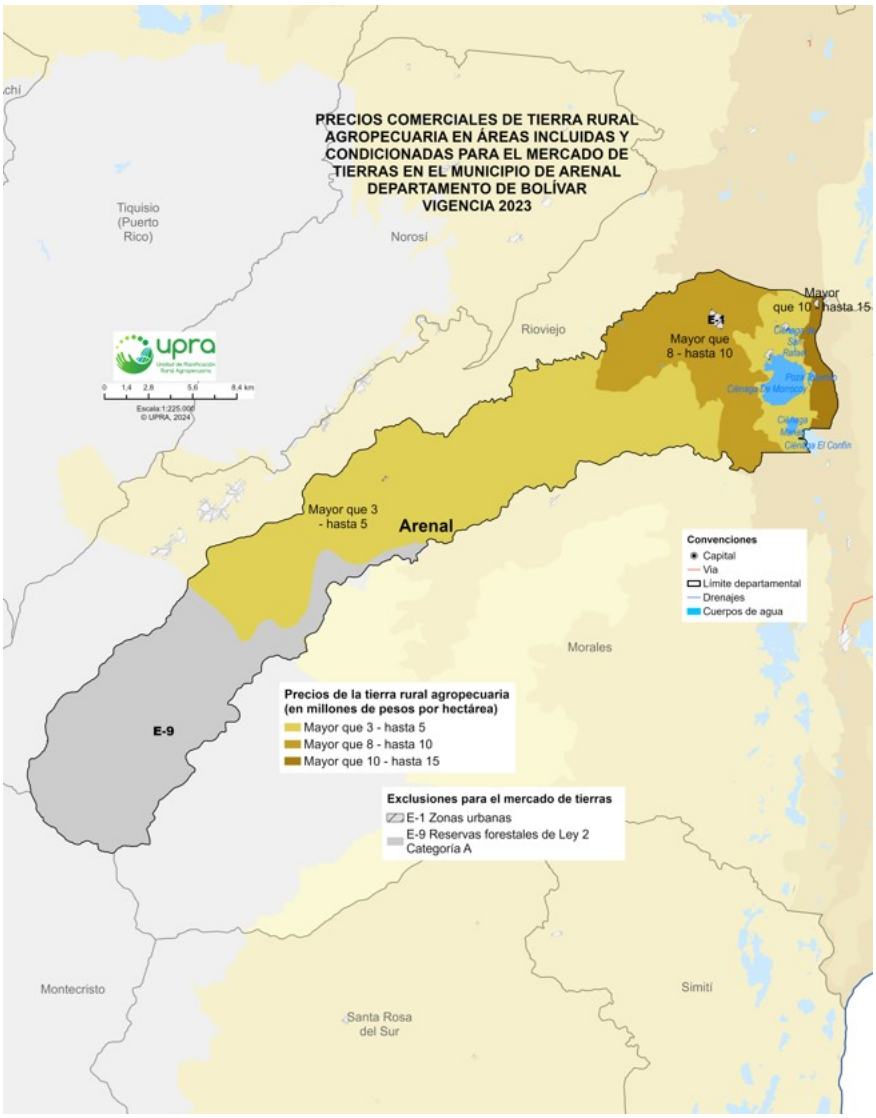
**Mayor que 3 y hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Corresponde a las tierras ubicadas en los límites municipales y en cercanía a la Serranía de San Lucas, presentan un relieve moderadamente escarpado con pendientes entre el 50 y 75%suelos de mala capacidad productiva con valores potenciales

predominantes ente 27 y 34 puntos, con tiempos de desplazamiento predominantes entre 2 y 3 horas, sin embargo, se presentan zonas con difíciles accesos donde los tiempos pueden llegar hasta de 7 a 8 horas, predominan los relieve fuertemente inclinado y ligeramente escarpado con pendientes entre el 12 y 25% y del 25 al 50% respectivamente, tamaños prediales predominantes mayor a 50 hasta 100 hectáreas y uso principal agropecuario con limitantes como acidez intercambiable mayor al 60% y moderada susceptibilidad a la pérdida del suelo, así mismo, la cobertura de servicios públicos es casi nula y se agudizan los problemas de orden público.

**Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:** Estas tierras se encuentran influenciadas por la cercanía al casco urbano específicamente en las veredas La Bonita, San Luis, Quebrada, Sarco, La Envidia y San Rafael, predominan el relieve fuertemente inclinado con pendientes entre el 12 y 25%, los tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora, los suelos de excelente productiva con valores potenciales predominantes entre 85 y 100 puntos, parcelas con tamaños prediales predominantes mayor a 1 hasta 2,5 hectáreas y uso principal agropecuario destacando la actividad ganadera.

**Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:** Estas tierras se encuentran influenciadas por la cercanía a los corregimientos Buenavista y Carnizala, presentan un relieve plano con frente sobre el brazo Morales, los tiempos de desplazamiento son inferiores a una hora, los suelos de mediana a regular capacidad productiva con valores potenciales predominantes entre 47 y 52 puntos, tamaños prediales predominantes mayor a 20 hasta 50 hectáreas y uso principal agropecuario.

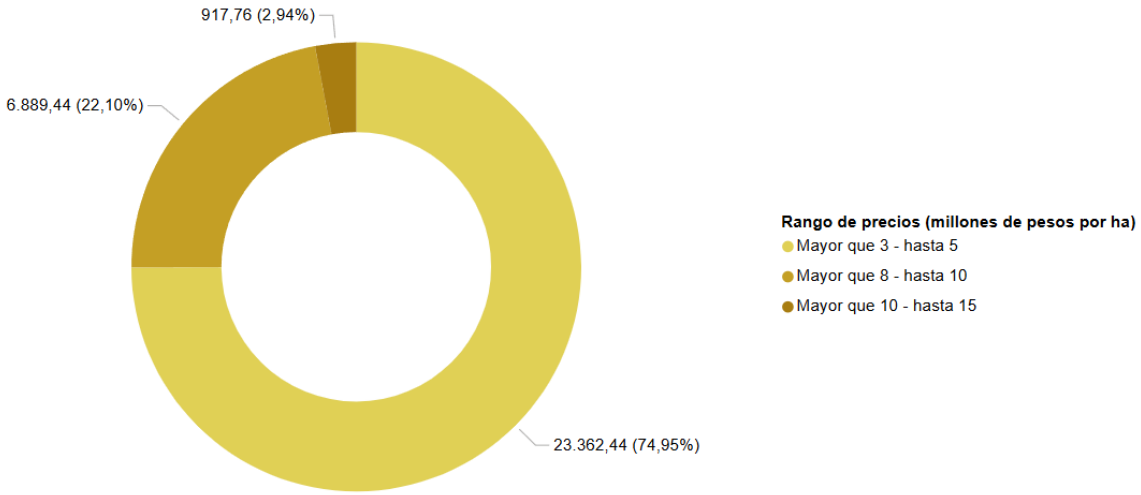
Figura 28. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arenal




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Arenal, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 74,95% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 29. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arenal




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Arenal

| Rango de precio (millones de pesos / hectárea) | Área (ha) | Veredas | Rangos de Valor potencial predominantes | Tiempos de desplazamiento predominantes | Tamaño promedio predominante por cantidad de predios | Uso actual predominante |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mayor que 3 hasta 5** | 23.362,44 | Zona alta, estribaciones de la serranía de San Lucas, Corregimiento de Santo Domingo, San Agustín | 27-34 puntos. | Entre 2 y 3 horas | Mayor a 50 ha hasta 100 ha | Agropecuario con limitantes, minería |
| **Mayor que 8 hasta 10** | 6.889,44 | Alrededor de casco urbano, veredas Bonita, San Luis, Quebrada, Sarco, La Envidia y San Rafael | 85-100 puntos. | Menor a 1 hora | Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha | Agropecuario |
| **Mayor que 10 hasta 15** | 917,76 | Corregimiento Buenavista y Carnizala, parcelas sobre el brazo Morales | 47-52 puntos. | Menor a 1 hora | Mayor a 20 ha hasta 50 ha | Agropecuario |

*Fuente:* UPRA (2023).

En el municipio se da la modalidad de arrendamiento de tierras, principalmente para el desarrollo de actividades pecuarias y agrícolas.

Tabla 23. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Arenal

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Pecuario - Ganadería | $ 40.000 - $ 50.000 | Cabeza de ganado | mensual | Arriendo de tierras para ganadería por cabezas de ganado por hectárea. |
| Agricultura | Los contratos se dan por porcentaje entre el arrendatario y arrendador | | | |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 5.4.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Arenal

La dinámica del mercado de tierras en el municipio de Arenal se encuentra influenciada principalmente por el tipo de relieve, la calidad de los suelos y la adecuación de los predios para el desarrollo de las actividades, infraestructura vial y el acceso al agua.

Presenta dos zonas bien definidas de acuerdo con relieve y topografía, las tierras de la zona baja presentan ventajas importantes pues los suelos son mejor capacidad productiva con posibilidades de mecanización, disposición de buenas aguas para el desarrollo de las actividades económicas da la cercanía al río Magdalena y las ciénagas y mayor cobertura de infraestructura vial lo que traduce menores tiempos de desplazamiento a su cabecera municipal. Sobre estas tierras se presentan los mayores precios comerciales.

En comparación, la zona alta su economía es basada en las actividades mineras, cultivos permanentes como plátano, cacao y cultivos transitorios, los suelos son de menor capacidad productiva y las grandes pendientes impiden su mecanización, así mismo la disponibilidad del recursos hídrico es menor al igual que la calidad y la infraestructura vial, esta última siendo una de las variables más condicionantes en la determinación de los precios, pues los pobladores presentan grandes dificultades para llegar a la cabecera urbana y los tiempos de

desplazamiento son de hasta más de 7 horas. Las condiciones anteriores se ven reflejadas en los menores precios comerciales de la tierra.

