UPRA

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

TOMO II

El documento contiene la descripción, caracterización y análisis de la dinámica del mercado de tierras rurales del departamento 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: 17/10/2024

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

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

Tabla de contenido

Índice de tablas.....5
Índice de figuras.....7
5.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Arroyohondo.....13
5.7.1. Dimensión contextual.....13
5.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....16
5.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....18
5.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....20
5.7.5. Dimensión económica.....21
5.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Arroyohondo.....25
5.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Barranco de Loba....26
5.8.1. Dimensión contextual.....26
5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....31
5.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....33
5.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....35
5.8.5. Dimensión económica.....36
5.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Barranco de Loba.....40
5.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Calamar.....41
5.9.1. Dimensión contextual.....41
5.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....45
5.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....47
5.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....48
5.9.5. Dimensión económica.....49
5.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Calamar 54
5.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Cantagallo.....55

5.10.1. Dimensión contextual.....55
5.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....60
5.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....62
5.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....62
5.10.5. Dimensión económica.....64
5.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cantagallo.....68
5.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Cicuco.....69
5.11.1. Dimensión contextual.....69
5.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....74
5.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....76
5.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....77
5.11.5. Dimensión económica.....78
5.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cicuco 82
5.12. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Clemencia.....83
5.12.1. Dimensión contextual.....83
5.12.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....88
5.12.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....90
5.12.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....91
5.12.5. Dimensión económica.....92
5.12.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Clemencia.....98
5.13. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Córdoba.....99
5.13.1. Dimensión contextual.....99
5.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....104
5.13.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....106
5.13.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....107
5.13.5. Dimensión económica.....108

5.13.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Córdoba 113
5.14. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Carmen de Bolívar 114
5.14.1. Dimensión contextual.....114
5.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....120
5.14.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....122
5.14.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....124
5.14.5. Dimensión económica.....126
5.14.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Carmen de Bolívar.....132
5.15. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Guamo.....133
5.15.1. Dimensión contextual.....133
5.15.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....138
5.15.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....139
5.15.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....140
5.15.5. Dimensión económica.....141
5.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Guamo 145

Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en Arroyohondo.....20
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Arroyohondo.....24
Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Arroyohondo.....25
Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Barranco de Loba..36
Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Barranco de Loba.....39
Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Barranco de Loba.....40
Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en Calamar.....49
Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Calamar.....53
Tabla 9. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Calamar.....54
Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cantagallo.....64
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Cantagallo.....67
Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Cantagallo.....68
Tabla 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cicuco.....78
Tabla 14. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Cicuco.....81
Tabla 15. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Cicuco.....82
Tabla 16. Área y rendimiento de los principales cultivos en Clemencia.....92
Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Clemencia.....96

Tabla 18. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Clemencia.....97
Tabla 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en Córdoba.....107
Tabla 20. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Córdoba.....112
Tabla 21. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Córdoba.....113
Tabla 22. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Carmen de Bolívar 125
Tabla 23. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Carmen de Bolívar.....131
Tabla 24. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Carmen de Bolívar.....132
Tabla 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Guamo.....141
Tabla 26. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Guamo.....144
Tabla 27. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Guamo.....145

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Arroyohondo.....15
Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Arroyohondo 18
Figura 3. Mapa de polígonos normativos rurales Arroyhondo.....19
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arroyhondo 22
Figura 5. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arroyohondo.....23
Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Barranco de Loba.....29
Figura 7. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Barranco de Loba.....32
Figura 8. Mapa de zonificación ambiental del Barranco de Loba.....34
Figura 9. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Barranco de Loba.....38
Figura 10. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Barranco de Loba.....38
Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Calamar.....43
Figura 12. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Calamar 47
Figura 13. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Calamar 51
Figura 14. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Calamar.....52
Figura 15. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Cantagallo.....57

Figura 16. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Cantagallo 61
Figura 17. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cantagallo 65
Figura 18. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cantagallo.....66
Figura 19. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Cicuco.....72
Figura 20. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Cicuco 76
Figura 21. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cicuco 80
Figura 22. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cicuco.....80
Figura 23. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Clemencia.....85
Figura 24. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Clemencia 89
Figura 25. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Clemencia 94
Figura 26. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Clemencia.....95
Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Córdoba.....102
Figura 28. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Córdoba 106
Figura 29. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Córdoba 110
Figura 30. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Córdoba.....111

Figura 31. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Carmen de Bolívar.....117
Figura 32. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Carmen de Bolívar.....122
Figura 33. Mapa de unidades de manejo del territorio municipal de El Carmen de Bolívar.....123
Figura 34. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en el Carmen de Bolívar.....129
Figura 35. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Carmen de Bolívar.....130
Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Guamo.....135
Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Guamo 139
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Guamo 143
Figura 39. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Guamo.....143

4.1. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Arroyohondo

4.1.1. Dimensión contextual

Arroyohondo es un municipio localizado al norte del departamento de Bolívar, en la región del Dique aproximadamente a 80 kilómetros de Cartagena (1 hora 45 min), Capital departamental. Limita al norte y al oriente con el municipio de Calamar, al occidente con el municipio de Mahates y al sur con los municipios de Mahates y Calamar.

La extensión total del municipio de Arroyohondo es de 16.275,41 hectáreas, de las cuales el 62% (10.132,08 hectáreas) se encuentran incluidas y condicionadas en dentro del mercado de tierras (UPRA, 2023). Su cabecera municipal presenta una altitud promedio de 30 metros sobre el nivel del mar, temperaturas promedio de 37°C presentes a lo largo del año y precipitaciones inferiores a los 1.000mm. De acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término cálido y se encuentra dentro de Bosque Muy seco tropical (bms-T).

La zona rural se encuentra políticamente dividido por (5) corregimientos Machado, Sato, Pilón, San Francisco y Monrroy, este último es el corregimiento más lejano, ubicado aproximadamente 50 minutos por navegación sobre el canal del Dique; a los cascos urbanos de Pilón y Soto también se accede por vía fluvial.

La población presenta condiciones de amenaza principalmente por inundación en épocas de invierno, en las márgenes hídricas de las ciénagas y del canal del Dique. Las amenazas por erosión, se presenta muy poco ya que la mayor parte del territorio cuenta con pendientes planas, existen algunos pequeños sectores con pendientes pronunciadas que pueden presentar erosión.

A pesar de que el municipio se encuentra cerca al canal del Dique y presentan un complejo cenagoso importante, no se cuenta con un distrito de adecuación de tierras destinados al mejoramiento de los rendimientos agrícolas que permita una mayor producción de productos agropecuarios.

Con relación a los servicios públicos del área rural, la cobertura de energía eléctrica es de aproximadamente 60%, en cuanto al acueducto en la zona rural el cubrimiento es prácticamente nulo, es decir, no hay prestación de servicio de acueducto, el acceso a agua (no potable) se hace por medio de pozos profundos o jagüeyes los sectores cercanos a las ciénagas o a el canal del Dique toman el agua de estas fuentes. En cuanto a la conectividad, en los colegios o escuelas hay prestación de servicio de internet, sin embargo, en general la señal es mala en toda la zona rural.

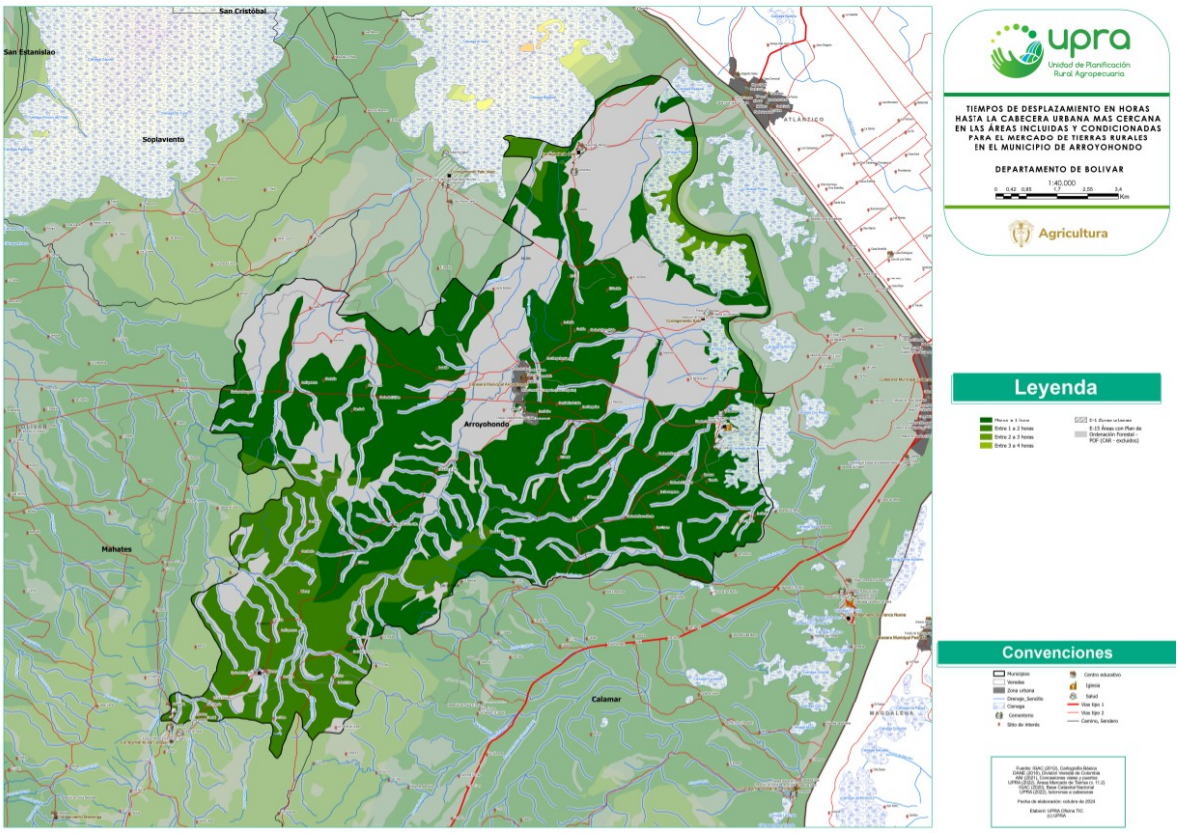
En cuanto al componente de infraestructura vial, el municipio tiene como medio de comunicación terrestre la vía San Estanislao – Hato Viejo – Calamar - Arroyohondo; la vía Soplaviento Arjona - Mahates- Arroyohondo.

La comunicación entre el área urbana y rural se da a través de un sistema vial en regular estado, las vías carreteables a todos los corregimientos del municipio se encuentran sin pavimentar, con un cubrimiento del 20% de vías terciarias. Así mismo, el acceso algunos cascos urbanos de los corregimientos se realiza de manera fluvial.

El municipio de Arroyohondo cuenta con una ubicación estratégica con relación a la ciudad de Barranquilla, en este sentido la comunicación terrestre con los respectivos sistemas regionales se da a través del circuito troncal del caribe – La Cordialidad.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento desde cualquier punto de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, se evidencia que a pesar del estado de las vías en general el 66,97% del municipio presenta tiempos cortos de desplazamiento inferiores a 1 horas, el restante no supera las 2 horas de recorrido.

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



Fuente: UPRA (2023).

La presencia institucional del municipio es casi nula, se cuenta con algunas entidades como Banco Agrario, corresponsales bancarios, hospital de primer nivel en la cabecera municipal y puestos de salud en los corregimientos. no se cuentan con entidades financieras, ni de registro de la propiedad como notaria y oficina de registro de instrumentos públicos; las instituciones educativas se ubican en el casco urbano (Institución Educativa Técnica De Arroyo Hondo Roberto Botero Morales - Sede Principal) y 3 sedes ubicadas en los corregimientos de Monroy, Pilón y Sato.

Esta situación refleja unas de las problemáticas más grandes de la población pues la ausencia y el difícil acceso a los servicios básicos, de educación, de salud y de entidades financieras aumenta los índices de pobreza, marginación, rezago

y tecnificación en la producción económica, desestimulo de la inversión y del emprendimiento, aumento de los niveles de inseguridad y de informalidad en la propiedad.

La asociatividad no es muy incidente sin embargo existen varias asociaciones que permiten la producción y transformación de varios productos generados en la región, lo que incentiva y dinamiza los mercados. Las principales actividades de estas asociaciones es la agricultura, la pesca y la panadería todas de forma artesanal. Estas asociaciones son de carácter mixto en las que se involucra la participación de mujeres y jóvenes, no existen asociaciones netamente de mujeres.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación con el componente de seguridad, el municipio de Arroyohondo presenta un nivel de riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. Dicho esto, actualmente este es uno de los municipios con los índices más bajos del departamento, variable que incide de manera positiva a la hora de dinamizar el mercado de tierras, en tanto que pobladores como agentes externos perciben seguridad en el territorio, en la compra y venta de tierras, y en las oportunidades e inversiones que se puedan presentar en el municipio.

4.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV (DNP, 2018), Arroyohondo cuenta con 8.808 habitantes. En la zona urbana se ubica el 54,89% del total de la población (4.835 hab), el 45,11% restante se ubica en zona rural con (3.973 hab).

Así mismo, este municipio se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedio, los municipios que pertenecen a esta categoría se caracterizan porque tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Así como

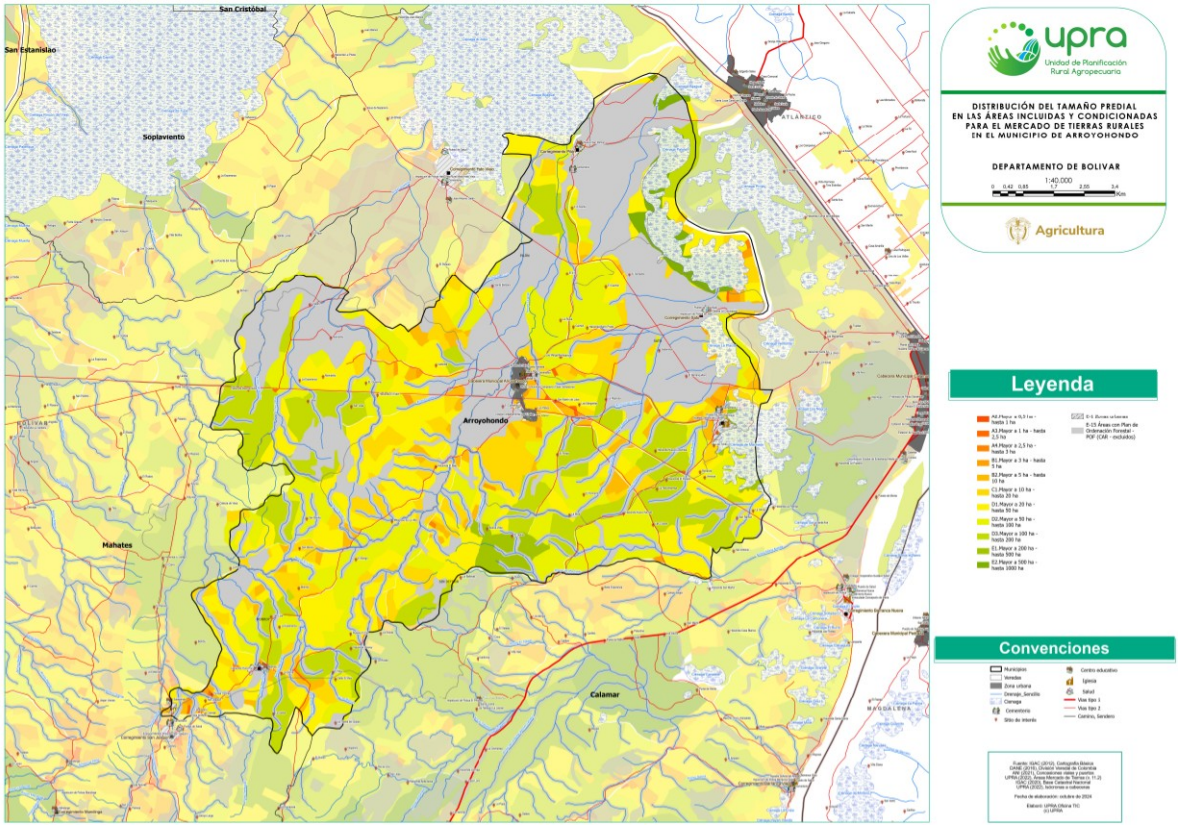
presentar entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km2).

El municipio se clasifica en el tercer grado de informalidad entre el 50% y el 75%, pues se estima que aproximadamente el 72% de los predios no tienen títulos formales. Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la sucesión, la aparcería o el arrendamiento.

Este alto porcentaje de informalidad puede explicarse por la distancia a las oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, los costos notariales y registrales, así como el desconocimiento y la falta de cultura a la hora del registro para formalizar la propiedad. En la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

Por otro lado, en cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, el 28,17% del total de los predios presentan áreas mayores a 10 hasta 20 hectáreas, lo que representa la pequeña propiedad, seguidamente en un 27,04% de los predios presenta área mayores a 20 hasta 50 hectáreas y con un 22,25 de presentan los minifundios con áreas mayores a 3 hasta 10 hectáreas, la distribución se da de manera homogénea en todo el municipio, variable poco representativa en la dinámica del mercado de tierras pues en la mayoría de los rangos de precios definidos predominan las áreas mencionadas anteriormente.

Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Arroyohondo



Fuente: UPRA (2023).

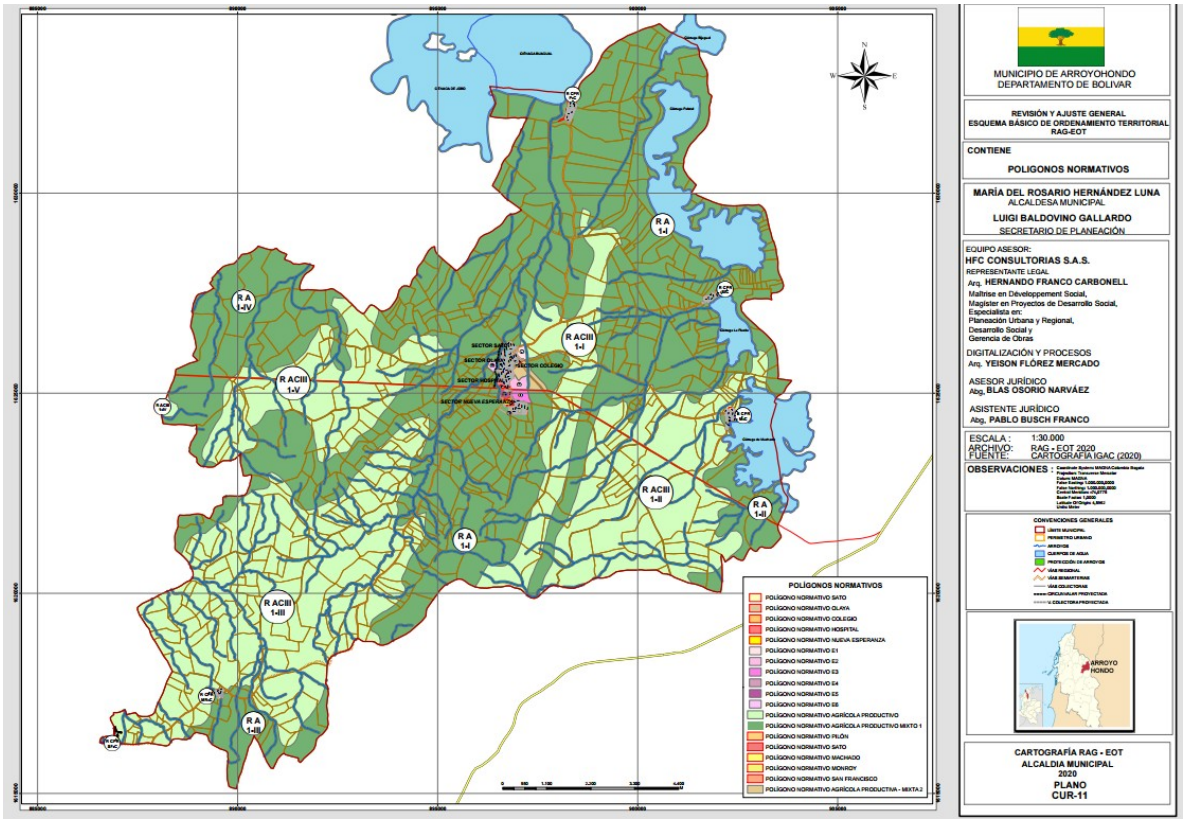
4.1.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Acuerdo del 2000 y el Decreto N° 22-015 del 06 de junio del 2022 "Por el cual se adopta la Revisión General del Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT, y se dictan otras disposiciones".

Los sectores normativos que se adoptan mediante el Plano de Polígonos Normativos (Plano CUR-11). Serán objeto de planificación tal cual lo señala el decreto durante los siguientes 12 meses a partir de la expedición del mismo (Alcaldía Municipal, 2022); por tal sentido para esta caracterización no conto con las fichas reglamentarias que determinen los usos y los niveles de intervención

del suelo rural. Sin embargo, la relación que se puede identificar con los precios comerciales definidos en función del mapa de polígonos normativos deja a la vista que la mayoría del territorio municipal se enmarca en los usos agrícolas productivos, principalmente en las actividades Agro-Pastoriles. Hacia la zona norte del territorio de la cabecera municipal, y en los Corregimientos de Machado, Sato y Pilón, se concentran las actividades ganaderas y pesqueras, presentando precios por hectárea mayores que 10 hasta 15 millones de pesos, mientras que, al Sur del territorio de la cabecera municipal, y en los Corregimientos de Monroy San Francisco, se concentran las actividades ganaderas, agrícolas y mineras, sobre esta zona se presentan precios más bajos por unidad siendo mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

Figura 3. Mapa de polígonos normativos rurales Arroyohondo



Fuente: (Alcaldía Municipal de Arroyohondo, 2020).

4.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La configuración económica del territorio municipal en su zona rural se basa en la pesca, la agricultura, la ganadería y la minería.

Según la información transmitida por parte de los actores locales, para el 2023 en los corregimientos el Pilón, Monrroy y San Francisco y cercanías al casco urbano se contó con un inventario aproximado de 615 ha de maíz, con un costo de establecimiento aproximado de 5 a 6 millones de pesos por hectárea; 500 ha de yuca con un costo de establecimiento aproximado de 4,5 a 5,5 millones de pesos por hectárea; y 70 ha de ñame con costos de establecimiento más bajos de 3 a 4 millones de pesos por hectárea. Los cuales son comercializados en su mayoría en la cabecera municipal o mercados más grandes en la ciudad de Cartagena y Barranquilla.

Así mismo según la información registrada Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022 elaboradas por la UPRA con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros, el municipio tiene representatividad en las siguientes líneas productivas agrícolas y pecuarias:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	330,00	2,00
Yuca consumo en fresco	275,00	8,00
Maíz Blanco Tradicional	274,00	2,00
Ñame demás variedades	68,00	5,00
Frijol	63,00	2,00
Guayaba	9,00	8,00
Mango demás variedades	9,00	9,00
Plátano consumo interno	8,00	8,00

Fuente: UPRA (2022).

En relación con la actividad pecuaria, se practica en su mayoría la ganadería doble propósito con aproximadamente 20.333 bovinos (ICA, 2023). En menor escala se da la cría de cerdos y especies menores como gallinas ponedoras contribuyendo a la economía local y regional del municipio.

En menor proporción en los sectores de Buenavista y San José se desarrolla la minería de material de explotación de materiales para construcción.

El valor del jornal es de aproximadamente $40.000 en una jornada de 7 a 2 pm.

4.1.5. Dimensión económica

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

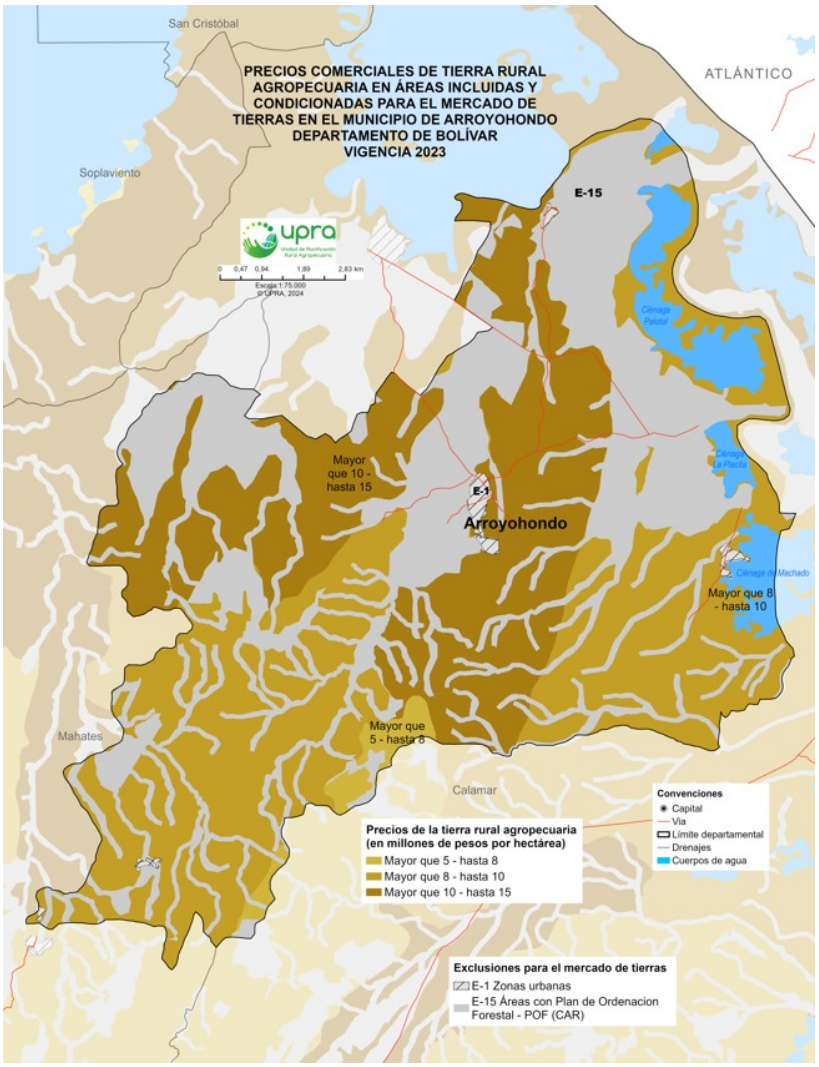
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: corresponde a una pequeña zona al sur del municipio, relieve moderadamente escarpado con pendientes del 50 al 75%, presenta tierras de mala capacidad productiva presentando valores potenciales predominantes entre 27 a 34 puntos, tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, y predominancia de tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 hectáreas.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: corresponde a las tierras ubicadas en los corregimientos del oriente y sur como Machado, San Francisco y Montroy, predomina el relieve ligero y moderadamente inclinado con pendientes que van desde los 3 hasta el 12%, tierras de buena capacidad productiva presentan un rango de valor potencial predominante de 64 a 69 puntos y relieve plano, presentando algunas limitantes como inundación y encharcamiento; predominan los tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, y tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 ha destinadas a usos agropecuarios.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Estas tierras se ubican en el centro y noroccidente del municipio en los corregimientos de Pilón, Sato y Zona central; presenta diferentes relieves que van desde el ligeramente

inclinado hasta ligeramente escarpado con pendientes desde el 3% hasta el 50%, tierras de clima templado cálido seco y buena capacidad productiva destacando el rango de valor potencial de 70 a 76 puntos, relieve moderadamente inclinado, con pendientes del 7% al 12%, presenta tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas principalmente se realiza de manera fluvial, predominan los tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 hectáreas y la actividad predominante es la ganadería.

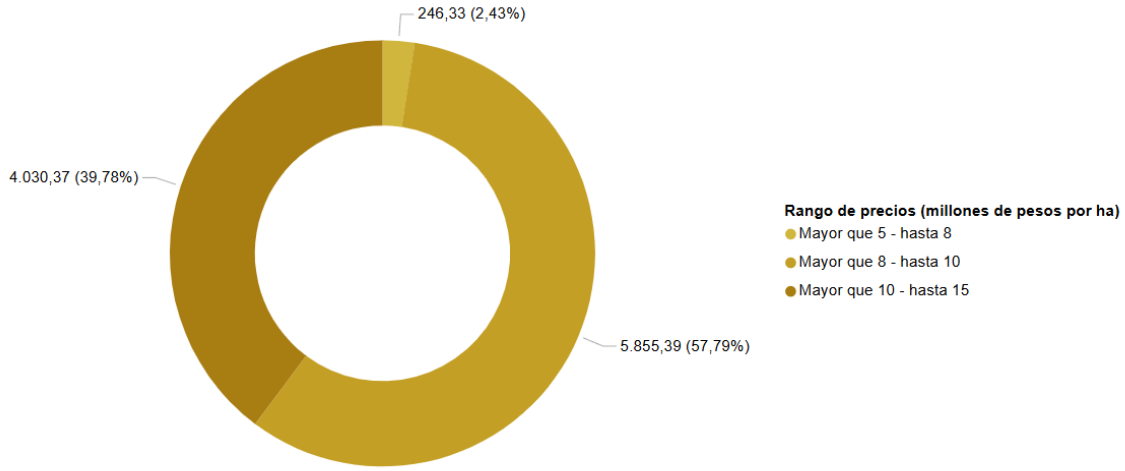
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arroyohondo



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Arroyohondo, donde el rango de precio predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 57,79% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 5. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Arroyohondo



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Arroyohondo

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 de 5 hasta 8	246,33	Corregimiento Monroy	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha – hasta 50 ha	Agrosilvopastoril
Mayor que 8 hasta 10	5.855,39	Corregimiento Monroy, San Francisco y Machado	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha – hasta 50 ha	Agrosilvopastoril
Mayor que 10 hasta 15	4.030,37	Corregimiento Pilón, Sato y Zona central	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha – hasta 20 ha	Agrosilvopastoril

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe poca para el arrendamiento de tierras rurales, principalmente para el desarrollo de actividades pecuarias y agrícolas.

Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Arroyohondo

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	-	ha	cosecha	Arriendo por contrato tipo comodato en la que el arrendatario se compromete a entregar la tierra en buenas condiciones y con las adecuaciones pertinentes.
Pecuario - Ganadería	$ 30.000 - $ 50.000	ha	mensual	Cabeza de ganado

Fuente: UPRA (2023).

4.1.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Arroyohondo

El municipio de Arroyohondo se caracteriza por tener una economía basada principalmente en actividades tradicionales y agrícolas propias de la región. La agricultura, pesca, ganadería y minería son sectores que jalonan el desarrollo económico.

En el sector agrícola se destacan los cultivos de ciclo corto como la yuca, maíz, y ñame, la ganadería es de tipo doble propósito y la pesca es artesanal sobre los cuerpos cenagosos principalmente para consumo interno.

En el mercado de tierras presenta varios aspectos positivos como los suelos, los cuales son de buena capacidad productiva, la pendiente, que en su mayoría de relieve plano y ligeramente inclinado, las adecuadas condiciones de orden público, lo que representa mayores condiciones de seguridad tanto en la compra de tierras como en el desarrollo de actividades para la población.

Así mismo, el municipio enfrenta varias problemáticas como la ausencia de los sistemas de riego, los cuales son muy necesarios en época de verano, el estado de infraestructura vial, la poca cobertura de servicios públicos, el acceso limitado a mercados y deficiencia institucional, variables que inciden de manera directa en la dinámica del mercado de tierras.

4.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Barranco de Loba

4.2.1. Dimensión contextual

Barranco de Loba está ubicado al sur del departamento de Bolívar, aproximadamente a 395 km de Cartagena de Indias, la capital departamental. Limita al Norte con los municipios de Hatillo de Loba y Pinillos; al Sur con el municipio de Tiquisio; al oriente con el Municipio de San Martín de Loba y al occidente con los municipios de Pinillos y Altos del Rosario.

La extensión total del municipio es de 42.885,92 hectáreas, de las cuales el 99% es decir 42.481,29 hectáreas se encuentran en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (UPRA, 2023). Presenta un relieve plano, donde se destaca dos zonas, al occidente la zona baja o inundable y la zona firme o alta ubicada al costado oriental del afluente Brazo de Loba, temperaturas medias mensuales superiores a los 32°C y una precipitación anual que oscila entre los 1000 y 2000 mm, ubicándose dentro de la zona de vida Bosque Seco Tropical (bs-T) y piso térmico cálido.

Su territorio se encuentra en la Depresión Momposina, donde convergen los ríos Magdalena, Cesar y Cauca. Esta confluencia forma el sistema de ciénagas más extenso del país, lo que convierte a esta región en un territorio de gran riqueza hídrica.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027, la división política del municipio en la zona rural comprende 22 veredas las cuales conforman (8) corregimientos identificados así: San Antonio, Los Cerritos, Minas

de Santa Cruz, Garzo - Las Marías, Pueblito Mejía, Río Nuevo, Las Delicias Minas y Puerto Corozo.

El acceso a los corregimientos como Minas de Santa Cruz, Los Cerritos, Rio Nuevo y Puerto Corozo, se realiza en moto o también se puede acceder por vía fluvial, que es más rápido y eficiente en cualquier época del año. El acceso para las veredas del sur del municipio se dificulta por las condiciones en las que se encuentra, la ola invernal ha debilitado el afirmado y se encuentra en mal estado de conservación.

Pueblito Mejía es el corregimiento más alejado de la zona urbana, a pesar de que hay carreteable, sus condiciones no son favorables para el tránsito y se agudizan cuando llega la época invernal. Este corregimiento se encuentra a 18km (aproximadamente 1 hora) de la zona urbana.

Con relación a los servicios públicos del área rural, todos los corregimientos cuentan con cobertura de energía eléctrica, al igual en cada uno de estos existen micro acueductos, sin embargo, en algunas veredas específicas como Pueblito Mejía, La Rayita, veredas del corregimiento San Antonio, La Riqueza, Pueblo Bello, Portugal y Bejuco no presentan dichos servicios; en un 60% de las veredas hay acceso a los micro acueductos y el restante 40% de estas zonas se abastecen de pozos profundos que suplen la necesidad del recurso hídrico, o se capta directamente de los jagüeyes y ciénagas.

En cuanto a la conectividad el único corregimiento con cobertura de telefonía celular y conectividad al servicio de internet se localiza en San Antonio, los demás corregimientos y veredas presentan deficiencia.

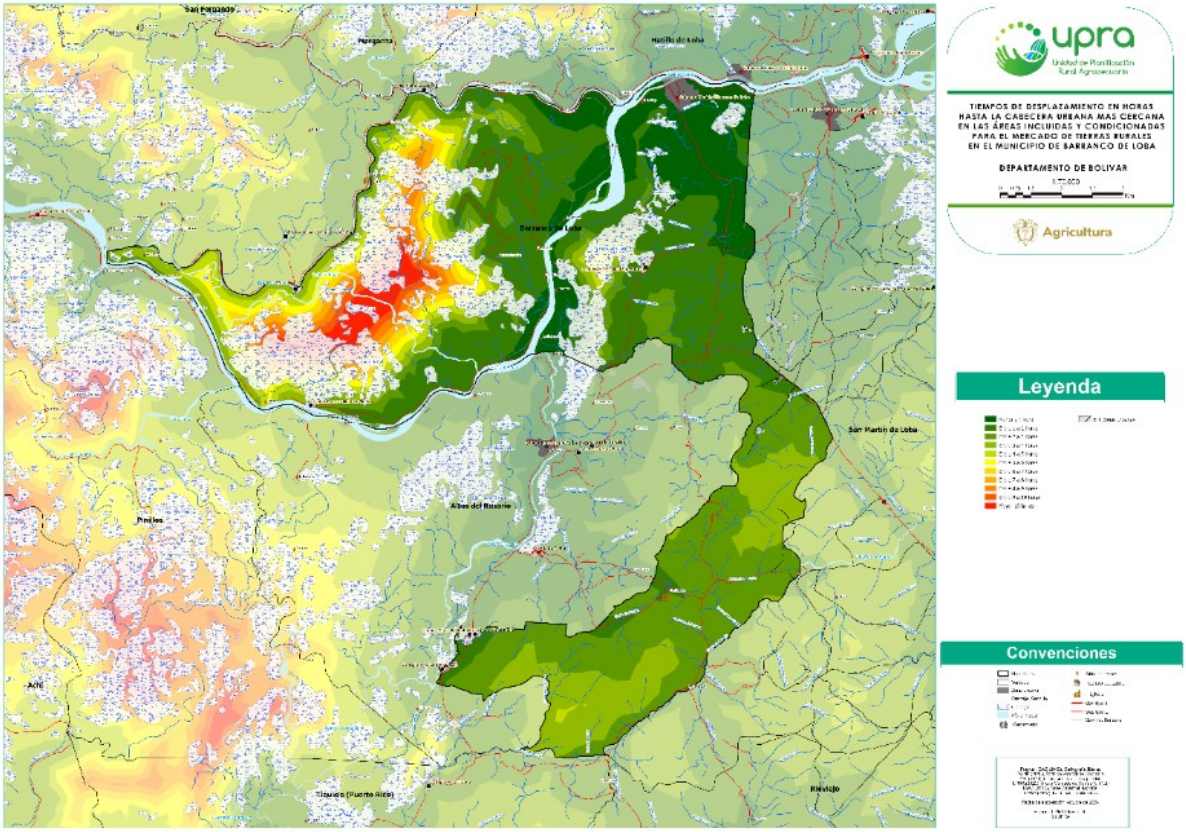
La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo e incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales.

En cuanto a la infraestructura vial rural, la mayoría de las vías se encuentran sin pavimentar regular estado de conservación. La red vial del municipio está representada por la Troncal Barranco de Loba - Yondó, gran parte de la longitud está en mal estado, existe una red vial secundaria que comunica al municipio con San Martín de Loba, Altos del Rosario, Rio Viejo y Tiquisio. La vía de comunicación terrestre más importante la constituye la que comunica a Mompox con San Fernando, Margarita, Hatillo de Loba y Barranco de Loba. Aunque hoy existen caminos para conectar a la mayoría de sus veredas y corregimientos con la cabecera municipal, es preciso resaltar que los que hay se encuentran en estado deplorable y con urgencia de intervención (Alcaldía Municipal Barranco de Loba, 2024).

Debido a su ubicación en la Depresión Momposina y su cercanía a ríos importantes como el Magdalena y el Cauca, el transporte fluvial es fundamental sobre el Brazo de Loba transitan canoas, chalupas y pequeñas embarcaciones para movilizarse entre las comunidades y trasladar productos agropecuarios.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana elaborado por la UPRA, el municipio presenta los menores tiempos hacia el margen derecho del rio Magdalena y en cercanías de este al margen izquierdo, sin embargo a medida que el desplazamiento es más hacia el occidente los tiempos aumenta incluso hasta más de 7 horas, variable incidente en los precios comerciales de la tierra pues es uno de los factores por lo que estas zonas presentan lo menores rangos del municipio (mayores que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea)

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



Fuente: UPRA (2023).

Barranco de Loba presenta un relieve completamente plano rodeado de números afluentes hídricos y ciénagas de las cuales se puede obtener el recurso permanentemente, por esta cruza un brazo del rio Magdalena. No hay presencia de distritos de riego o drenaje, lo único es la captación de agua de la quebrada La Azulita. En todo caso la captación no es concesionada, pero suple las necesidades del recurso en época veranera.

La presencia institucional es poca sin embargo se cuenta con La Alcaldía Municipal, Juzgado Municipal, notaria, Registraduría, algunos corresponsales bancarios de entidades como Bancolombia y BBVA, Cooperativa de transportadores fluvial. El Banco Agrario tuvo presencia en el municipio, pero migro al municipio de El Banco Magdalena. La oferta y presencia educativa no

está consolidada en el municipio, el SENA dicta cursos de extensión, pero no hay sede física establecida. El colegio de nivel bachillerato se encuentra localizado en la zona urbana y su enfoque es de técnico agropecuario. Por su parte, en los corregimientos hay presencia educativa de colegios con nivel de formación en básica primaria. En cuanto a infraestructura de salud se cuenta con el Hospital José Rudecindo López Parodi, los centros de salud están ubicados en los corregimientos como Pueblito Mejía, San Antonio, Minas, Cerritos y la zona urbana. Todos se encuentran en funcionamiento.

Las mujeres tienen participación en actividades productivas agropecuarias, son las comúnmente llamadas mujeres palenqueras. También participan en actividades piscícolas y algunas otras en avicultura. Se tienen dos aasociaciones de mujeres (Asociación Afro Mineras y Víctimas del Conflicto Armado Corregimiento San Antonio y la Asociación de Mujeres Campesinas y emprendedoras de Barranco de Loba). Los jóvenes, por su parte, no está interesado en el desarrollo y participación de actividades productivas, es poco la iniciativa, así como los incentivos para trabajar el campo. El adulto mayor está activo en cultivos pequeños, principalmente de subsistencia y de consumo propio, actualmente es a menor escala, pero con participaciones activas.

Adicionalmente se tiene asociatividad en las actividades agrícolas pero mayor mente en las actividades pesqueras.

El 96% del total de la población se considera negra, mulato, afrodescendiente o afrocolombiano, por tal motivo para el año 2021 se creó el Consejo Comunitario de comunidades negra–San Antonio Sajón–COANSA- mediante la resolución 20211000189496 de 2021 – ANT – Agencia Nacional de Tierras.(Alcaldía Municipal de Barranco de Loba, 2024). Este consejo está compuesto por 748 personas, en esta zona convergen las tradiciones, cultura, gastronomía y las actividades ancestrales agropecuarias en la pesca y agricultura.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Barranco de Loba presenta un nivel riesgo **medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de

Victimización – IRV; esta problemática aqueje al municipio desde años atrás que aunque no es tan agudizada es una variable que incide de a la hora de dinamizar el mercado de tierras, en tanto que pobladores como agentes externos perciben poca seguridad en el territorio, pocas garantías en el goce de los derechos, pocas oportunidades y debilidad institucional incidiendo en la en la compra y venta de tierras, y en las oportunidades e inversiones que se puedan presentar en el municipio.

4.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Barranco de Loba, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV, cuenta con 16.337 habitantes, su cabecera municipal registra 6.053 habitantes que representan el 37,1%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (10.284 habitantes) representando el 62,9% del total de la población (TerriData, 2024a).

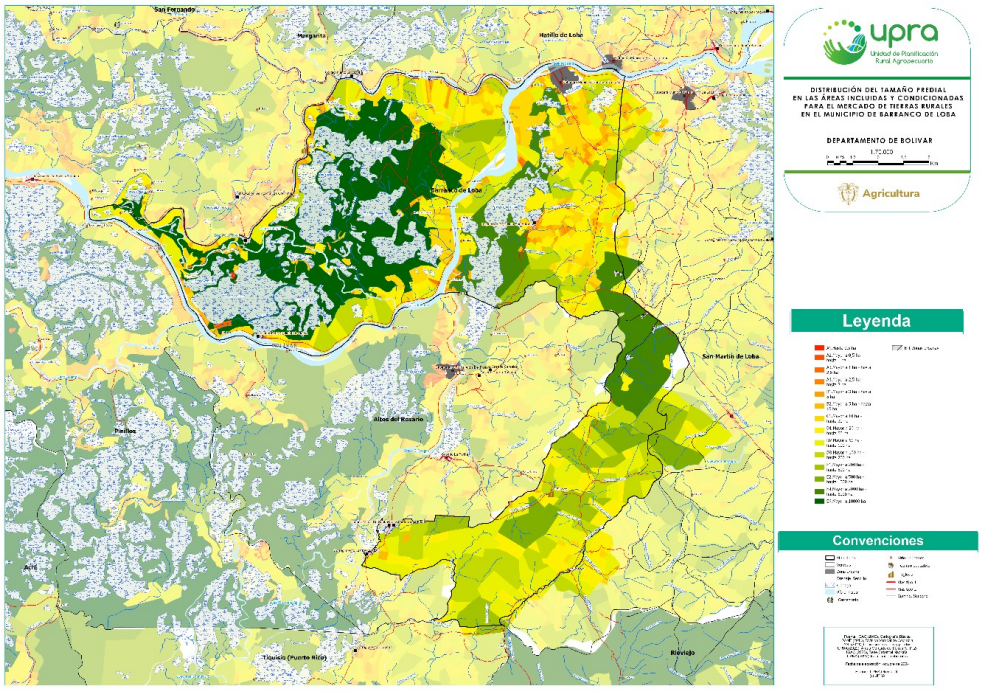
En concordancia con lo anterior, el municipio se clasifica en la categoría de ruralidad (**Rural),** la cual corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km2). La mayoría de la población de Barranco de Loba se ubica en la zona rural del territorio y presenta poca disponibilidad y acceso a diversos bienes y servicios, así como la baja presencia institucionalidad.

Ejemplo de lo anterior es la ausencia de oficina de registro de instrumentos públicos, lo que incide en el alto índice de informalidad; el municipio es uno de los más críticos de la región en términos de la informalidad pues esta se encuentra entre el 75% y el 100%, donde se estima que aproximadamente el 76% de los predios carecen de títulos formales. La carta venta es el documento más recurrente para las transacciones inmobiliarias. El círculo registral donde se registra la propiedad se ubica en el municipio de Magangué; igualmente, los altos costos de los procesos notariales, la cultura y el desconocimiento sobre la

importancia de la formalización de la propiedad, son algunas de las causas de dicho índice de informalidad. La ausencia de títulos formales de propiedad incide de manera negativa en la dinámica del mercado de tierras, pues no existen condiciones seguras a la hora de comprar inmuebles, no permite el desarrollo de proyectos productivos, no permite la inversión y soluciones financieras, dificultad a la hora de acceder a los créditos, entre otros.

En cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, el 23,65% del municipio predomina la pequeña propiedad con tamaños mayores a 10 hasta 20 hectáreas; los predios más grandes se ubican hacia el sur y el complejo cenagoso ocupando el 47,61% del total del territorio. Incidiendo en los precios comerciales de la tierra pues en estas zonas la accesibilidad y el tamaño se ve reflejados en los menores precios del municipio.

Figura 7. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Barranco de Loba



Fuente: UPRA, (2023).

4.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el acuerdo 012 del año 2010 "Por medio del cual se aprueba y adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Barranco de Loba, Departamento de Bolívar, Para el periodo 2010-2020 y se dictan otras disposiciones, Bolívar".

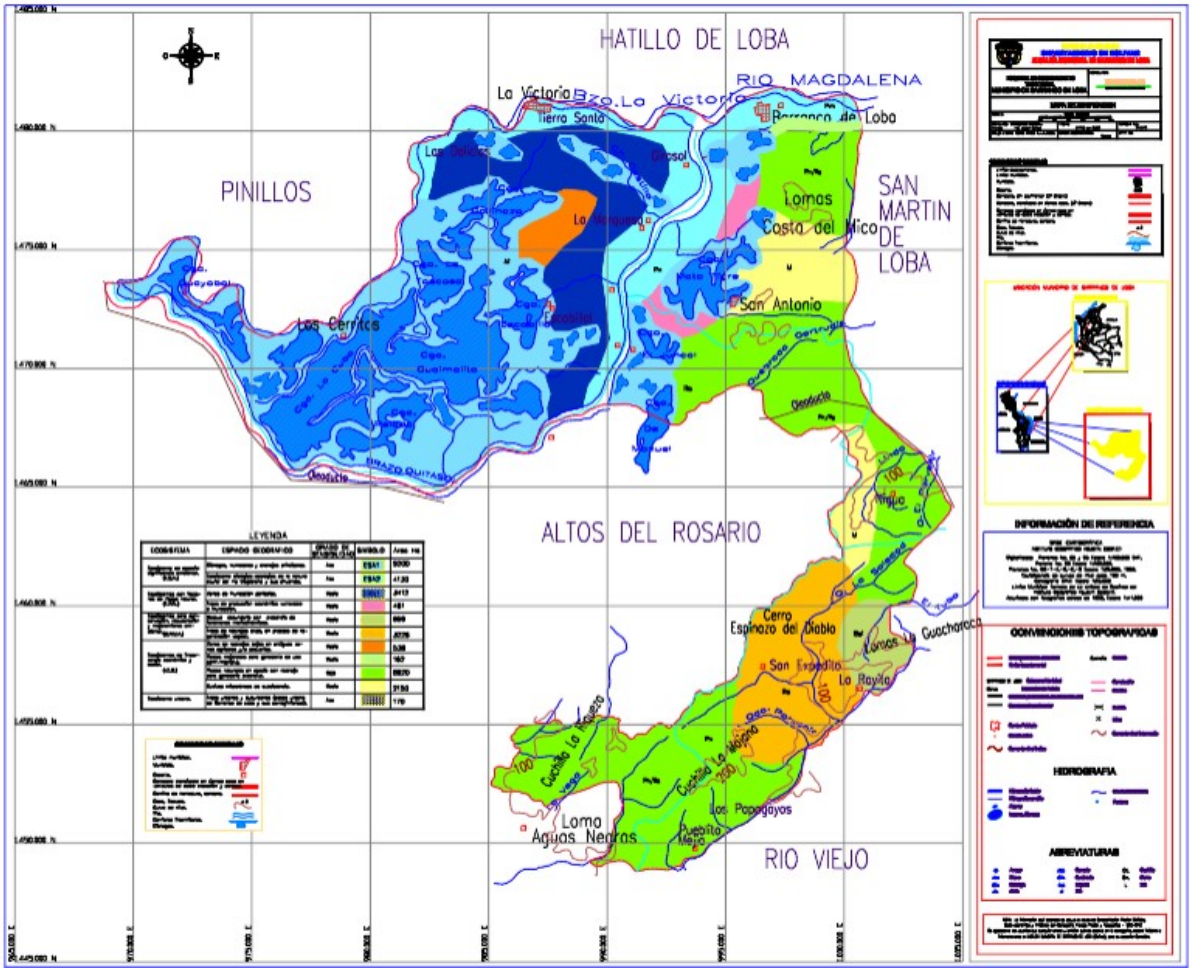
La reglamentación, uso y manejo adecuado de los recursos naturales y las actividades económicas del municipio se encuentran establecidos mediante la zonificación ambiental; en el municipio de se identifican dos zonas claramente establecidas alrededor del recurso hídrico principalmente el Brazo de Loba del Rio magdalena y el complejo cenagoso.