Otras variables que en general afecta estas dinámicas son, la disponibilidad de tierras aptas para las actividades agrícolas pero la poca formalidad en la propiedad dificulta la inversión y el establecimiento de proyectos productivos, la presencia de grupos ilegales ejerce una presión constante sobre las actividades económicas, manifestándose en desplazamientos forzados.

El rango de precios de la tierra predomínate en el municipio es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, representado por el 74,95% del total de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

## 4.2 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Arjona

### 4.2.1 Dimensión contextual

Arjona es un municipio localizado en el norte del departamento de Bolívar, aproximadamente a 24,8 kilómetros de Cartagena. Limita al norte con el municipio de Turbaco; al oriente, con los municipios de San Estanislao y Mahates; al sur, con el municipio de María La Baja y al occidente, con los municipios de Turbana y San Onofre (Sucre).

El clima predominante en Arjona es cálido seco, con temperatura media anual de 30°C. La región experimenta cambios drásticos de temperatura, presentándose situaciones de extremo verano y altas temperaturas que ocasionan que los suelos no tengan las condiciones físico – químicas necesarias para desarrollar vegetación protectora y situaciones de lluvias intensas que ocasionan lavado de suelos y desprotección de estos, favoreciendo su arrastre y erosión.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Arjona tiene un área total de 59.074,22 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 45.526,74 ha.

El Relieve en Arjona relieve es ligeramente ondulado, alcanzando las mayores elevaciones, alturas que no sobrepasan los 200 metros sobre el nivel del mar como son las serranías de Jinetes y la Mellas. Las Lomas de Juanillo, y La Peña ubicadas hacia el Centro y Norte del Municipio. Por su ubicación y topografía el municipio tiene varias zonas susceptibles de inundaciones, especialmente las colindantes con el Canal del Dique.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal (Alcaldía Municipal de Arjona, 2020), Arjona está constituido por cuatro (4) corregimientos: Rocha, Puerto Badel, Sincerin, Gambote; y ocho (8) veredas: Mapurito, Remanso, Jinete, Pita, Tigre, Nueva esperanza, Isla de Reges, Cruz del Dique. Las veredas El Tigre, El Charco, Palotal, colindantes a la cabecera municipal es donde se presentan los rangos de precio más altos de la tierra, relacionado con el tema de parcelaciones para vivienda campestre, Arjona se ve favorecido para el desarrollo de este tipo de proyectos dadas su cercanía a la ciudad de Cartagena. En cuanto a productividad las zonas que se destacan son: Mapurito, Torre de Juanillo, Nueva Esperanza, Lampurito, El Bálsamo, El Banco, San Luis, las cuales están en el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, se trata de sectores con acceso de regular a bueno, lo que facilita la comercialización de los productos.

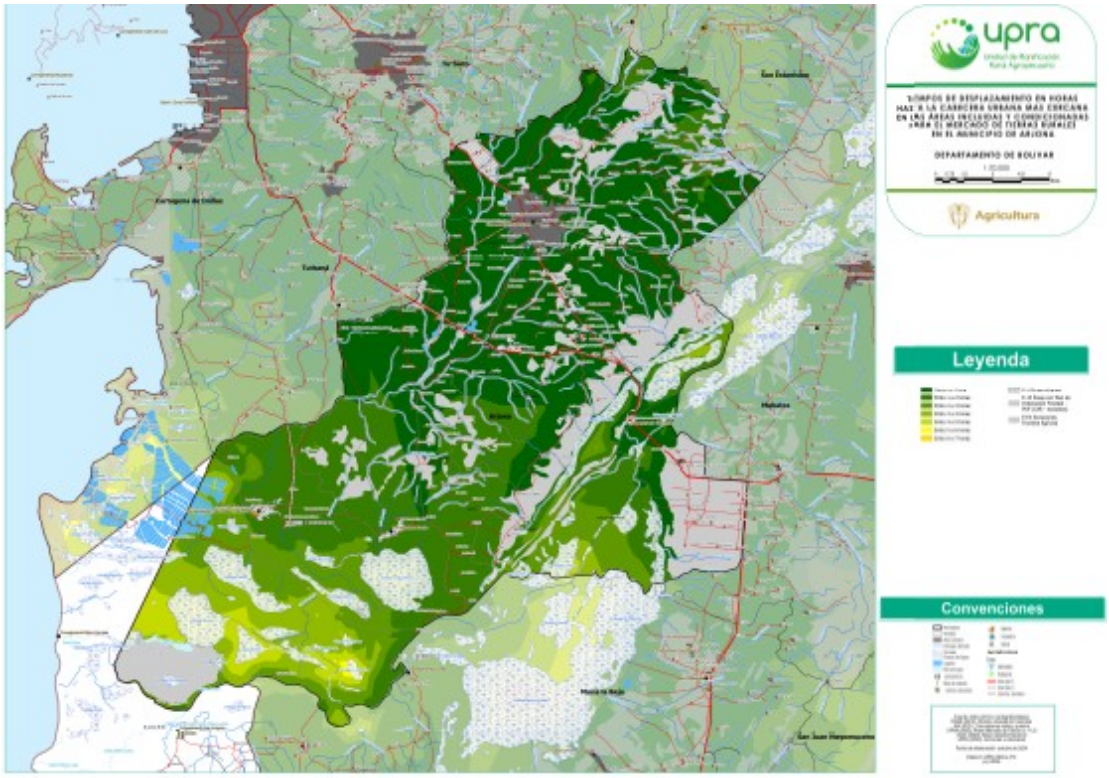
El municipio tiene vías terrestres que se encuentran pavimentadas, como la de Arjona – Cartagena, variante Mamonal-Gambote, y Arjona – Rocha que se encuentra en placa huella; sobre las dos primeras vías es donde se encuentran los rangos de precios de la tierra más altos del municipio mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea. Los demás sectores del municipio tienen acceso por vía vehicular, pero en muy mal estado, por lo que el acceso se facilita por vía fluvial a través del Canal del Dique, entre ellas están los sectores de: Nueva Esperanza, Cruz del Dique y Jinete. Sin embargo, este no es un factor que influya directamente en el rango de precios de la tierra del municipio de Arjona.

Por otro lado, el sector con mayor dificultad de acceso es Jinete, a la que solo se llega por vía fluvial, en un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Esta zona

se encuentra en uno de los rangos de precios de tierras más bajos del municipio, determinado en mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea.

En general predominan los tiempos de desplazamientos menor a una hora en la mayor parte del territorio y máximo de 3 a 4 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de isócronas elaborado por la UPRA.

Figura 30. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Arjona




*Fuente:* UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 80%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio, no siendo así en las veredas, es de anotar que donde existe, la calidad del servicio es regular. El municipio cuenta con acueductos rurales en los corregimientos, pero es distribuida sin tratamiento, el resto del área rural toman el agua directamente de las fuentes. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 10%, con una señal mala.

La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo que incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, el municipio en su mayoría presenta una regular cobertura de servicio de energía eléctrica, pero de regular calidad y baja de acueducto, notándose poca diferenciación en cuanto a rangos de precios de las tierras entre los sectores con disponibilidad de servicios (energía y acueducto) y los que no tienen, es decir, que está no se considera una variable representativa para el mercado de tierras del municipio de Arjona.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Registraduría, oficina de Juzgados, Banco Agrario y notaría. La falta de institucionalidad acarrea varios aspectos negativos entre ellos el debilitamiento de los servicios esenciales como salud, educación y justicia, lo que afecta la calidad de vida de la población, la falta de control sobre los recursos locales y el abandono de proyectos de desarrollo. El círculo registral más cercano está en la ciudad Cartagena, la cercanía a esta ciudad es favorable para la realización de los tramites de registro de propiedades, por lo que el índice de informalidad en la tenencia de la tierra es relativamente bajo (25%), estos aspectos provocan un alto dinamismo en el mercado de tierras, pues son aspectos positivos que se tienen en cuenta a la hora de establecerse e invertir.

Arjona dispone de colegios en todos los corregimientos que llegan a nivel de secundaria y con oferta de técnica piscícola. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, ofrece cursos cortos en diferentes áreas. En el área de la salud Arjona dispone de un Hospital de primer nivel.

La principal fuente hídrica de Arjona es el Canal del Dique y su sistema cenagoso: Ciénagas Palotal, Bohórquez y Juan Gómez y otras como ciénaga Honda, Orinoco, Biojo, Baya Arjona, Escuadra, Corcovada, Florecitas, Tomero, Palotalito, tambo, complejo cenagoso Aguas Claras, Atascosa, Ceiba, Luisa,

Remediapobre, Hoyo Mono Matuya. Y caños que conectan las ciénagas: Hondito, Cartagena y Los Palos, Baya, Sangre Toro, Gobierno, Arjona, Guacamaya, Bohórquez, Matuya, Mahates. Dentro del municipio de Arjona no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo. Sin embargo, el sector de Sincerín se ve favorecido por el distrito de riego administrado por el municipio de María La Baja.

En el municipio hay aproximadamente 35 asociaciones registradas, la mayoría involucra varios grupos poblacionales (mixtas) y desarrollan diferentes actividades agropecuarias principalmente relacionados con cultivos de pancoger. Entre estas asociaciones se destacan dos exclusivamente de mujeres en Puerto Badel, una dedicada a la piscicultura y otra a la elaboración de artesanías. Algunos jóvenes participan en las asociaciones mixtas, pero en general no hay incentivos que le permitan ver el campo como un proyecto de vida, son muchos los que emigran a las ciudades cercanas en busca de mejores ofertas educativas y laborales, por lo que el nivel relevo generacional en el campo, es bajo.