Los ecosistemas de especial significancia ambiental, los de conservación, recuperación mejoramiento ambiental y los factores de riesgo, están establecidos en los espacios geográficos de ciénagas, humedales, llanura aluvial del rio Magdalena y sus afluentes, bosques y rastrojos altos en proceso de regeneración ambiental y zonas de inundación periódica. Estas zonas en condición de protección se ubican al costado occidental del municipio y alrededor de los afluentes hídricos, en los cuales se prohíbe el desarrollo de actividades económicas, así como su comercialización; las zonas que se encuentran aledañas a dichos espacios geográficos dadas sus condiciones presentan algunos usos, sin embargo, con presencia de algunas limitantes por los precios comerciales de estas tierras se ven afectados siendo los más bajos del municipio.

Por otro lado, las zonas dispuestas para la producción agropecuaria se ubican principalmente al margen derecho de Brazo de Loba, allí los ecosistemas de importancia económica y social surgen en las actividades agrícolas con el establecimiento de cultivos misceláneos, ganaderas en pastos naturales y mejorados y rastrojos. Los corregimientos la zona sur como Las Delicias, Minas de Santa Cruz, Pueblito Mejía y en la zona norte como San Antonio y veredas cercanas al casco urbano presentan los mayores precios comerciales, estos

últimos adicionalmente influenciados por la cercanía a los centros de consumo y a las vías principales que a traviesan el municipio.

Figura 8. Mapa de zonificación ambiental del Barranco de Loba



Fuente: (Alcaldía Municipal de Barranco de Loba, 2010).

Los principales conflictos de usos del suelo en el municipio están relacionados al uso inadecuado de las tierras a causa de las actividades antrópicas y económicas llevadas a cabo sin plena regulación; la minería, la pesca, ganadería y la agricultura han ejercido han ejercido presiones sobre los recursos naturales, causando deforestación de los bosques y prácticas inadecuadas en las zonas de conservación y la contaminación de los afluentes hídricos con las malas prácticas sanitarias, pesca y caza indiscriminada.

Se cuentan actualmente con 21 títulos mineros aunque en su mayoría son informales y se realiza de manera artesanal, actividad que ha favorecido en la obtención de recursos para la población, sin embargo, tiene un incidencia negativa en el tejido social, la violencia, el abandono y despojo de las tierras por el control del territorio y del oro, lo cual ha dejado un gran número de víctimas; así mismo La minería de oro a cielo abierto y aluvial, causa deforestación, erosión del suelo y contaminación de fuentes de agua. El uso de mercurio y otros químicos para extraer el mineral contamina ríos y quebradas, afectado la biodiversidad y el agua que abastece a las comunidades. Este conflicto se localiza principalmente en las veredas de los corregimientos del suroriente en los corregimientos Las Delicias, San Antonio, Pueblito Mejía y Minas. Esta actividad ha venido desplazando las actividades agrícolas pues la rentabilidad es mayor en comparación a las laborales agropecuarias, ya que la población trabaja menos tiempo con mayor ganancia.

4.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Las actividades económicas están enmarcadas en la agricultura, ganadería y la pesca y la minería. En el sector agrícola se destaca la producción arroz, maíz, plátano, yuca, entre otros. Los cuales son comercializados a intermediarios o se llevan directamente al municipio de El Banco Magdalena, muy poca producción queda para consumo local.

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 Barranco de Loba registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Barranco de Loba

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	305,00	20,00
Maíz Blanco Tradicional	217,00	3,50
Maíz Amarillo Tradicional	189,00	3,50
Cacao	48,00	0,43
Arroz Secano Manual	43,00	4,76
Mango demás variedades	30,00	12,00
Aguacate demás variedades	25,00	10,50
Plátano consumo interno	15,00	4,00

Fuente: UPRA (2022).

La actividad ganadera tiene poca participación, más que todo pequeños ganaderos que enfocan su actividad a la producción doble propósito, se destacan sectores como Puerto Corozo, Rio Nuevo, Garzo. De acuerdo con el inventario bovino para el 2023 Barranco de Loba registro un total de 28.868 bovinos, con un total de 223 fincas destinadas a esta actividad (ICA, 2023).

Para las comunidades locales, el complejo cenagoso es una fuente importante de recursos con la cría de (Bocachico, Bagre, Blanquillo), acuicultura (Tilapia dorada y Cachama) entre otros y especies menores como la avicultura.

4.2.5. Dimensión económica

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

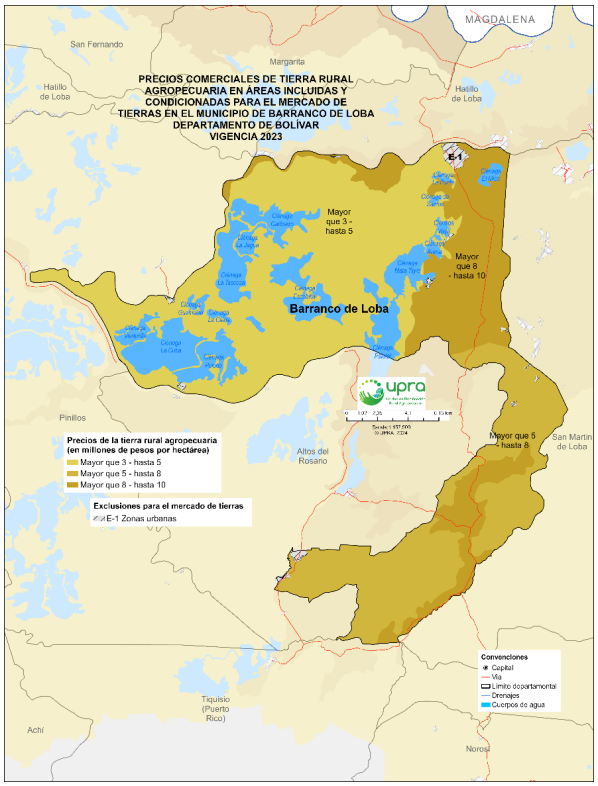
Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras ubicadas al occidente, alrededor del complejo cenagoso, las tierras bajas en sectores como Los Cerritos y Rio Nuevo con pendientes inferiores al 3%, con limitantes de inundación y encharcamiento, presenta suelos de mediana capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 47 y 52

puntos, con tiempos de desplazamiento predominantes entre 1 y 2 horas, tamaños prediales predominantes mayor a 10 hasta 20 hectáreas y usos agropecuarios, uso principal, la pesca, ganadería y cultivos pancoger.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Estas se encuentran más alejadas del casco urbano, pero común mente denominadas tierras firmes al costado suroriental ubicadas en los corregimientos de Las Minas de Santa Cruz, Las Delicias y Pueblito Mejía, estas tierras son más altas y no presentan problemas de inundación, el relieve es ligero y moderadamente escarpado con pendientes entre 25% y 75%, los tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas, los suelos presentan de mala y regular capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 27-34 puntos, tamaños prediales predominantes mayor a 20 hasta 50 hectáreas y usos agropecuarios con actividades agrícolas, y pecuarias.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras ubicadas al norte y oriente del municipio en el corregimiento San Antonio y veredas cerca de la Cabecera, predomina las pendientes del 3 al 7% y del 12 al 25%, los suelos son de mediana y buena capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 41 y 46 puntos incluso en algunas zonas se tienen valores potenciales entre 64 y 69 puntos, con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, influenciados por la vía Barranco de Loba-Tiquiso, tamaños prediales predominantes mayores a 10ha hasta 20ha, usos principales agropecuarios.

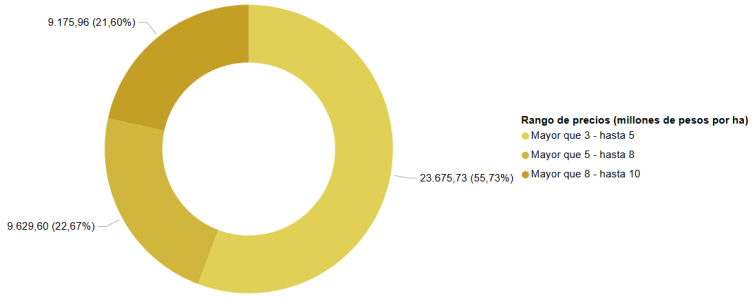
Figura 9. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Barranco de Loba



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Barranco de Loba, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 55,73% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 10. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Barranco de Loba



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Barranco de Loba

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	23.675,73	Los Cerritos, Rio Nuevo	47-52 puntos.	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agropecuario y forestal con limitaciones
Mayor que 5 hasta 8	9.629,60	Las Minas de Santa Cruz, Las Delicias, Pueblito Mejía	27–34 puntos.	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agropecuario
Mayor que 8 hasta 10	9.175,96	San Antonio, veredas cabecera	41-46 puntos y de 64-69 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agropecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio el acceso a tierra por arrendamiento rural se presenta principalmente para las actividades ganaderas y en las actividades agrícolas pero en los cultivos transitorios.

Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Barranco de Loba

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – arroz	$ 1.000.000 – $ 1.200.000	ha	Cosecha	Arriendo para actividades agrícolas
Ganadería	$ 20.000 – $ 25.000	ha	Mensual	Una cabeza de ganado.

Fuente: UPRA (2023).

4.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Barranco de Loba

Barranco de Loba presenta una gran riqueza hídrica de caños, quebradas y ciénagas además de su amplia biodiversidad en selvas, bosques, jungla donde habitan diferentes tipos de especies; con una importante vocación agrícola, pesquera y actualmente con un impuso minero que ha destaco durante los últimos años convergiendo con los diferentes usos siendo la economía base del municipio.

Su territorio se encuentra dividido por el Brazo de Loba del rio Magdalena, destacándose principalmente dos zonas, al margen izquierdo el complejo cenagoso o la parte baja, donde predomina la actividad pesquera y se desarrollan cultivos pan coger en época de verano cuando parte del territorio está seco, sus suelo son de mediana capacidad productiva pero presentan algunas limitantes de inundación y encharcamiento; al margen derecho del rio se ubica la cabecera municipal y las zona alta, allí predominan pendientes más altas y suelos con media y buena capacidad productiva, su agricultura se basa establecimiento de cultivos como yuca, arroz, maíz, cacao, frutales y cultivos de pan coger, entre otros; se destaca el desarrollo de actividades mineras y la influencia de las vías vehiculares que conducen a otros municipios.

Adicionalmente a la calidad de los suelos y la disponibilidad del recurso hídrico como aspectos caracterizadores a los precios comerciales de la tierra se tienen, una desventaja en cuanto a poca y el mal estado de la infraestructura vial, lo que incide en los altos costos de transporte de los alimentos y productos agropecuarios, el alto porcentaje de informalidad y seguridad jurídica de la propiedad, lo que repercute en el desestimulo de la inversión, el acceso a recursos, programas y entidades financieras y el alto índice de riesgo de victimización dejando a la vista la problemática de orden público y las presiones que se ejercen en el territorio por el control de las tierras y las actividades desarrolladas en estas.

Es así que el rango de precios predominante en el municipio es mayor que $3’000.000 por hectárea hasta $5’000.000 por hectárea, con 23.675,73 ha, representado por el 55,73% del total de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales de Barranco de Loba.

4.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Calamar

4.3.1. Dimensión contextual

Calamar es un municipio localizado aproximadamente a 102 kilómetros de Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra ubicado al nororiente del departamento en la subregión del Canal del Dique. Limita al norte, con el con el municipio de Suán y Santa Lucia (Atlántico) con el Canal del Dique; al oriente, con el río Magdalena y el municipio de Pedraza (magdalena); al sur, con el municipio de San Juan Nepomuceno y El Guamo (Bolívar) y al occidente, con los municipios de Arroyo Hondo, Mahates y San Cristóbal (Bolívar).

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Calamar tiene un área total de 26.206,17 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 18.799,31 ha.

El relieve de Calamar refleja diferenciación por las condiciones de pendiente, en la zona montañosa se encuentra el rango de precios de la tierra más bajo del municipio, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea, en contraste con las zonas de topografía plana con los rangos más altos del municipio, mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea.

Como consecuencia de la deforestación, de la influencia directa de los rayos solares sobre el suelo y de la combinación de estos fenómenos con la libre aireación y humedad del suelo, los procesos microbiológicos producen una rápida oxidación de la materia orgánica; lo cual explica la superficialidad de los suelos y la carencia de un manto profundo de materia orgánica. Además, por la localización geográfica del departamento en las cercanías al mar, los suelos presentan diversos niveles de salinidad y están propensos a desecación por evaporación de antiguas ciénagas salobres y de otro lado, por la cercanía al río Magdalena y al Canal del Dique, los suelos están sujetos a inundaciones periódicas (Alcaldía Municipal de Calamar, 2012).

De acuerdo con Plan de Desarrollo Municipal, el municipio de Calamar está constituido por cuatro (4) corregimientos: Hato Viejo, Barranca Nueva, Barranca Vieja, El Yucal. Y una (1) vereda: El Progreso, aun no incluida en el actual EOT por falta de actualización de este.

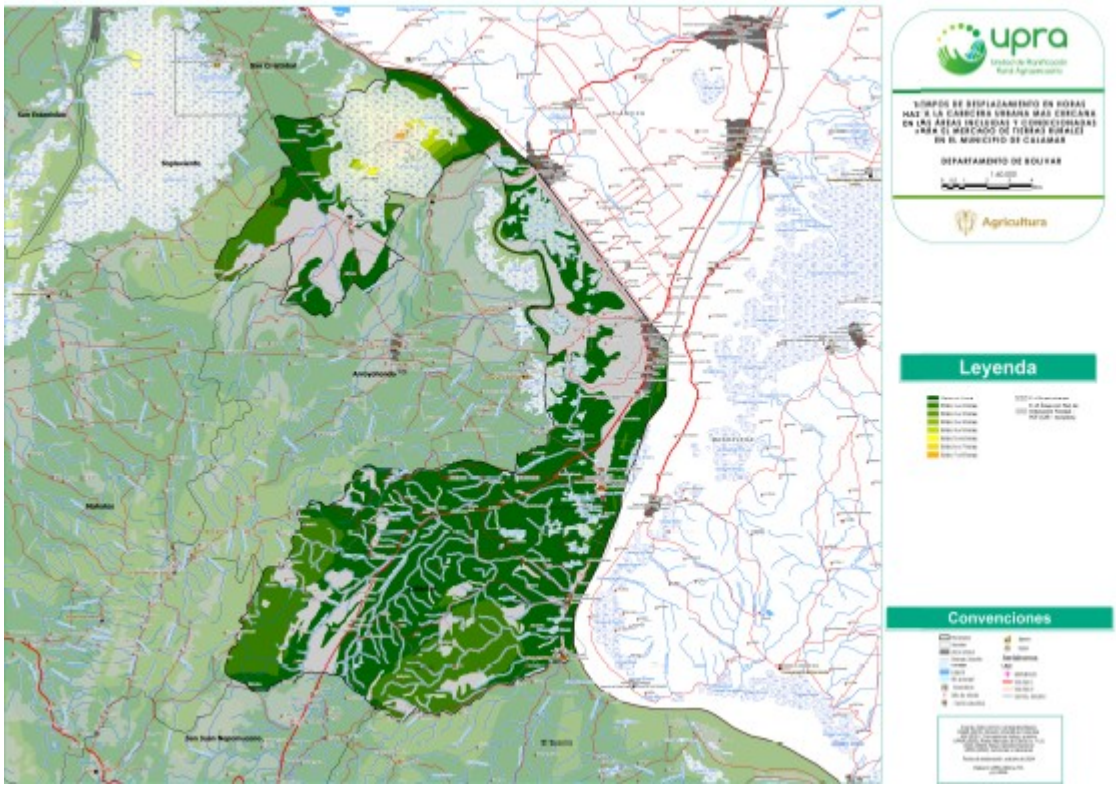
El municipio de Calamar está al borde de la carretera Troncal del Occidente, identificada como vía primaria que comunican al interior del país con ciudades de la región caribe, especificamente comunicando a la ciudad de Sincelejo y Barranquilla. Además, cuenta con vías secundarias que conectan con los municipios de Arroyohondo, San Cristóbal y Santa Lucía.

Calamar cuenta con dos arterias fluviales: el río Grande de la Magdalena y el Canal del Dique. Por medio del río Magdalena se establece contacto con los departamentos del Magdalena y del Atlántico, con poblaciones como Cerro de San Antonio, Pedraza, Concordia, Puerto Niño, Suan, Campo de la Cruz, Santa Lucía, la bahía de Cartagena y el puerto de Barranquilla.

Por otro lado, la zona que se encuentran más alejada de la cabecera urbana y con más dificultad de acceso está en el corregimiento Barranca Vieja, con acceso por camino de herradura, en un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Esta zona se encuentra en el rango de precios de tierras más bajos del municipio, mayor que 5 hasta 8 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 1 a 2 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de Isócronas elaborado por la UPRA.

Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Calamar



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 95%, los corregimientos disponen de este servicio y algunas fincas tienen energía que toman del departamento del Atlántico, la vereda El Progreso no tiene energía eléctrica. Respecto al servicio de acueducto,

la cobertura es baja, la cabecera municipal dispone de acueducto, pero el resto del municipio toma el agua directamente de las fuentes o reservorios, es decir, sin ningún tipo de tratamientos. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura regular y la señal ha mejorado en los últimos meses por la colocación de una antena.

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

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Banco Agrario, Registraduría, oficina de Juzgados, corresponsal de Bancolombia 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. No se dispone de oficina de Registro de Instrumentos públicos lo que explica en parte el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (88%), el círculo registral que le corresponde a Calamar. Estos aspectos provocan un bajo dinamismo en el mercado de tierras, pues son aspectos negativos que se tienen en cuenta a la hora de establecerse e invertir.

Calamar dispone de colegios en la cabecera municipal y en todos los corregimientos. Los que se encuentran en Hato Viejo, El Yucal y la cabecera, tienen enfoque agropecuario. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con oferta de cursos cortos, en

diferentes áreas, principalmente administrativas. En el área de la salud Calamar dispone de un Hospital de primer nivel y puestos de salud en los corregimientos.

Respecto al componente diferencial, en el municipio hay varias asociaciones registradas que involucran los diferentes grupos poblacionales, dedicada principalmente a la ganadería (mejoramiento genético en bovinos). Los jóvenes una vez que terminan la etapa escolar emigran para realizar estudios superiores o buscar mejores oportunidades principalmente en Barranquilla, los que se quedan se dedican al mototaxismo, son pocos los que realizan actividades agropecuarias, es decir que el nivel de relevo generacional Calamar es bajo, faltan incentivos para que los jóvenes vean el campo como un proyecto de vida. El adulto mayor participa en programas nacionales y municipales donde realizan actividades ocupacionales y recreativas.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Calamar presenta un nivel riesgo **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).

4.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 24.768 habitantes de los cuales el 55,50% se encuentran en área urbana y el restante 44,50% en área rural (TerriData, 2024b), en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Intermedio**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 3,90%, gitana 1,20% y afrocolombiano con un porcentaje de 95,00% (TerriData, 2024b).

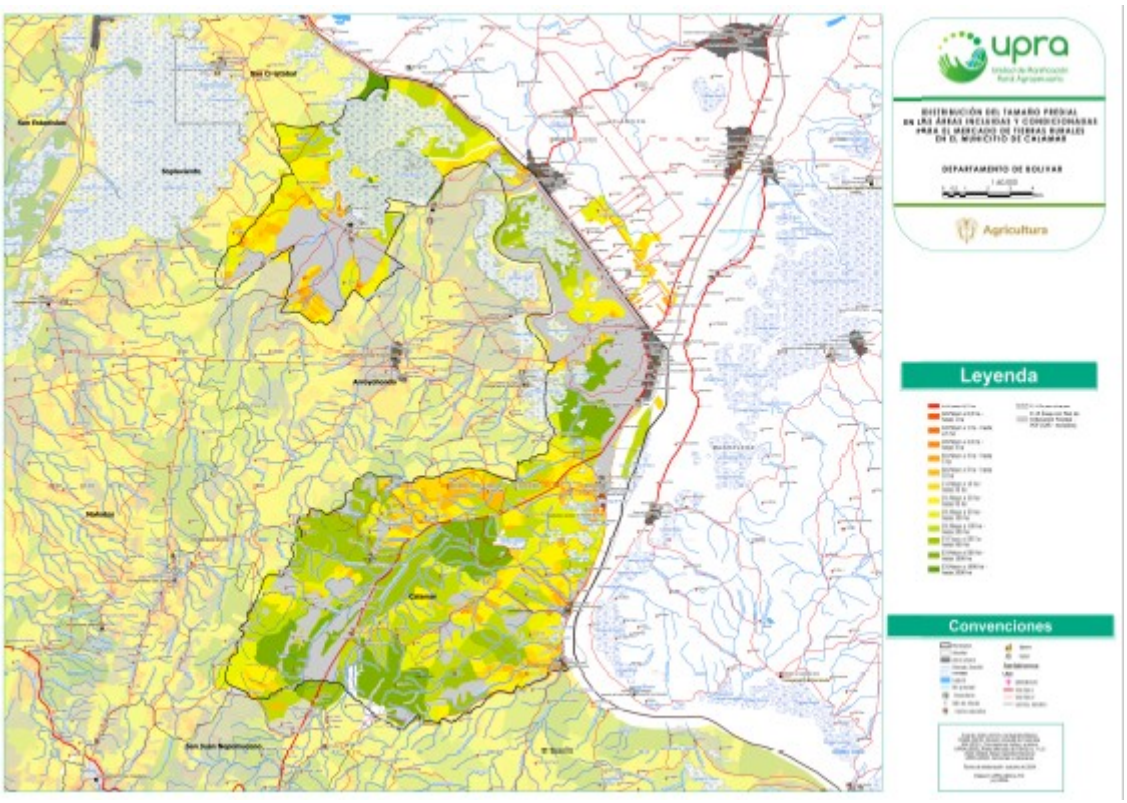
El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75% y 100%, registrando un índice de 0,88, lo cual representa que el 88% de los predios no tienen título. Sólo el 12% de los predios cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas

de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en notaria o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión o registro.

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

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 23,88%, seguido de mayor a 5 ha hasta 10 ha en un 23,24%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras. En general, en Calamar no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 12. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Calamar



Fuente: UPRA (2023).

4.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se dispone en el Proyecto de Acuerdo del 2012 Por medio del cual se ajusta y se modifica el Esquema de Ordenamiento Territorial, se implementa el contenido del acuerdo en su parte normativa con respecto a los componentes general, urbano y rural que se encontraron en el documento técnico de soporte y que dan origen al vigente Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Calamar-Bolívar.

El artículo 39 define los usos de suelo rural calcificándolos en Zona de uso del suelo de Producción Agrícola y Pecuaria (Z.U.S.P.A.P), Zona d uso del suelo de producción de Protección y Conservación de Bosques (Z.U.S.P.C.B), Zona de uso del suelo de Cuerpos de Agua y Áreas de afectación (Z.U.S.C.A), Zona de uso del suelo de Alta Producción Agrícola (Z.U.S.C.S.U), Zona de uso del suelo de Corredor Suburbano (Z.U.S.C.S.U).

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

4.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Calamar es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Como principal actividad se destaca la ganadería, la cual se desarrolla en la modalidad de doble propósito, la producción de leche se comercializa en la planta de Coolechera, mientras que el ganado es llevado en pie principalmente a la ciudad de Barranquilla. Por el lado agrícola se destacan cultivos como maíz amarillo, yuca, plátano, ahuyama y melón; los agricultores entran en el rango de pequeños productores y se dedican a una agricultura de subsistencia. Calamar tienen un amplio potencial para desarrollo de la pesca, no obstante, la existente se maneja a baja escala.

La deficiencia en infraestructura vial, las limitaciones que tiene el transporte fluvial, la ausencia de centros de acopio y la baja cobertura de servicios públicos son los principales obstáculos para que los excedentes de los productos puedan comercializarse fuera del municipio. Esta condición puede afectar el mercado de tierras por la limitada posibilidad de comercializar los productos en otras regiones sin afectar los precios por el costo de los fletes.

La Tabla 7 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en Calamar

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Maíz amarillo tradicional	342,00	1,00
Yuca consumo en fresco	272,00	13,70

Ahuyama	221,00	7,00
Maíz blanco tradicional	152,00	1,00
Mango	30,00	10,00
Ñame	18,00	10,50
Ají	14,00	9,00

Fuente: EVA (2022).

4.3.5. Dimensión económica

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 52,62% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, seguidos con 47,38% menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala, seguido de 47 – 52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía plana (inundable), fuertemente inclinada y quebrada, con pendientes de 0-3%, 12-25%, 25-50%. Predominan con un 28,35% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 20,47% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura. Este rango de precios es el más bajo del municipio, formado por terrenos inundables y también en zonas de montaña.