En relación con el componente de seguridad, el municipio de Arjona presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que no es un factor positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros).

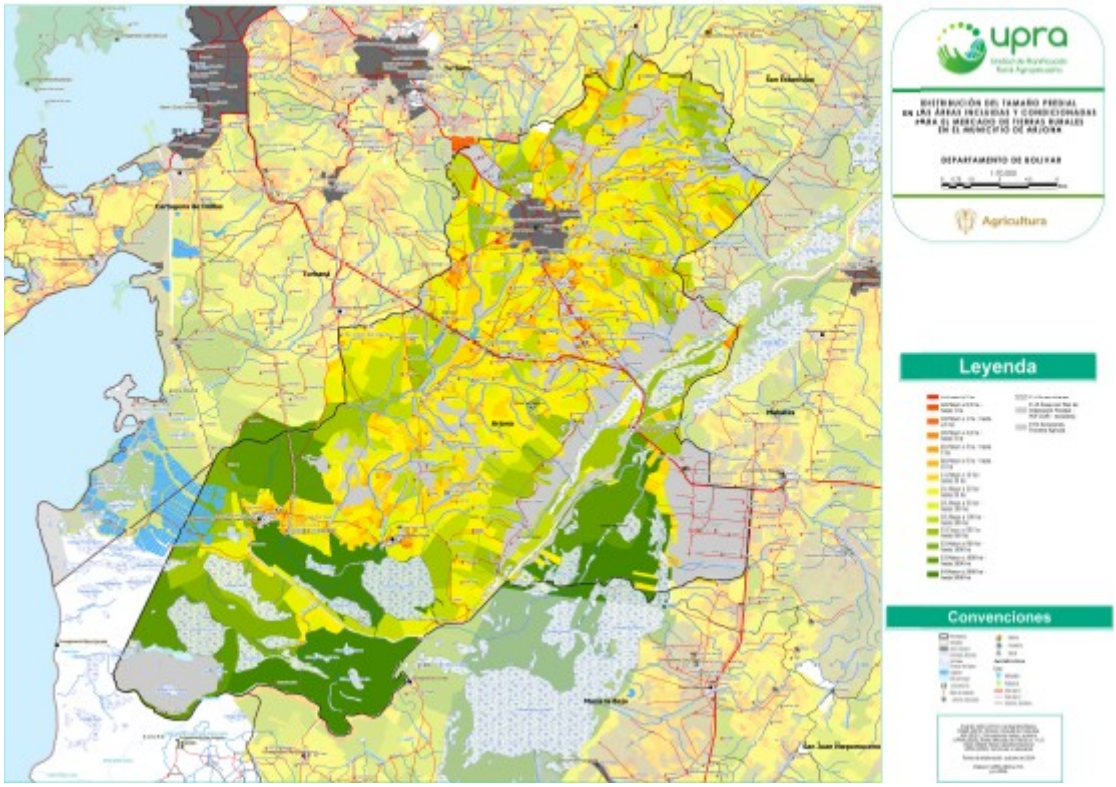
### 4.2.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 75.995 habitantes de los cuales el 77,40% se encuentran en área urbana y el restante 22,60% en área rural (TerriData, 2024a) en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Ciudades y aglomeraciones**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 2,80% y afrocolombiano con un porcentaje de 97,00% (TerriData, 2024a).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 0% y 25%, registrando un índice de 0,25, siendo el segundo municipio del departamento con el menor índice de informalidad, después de San Estanislao, lo cual representa que el 25% de los predios no tienen título y que el 75% de los predios cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría puede acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 22,25%, seguido de mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 21,49%, continuando hasta 0,5 ha en un 14,7%, estos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Arjona se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y los precios de la tierra por hectárea.

Figura 31. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Arjona




*Fuente:* UPRA (2023).

### 4.2.3 Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se dispone en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona del año 2022. Este instrumento de planificación define para el uso rural, actividades de producción agrícola y pecuaria, denominadas U.D.T.1 y U.D.T.2 (Alcaldía Municipal de Arjona, 2002).

Unidades de Desarrollo Territorial No. 1: Unidad de desarrollo que permitirá actividades relacionadas con la producción pecuaria intensiva y extensiva.

Unidades de Desarrollo Territorial No. 2: Por tener suelos II es, estos serán utilizados para una producción agrícola mediante alianzas estratégicas con el municipio de María la Baja, dada su proximidad a esta.

También este instrumento determina polígonos de zonas para la producción forestal las cuales son las zonas colindantes al oriente y sur del municipio donde se encuentran los polígonos de precios de menor rango determinado es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

Dependiendo de algunas características inherentes a los suelos que determinan las anteriores aptitudes de uso, los suelos son utilizados tanto en agricultura como en ganadería, lo cual permite hacer rotaciones entre estas actividades.

Otras actividades como turismo, minería, industria y proyectos de vivienda campestre, no se están desarrollando en el municipio o son de bajo impacto, por lo que no son generadores de conflicto.

### 4.2.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Arjona tiene una gran extensión territorial sobre el Canal del Dique, posee una vocación económica y productiva agropecuaria, con gran incidencia de la ganadería, la agricultura y la pesca.

En la actualidad, Arjona se destaca por su producción agrícola como despensa para Cartagena y Barranquilla garantizando la seguridad alimentaria de estas ciudades y la región. La productividad del municipio se concentra en los sectores agropecuarios, pesquero y minero e incluso camaronero puesto en el municipio existen empresas con cultivo de camarones con fines de exportación.

De acuerdo con los actores locales la primera línea de producción en el municipio es la ganadería, en la modalidad de doble propósito, las razas que más se manejan son Cebú junto con Holstein y Pardo Suizo. La gran mayoría de la ganadería está en manos de pequeños productores, con una capacidad de carga de 2 CGG/ha.

Continuando con la agricultura como segunda línea, principalmente con cultivos como yuca, maíz, plátano, arroz, millo y hortalizas. En la zona de Gambote predomina el cultivo de cucurbitáceas (patilla, melón, ahuyama). Otro cultivo

que se destaca en el municipio es la palma de aceite, la cual se desarrolla en la zona de Sincerin, donde se localiza el distrito de riego de María La Baja.
Por otra parte, gran parte de la población del municipio se dedican exclusivamente a la pesca artesanal y otro número considerable alterna la pesca con la agricultura.

La Tabla 24 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 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en Arjona

| Cultivo | Área Cosechada ha/año | Rendimiento Ton/Ha |
|---|---|---|
| Maíz amarillo tradicional | 1.400,00 | 1,80 |
| Maíz blanco tradicional | 530,00 | 1,80 |
| Palma de aceite | 500,00 | 3,00 |
| Yuca consumo fresco | 200,00 | 10,00 |
| Plátano | 183,00 | 70,00 |
| Mango | 30,00 | 10,00 |
| Naranja | 5,00 | 10,00 |

*Fuente:* EVA (2022).

### 4.2.5 Dimensión económica

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

**Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada al sur oriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 51,60 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, seguidos con 48,40 % menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 19-26 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala. Topografía moderadamente inclinada, con pendientes de 7-12%. Predominan

con un 37,50% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 20,83% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías malas, reglamentados en zona forestal.

**Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 29,52% de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas, seguido con 27,71% de tiempo de desplazamiento entre 3 y 4 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 47 – 52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía plana (inundable), ligeramente inclinada y moderadamente inclinada con pendientes de 0-3%, 3-7% y 7-12%. Predominan con un 25,00% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con un 22,22 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías malas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

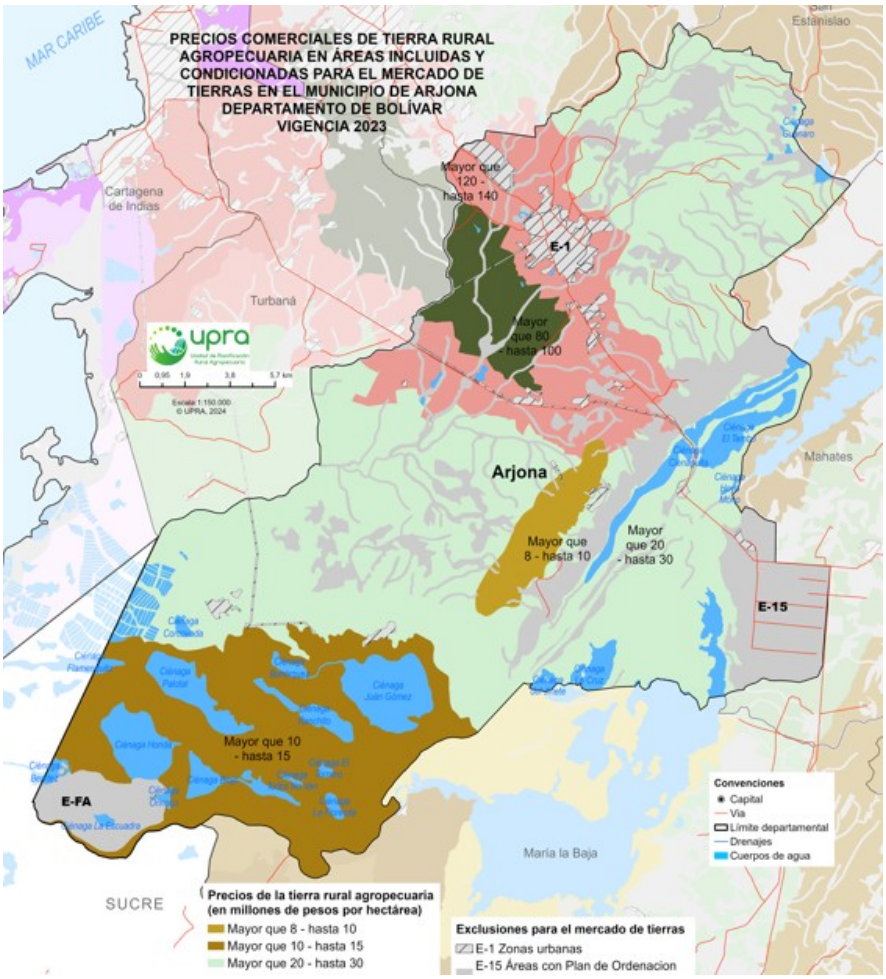
**Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada al norte, oriente y occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 48,58% de tiempo de desplazamiento menor a una hora, seguido con 38,62% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 64 – 69 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena, seguido del rango de 70 – 76 puntos, con capacidad productiva buena. Topografía ligeramente inclinada y fuertemente quebrada, con pendientes de 3-7% y 25-50%. Predominan con un 29,51% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha, seguido con un 27,37 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías malas y regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

**Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada al sur occidente de la cabecera municipal, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 100% de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70 – 76 puntos, con capacidad productiva buena. Topografía plana (inundable) y ligeramente inclinada, con pendientes de 0-3% y 3-7%. Predominan con un

20,87% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 18,26 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

**Mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada al noroccidente y sur de la cabecera municipal, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 100% de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70 – 76 puntos, con capacidad productiva buena. Topografía ligeramente inclinada y moderadamente inclinada, con pendientes de 3-7% y de 7-12%. Predominan con un 37,61% de predios en el rango hasta 0,5 ha, seguido con un 13,91 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías buenas, suelos aptos donde se desarrollan parcelaciones para desarrollo de vivienda campestre.

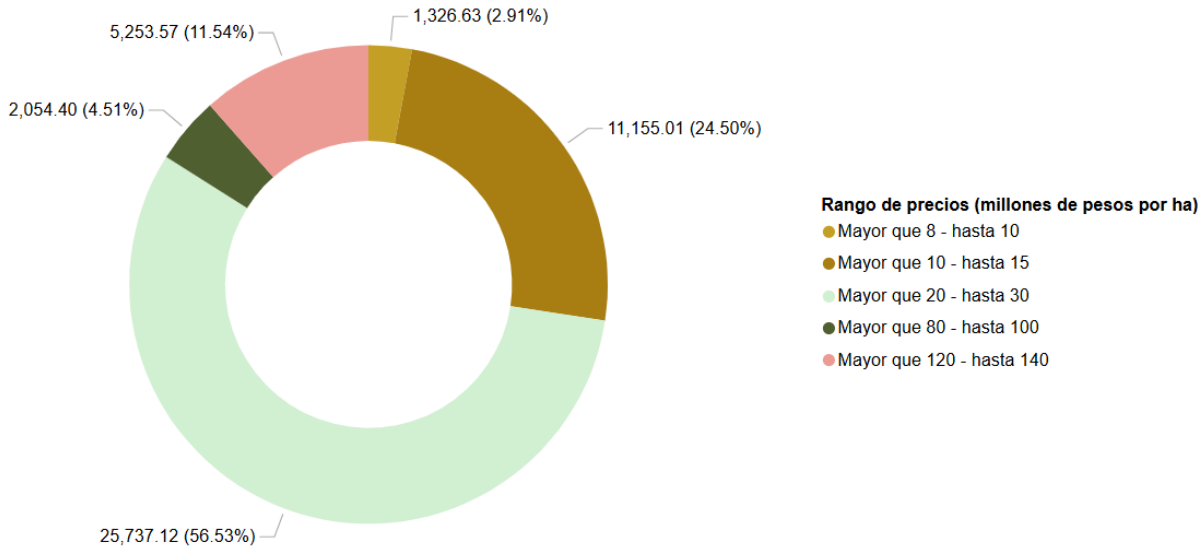
Figura 32. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arjona




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 56,53% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 33. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arjona