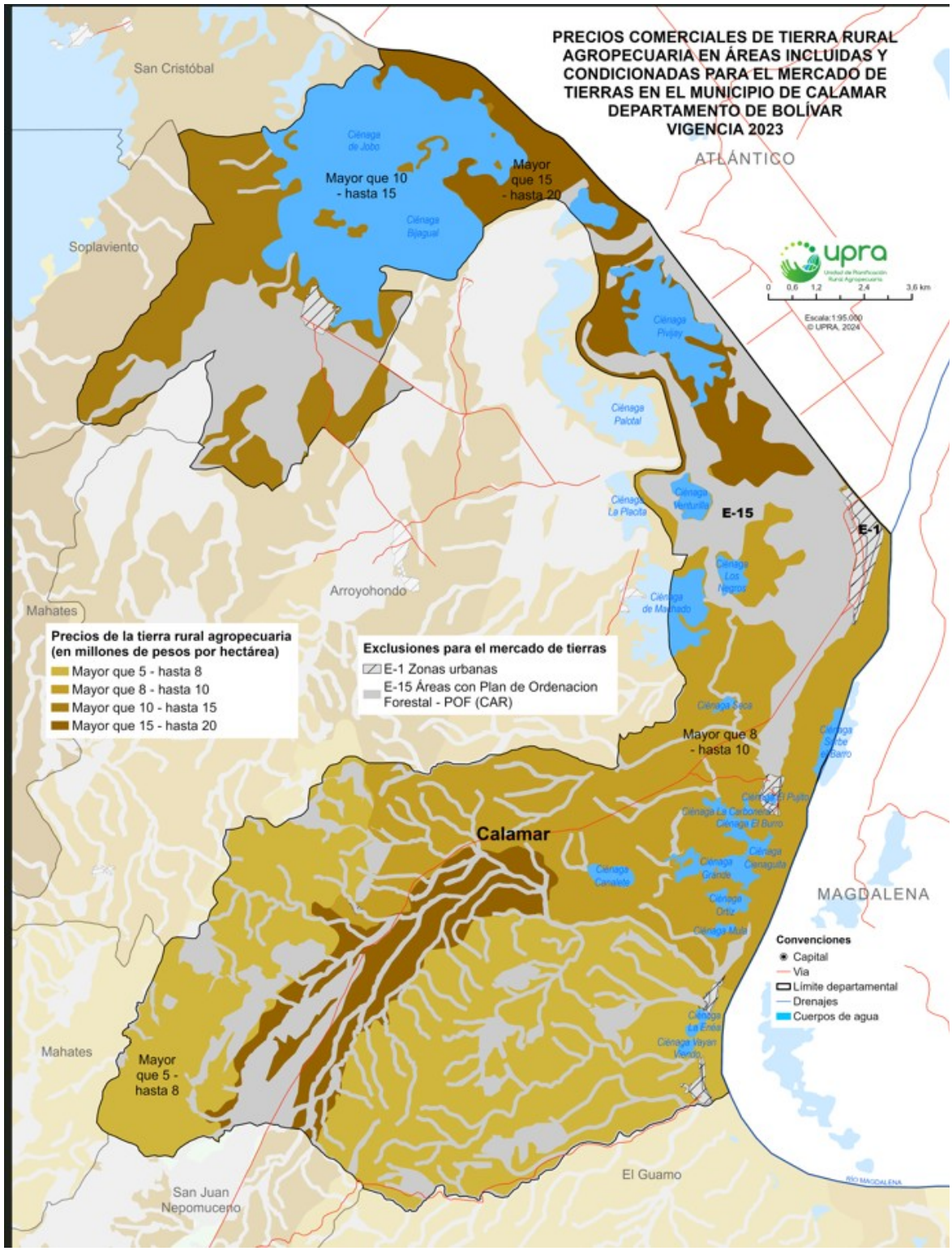
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al centro del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 95,02% de tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 47 - 52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía fuertemente inclinada con pendientes de 12-25%. Predominan con un 27,84% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha, seguido con un 26,70 % de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al norte del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado

de tierras. Con 43,71% de tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70 - 76 puntos, con capacidad productiva buena. Topografía plana y ligeramente inclinada con pendientes de 0-3% y de 3-7%. Predominan con un 28,30% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 24,53 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al norte del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 93,67% de tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70 - 76 puntos, con capacidad productiva buena. Topografía plana (inundable), ligeramente inclinada y moderadamente inclinada, con pendientes de 0-3%, 3-7% y 7-12%. Predominan con un 35,14% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 16,22 % de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura, ganadería y pesca artesanal.

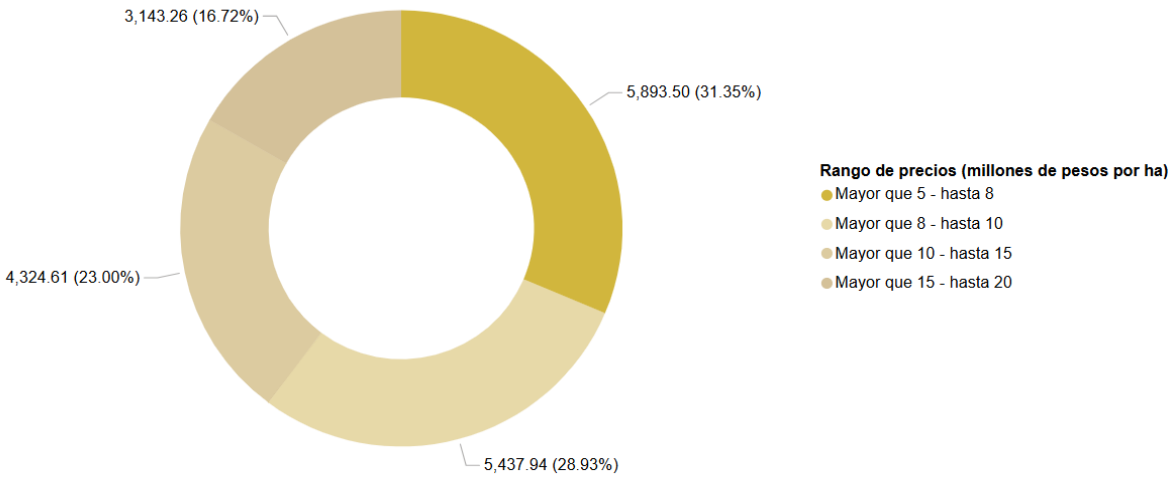
Figura 13. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Calamar



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 31,35% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 14. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Calamar



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Calamar

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 5 hasta 8	5.893,50	Barranca Vieja	27 – 34 puntos y 47 – 52 puntos	Entre 1 - 2 horas y menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 8 hasta 10	5.437,94	Barranca Nueva	47 – 52 puntos	Entre 1 - 2 horas y menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 10 hasta 15	4.324,61	Hato Viejo, Pilón	70 - 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agricultura, ganadería y pesca artesanal
Mayor que 15 hasta 20	3.143,26	Hato Viejo	70 - 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura, ganadería y pesca artesanal

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio de Calamar existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, sin embargo, esta modalidad se utiliza en agricultura y ganadería. Para cultivos de maíz, yuca, plátano y pancoger, las tierras son prestadas por uno o dos años, con la condición expresa de devolverse en pasto.

Tabla 9. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Calamar

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Ganadería	$30.000 - $40.000	Cabeza de ganado	mes	Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: UPRA (2023).

4.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Calamar

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 alto determinado en mayor que 15 hasta 20 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.

Calamar presenta un factor positivo respecto a los tiempos de desplazamiento en la cual predominan con un 68,05% desplazamientos menores a una (1) hora a la cabecera urbana más cercana. Esta es una variable positiva y de oportunidad para la comercialización y dinamismo del mercado de tierras.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en Calamar es la ganadería de doble propósito, el segundo renglón es la agricultura con los cultivos de yuca, el maíz, plátano, ahuyama, melón, entre otros. Finalmente, la pesca en menor escala.

4.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Cantagallo

4.4.1. Dimensión contextual

Cantagallo es un municipio localizado aproximadamente a 376 kilómetros de Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al sur del departamento, en la subregión Magdalena Medio Bolivarense; rodeado por la serranía de San Lucas y los ríos Magdalena y Cimitarra. Limita al norte, con el municipio de San Pablo (Bolívar); al oriente, con el río Magdalena y municipio de Yondó (Antioquia); al sur, con el municipio de Yondó y Remedios y al occidente con el municipio de San Pablo (Bolívar).

El clima predominante es el cálido húmedo, comprendiendo esta unidad en una franja altitudinal entre 0 y 1.000 m.s.n.m. con temperaturas que oscilan entre los 25°C y 32°C, experimentando cambios drásticos de temperatura, presentándose situaciones de extremo verano y altas temperaturas.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio tiene un área total de 88.184,79 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 87.980,86 ha. Cantagallo presenta un relieve plano, ondulado, quebrado y corresponde a las estribaciones de la serranía de san Lucas; algunas elevaciones alcanzan los 1.600 m.s.n.m; en el oriente entre los ríos Cimitarra y Magdalena hay un sector de terreno plano, donde la dinámica fluvial ha formado playones cruzados por numerosos caños, así como pequeñas islas que forma el río Magdalena en sus desbordamientos.

Respecto a la influencia del relieve en los rangos de precios de tierras del municipio, las zonas montañosas al igual que las cenagosas (planas inundables), presentan el rango de precios más bajos de Cantagallo, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, mientras que las zonas más planas están en el rango de precios más alto, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

El sector agrícola en la zona baja del municipio sufre los estragos de las inundaciones periódicas que se presentan en las épocas lluviosas cada año, causando pérdidas económicas e incertidumbres en los productores.

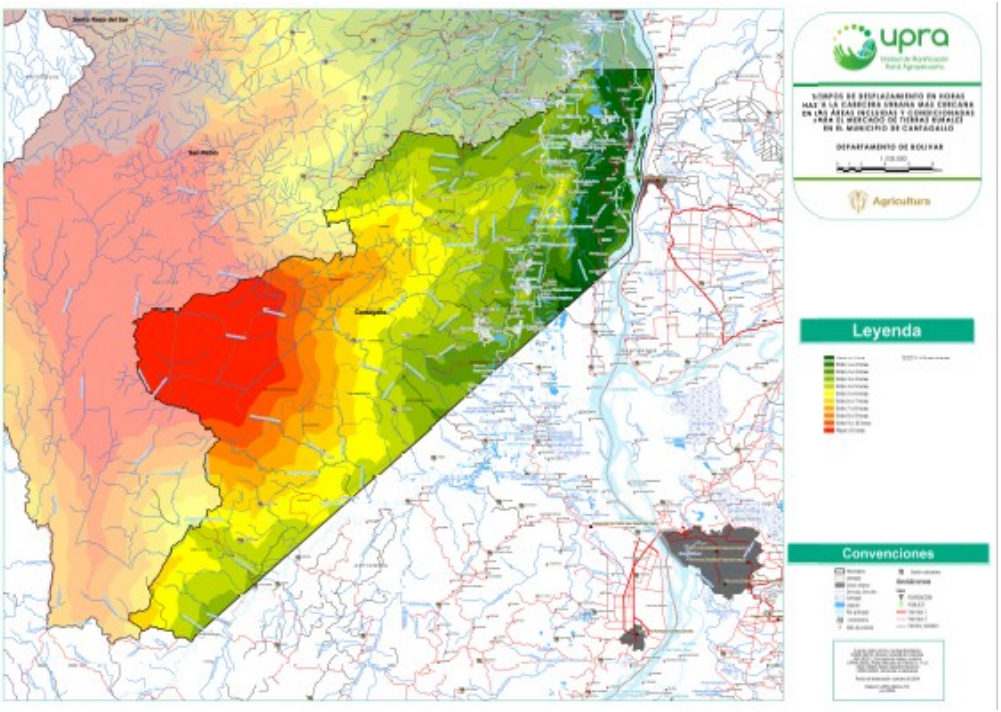
De acuerdo con el plan de desarrollo de Cantagallo para el período 2024-2027, el municipio está constituido por tres (3) corregimientos: Brisas de Bolívar (Veredas: Brisas de Bolívar, Patico Bajo, Patico Alto, Sinzona); La Victoria (veredas: Medio San Juan, La Palua, el Diamante, La Victoria, Muriba, La Firme, La Granja, Yanacue, La Peña, El Limón, La Feria, Chaparral, miralindo, La Fortuna, Pueblo Galvis, Cedro Alto); San Lorenzo (veredas: El Cagüi, Santo Domingo, El Floresta, La Poza, Lejanía, Patio Bonito, Los Coroncoros, Puerto Argelia, Isla No Hay Como Dios, La Esperanza, Caño Seco, Buenos Aires, Las Nutrias, Altos Paragua, Algarrobos, El Porvenir, La Polonia, El Trasmallo, Cedro Alto, La Concepción, Caño Dorada, el Limón, Muriba).

Las principales vías de acceso al municipio de Cantagallo son el río Magdalena y el río Cimitarra debido a ausencia de vías terrestres, esta se hace a través de transporte fluvial. Las vías carreteables del municipio se concentran en la zona baja, intercomunicando las veredas de Sinzona, Brisas de Bolívar, Patico Bajo, Patico Alto, Cedro y Coyongal. Esta red vial cuenta con aproximadamente 45 kilómetros las cuales se encuentran en regular estado. En general, La zona rural presenta una mala cobertura de vías, las existentes se encuentran en regular y mal estado de conservación, lo que dificulta la movilidad, abastecimiento y acceso a servicios de salud de la población, especialmente en época de invierno; la mejor comunicación terrestre se da al oriente del municipio, al norte y al sur de la cabecera municipal, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más altos de Cantagallo, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea. En la zona rural media y alta la actividad agrícola es muy baja, reduciendo la producción a la subsistencia o pancoger esto debido a la escasa red vial terrestre que permita la intercomunicación de estas veredas con los centros de consumo como Cantagallo, san Pablo y Barrancabermeja, situación que genera sobrecostos en el trasporte de los productos impidiendo su competitividad e impulsando a los campesinos a siembra de cultivos ilícitos.

Por otro lado, las veredas que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana de Cantagallo son Santo Domingo, Caño Dorado, Porvenir y Lejanía, a las que se accede parte por vía vehicular en mal estado, luego por vía fluvial (río Cimitarra), continuando por vía en mal estado, con un recorrido entre 6 y 7 horas. Esta zona se encuentra en el rango de precios de tierra rural más bajos de Simití, determinado en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

En general predominan los tiempos de desplazamientos entre 4 y 6 horas en la mayor parte del territorio, tal como se ilustra en el mapa de isócronas elaborado por la UPRA.

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



Fuente: UPRA (2023).

En el municipio de Cantagallo el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales. Las zonas cercanas a la cabecera municipal son las que presentan los rangos más altos de precio de la tierra encontrados, dado que se trata de zonas con relieve más plano y con vías pavimentadas o en concreto, a diferencia de aquellas áreas donde las

vías de acceso son malas, principalmente hacia la zona montañosa, donde se encuentran los rangos de precio de tierras más bajos de Cantagallo.

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 20%, esta baja cobertura se debe a que en zona rural las viviendas se encuentran muy dispersas, en la actualidad se están desarrollando algunos proyectos de plantas fotovoltaicas para mejorar la cobertura, el servicio convencional es prestado en el corregimiento de Brisas de Bolívar y sus veredas, localizadas muy cerca del casco urbano, estas zonas también disponen de acueducto y es donde se encuentran los rangos de precios más altos mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea. El resto del municipio no presenta servicio de energía eléctrica y el agua se toma directamente de las fuentes. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura baja, la señal es 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 presenta una baja cobertura de servicio de energía eléctrica y acueducto, notándose 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 se considera una variable representativa para el mercado de tierras del municipio de Cantagallo.

La presencia institucional es insuficiente, está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Personería, Registraduría, oficina de Juzgados, PAC Banco Agrario, no existe notaría ni oficina de registro de instrumentos púbicos, para acceder a registros de transacciones de predios o trámites similares, deben dirigirse al municipio de Simití. La carencia de esta entidad en el municipio, además del desconocimiento, costos de traslados y la dificultad para cubrir los costos de este tipo de trámite, se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (84%), condición que dificulta la

comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

Cantagallo posee dos (2) instituciones educativas, la institución educativa Técnica Industrial y Agropecuaria José María Cuellar Díaz, ubicada en el casco urbano, además de escuelas a nivel primario en diferentes veredas. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con oferta de programas educativas, en diferentes áreas y cursos cortos. En el área de la salud Cantagallo dispone de un Hospital de primer nivel; cuenta además con ocho (8) puestos de salud localizados en diferentes veredas.

Cantagallo está bañado por numerosas quebradas, ciénagas y pantanos. Se calcula su riqueza hídrica en 250 kilómetros cuadrados, esto hace que el municipio se proyecte como fluvial y pesquero. Las quebradas que riegan su geografía son: Yanacué, Sepultura, De Los Blancos, San Lorenzo, Las Piedras, La Concepción, La Pita, Coral, los Micos, Las Pavas, Santo Domingo, San Pedro, Paco Paco, La Resbalosa, entre otras. Dentro del municipio de Cantagallo 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.

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen varias asociaciones conformadas por mujeres y otras formadas por diferentes grupos poblacionales (mixtas) que desarrollan actividades agropecuarias relacionadas con ganadería y cultivos de pancoger. En cuanto a los jóvenes no se presenta asociatividad de este grupo en el municipio, hay mucha migración a ciudades y los que quedan buscan alternativas labores diferentes a las labores agropecuarias, como el mototaxismo o la minería, dando lugar a que el nivel de relevo generacional en el campo sea bajo. El adulto mayor participa de los programas a nivel nacional y municipal, pero que no están relacionados con actividades productivas.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Cantagallo presenta un nivel riesgo **Medio Alto** 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), dado que representa una amenaza para la inversión. El hecho de encontrarse en este nivel de riesgo de victimización ha dado lugar a que Cantagallo esté incluido dentro de los municipios dentro de los municipios catalogados como ZOMAC (Zonas más afectadas por el conflicto armado) y PDET (Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial), toda vez que, forma parte de una zona del país que ha sido fuertemente afectada por el conflicto urbano.

4.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

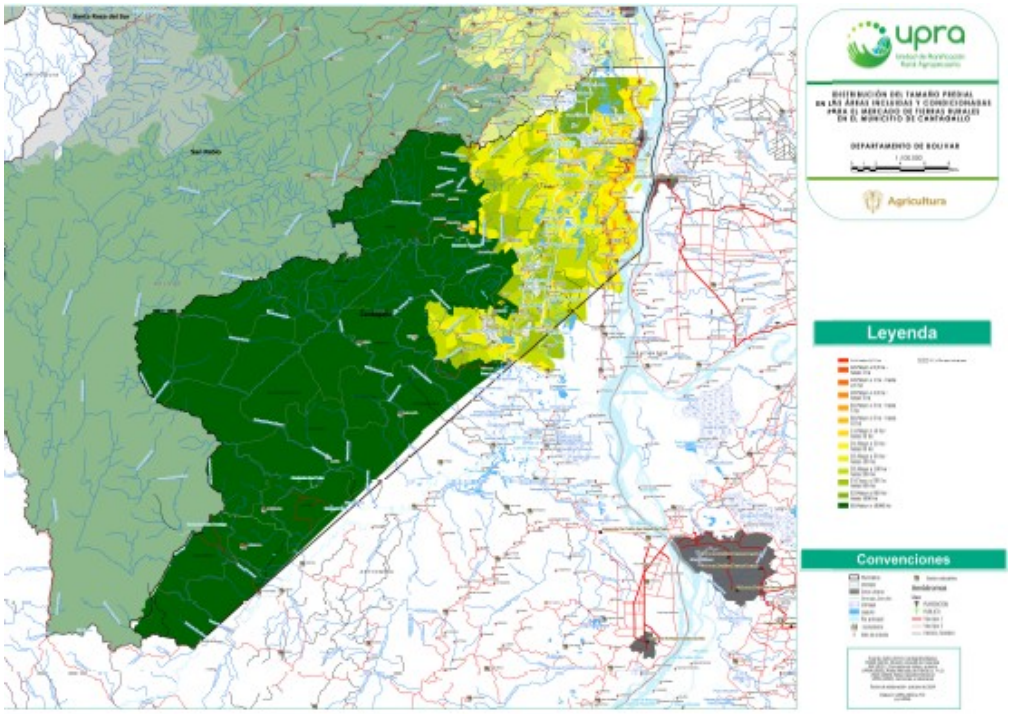
Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 9.101 habitantes de los cuales el 46,60% se encuentran en área urbana y el restante 53,40 % en área rural (TerriData, 2024c), en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Rural**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 0,60% y afrocolombiano con un porcentaje de 99,20% (TerriData, 2024c).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75% y 100%, registrando un índice de 0,84 (UPRA, 2019), lo cual representa que el 84% de los predios no tienen título y que buena parte de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio. Sólo el 16% de los predios cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en notaria o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión o registro.

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

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 30,19%, seguido de mayor a 50 ha hasta 100 ha en un 17,19%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Cantagallo se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y precios de la tierra por hectárea, en general, en Cantagallo no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 16. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Cantagallo



Fuente: UPRA (2023).

4.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Acuerdo de 2001 "Por el cual se adopta el esquema de Ordenamiento Territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas del municipio de Cantagallo Bolívar, se establecen las normas de desarrollo urbanístico y se define el programa de ejecución para el desarrollo territorial del municipio y se dictan otras disposiciones". Para el municipio de Cantagallo, en el componente rural se encuentra definido en artículo 48, 49 y 50, Suelo rural: Comprende las áreas del municipio con uso principal agropecuario, forestal y de protección y conservación ambiental, con usos compatibles y/o condicionados, tiene las siguientes zonas:

Suelo rural de protección, este compuesto por: **Zona de protección y conservación ambiental,** uso principal: conservación y protección; **Zona de protección de nacimientos de agua**; **Zona de infiltración y recarga de acuíferos**, uso principal: conservación y protección con énfasis en reforestación con especies nativas; **zona de ronda de los ríos y cuerpo de agua**, uso principal: Conservación y protección, con énfasis en la reforestación de especies nativas y **Zona de recreación,** uso principal: recreacional y deportivo.

Suelo rural de actividad económica, compuesto por: **Zona de actividad agropecuaria,** uso principal: Agropecuario y forestal; **zona de recuperación y rehabilitación ambiental** y **zona agropecuaria agroindustrial e industrial,** uso principal: Agropecuaria tradicional, agropecuaria semi intensiva y agropecuaria agroindustrial.

En el municipio se desarrollan actividades diferentes a la agropecuaria entre ellas la explotación petrolera, no obstante, no son consideradas como generadoras de conflicto de uso, toda vez que históricamente se ha realizado en el municipio y no se ha expandido.

4.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El principal renglón productivo de la economía del municipio de Cantagallo es la explotación petrolera, localizado en la zona sur del casco urbano (veredas Patico

Alto y Patico Bajo), el segundo renglón es la palma de aceite, estas dos actividades son la principal fuente generadora de empleo formal en el municipio. En cuanto a la palma, la producción es llevada a la planta extractora del municipio de San Pablo, las plantaciones están localizadas en las zonas planas del municipio en colindancia con el río Magdalena (vereda Patico, Sinzona, El Cedro), en el municipio se está adelantando un proyecto de 850 ha de palma de aceite orientado a pequeños productores. En el municipio también se desarrollan otros cultivos como arroz, maíz, yuca, plátano, ahuyama, caña, frutales, cacao, este último corresponde a un proyecto localizado en las veredas de Lejanía, Puerto Argelia, La Esperanza, Floresta, Porvenir y Cedro Alto, la siembra es realizada con arreglo agroforestal, en combinación con plátano y con forestales.

En cuanto a la ganadería, en el municipio se adelantan proyectos de repoblación bovina y en los últimos años se está incursionando con población bufalina mostrando buena respuesta, localizadas tanto en la parte alta como en la parte baja del municipio. La capacidad de carga en el municipio es de una cabeza por hectárea. Otra actividad importante en el municipio es la piscicultura de estanque, actualmente de adelantan proyectos de repoblación de peces en las ciénagas donde se practica la pesca artesanal.

La deficiencia en infraestructura vial, las limitaciones que tiene el transporte fluvial, la ausencia de centros de acopio y la baja cobertura de servicios públicos son los principales obstáculos para que los excedentes de los productos puedan comercializarse fuera del municipio. Esta condición puede afectar el mercado de tierras por la limitada posibilidad de comercializar los productos en otras regiones sin afectar los precios por el costo de los fletes.

La Tabla 10 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 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cantagallo

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Palma de aceite	596,00	2,90
Yuca de consumo fresco	320,00	13,00
Maíz Amarillo Tradicional	120,00	2,00
Plátano	323,00	11,00
Cacao	362,00	0,50
Maíz Blanco Tradicional	80,00	2,00
Arroz secano mecanizado	60,00	5,90
Arroz secano manual	15,00	4,40

Fuente: EVA (2022).

4.4.5. Dimensión económica

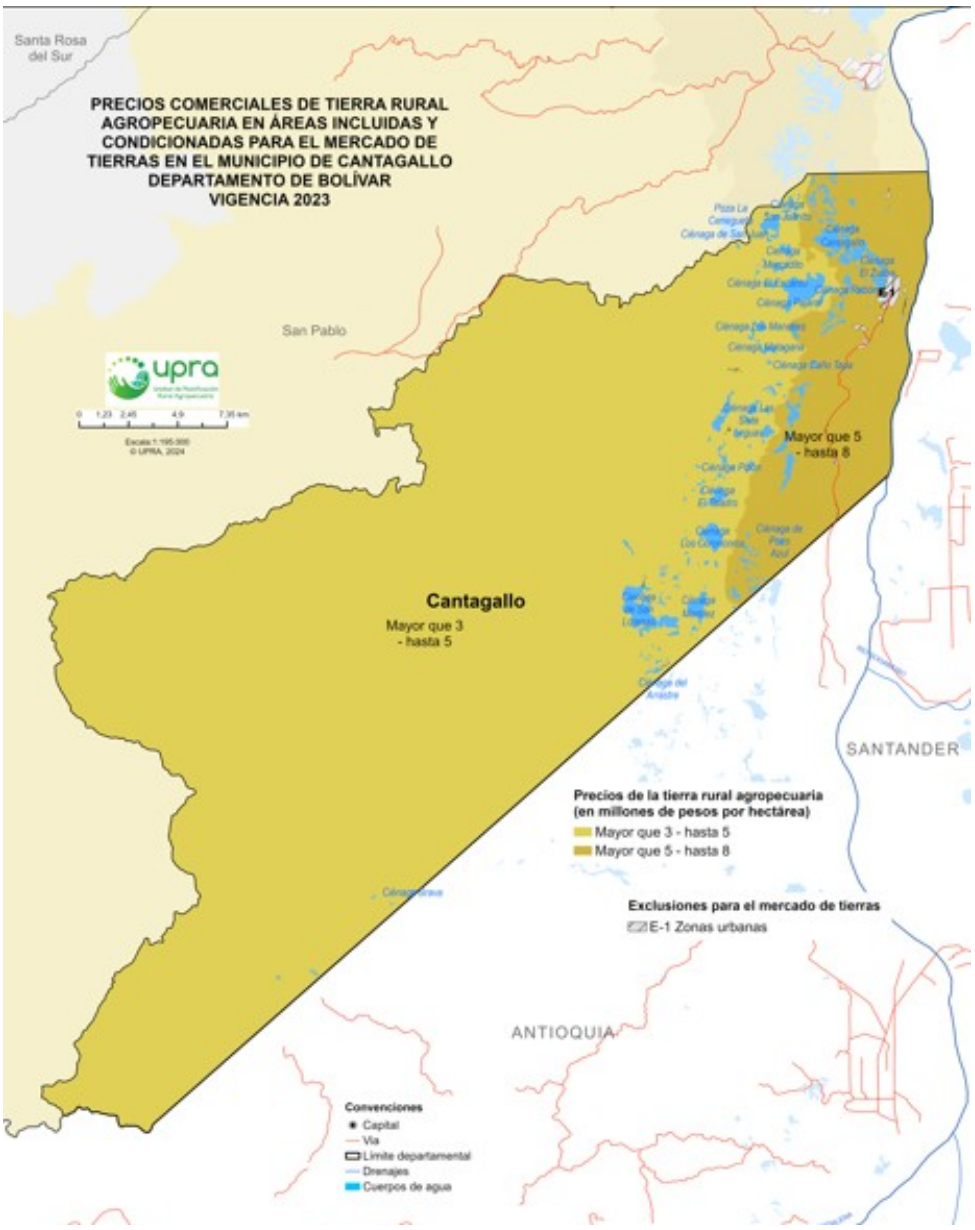
Los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al nororiente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 19,53 % de tiempo de desplazamiento entre 5 y 6 horas, seguidos con 17,42 % entre 4 y 5 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 41-46 puntos, con capacidad productiva regular. Topografía plana (cenagosa), moderadamente quebrada, ligeramente escarpada, moderadamente escarpada y fuertemente escarpada, con pendientes de 0-3%, 12-25%, 25-50% y 50-75% respectivamente. Predominan con un 31,32% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 29,67% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zonas ubicadas en la parte sur, oriente y occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 37,90% de tiempo de desplazamiento menor a una hora, seguido con 27,88% entre 1 y 2 horas. Los valores

potenciales que predominan están en el rango de 47-52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía plana, con pendientes de 0-3%. Predominan con un 28,57% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 18,57 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura, ganadería y cultivo de palma.

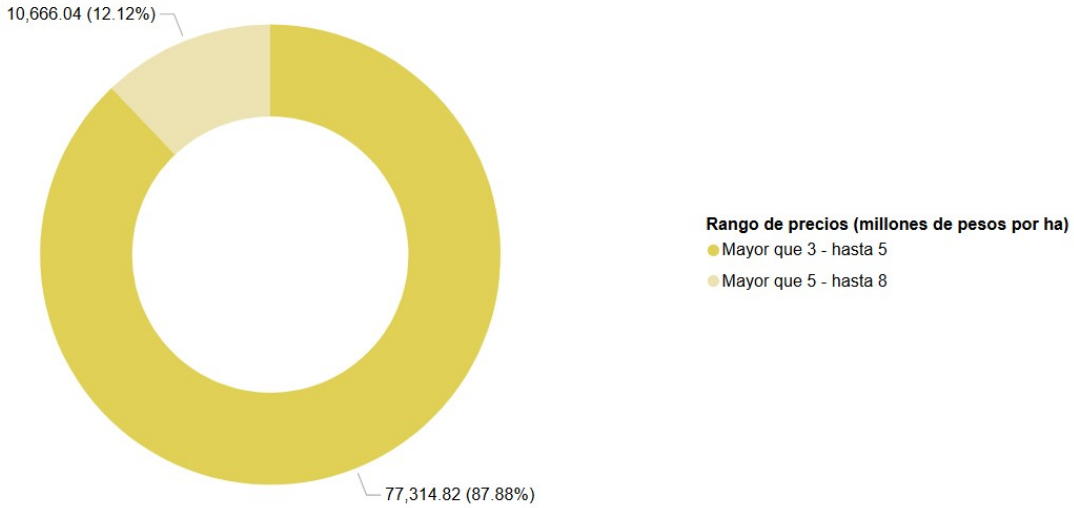
Figura 17. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cantagallo



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 87,88% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 18. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cantagallo



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Cantagallo

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 3 hasta 5	77.314,82	Patico Alto, Patico Bajo, Sinzona y	41 – 46 puntos y 27 – 34 puntos	Entre 5 - 6 horas y entre 4 – 5 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha	Bosque, agricultura y ganadería
Mayor que 5 hasta 8	10.666,04	Victoria y San Lorenzo: Medio San Juan, La Palua,La Poza, Lejanía, Los Coroncoros, Puerto Argelia, La esperanza, Caño Seco Buenos Aires, La Esperanza, las Nutrias, El Porvenir, la Polonia, entre otras)	47 - 52 puntos	Menor a 1 hora y entre 1 - 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura, ganadería y cultivo de palma

Fuente: UPRA (2023).

El arriendo de tierras para desarrollo de actividad agropecuaria se da para cultivos de pan coger, el pago no se da por mensualidades si no con parte de la cosecha, también se da el arriendo para ganadería.

Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Cantagallo

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Ganadería	$25.000	Cabeza de ganado	mes	Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: UPRA (2023).

4.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cantagallo

En el municipio de Cantagallo el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales. La zona más cercana a la cabecera municipal es donde se presentan los rangos más altos de precio de la tierra, dado que se trata de zonas favorecidas por la ubicación, infraestructura, comunicación, además de topografía plana, y con cultivo de palma establecido.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en Cantagallo es el cultivo de palma, arroz, plátano, yuca, el maíz, cacao, entre otros. Otro renglón importante es la ganadería desarrollada en la modalidad de doble propósito y finalmente la pesca artesanal.

Los cultivos ilícitos generan desplazamientos de la mano de obra en el municipio, toda vez que proponen un valor de jornal más alto en comparación con el implementado para actividades agropecuarias lícitas, adicional a las problemáticas sociales que este tipo de actividad genera en el municipio.

4.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Cicuco

4.5.1. Dimensión contextual

Cicuco es un municipio localizado aproximadamente a 237 kilómetros de Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la parte central del departamento y hace parte de la Depresión Momposina. Limita al norte, con el municipio de Talaigua Nuevo; al sur, con el municipio de Mompox y brazo de Loba; al oriente, con el municipio de Talaigua Nuevo y al occidente con el municipio de Magangué.

El clima predominante es el cálido seco, con una altura de 20 a 35 metros sobre el nivel del mar, con temperatura media anual de 28,26°C y precipitaciones entre 1.000 y 2.000 mm anuales, Las lluvias se distribuyen en un patrón bimodal, con valores máximos en los meses de septiembre-noviembre y mayo-junio. Esta unidad incluye la zona de vida Bosque Seco tropical (bs-T). Estas características climáticas, sumadas a las malas prácticas agrícolas y a la falta de protección ambiental, se consideran desfavorables para el desarrollo de proyectos productivo y pueden afectar el mercado de tierra del municipio, donde el mayor rango de precios encontrado es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

Todos los centros poblados están localizados en zonas de amenaza y riesgo por inundación y erosión, debido al carácter de zona inundable que presenta todo el territorio bañado por los Brazos de Loba y Chicagua y el Chono de Loba. Las inundaciones son regulares a ocasionales y en la mayor parte del territorio se prolongan por más de cuatro meses al año.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Cicuco tiene un área total de 13.141,91 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 12.832,80 ha.

El territorio del municipio de Cicuco se encuentra localizado en el bloque tectónico correspondiente la cuenca del río san Jorge, también conocida como

Depresión Momposina, la cual es el resultado del hundimiento del bloque comprendido entre las fallas de Ayapel y Romeral. Cicuco se localiza en el paisaje de planicie, el cual está formado por la acumulación de sedimentos no consolidados, compuestos por arenas, limos y arcilla de origen fluvial, encontrándose dos tipos de relieve: Plano inundable (sector noreste) y terraza aluvial.

Respecto a la influencia del relieve en los rangos de precios de tierras del municipio, las zonas cenagosas (planas inundables), presentan el rango de precios más bajos de Cicuco, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, mientras que las zonas más ligeramente inclinadas están en el rango de precios más alto, mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

De acuerdo con el EOT municipio de Cicuco (Alcaldía Municipal de Cicuco, 2000), el municipio está constituido por la cabecera municipal y cinco (5) corregimientos: San Francisco de Loba, La Peña, Campo Sereno, San Javier y Pueblo Nuevo; cuatro (4) veredas: Cicuquito, Pan de Azúcar y Pan Pelao (Puerto la Bodega) y el sector conocido como Los Manguitos, todos estos asentamientos humanos presentes en el municipio se localizan a lo largo de las riberas de los brazos de Loba, Chicagua y Chorro de Loba. Presentándose los rangos de precios más altos del municipio en los sectores colindantes al casco urbano, mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

En cuanto a vías terrestres la cobertura en lo rural es del 70%, la carretera que de la Bodega conduce a Hatillo de Loba, esta vía es importante para toda la Depresión Momposina, toda vez que articula todo lo referente al movimiento intramunicipal, e intermunicipal, estando a 10 kilómetros del municipio de Talaiga Nuevo y 35 kilómetros de Mompox, esta vía se encuentra asfaltada. También está la vía que conecta con el municipio Hatillo de Loba, asfaltada y en regular estado. Entre las vías secundarias está la que conecta la cabecera municipal con el corregimiento de Las Boquillas (Mompox) y otra que conecta la cabecera con Batería de Boquete-El Vesubio (Talaigua Nuevo), ambas destapadas en mal estado. El sistema vial es deficiente con caminos de

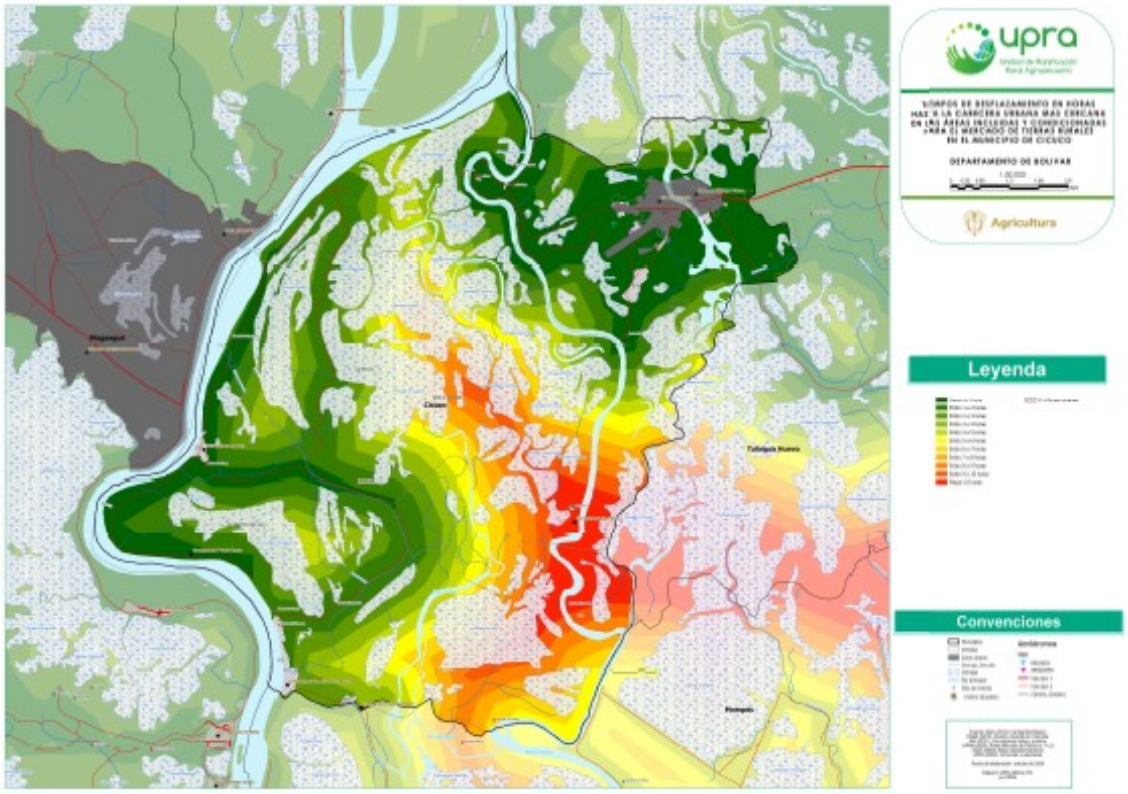
herradura, lo cual impide la comunicación rápida entre las veredas, corregimientos y la cabecera municipal.

Las rutas fluviales del municipio son: El Brazo de Loba del río Magdalena, que sirve de corredor vial para la integración desde el sur en los corregimientos de Campo Sereno, San francisco de Loba, la vereda Pueblo Nuevo y el corregimiento de La Peña, el cual se ubica frente a la cabecera municipal de Magangué. Y El río Chicagua, considerado como el segundo corredor fluvial en importancia, su recorrido inicia al sur oriente del municipio, en los límites con Mompox y comunica la vereda de Los Manguitos, el corregimiento de San Javier, las veredas de Pan de Azúcar y Cicuquito, pasando por el puerto de la Bodega, hasta encontrar el Brazo de Loba del río Magdalena.

Por otro lado, los corregimientos que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana de Cicuco son Campo Sereno y San Francisco de Loba, a las que se accede por vía vehicular en mal estado, con un recorrido entre 2 y 3 horas. Esta zona se encuentra en el rango de precios de tierras más bajos de Cicuco, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

En general predominan los tiempos de desplazamientos entre 1 y 2 horas en la mayor parte del territorio y máximo de 2 a 3 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de Isócronas elaborado por la UPRA.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 60%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es de 50%, los corregimientos y veredas toman el agua directamente de las fuentes. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura baja y la señal es 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 baja cobertura de servicios, 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 Cicuco.

En Cicuco hay una deficiencia de presencia institucional, 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. No existe notaria en Cicuco y el círculo registral más cercano está en Mompox o en Magangué, en consonancia con un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (54%), estos aspectos provocan un bajo dinamismo en el mercado de tierras, pues son aspectos negativos que se tienen en cuenta a la hora de establecerse e invertir.

Cicuco dispone de cinco (5) instituciones educativas, en el corregimiento de San Francisco tiene enfoque agropecuario. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con oferta de cursos cortos. En el área de la salud Cicuco dispone de un Hospital de primer nivel, además de puesto de salud en los corregimientos San Francisco de Loba y La Peña.

En el sector de la cuenca Magdalénica, conocido como Depresión Momposina, el río se divide y forma el caño de Cicuco también llamado Violo, que atraviesa la cabecera municipal de Cicuco. El comportamiento hidrológico en el municipio y la Depresión Momposina, depende directamente de los niveles del río Magdalena. En niveles altos presentan grandes almacenamientos superficiales y subterráneos y el sistema se comporta como una cuenca cerrada; en estos niveles el río desborda los diques naturales y anega gran parte de las zonas bajas. En niveles bajos del río Magdalena, este funciona como un canal de drenaje y los depósitos de agua existentes, en las ciénagas fluyen en dirección de la corriente principal, ya sea de forma superficial o subterránea.

Las ciénagas constituyen básicamente el plano inundable y sus formas y tamaños son función del nivel del agua. El complejo hidrográfico del municipio de Cicuco está conformado por una cantidad de ciénagas y pantanos (humedales),

de poca profundidad conectados a los brazos de Loba, Chicagua y Caño Cicuco (Violo), a través de estrechos canales, la inundación de estos cuerpos de agua comienza con la lluvia y más tarde es seguida por el río ocupando aproximadamente el 90% del área del municipio. La presencia de cuerpos de agua en el municipio es significativa y su importancia desde el punto de vista ecológico, económico y social es fundamental para los pobladores del municipio y la región. Este sistema de ciénagas enfrenta problemas de contaminación y desecación. Dentro del municipio de Cicuco 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.

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen varias asociaciones de mujeres y mixtas que desarrollan actividades agropecuarias, cultivos de pancoger, ganadería y cría de especies menores. Otras dedicadas al procesamiento de cárnicos (embutidos), galletas y procesadoras de pescado. La mayoría de los jóvenes emigran a otros municipios y ciudades en busca de mejores oportunidades, lo que genera un bajo relevo generacional.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Cicuco 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).

4.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

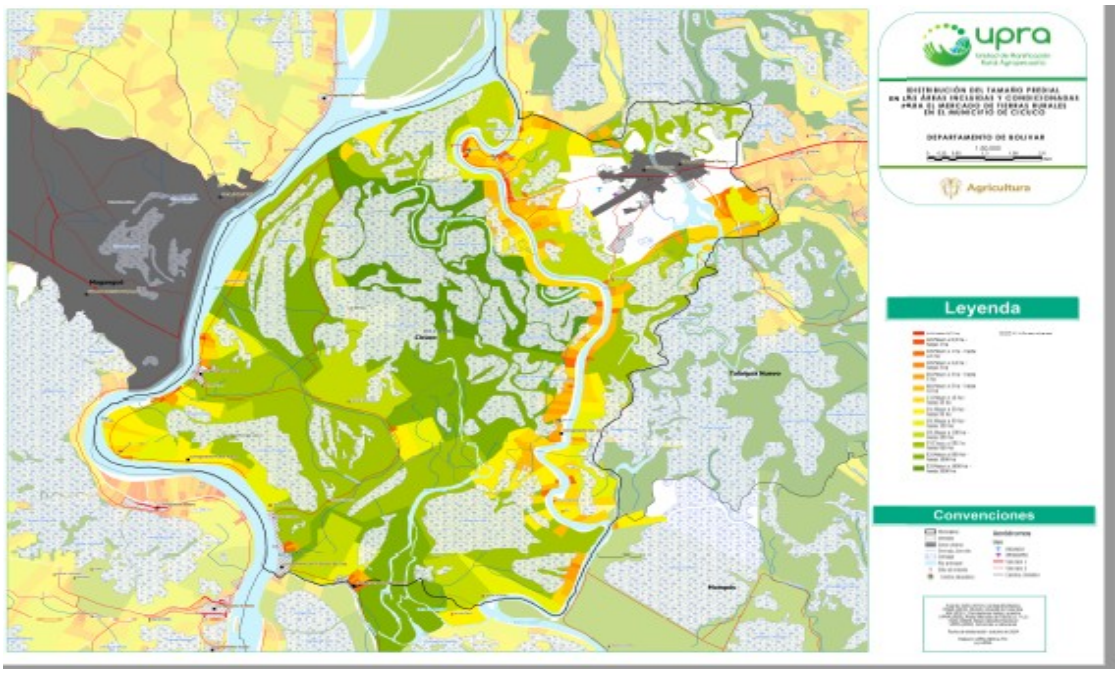
Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 14.761 habitantes de los cuales el 63,20% se encuentran en área urbana y el restante 36,80% en área rural (TerriData, 2024d), en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Intermedio**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 2,40% y afrocolombiano con un porcentaje de 96,80% TerriData, 2024d).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de 0,54 (UPRA, 2023), lo cual representa que el 54% de los predios no tienen título. Sólo el 46% de los predios cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en notaria o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión o registro.

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

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 5 ha hasta 10 ha en un 18,80%, seguido de mayor a 3 ha hasta 5 ha en un 18,40%, continuando con mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 16,40%, estos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Cicuco se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, aunque el tamaño de predio predominante es menor a 20 ha, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y precios de la tierra por hectárea, en general, en Cicuco no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 20. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Cicuco



Fuente: UPRA (2023).

4.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

De acuerdo con el EOT del municipio de Cicuco, se determina como suelo rural: Las tierras consideradas para el desarrollo de cultivos tecnificados de arroz, sorgo, maíz con aplicación de riego, control de plagas y enfermedades; pastoreo controlado en verano; pastoreo extensivo durante el verano, protección de zonas contiguas a las ciénagas y las zonas de protección de flora y fauna; y pesca controlada (Alcaldía Municipal de Cicuco, 2000).

En el área rural, se considera como suelo de protección todo el Municipio, por formar parte del ecosistema estratégico de la Depresión Momposina: Solo se permitirá el desarrollo de actividades controladas compatibles con la capacidad de uso de los suelos característicos identificados en el territorio. Las clases de suelos y prácticas de manejo recomendadas se clasifican por unidades cartográficas: **RVBa**, fertilidad moderada, usos: Cultivos tecnificados de arroz, sorgo, maíz. **RWAb**, presencia de sales y sodio excesivo drenaje, fertilidad baja, textura gruesa, usos: Cultivo de sorgo, maíz, algodón, tabaco, ñame, yuca,

pasto con fertilizante, pastoreo controlado. **RVBay**, Drenaje pobre e inundaciones regulares, usos: Pastoreo controlado en verano. **RVCay**, muy superficiales, drenaje muy pobre con inundaciones prolongadas, usos: Pastoreo excesivo durante el verano, protección de zonas contiguas a las ciénagas. **RWDaz**, drenaje muy pobre, permanecen inundados, nivel freático cerca de la superficie casi todo el año, usos: Protección de flora y fauna, se puede realizar pesca controlada cuando permanecen inundadas. **Ciénagas y caños**, de drenaje pantanoso, usos: Protección de flora y fauna.

No obstante, por su posición especial dentro de la Depresión Momposina la unidad de conservación y preservación presente en el Municipio debe dedicarse a la protección y conservación del paisaje para mantener el equilibrio de la flora y la fauna, mediante acciones de control y fomento de su propagación, de igual forma se debe estimular en los cuerpos de agua la piscicultura mediante su orientación y reglamentación.

4.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Cicuco es fundamentalmente de vocación agropecuaria. En la parte pecuaria, son relevantes la ganadería y pesca. Por el lado agrícola se destacan cultivos como frutales y plátano.

La ganadería se considera otro renglón importante de producción dentro del municipio, está orientada al doble propósito. Generalmente la leche es transformada en queso, utilizado para autoconsumo. La piscicultura es otra la actividad que se desarrolla, aprovechando la privilegiada riqueza hidrográfica del municipio.

La deficiencia en infraestructura vial, las limitaciones que tiene el transporte fluvial, la ausencia de centros de acopio y la baja cobertura de servicios públicos son los principales obstáculos para que los excedentes de los productos puedan comercializarse fuera del municipio. Esta condición puede afectar el mercado de tierras por la limitada posibilidad de comercializar los productos en otras regiones sin afectar los precios por el costo de los fletes.

En el municipio de Cicuco existen áreas específicas para la actividad minera, actualmente se explotan materiales Pétreos (arena, piedra). Se puede evidenciar dicha actividad en la cabecera municipal, la cual se encuentran algunas pequeñas explotaciones de piedra y arena a orillas de una de las fuentes hídricas más importantes del municipio (caño El Violo). Además, está la explotación de hidrocarburos.

La Tabla 13 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 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cicuco

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Mango	9,00	14,00
Plátano	6,00	5,50

Fuente: EVA (2022).