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Arjona

| Rango de precios (millones de pesos /hectárea) | Área (ha) | Veredas | Rangos de Valor Potencial predominante | Tiempo de desplazamiento | Tamaño Promedio por cantidad de predios | Uso-actual predominante |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mayor que 8 hasta 10 | 1.326,63 | Torre de Juanillo | 17 – 26 puntos | Entre 1 - 2 horas y menor a 1 hora | Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha | Forestal. |
| Mayor que 10 hasta 15 | 11.155,01 | Santa Mónica, corregimiento de Rocha, corregimiento de Puerto Badel | 47 – 52 puntos | Entre 2 - 3 horas y Entre 3 - 4 horas | Mayor a 50 ha hasta 100 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha | Agricultura y ganadería |
| Mayor que 20 hasta 30 | 25.737,12 | San Luis, Palotal, Mapurito, Bálsamo | 64 – 69 puntos y 70 – 76 puntos | menor a 1 hora y entre 1 - 2 horas y menor a 1 hora | Mayor a 10 ha hasta 20 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha | Agricultura y ganadería |
| Mayor que 80 hasta 100 | 2.054,40 | El Charco | 70 – 76 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha | Agricultura y ganadería |
| Mayor que 120 hasta 140 | 5.253,57 | El Tigre, Lamapurita | 70 – 76 puntos | Menor a 1 hora | Hasta 0,5 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha | Parcelaciones para desarrollo de vivienda campestre |

*Fuente:* UPRA (2023).

En el municipio de Arjona existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, sin embargo, esta modalidad se utiliza en agricultura y ganadería.

Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Arjona

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Ganadería | $60.000<br>$ 70.000 | Cabeza de ganado | mes | Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua. |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 4.2.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Arjona

El precio de la tierra con la variable de capacidad de suelo expresada en el valor potencial tiene una relación directa, toda vez que existe una tendencia de a mayor valor potencial mayor es el rango de precios de la tierra. Para el rango de precios más altos determinados en mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea y mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea predominan los rangos de valor potencial más alto de 70 a 76 puntos que son suelos de buena capacidad productiva.

El primer renglón está la ganadería desarrollada en la modalidad de doble propósito. Seguido de la actividad agrícola, cabe mencionar que los principales cultivos en Arjona es el cultivo de palma, maíz, yuca, plátano, entre otros. y finalmente como un tercer renglón productivo es la pesca artesanal.

Si bien Arjona se destaca por su producción agrícola como despensa para Cartagena y Barranquilla garantizando la seguridad alimentaria de estas ciudades y la región se ha venido presentando fraccionamientos del suelo rural para otros usos especialmente de viviendas campestre, lo que se identifica con

los rangos de precios más altos determinados en mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea.

La cercanía geográfica con la capital del departamento de Bolívar promueve el asentamiento de empresas de los órdenes departamentales y nacionales dedicados a la industria, el comercio y la prestación de servicios.

# REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS


Alcaldía mayor de Cartagena de Indias. (2001). *Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias*. www.cartagena.gov.co

Alcaldía Municipal de Achí. (2017). *USOS DEL SUELO*.

Alcaldía Municipal de Altos del Rosario. (2015). *Esquema de Ordenamiento TErritorial del municipio de Altos del Rosario, departamento de Bolívar, para el periodo 2015-2027*.

Alcaldía Municipal de Arenal. (2002). *Mapa de Zonas Productivas*.

Alcaldía Municipal de Arenal. (2019). *Programa de Gobierno Municipal Proyecto Plítico "Arenal Adelante."*

Alcaldía Municipal de Arenal. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027*.

Alcaldía Municipal de Arjona. (2002). *Plan Basico De Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona Departamento De Bolivar Documento Resumen*.

Alcaldía Municipal de Arjona. (2020). Plan de Desarrollo Territorial para el municpio de Arjona, Bolívar para la vigencia 2020-2023 " Arjona Primero Cambio Seguro." In *Plan de Desarrollo: Arjona en cinco líneas el cambio seguro.*

CConst, C. C. (1994). Sentencia No. C-223. *J. Hernandez*, *Función Social de la Propiedad / Propiedad rural*.

CConst, C. C. (1998). Sentencia No. C-624. *A. Martinez*.

CN. (1991). *Constitucion Politica de Colombia*. 125.

DNP. (2014). *Definición de Categorías de Ruralidad*. 1–27.

DNP. (2022). Conpes 4098. *Política Para Impulsar La Competitividad Agropecuaria*, 1–79.

ICA. (2023). *Censo Nacional Bovino*.

IEU-UN & UPRA. (2014). *Mercado de tierras rurales productivas en Colombia. Caracterización, marco conceptual, jurídico e institucional*.

MADR. (2017). Resolución 128. *Diario Oficial 50250 de 31 de Mayo de 2017*.

TerriData. (2024a). *Arjona, Bolívar*.

TerriData. (2024b). *Cartagena, Bolívar*.

UARIV. (2022). Índice de Riesgo de Victimización. *El Índice de Riesgo de Victimización (IRV) Es Una Herramienta Para El Análisis Del Riesgo de Violaciones a Los Derechos Humanos e Infracciones Al Derecho Internacional Humanitario a Nivel Municipal.*

UPRA. (2022). *Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVA*.

UPRA. (2019). *Informalidad de la tenencia de la tierra en Colombia 2019*.

UPRA. (2021). *Metodología para el cálculo de la unidad agrícola familiar*.