4.5.5. Dimensión económica

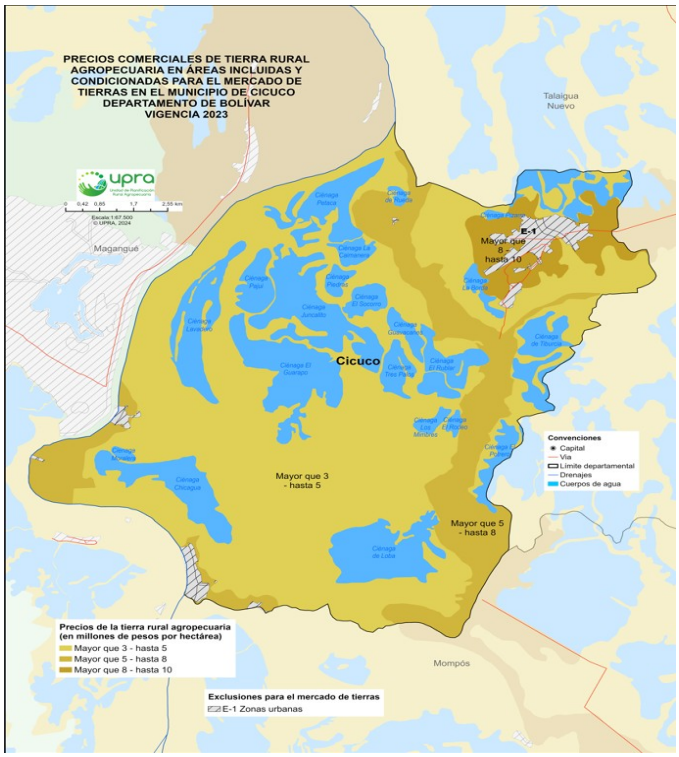
Los rangos de precios de tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en la mayor parte del municipio (zona cenagosa), dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 50,41 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas; los valores potenciales que predominan están en el rango de 47-52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía plana (inundable), con pendientes de 0-3%. Predominan con un 17,39% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 17,39% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura, en este sector se desarrolla actividad pesquera.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al sur oriente y sur occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 43,03% de tiempo de desplazamiento menor a una hora; los valores potenciales que predominan están en el rango de 64-69 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena. Topografía plana (inundable), con pendientes de 0-3%. Predominan con un 23,44% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha, seguido con un 21,09% de predios en el rango mayor 3 ha hasta 5 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al nororiente del municipio, colindante al casco urbano de Cicuco, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 96,04 % de tiempo de desplazamiento menor a una hora; los valores potenciales que predominan están en el rango de 41-46 puntos, con capacidad productiva regular. Topografía Ligeramente ondulada, con pendientes de 3-7%. Predominan con un 57,14% de predios en el rango mayor a 3 ha hasta 5 ha. Vías regulares a buenas y suelos aptos para la agricultura y ganadería.

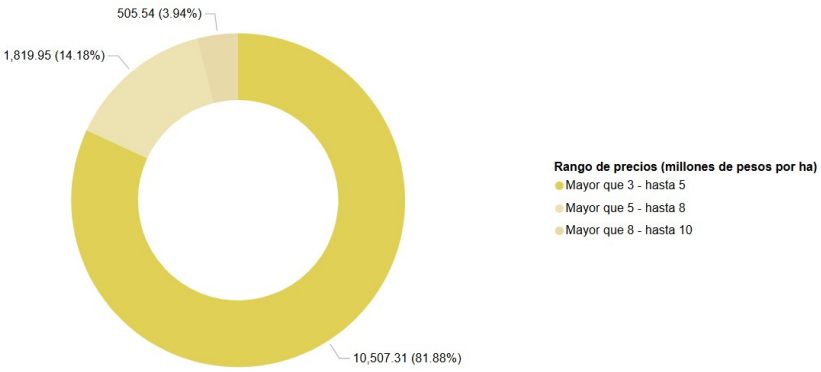
Figura 21. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cicuco



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 81,88% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 22. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cicuco



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 14. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Cicuco

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 3 hasta 5	10.507,31	Ciénagas: La Caimanera, Juncalito, El Socorro, Lavadero, Piedras, Paijua, Tres Palos, El Guarapo, Los Mimbres, El Rodeo, Loba, Chicagua.	47 – 52 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura y piscicultura
Mayor que 5 hasta 8	1.819,95	La Bodega, Bellavista, corregimiento de San Javier, La Buena Esperanza, La Peña	64 – 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y mayor a 3 ha hasta 5 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 8 hasta 10	505,54	Colindancia con la cabera urbana de Cicuco	41 - 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 ha hasta 5 ha	Agricultura, ganadería

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 15. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Cicuco

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agricultura	$ 600.000	Ha	Anual	Pan coger
Ganadería	$ 60.000	Cabeza de ganado	mes	Zonas planas y ligeramente inclinadas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: UPRA (2023).

El valor del jornal para realizar actividades agropecuarias es de $30.000 a $35.000, sin almuerzo, en el horario de 7am a 12m.

4.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cicuco

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en Cicuco es la ganadería, continuando con la pesca artesanal, y en tercer lugar el cultivo de frutales y plátano, entre otros.

La titularidad influye en la dinámica del mercado de tierras en Cicuco, dado que la alta informalidad (carencia de títulos), ocasiona una baja oferta inmobiliaria. El mercado de predios se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos.

Los precios de la tierra están relacionados con la topografía, toda vez que las zonas ligeramente inclinadas presentan el rango de precios más alto del municipio, determinado en mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

4.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Clemencia

4.6.1. Dimensión contextual

Clemencia es un municipio localizado aproximadamente a 27,00 kilómetros de Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región norte del departamento. Limita al norte con el municipio de Santa Catalina, al sur con los municipios de Santa Rosa y Villanueva, al oriente con el municipio de Santa Catalina y al occidente con Cartagena.

Según el Plan De Desarrollo del municipio, la temperatura media multianual es de 28°C y cuenta con clima cálido seco, presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 68m.s.n.m y con una precipitación entre los 1.000mm a los 1.200mm al año.

El municipio dentro de su estructura hídrica se encuentra compuesto por pantanos como Pila Rica, Pantanos la Cabaña, Machupichu, El Cedro, El Recuerdo, entre otros, de la misma forma se compone de las lagunas Las Margaritas, Arenas, La Puentiga y Hormiguero, arroyos como Saino, Palenque, La Cabaña, Nudo de Perra, Bernal, Piedras, Cantagallo entre otros y finalmente por dos caños conocidos como Guamacho y Bajos del Chiquito. Dentro de los factores de riesgo se encuentran principalmente los asociados al origen hidrometeorológico, las fuertes lluvias generan en algunos sectores inundaciones y afectaciones en las actividades humanas, los sectores dónde se han reportado amenazas son los de El Laguito y Bello Horizonte, pero también en los arroyos Arena y el Hormiguero.

De acuerdo a información de la UPRA, Clemencia cuenta con una superficie total de 8.604,08ha, dentro de las cuales 6.333,77ha se enmarcan en el mercado de tierras (MT). Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 16.224 habitantes de los cuales 13.433 habitantes se encuentran ubicados en la cabecera municipal y 2.791 en los centros poblados

y zonas rurales dispersas. De esta manera se evidencia que la gran mayoría de la población se dedica a actividades urbanas pese a la vocación rural del municipio, los pocos incentivos rurales, la infraestructura, las condiciones de seguridad, las dinámicas sociales actuales y otros factores contribuyen al éxodo masivo que ha venido transformando las dinámicas socioeconómicas de Clemencia.

El municipio en su zona rural y según el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres se compone de 3 corregimientos, Las Caras, El Piñique y el Socorro, a su vez se compone de 14 veredas, El Coco y San Isidro, Aquí me paro, Fincas, Los Camarones, Franco, Balzac, Pescadero, Perico, Los Cerros, Chiquito, Las Jaguas, Honduras, El Volcán y Califa.

Los sectores con usos agrícolas que se encuentran alrededor de la ruta nacional No. 90 o transversal del Caribe, conectan al municipio con la capital departamental y se ven beneficiados en función de la influencia de un eje vial de gran importancia, facilitando la comercialización de productos con el principal centro de consumo de la región. Esta condición de proximidad genera que los predios que cuenten con influencia directa de la transversal del Caribe presenten los precios comerciales de la tierra rural más altos de todo el municipio.

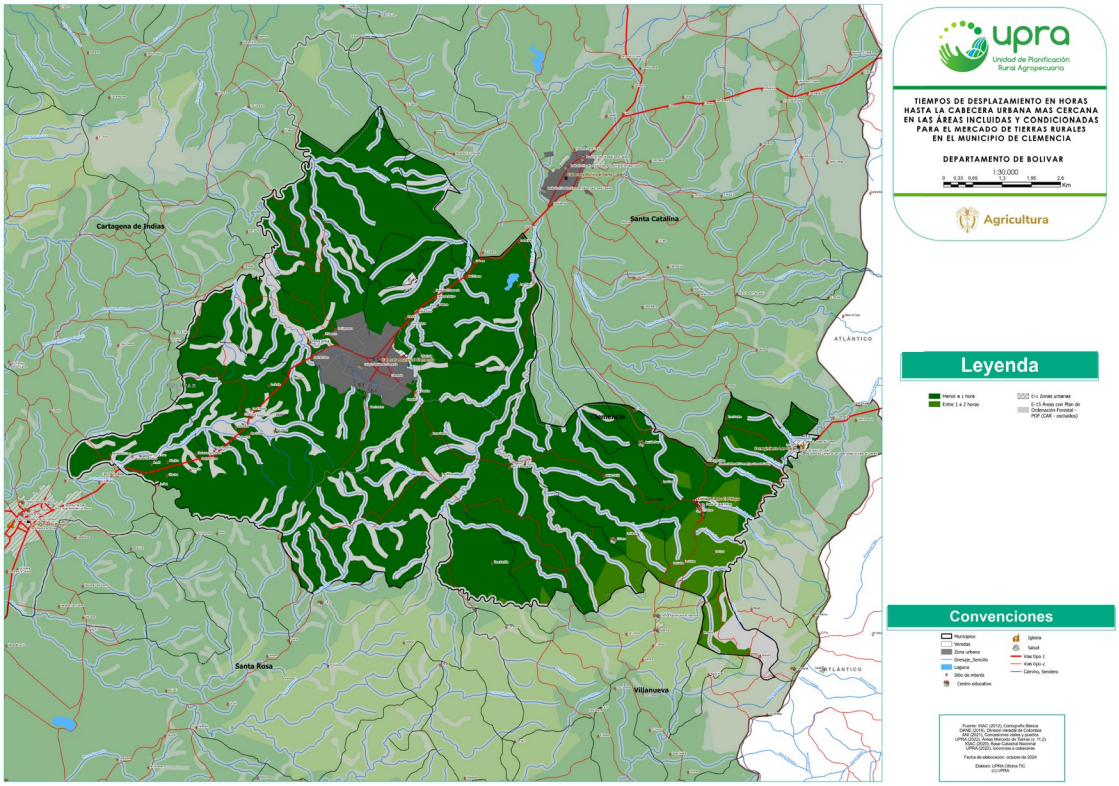
Al municipio se puede acceder principalmente por la ruta nacional No. 90, que conecta a Clemencia con la ciudad de Cartagena. En cuanto a vías terciarias la cobertura es relativamente baja y algunos sectores solo tienen acceso por medio de moto, este es el caso del corregimiento conocido como Las Caras, siendo el sector más distante a la cabecera municipal (1 hora) y de mayor dificultad de acceso dadas las condiciones de las vías, de igual manera los sectores de Pescadero y Camarones presentan dificultades de accesibilidad, este factor condiciona el mercado de tierras y se evidencia en precio de la tierra, teniendo en cuenta que estos sectores presentan precios de la tierra bajos en comparación con los predios que cuentan con influencia directa de la transversal del Caribe.

De igual forma, la infraestructura vial a la fecha se ha venido mejorando de forma parcial en las veredas más cercanas a la cabecera municipal, no obstante,

pese a su intervención se presentan importantes dificultades por la influencia del Arroyo Chiquito, siendo un cuerpo de agua que cruza diversos sectores y que se desborda en épocas de fuertes lluvias, incomunicando varias veredas con el resto del municipio.

Según datos de la UPRA, se estima que aproximadamente el 95,20% de los sectores rurales se encuentran a menos de 1 hora de la cabecera municipal, este factor se debe principalmente al tamaño del municipio, que es relativamente pequeño en comparación con los demás municipios del departamento.

Figura 23. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Clemencia



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 10% según entrevista realizada, una cifra alarmante en función de garantizar la calidad de

vida rural, caso contrario se evidencia en el sector urbano dónde si se garantiza el servicio público y aunque la mayor concentración de habitantes en Clemencia se da en la cabecera urbana, la falta de garantías de acceso al servicio solo agudiza la problemática en cuanto al desinterés por el campo.

En cuanto a la cobertura de acueducto, es casi nula, teniendo en cuenta que los diferentes sectores deben abastecerse por medio de carro tanques dada la inexistencia de acueducto veredal. Otras formas comunes de acceso al servicio vital son por medio de pozos profundos y recolección de agua lluvia, agua que no es tratada y que al mediano y largo plazo puede desencadenar problemas de salud pública.

La presencia institucional en el municipio es muy baja, dado que no cuenta con la presencia ni de notarías, ni banco agrario, 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. Actualmente Clemencia cuenta con la presencia de Registraduría y juzgado únicamente, por lo que los campesinos tienen dificultades para el acceso a créditos en función de las diferentes actividades agropecuarias y adquisición de tierras, influyendo en la compra y venta de propiedades rurales y afectando los precios comerciales de la tierra.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, el servicio de educación es prestado por medio de una escuela primaria en el corregimiento de El Socorro, de igual forma en la cabecera municipal se cuenta con un colegio técnico con enfoque agrícola y se avanza en la construcción de una escuela para educación primaria. Con respecto a la educación técnica y tecnológica el SENA cuenta con una sede en el sector de la Cordialidad y se han tenido acercamientos bajo el proyecto CampeSena (Estrategia del SENA para promover el reconocimiento de la labor del campesinado colombiano, fortalecer su economía y facilitar el acceso de esta

población a los diferentes programas y servicios del SENA, con justicia social, ambiental y económica).

A nivel salud la cabecera municipal cuenta con el hospital central UOL Miguel Antoni Ayola Coneo, el cual corresponde a un hospital de nivel 1, dónde se ofrece servicios básicos de atención y servicios de urgencias, para acceder a servicios médicos de mayor complejidad se deben desplazar a la ciudad de Cartagena.

El municipio se encuentra dentro de la subregión definida del Canal del Dique, uno de los grandes proyectos de la región y que abastece a Clemencia para la irrigación de tierras principalmente en épocas de sequía. El municipio no cuenta con muchas fuentes hídricas y recientemente los cambios drásticos del clima han afectado la producción rural masen comparación a periodos anteriores, dependiendo en gran medida de todas las adecuaciones con respecto a la infraestructura de riego para conservar y poder desarrollar sus diferentes actividades.

Respecto al componente diferencial en el municipio existen varias asociaciones, de las cuales se estima que solo la mitad se encuentran activas en la actualidad junto con las diferentes juntas de acción comunal, a la fecha se está creando una asociación para los procesos de restitución de tierras, dentro de las destacadas en el sector agrícola se puede mencionar las que se desarrollan alrededor del cultivo de mango, convirtiéndose en proveedores de importantes industrias especialmente de gaseosas.

Con referencia a la mujer rural se encuentran algunas asociaciones y varias de ellas se integran por medio de las juntas de acción comunal, siendo activas en el desarrollo de diversas actividades en su comunidad.

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, agudizando un problema que actualmente atraviesa el municipio, dónde cada día se asientan menos personas en las zonas

rurales y los jóvenes actualmente no quieren seguir la tradición agropecuaria de sus padres.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Clemencia 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, en el municipio en este factor es positivo pues garantiza la seguridad a productores, más sin embargo el reto se encuentra en función de la infraestructura vial, cobertura de servicios públicos y estímulos socioeconómicos para el agro, para que cobre fuerza el mercado de tierras rurales.

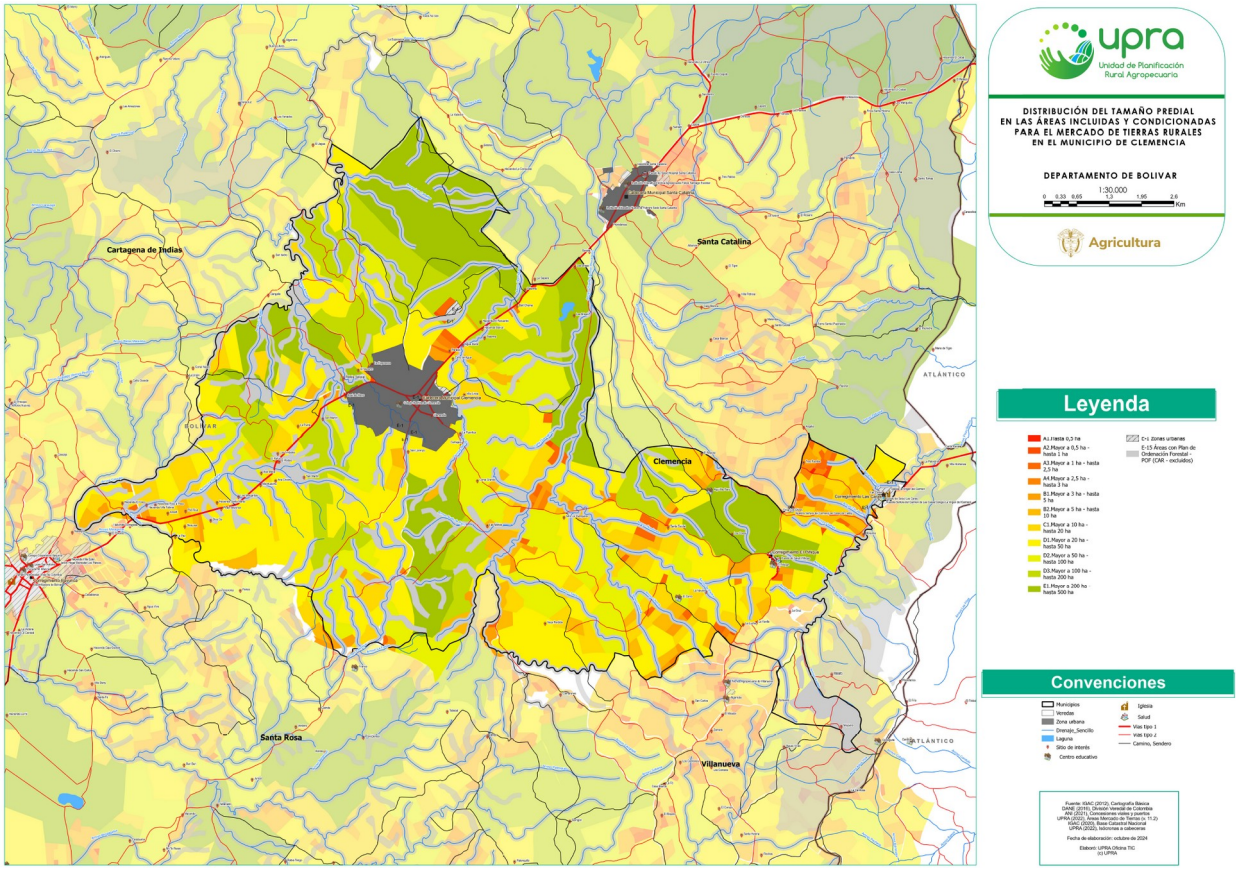
4.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Clemencia se encuentra entre los 5 municipios del departamento con menores niveles de informalidad de la propiedad, actualmente presenta una baja informalidad en la tenencia de la tierra, que en general se encuentra entre el 25% y el 50%, pues se estima que aproximadamente el 34,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, (UPRA, 2022), estas cifras son contrarias a las percibidas por los actores locales, que estiman un porcentaje de informalidad del 80%. La baja informalidad en la tenencia de la tierra del municipio es un atípico dentro de la región, pues en general la carencia de presencia institucional aumenta las cifras considerablemente en función de los costos adicionales de traslado para los tramites registrales, mientras que clemencia no cuenta con notaria, ni oficina de registro de instrumentos públicos los actores rurales se desplazan naturalmente hasta la Ciudad De Cartagena donde pertenece su círculo registral y formalizar la propiedad.

Dentro de los predios definidos como informales se da principalmente la posesión, desencadenando restricciones para la expedición del certificado ICA, limitando la comercialización de predios a personas que no son de la zona, impidiendo la comercialización y exportación de productos y condicionando el mercado natural de tierras.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen la pequeña propiedad y la mediana propiedad, pues se estima que el 23,15% de los predios cuentan con tamaños desde las 20ha y hasta las 50ha, siendo el rango predominante en el municipio, seguido de los predios entre las 10ha y 20ha con un total del 17,59% 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, siendo favorable para el campesino que en ocasiones se ve afectado por la concentración de grandes extensiones de tierra.

Figura 24. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Clemencia



Fuente: UPRA (2023).

Clemencia se clasifica en la categoría de ciudades y aglomeraciones, pese a que el municipio tiene una extensión pequeña con referencia a los demás municipios del departamento, las actividades internas están centralizadas en la cabecera urbana, sin embargo, las condiciones de accesibilidad a servicios públicos,

educación salud y empleo son bajas, siendo aún más complejas en los sectores rurales.

4.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Clemencia al tener una población inferior a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT. Reglamentado por medio del Acuerdo No. 012 del 2014, "por medio del cual se hace la revisión excepcional y se ajusta el Acuerdo No. 014 Del 23 De diciembre De 2003 correspondiente al Esquema De Ordenamiento Territorial del municipio de Clemencia", dentro del cual se definen 5 categorías del suelo, el agrícola, forestal productor, forestal protector o Área Natural Protegida y Silvopastoril.

La parte norte del municipio, en colindancia con el municipio de Santa Catalina, se clasifica el suelo como silvopastoril, permitiendo la cría y aprovechamiento de especies domésticas, en estos predios se ve una directa relación entre la norma y el precio de la tierra, influenciado de igual forma las condiciones de accesibilidad, siendo los predios con el suelo netamente rural más costoso del municipio, con un rango de valor mayor que $20.000.000 por hectárea hasta $30.000.000 por hectárea, los suelos clasificados como suburbanos y en colindancia con la transversal del Caribe son los más costosos, encontrándose en un rango mayor que $30.000.000 hasta $40.000.000 por hectárea.

Los suelos agrícolas se encuentran localizados en la parte sur del municipio, permitiendo el establecimiento de cultivos transitorios o permanentes y se encuentran en diferentes rangos de valor (desde los $8.000.000 por hectárea hasta los $30.000.000 por hectárea) en función de su localización, pendiente y acceso a los diferentes servicios.

La vocación de uso del municipio principalmente se relaciona con los usos agropecuarios, los usos agrícolas principalmente se desarrollan al costado derecho de la vía que comunica a Cartagena con Clemencia y en algunos sectores se desarrollan estas actividades sobre pendientes ligeramente

escarpadas, generando un conflicto en la zona que puede ocasionar deslizamientos y represamientos.

Con referencia a otros usos, el turismo se da de manera incipiente en el pozo Caracolí, en la zona de Loma Grande, actividad que no es muy fuerte a nivel municipal y por consiguiente no genera conflictos de uso, ni tampoco fragmentación del territorio para vivienda campestre. Por otra parte, se evidencia los usos mineros con la presencia del gigante Cemex y en otros sectores por medio de explotación de piedra caliza, la industria, agroindustria u otros usos de alto impacto no se evidencian actualmente en el territorio municipal.

4.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Clemencia ha sido un municipio tradicionalmente agropecuario, actualmente se estima que entre el 70% al 80% de la economía local se basa en la agricultura, siendo la despensa alimentaria de ciudades como Cartagena y Barranquilla. Las principales líneas productivas del municipio según la información local son los cultivos de yuca y maíz (combinados), los cuales se desarrollan principalmente en el corregimiento Piñique, por otro lado, el mango de la región es caracterizado por su buen sabor y calidad, sin embargo, no es considerado como un cultivo por los campesinos, imposibilitando un manejo o mantenimiento óptimo. Por otro lado, se encuentra también el plátano cultivado principalmente en las veredas de Camarones, Caballero y Bernal, de igual forma se da el ñame y limón (bajo las mismas condiciones del mango).

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 Clemencia registra de manera representativa los siguientes cultivos:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz	662,00	1,30
Yuca	500,00	8,00
Plátano	455,00	8,00
Mango	435,00	13,00
Millo	100,00	1,50
Ñame	50,00	10,00
Frijol	50,00	1,00
Arroz	35,00	2,40
Limón	22,00	12,00
Ají	2,50	4,00

Fuente: EVA (2022).

Con referencia a los precios relacionados únicamente a la mano de obra de los cultivos asociados de yuca y maíz, se estima el establecimiento en aproximadamente de 10 a 20 jornales, siendo el valor del jornal de $40.000 medio día.

Los productos locales son comercializados en las ciudades de Cartagena y Barranquilla principalmente. En el sector de Las Caras dada su proximidad al Atlántico, los productos generados son comercializados en la ciudad de Barranquilla, la cual se encuentra a aproximadamente una hora y media de este corregimiento.

4.6.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras moderadamente escarpada con pendientes clase f (50-75%), valores potenciales de 19 a 26 puntos principalmente, es decir tierras malas a muy malas. Zonas principalmente boscosas con tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha en su mayoría, son sectores ubicados al costado sur del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano

menor a 1 hora y con vías en general en regular estado de conservación y mantenimiento. Los factores determinantes por la que estas zonas corresponden a los precios de la tierra más bajo dentro del municipio se encuentran asociados a la pendiente y las condiciones de accesibilidad.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras ligeramente escarpada con pendientes clase e (25-50%), valores potenciales de 35 a 40 puntos principalmente, es decir tierras regularas a malas. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha y hasta 50ha en su mayoría, son sectores ubicados en la zona oriental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1.

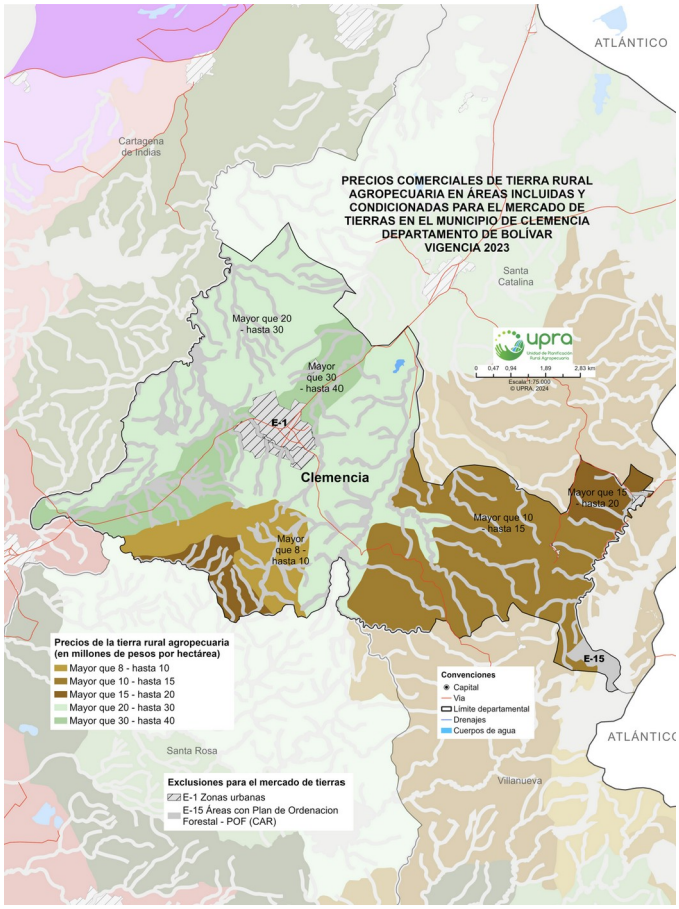
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras ligeramente escarpada con pendientes clase e (25-50%), valores potenciales de 35 a 40 puntos principalmente, es decir tierras regularas a malas. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 1ha hasta 2,5ha, corresponden a los sectores ubicados al oriente del municipio es decir en límites con el municipio de Santa Catalina, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora y con vías en general en regular estado de conservación y mantenimiento.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas, fuertemente inclinadas y ligeramente escarpadas con pendientes clase a, d y e (0-3%, 12-25% y 25-50%), valores potenciales de 35 a 40 puntos principalmente, es decir tierras de regulares a malas. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha, corresponden a los sectores ubicados sobre la parte norte y central del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora principalmente y con vías en general en aceptable estado de conservación y mantenimiento.

Mayor que 30 hasta 40 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 35 a 40 puntos principalmente, es decir tierras regulares a malas. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha,

corresponden a los sectores ubicados sobre la parte central del municipio, 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. Uno de los factores más influyentes para que corresponda al precio por hectárea más alto del municipio es la accesibilidad, dado que tiene influencia directa con la Transversal del Caribe y facilita la comercialización de productos con la capital departamental, adicionalmente corresponden a los sectores más planos del municipio.

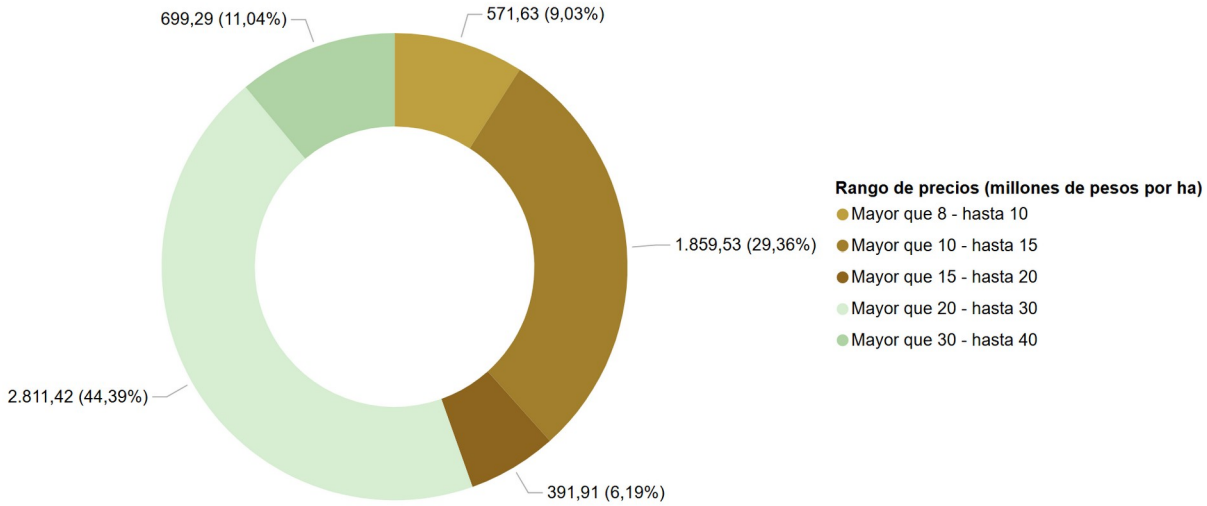
Figura 25. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Clemencia



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Clemencia, donde el rango de precio predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 44,39% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 26. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Clemencia



Fuente: UPRA (2023).

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

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 8 hasta 10	571,63	sectores ubicados al costado sur del municipio	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	1859,53	zona oriental del municipio	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	391,91	Sectores ubicados al oriente del municipio es decir en límites con el municipio de Santa Catalina,	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1ha y hasta 2,5ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	2811,42	Sectores ubicados sobre la parte norte y central del municipio	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha	Minería y Pecuario
Mayor que 30 hasta 40	699,29	Colindancia con el casco urbana	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10ha hasta 20ha	Suburbano

Fuente: UPRA (2023).

Según información local el valor del jornal se encuentra aproximadamente en $40.000 medio día, este valor no incluye alimentación.

Referente al tema de acceso a la tierra mediante la modalidad de arriendo, en algunos casos el campesino se encarga de la siembra y el dueño de la tierra recibe beneficios en el mantenimiento de esta con el denominado roce o limpieza del terreno. En cuanto a la ganadería se arrienda mensualmente o por cabeza de ganado. Con valores aproximados de $100.000 por cada 3 o 4 cabezas de ganado, dependiendo del espécimen (ternero, toro, novillo), esta figura y explotación ganadera de doble propósito, se da principalmente en la zona de Franco.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Decripción
Ganadería	$ 34.000	Cabeza	Mes	Desarrollo de la actividad especialmente en la Zonas de Franco

Fuente: UPRA (2023).

4.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Clemencia

En Clemencia el 95,20% de los sectores rurales se encuentran a menos de una hora desde la cabecera, en gran parte dada la pequeña extensión municipal, sin embargo a varios sectores se tiene acceso únicamente por moto como es el caso del sector Las Caras, en colindancia con el municipio de Santa Catalina, siendo un factor determinante en los precios de la tierra rural pues estos suelos se encuentran dentro del rango de valor mayor que $10.000.000 hasta $15.000.000 por hectárea, es decir uno de los precios más bajos encontrados actualmente. Por el contrario, los sectores que tienen influencia directa con la ruta nacional No. 90 son los más costosos de Clemencia, en función del uso y también de la comunicación con el principal centro de consumo y prestador de servicios básicos como lo es la ciudad de Cartagena.

El municipio se encuentra en un lugar estratégico de la región pues se localiza muy cerca de las ciudades de Cartagena y Barranquilla, adicionalmente cuenta con un riesgo medio bajo de riesgo de victimización y se caracteriza por suelos fértiles y de vocación tradicionalmente agropecuaria, sin embargo el mercado de tierras se ver fuertemente afectado por condiciones propias del municipio en función de la baja cobertura de energía eléctrica, la falta de acueductos veredales, la poca presencia institucional, el estado de la infraestructura vial, las condiciones de acceso al agua entre otros, aumentando el desinterés por el campo de forma acelerada, pues los jóvenes no quieren seguir las tradiciones económicas de sus padres y las actividades son cada vez más urbanas, ya que aproximadamente un 83% de la población vive en la cabecera urbana.

4.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Córdoba

4.7.1. Dimensión contextual

Córdoba es un municipio localizado en la subregión de los Montes de María, aproximadamente a 195,00 kilómetros de la capital Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región norte del departamento. Limita al norte con el municipio de Zambrano, al sur con el municipio de Magangué, al oriente con el rio Magdalena y al occidente con los municipios de El Carmen de Bolívar.

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, la temperatura media multianual es de 29°C, cuenta con clima cálido seco, 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 media de 600mm al año.

El municipio según el Esquema de Ordenamiento Territorial (Alcaldía Municipal de Córdoba, 2002) dentro de su estructura hídrica se encuentra compuesto por el importante rio Magdalena, de igual manera de ciénagas como Tórtola, Pajaral, Baltazar, Puerto Escondido, El Zarzal entre otras, caños Barro, Constanza y Cuatro Bocas y una importante red de arroyos como El Bejuco y San Jacinto, Baltasar, La Gloria, San Joaquín y La Traviesa junto a muchos otros más, esta importante estructura hídrica es un factor fundamental en el desarrollo agropecuario de Córdoba pero también genera algunas condiciones de riesgo por inundación principalmente en los corregimientos de San Andrés, Tocamocho y Tacamochito, en este último se ven fuertes afectaciones por el rio aspecto por el cual varias familias han sido reubicadas en el sector de Santa Lucia, adicionalmente sobre algunos sectores también se desencadenan condiciones de riesgo por remoción en masa, factor que incide directamente en el precio de la tierra presentándose los rangos de precios más bajos en el municipio.

De acuerdo con la información de la UPRA, Córdoba cuenta con una superficie total de 59.627,45ha, dentro de las cuales 36.214,23ha se enmarcan en el mercado de tierras (MT). Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 17.565 habitantes de los cuales 3.829 habitantes se encuentran ubicados en la cabecera municipal y 13.736 en los centros poblados y zonas rurales dispersas, el 78% de la población define una estructura económica interna en función de las actividades agropecuarias dónde el municipio en su mayoría de extensión se encuentra definido dentro del mercado de tierras.

El municipio en su zona rural y según el EOT se compone de 8 corregimientos llamados Guaimaral, Martín Alonso, Pueblo Nuevo, San Andrés, Sincelejito, Tacamochito, Tacamocho y Santa Lucia y las veredas conocidas como Atenas, Carreto, Bejuco, Playoncito, La Sierra, Las Lomitas, La Estrella, Bellavista, El Bollo, El Tigre, Socorro, Guarumo, Caña Fistola, La Peñata, El Desvelo, Remolino, California, Las Marías y Sanahuares. Los predios ubicados al sur de Sanaguare y Santa Lucia se destacan por presentar los precios de la tierra por hectárea más altos, determinados en mayor que $20.000.000 hasta $30.000.000 en gran parte por la influencia del mercado de tierras del municipio de Magangué, dónde en el límite municipal se realizan transacciones dentro de esos rangos de valor. Caso contrario se evidencia en el sector de Tocamocho y en el margen oriental del municipio, es decir en ronda del rio Magdalena dónde se ubican los predios con el valor más bajo del municipio dadas sus condiciones de riesgo, con precios de la tierra rural de hasta $1.000.000 por hectárea.

Al municipio se puede acceder de manera terrestre desde el norte por la vía que lo comunica con el municipio de Zambrano, por el sur se puede acceder por la vía que lo comunica con el municipio de San Andrés vía que actualmente se está pavimentando en asfalto y en una longitud aproximada de 14km, de manera fluvial se puede acceder por el rio Magdalena que lo comunica con Magangué, Barranquilla y Barrancabermeja.

Dentro de la infraestructura vial terciaria el estado en general es de regular a malo, con una cobertura del 100% en motocicleta dado que se puede acceder a todas las veredas por este medio, sin embargo, en épocas de invierno es muy difícil el tránsito por estas vías siendo un dolor una de las mayores problemáticas para los productores de algunos sectores del municipio. Dentro de estas se destacan tramos importantes como la vía que comunica a San Andrés con Santa Lucía con un tiempo de desplazamiento de 20 minutos en moto, del sector de Santa Lucía hacia Tacamocho el desplazamiento es de aproximadamente 20 minutos de igual manera en moto y del sector de San Andrés a Martín Alonso el recorrido es de aproximadamente 30 minutos.

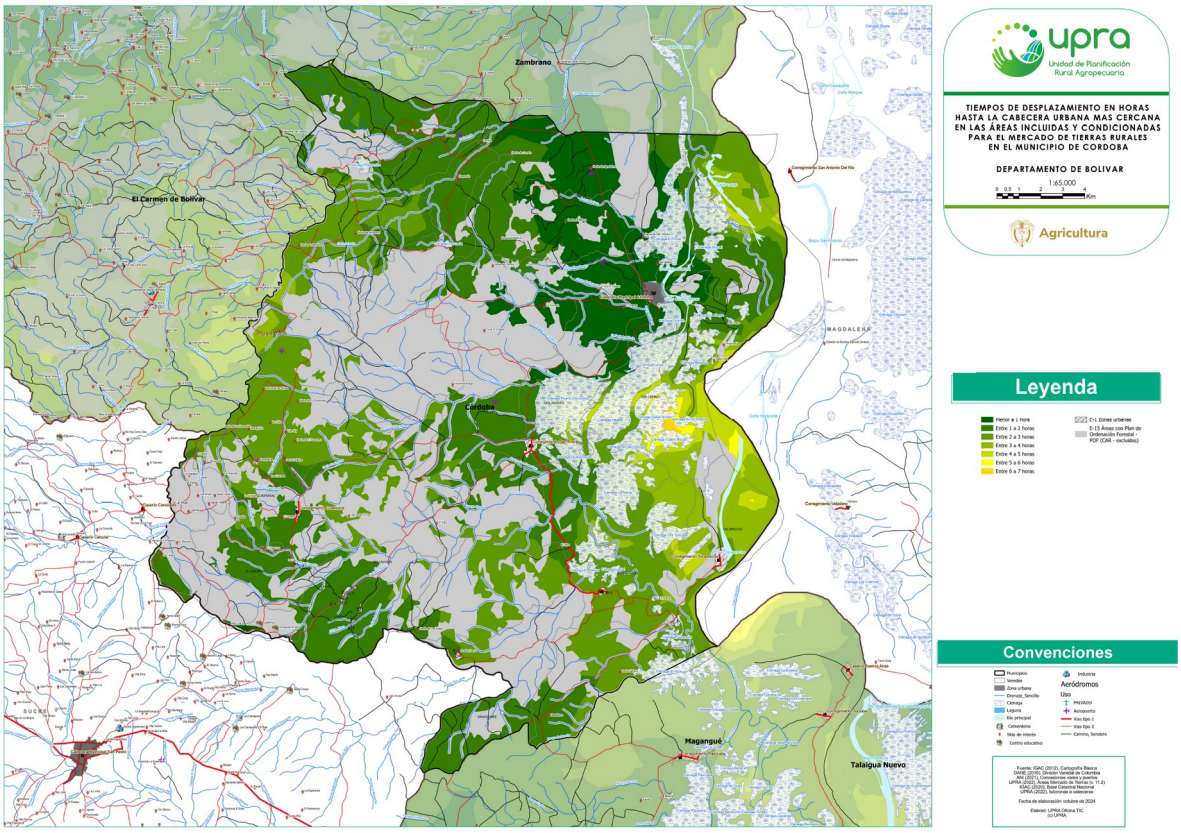
Los sectores de Tacamocho, Tacamochito y Santa Lucía se encuentran colindantes al río Magdalena y en épocas de invierno se ve afectada la comunicación y el tránsito hacia estas zonas, teniendo en cuenta que el nivel del cauce del rio sube considerablemente restringiendo el acceso.

Con el municipio de San Pedro del departamento de Sucre se tiene una relación comercial importante, dada la cercanía que se tiene con la zona suroccidente del municipio de Córdoba, específicamente los corregimientos de Martín Alonso, Sincelejito, Guaimaral y vereda las Marías, estos sectores se encuentran muy próximos y con tiempos de desplazamiento entre ellos entre los 10 a los 15 minutos, esta cercanía permite que la población se desplace hasta el municipio de San Pedro no solo a comercializar sino también a comprar diversos productos. Para exponer un poco el panorama desde el sector de Guaimaral al municipio de San Pedro los recorridos que deben hacer los campesinos son de aproximadamente 20 minutos, mientras que de Guaimaral a la cabecera municipal de Córdoba los desplazamientos son de 1 hora.

Adicionalmente las personas que viven en la cabecera municipal se abastecen en los municipios de Plato y Carmen de Bolívar, mientras los que se encuentran cerca de la Ciénaga se desplazan hasta el municipio de Magangué, de esta manera se observa una interrelación constante de Córdoba con diferentes zonas de la región.

Según datos de la UPRA, se estima que aproximadamente el 34,82% de los sectores rurales se encuentran entre 2 y 3 horas de la cabecera municipal, en el sector occidental y sur del municipio, el 33,82% de los sectores se encuentran entre 1 y 2 horas y solo el 12,98% se encuentra a menos de 1 hora, evidenciando que la gran mayoría de los sectores se encuentran muy distantes de la cabecera municipal y por eso la relación comercial se facilita con otros municipios.

Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Córdoba



Fuente: UPRA (2023)

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica cuenta con una cobertura del 100% en todas las veredas y corregimientos, no obstante, el servicio es muy intermitente con frecuentes fallas y dejando a los sectores sin luz. En lo que respecta a la Cabecera municipal y los corregimientos de San Andrés, Tacamocho y

Tacamochito, el suministro del servicio depende de una subestación ubicada en el municipio del Carmen de Bolívar, los demás sectores del municipio son abastecidas desde el municipio de Ovejas.

En lo que respecta a la cobertura de acueducto en la cabecera municipal se estima en un 90%, mientras en las zonas rurales no cuentan con acueducto ni con servicio de alcantarillado, de tal manera que el abastecimiento se realiza por medio de aguas lluvias, carro tanques, jagüeyes y pozos profundos, mientras que el alcantarillado se suple por medio de letrinas y pozos sépticos.

La presencia institucional en el municipio es regular, dado que cuentan actualmente con Notaria, Registraduría, personería, defensoría del pueblo y algunos corresponsales bancarios, sin embargo, carece de Banco Agrario y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esta última siendo uno de los factores por el cual el porcentaje de informalidad del municipio es más alto que la media departamental, los campesinos y los habitantes en general deben desplazarse hasta la ciudad el municipio del Carmen de Bolívar para realizar los trámites pertinentes, demandando más inversión en tiempo y económicos.

Según información del documento técnico de soporte en la zona rural del municipio se encuentran 16 instituciones educativas de preescolar y básica primaria, 9 con bachillerato y 6 media vocacional, por otro lado, en los corregimientos de Martín Alonso y Guaimaral se cuenta con colegios con enfoque agropecuario.

A nivel salud la cabecera municipal cuenta con el hospital de Córdoba, en las zonas rurales el servicio es prestado por medio de puestos de salud en los sectores de Tacamocho, Tacamochito, Martin Alonso y Sincelejito, sin embargo, los requerimientos especializados deben atenderse principalmente en la ciudad de Cartagena.

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. Córdoba se caracteriza por su estructura hídrica por medio

de las cuales los campesinos se benefician y se abastecen para el desarrollo de sus múltiples proyectos productivos.

Respecto al componente diferencial, el municipio cuenta con varias asociaciones conformadas únicamente por mujeres, algunas de ellas tienen como insumo principal la cosecha del ajonjolí para luego transformarse en aceite o mantequilla, estos productos son desarrollados en el sector de Sincelejito donde se encuentra la Federación Nacional de Productores de Ajonjolí.

La población joven del municipio ha contado con algunos proyectos con el fin de incentivar o despertar su interés por las actividades agropecuarias, de esta manera los proyectos van enfocados al cultivo de ajonjolí, como también de huertas orgánicas, estas ideas deben continuar junto con diversos mecanismos que permitan al joven quedarse en el campo para su desarrollo personal, económico, social y demás. Los adultos mayores por su parte son el grueso de la mano de obra rural, siguiendo las tradiciones heredades por sus padres y encontrándose a una edad dónde desempeñarse en nuevas actividades es más complejo, obligándolos a trabajar hasta edades muy avanzadas al no contar con una debida pensión, ni con los fondos suficientes para su subsistencia.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Córdoba presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022), esta condición garantiza un libre mercado de tierras en los diferentes sectores rurales, sin embargo es necesario que la infraestructura vial rural, la prestación de servicios públicos de calidad y otros factores mejoren considerablemente para que la demanda de predios aumente y los predios se valoricen con normalidad.

4.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

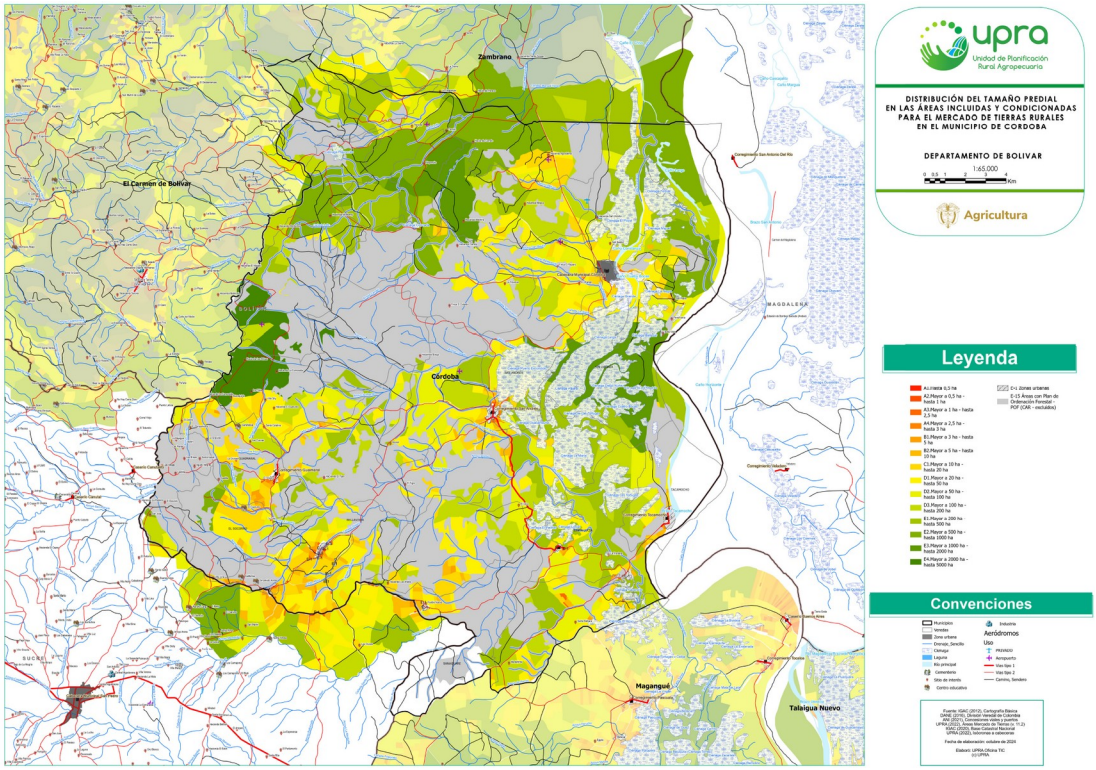
El municipio de Córdoba presenta un importante problema en términos de la formalidad de la propiedad, actualmente presenta una muy alta informalidad en la tenencia de la tierra, que en general se encuentra entre el 50% y el 75%, pues se estima que aproximadamente el 67,00% de las negociaciones se hacen sin

títulos formales, (UPRA, 2019), la mayoría de las tierras se encuentran en proceso de formalización, la ANT ha adelantado procesos exitosos de restitución, una muestra de esto es la entrega que se realizó de todo el corregimiento de San Andrés.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresale la pequeña y mediana propiedad, pues se estima que el 26,21% de los predios cuentan con tamaños desde las 10ha y hasta las 20ha, siendo el rango predominante en el municipio seguido de los predios con tamaños entre las 20ha y 50ha con un total del 24,25% del total de predios. Los latifundios no son representativos pues menos del 6,00% 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, adicionalmente los tamaños prediales dominantes corresponden a predios que permiten el desarrollo de importantes cultivos no solo para el auto consumo o comercialización interna, sino también en función de nuevas rutas comerciales.

Córdoba se clasifica en la categoría de rural disperso, dónde el 78% de la población vive en las zonas rurales de manera dispersa y alejados de los centros urbanos, por lo cual las dinámicas de sectores como Martín Alonso, Sincelejito, Guaimaral y vereda las Marías, giran en torno a centros de consumo o abastecimiento de municipios vecinos. De otra parte, se estima que un 95% de la población ubicada en los centros poblados, se dedican a actividades agropecuaria en dónde la mayor parte de la población se desplazan hasta las parcelas a trabajarlas y luego su lugar de residencia son los centros poblados.

Figura 28. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Córdoba



Fuente: UPRA (2023).

4.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Córdoba al tener una población inferior a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT. En el proyecto de acuerdo del 2001 para los usos del suelo rural define sectores como zona agropecuaria, zona mixta, zona forestal protectora – protectora, zona forestal protectora- productora y zona de conservación y preservación, sin embargo, los planos de uso reglamentado no fueron encontrados.

Los predios que se encuentran asociados a las zonas con amenaza muy alta por inundación principalmente cerca al rio Magdalena restringen su explotación en periodos prolongados lo que ocasiona que estén definidos dentro de los precios de terreno más bajos del municipio, por otra parte los usos agropecuarios en los que se pueden instaurar sistemas de riego y ganadería extensiva son más

atractivos y rentables en términos monetarios para los campesinos por lo cual son predios con mayor demanda y precios de terreno rural más altos.

La economía del municipio se basa principalmente en la agricultura y en la ganadería, en muchos sectores estas actividades son realizadas desconociendo la capacidad real de los suelos ocasionando a mediano y largo plazo conflictos de uso y disminución de la productividad. En lo relacionado con el turismo esta actividad es incipiente en las dinámicas internas, de la misma forma con otros usos como la minería e hidrocarburos que no se desarrollan en la actualidad.

4.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La principal línea productiva del municipio es el cultivo de Ajonjolí, seguido de la yuca, ñame, maíz y frijol. Con respecto al ajonjolí el costo de establecimiento se estima en aproximadamente $4.000.000 la hectárea, y dónde al final el precio de venta en promedio es de $5.000 el kilogramo, sacando una ganancia de $1.500.000 en el mejor de los casos por hectárea, este producto en algunos casos es transformado en el sector de Sincelejito dónde se desarrolla agroindustria en función de la transformación del producto, en otros casos el producto es comercializado por intermediarios en el municipio del Carmen de Bolívar y también es comercializado a la empresa Sumapaz Foods.

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 Córdoba registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en Córdoba

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Ajonjolí	700,00	0,60

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca	550,00	10,00
Arroz	550,00	6,00
Maíz	50,00	1,50
Ahuyama	40,00	10,00
Frijol	35,00	0,50
Plátano	2,00	2,00

Fuente: EVA (2022).

Otra línea económica importante es la ganadería de doble propósito, de la cual de la producción de leche se evidencia transformación para la comercialización de queso por fuera del municipio, al igual que la producción agrícola. La producción de queso se desarrolla en los corregimientos de San Andrés, Bellavista y en la cabecera municipal.

4.7.5. Dimensión económica

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

Hasta 1 millón de pesos por hectárea: Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 27 a 34 puntos principalmente, es decir tierras malas y con una limitante por inundación. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha, son sectores ubicados al costado oriental del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 3 a 4 horas principalmente y con vías en general en regular y mal estado de conservación y mantenimiento. Los factores determinantes por la que estas zonas corresponden a los precios de tierra más bajos dentro del municipio se encuentran asociados a los factores de inundación del rio Magdalena, restringiendo en desarrollo productivo en función de las condiciones normativas y las condiciones de accesibilidad teniendo en cuenta que en épocas de fuerte invierno no se puede acceder de manera terrestre a algunos sectores.

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 20ha y hasta 50ha, son sectores ubicados en la zona oriental y occidental del municipio, con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, las vías se encuentran en regular y mal estado de conservación y mantenimiento.

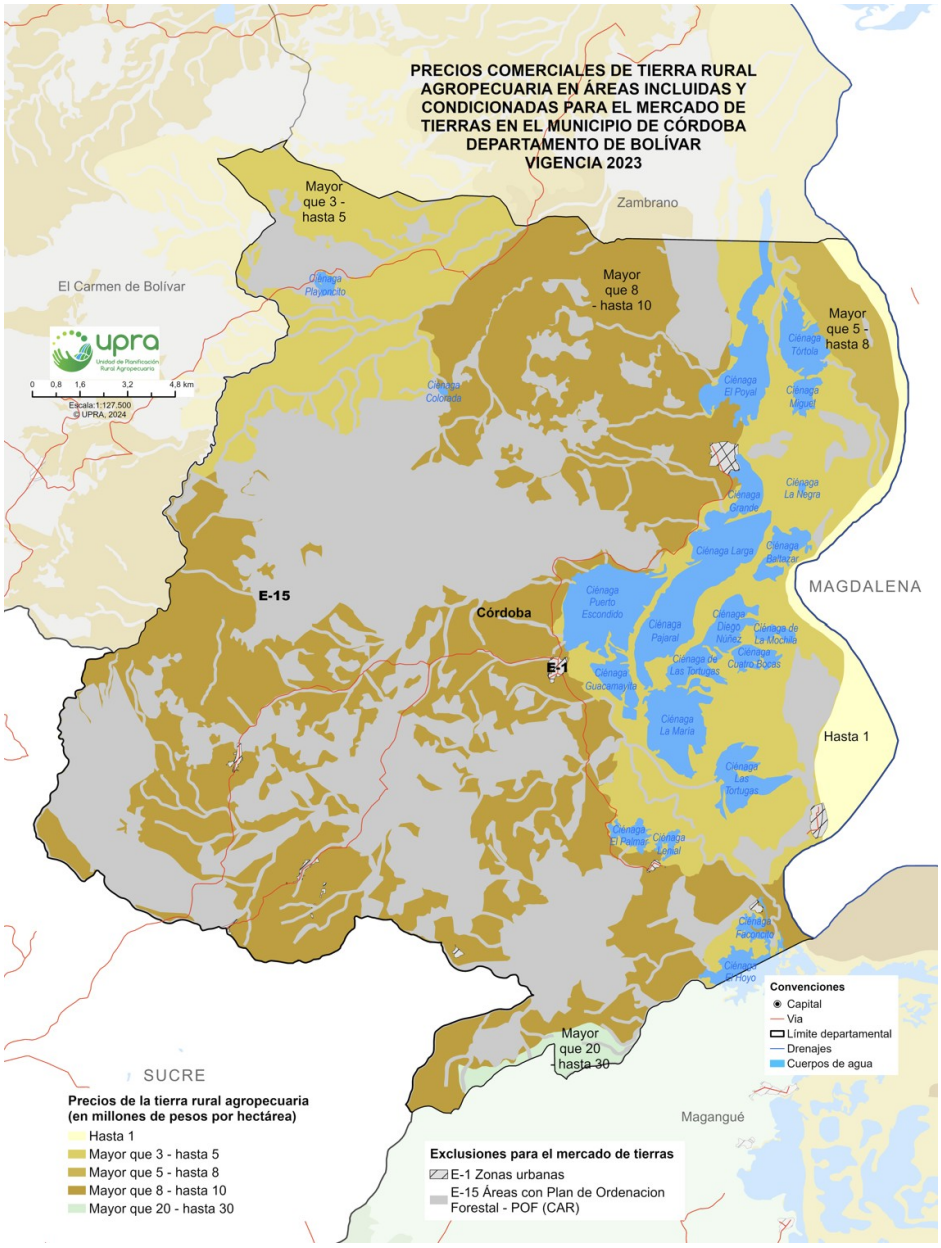
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente, es decir tierras de medianas a regulares y con una limitante por inundación. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 50ha hasta 100ha, corresponden a los sectores ubicados sobre la parte oriental del municipio es decir la margen izquierda del rio Magdalena, 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.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas y ligeramente escarpadas con pendientes clase a (0-3% y 25-50%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente, es decir tierras medianas. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha, corresponden a los sectores ubicados sobre la parte occidental del, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 1 y 2 horas principalmente y con vías en general en regular estado de conservación y mantenimiento.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 64 a 69 puntos principalmente, es decir tierras moderadamente buenas y con una limitante por inundación. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha, corresponden a los sectores ubicados sobre la parte sur del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 2 y 3 horas principalmente y con vías en general en regular estado de conservación y mantenimiento. La colindancia del sector con el municipio de Magangué infiere en el mercado de tierras interno, en esta zona del municipio colindante se

transan predios en estos rangos de valor, adicionalmente esta zona cuenta con buenas condiciones agrologicas por lo cual se conforma el sector más costoso de la zona rural.

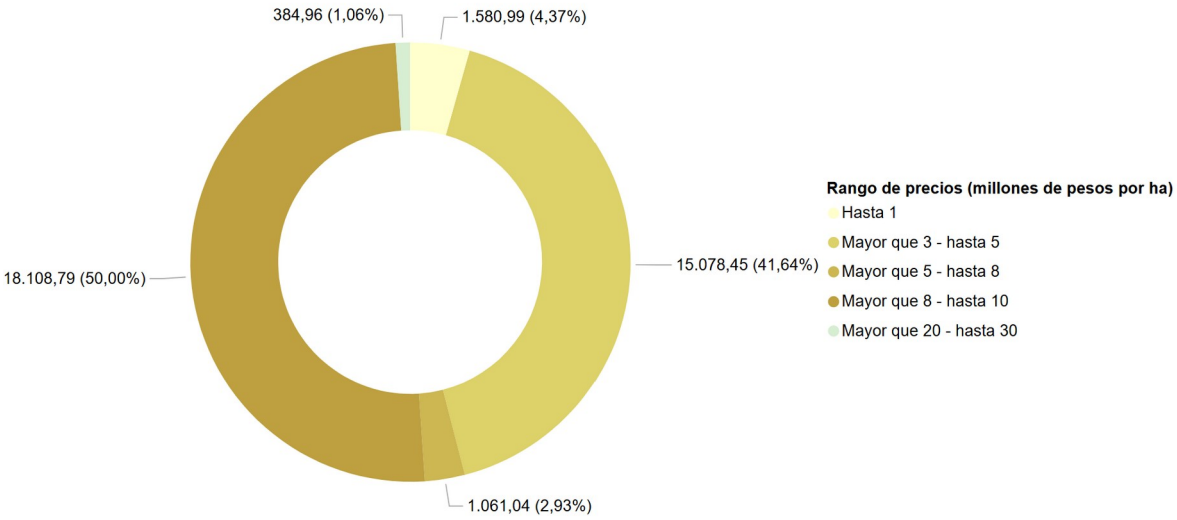
Figura 29. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Córdoba



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Córdoba, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 41,64% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 30. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Córdoba



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 20. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Córdoba

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
Hasta 1	1580,99	27 a 34 puntos	Entre 3 a 4 horas	Mayor a 20ha hasta 50ha	Zonas de alto riesgo
Mayor que 3 hasta 5	15078,45	47 a 52 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 20ha hasta 50ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 5 hasta 8	1061,04	47 a 52 puntos	Entre 2 a 3 horas	Mayor a 50ha hasta 100ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	18108,79	53 a 58 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 10ha hasta 20ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	384,96	64 a 69 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 entre los $30.000 a los $40.000, este valor no incluye alimentación.

Referente al tema de arriendos de tierras en el municipio se ofertan suelos para diversas actividades agrícolas en general por el tiempo que demore la cosecha.

Tabla 21. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Córdoba

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	De $300.000 a $400.000	Ha	Cosecha	Principalmente para cultivos semestrales

Fuente: UPRA (2023).

4.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Córdoba

El municipio de Córdoba en general y según datos locales cuenta con el 60% de la producción de ajonjolí del país, siendo el eje económico de muchas familias campesinas que cuentan con aproximadamente 700 ha cosechadas de este producto, sin embargo el municipio enfrenta grandes problemas de distribución pues las vías en general se encuentran en regular y mal estado de conservación, el 34,82% de las zonas rurales se encuentran entre 2 y 3 horas de camino desde la cabecera municipal, y el 33,82% de las zonas se encuentran entre 1 y 2 horas, generando una barrera comercial entre la cabecera municipal y algunas veredas, por lo cual es más fácil comercializar los productos con municipios vecinos.

El municipio se beneficia de importantes cuerpos hídricos especialmente del rio Magdalena, un complejo cenagoso y red de arroyos que son el eje para el sostenimiento de la producción local, sin embargo también se encuentran algunas condiciones de riesgo de inundación sobre algunos sectores principalmente en los corregimientos de San Andrés, Tocamocho y Tacamochito, factor que condiciona la explotación económica de los inmuebles y que los define

dentro de los rangos de valor más bajos del municipio (hasta $1.000.000 por hectárea). Mientras que los sectores más costosos que se encuentran ubicados en el costado sur del municipio (Mayor que $20.000.000 hasta $30.000.000 por hectárea) son suelos muy productivos y con influencia directa del mercado de tierras del municipio de Magangué.

4.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Carmen de Bolívar

4.8.1. Dimensión contextual

El Carmen de Bolívar es un municipio localizado aproximadamente a 94,00 kilómetros de la capital Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región noroccidental del departamento. Limita al norte con el municipio de San Jacinto, al sur con los municipios de Chalán y Ovejas del departamento de Sucre, al oriente con los municipios de Zambrano y Córdoba, al occidente con los municipios de María la Baja del departamento de Bolívar y los municipios de Ricaurte, Coloso y San Onofre del departamento de Sucre.

La temperatura media multianual en el municipio es de 27°C, cuenta con clima cálido seco, variando un poco su temperatura según la altura sobre el nivel del mar. En el municipio de El Carmen de Bolívar sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 989m.s.n.m y 123m.s.n.m con una precipitación entre los 1.000 a los 2.000mm al año.

El municipio dentro de su estructura hídrica se encuentra compuesto por una compleja red de arroyos y ciénagas, como Arroyo Grande, De Meza, Las Palmas y la ciénaga de Jesús del Monte, se encuentran asociados a zonas de riesgo por inundación, principalmente en épocas asociadas al invierno. Por otra parte, se encuentran riesgos asociados a deslizamientos en la región de los Montes de María caracterizado por altas pendientes y cobertura boscosa, así mismo amenazas de remoción en maza en el sector de Mala Noche.

De acuerdo a información de la UPRA, El Carmen de Bolivar cuenta con una superficie total de 93.386,04ha, dentro de las cuales 59.009,39ha se enmarcan en el mercado de tierras (MT). Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 76.550 habitantes de los cuales 54.815 habitantes se encuentran ubicados en la cabecera municipal y 21.735 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 urbanas, 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 3 zonas, las cuales a su vez se componen de centro poblados y veredas. La zona Alta se encuentra conformada por los centros poblados Santo Domingo de Meza - Suelo Suburbano (veredas Mesita, Totumito, Miranda, plan parejo y Santones de Mesa), Macayepos - suelo suburbano (veredas Los Deseos, Jojancito, Limón y Verruga), La Sierra (veredas El Cielo, La Tejada y Ojito de Venado), Cansona (veredas Hondible, Camaroncito, Loma Central, Don Cleto, Ojito Seco y Floralito), Guamanga (veredas Las Lajitas, Mula, Candelaria, Mamon de María, Lajas y Camarón), Lazaro (veredas La Pita, Balaustre, La Cañada y Tierra Santa) y Centro Alegre.

La zona media se encuentra conformada por los corregimientos de Bajo Grande - suelo suburbano (veredas Poza Oscura, El Socorro y Guamito), San Isidro - suelo suburbano (veredas Ojo de agua, San Pedro, El Varguero y La Sierra de San Isidro), San Carlos, El Hobo, El Raizal - suelo suburbano, Caracoli Grande - suelo suburbano (veredas El Coco, La Salsa, Dura Poco) y Santa Lucía - suelo suburbano.

La zona baja se encuentra conformada por corregimientos de El Salado - suelo suburbano (veredas San Pedrito, Santa Clara, Babilonia, Bálsamo y Suerero), Jesús del Monte - suelo suburbano (veredas La Reforma, Kilometro 25, Mira Florez, San Rafael, y Mandatú), Hato Nuevo (veredas Bonanza, Membrillal, Las

Pelotas, Rebulicio, La Unión, Fredonia, Coculeo, Roma y Arenal del Sur (veredas Caveja, Morrocoy, Varguero, Borrachera y Cascajo).

Dentro de la estructura municipal las veredas que se encuentran con influencia directa de la ruta nacional No. 25, comúnmente llamada Troncal de Occidente, se destacan los sectores de Piedra Azul, Mala Noche, Santa Fe, Bajo de las Flores, Los Cerros, Loma del Viento, La Candelaria, Masingui, Bonito, Caravajal, Verdum, Pintamonal y los Cedros, cuentan con grandes beneficios en términos de intercomunicación vial con municipios como San Jacinto y San Juan de Nopomuceno, permitiendo el intercambio de productos e influyendo directamente en los precios comerciales de la tierra siendo los más altos del municipio.

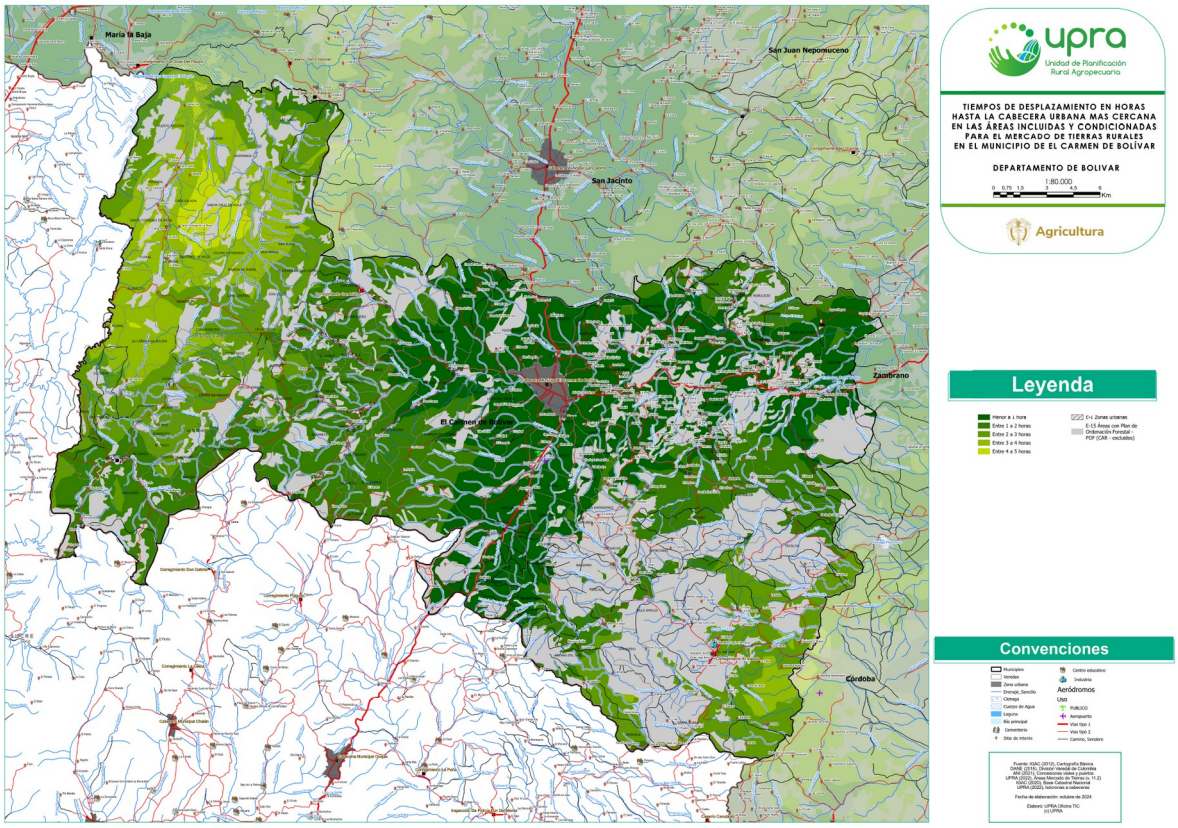
En cuanto a vías, el municipio presenta una mala infraestructura teniendo en cuenta que se puede acceder aproximadamente al 90% de las veredas en moto, más sin embargo el estado de las vías terciarias es malo, convirtiéndose en un impedimento en la distribución y comercialización de los productos agrícolas que en ocasiones deben sacar la producción en burro y segregando a la población en función del acceso a los servicios de salud y demás.

En cuanto a vías primarias, se estima que un 95% de estas se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, adicionalmente Carmen de Bolívar es atravesado por la troncal de Occidente que viene desde el municipio de Ovejas y cuenta con una reciente variante que permite que el tráfico pesado, no ingrese directamente al casco urbano.

En general el municipio se caracteriza por tener dificultades en la conexión entre el casco urbano y algunos sectores rurales, más sin embargo las Veredas Camarón y Santa Cruz de Mula presentan un problema agudo de accesibilidad ya que para acceder a estos sectores desde el casco urbano se deben realizar desplazamientos de entre 3 y 5 horas dependiendo el 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 31. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Carmen de Bolívar



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 70%, recientemente para aumentar la cobertura se han implementado proyectos de instalación de paneles solares hacia sectores de Piedemonte, La Reforma, Santander, El Respaldo, Pativaca y Santa Clara, por otro lado algunos sectores que han carecido históricamente de la prestación del servicio han optado por alternativas propias, tal es el caso de sectores como Buenavista dónde la misma comunidad ha comprado y realizado las respectivas adecuaciones artesanales

para acceder a la energía eléctrica, sin desconocer que es una solución temporal y que representa algunas condiciones de riesgo para sus diversos actores.

La cobertura rural con respecto al servicio de acueducto es del 90% aproximadamente, el acceso al recurso hídrico se da principalmente por medio de reservorios y mecanismos como la gravedad, sin desconocer que no corresponde a agua tratada y que a mediano y largo plazo genera riesgos en la salud de los campesinos que la utilizan para su consumo, dentro de las alternativas actuales el gobierno local abastece algunos sectores principalmente en épocas de sequía por medio de carro tanques de agua. Finalmente, dentro del territorio municipal se ubican acueductos veredales en los sectores de El Salado, Pativaca y Santa Clara.

El municipio cuenta con la presencia institucional de notaria, Registraduría, oficina de registro de instrumentos públicos, Banco Agrario, oficina del banco Caja Social y algunos corresponsales bancarios, garantizando el acceso a servicios financieros y evitando desplazamientos y sobre costos para la formalización de la propiedad por medio de los diferentes agentes institucionales, teniendo relación directa con el mercado de tierras y brindando garantías adicionales para la compra y venta de predios a nivel local.

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 la mayoría de los corregimientos y veredas, en muchos casos se presta bajo la modalidad de grupos, donde convergen estudiantes de diversos cursos y edades teniendo en cuenta que se asigna un docente por cada catorce estudiantes en la generalidad, adicionalmente las clases se brindan en instalaciones que se encuentran en mal estado de conservación. Dentro de las instituciones técnicas agropecuarias se destacan las ubicadas en Guamanga, El Jobo, Caracolí y en San Carlos, y con referencia a educación secundaria se presta el servicio en los corregimientos de El salado, Caracolí y Macayepo. En lo que respecta a formación técnica y tecnológica el SENA presenta diferentes

alternativas virtuales, ya que actualmente no hace presencia de forma física en el municipio.

A nivel salud la cabecera municipal cuenta con el hospital ESE Nuestra Señora Del Carmen, con una prestación del servicio permanente, adicionalmente se garantiza en la zona el servicio de ambulancia para las emergencias internas, caso contrario en los sectores rurales dónde se cuenta con centros de salud en los corregimientos El salado, Caracolí y Macayepo los cuales prestan una atención básica y en función de programación semanal.

En la actualidad y según datos de los actores locales se encuentran 12 distritos de riego, de los cuales ninguno se encuentra en operación, aspecto no menor especialmente en épocas de sequía, dónde las condiciones climáticas han variado en los últimos años y los productores agrícolas se han visto fuertemente afectados al depender constantemente del acceso al agua, recientemente la gobernación adelanto un estudio para la reactivación de 5 de los distritos de riego en un intento de establecer las condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades del sector rural.

Respecto al componente diferencial, en sectores como El Salado algunas mujeres se dedican a la producción de puros por medio de maquinarias, sin embargo la producción cada día es menor al punto de tender a desaparecer, la poca producción que en su mayoría es mediante la figura de encargo y generalmente es comercializada a la ciudad de Cartagena, este sector se encuentra aproximadamente a 40 minutos en moto desde el casco urbano, por una vía angosta y en regular estado de conservación, retratando el panorama de la comercialización de productos de los actores rurales. Por otro lado, se destaca la presencia de un amplio grupo de asociaciones de mujeres que han realizado importantes aportes en la zona rural ejemplo de ello se encuentran las productoras de Ñame Chips las cuales progresivamente se están abriendo campo en esta línea económica.

En cuanto a los jóvenes y según información otorgada en la alcaldía municipal, en sectores como el Salado desarrollan la actividad porcícola de forma organizada, aumentando la capacidad de establecer redes de comercialización, garantizando la lluvia de ideas con un mismo fin y funcionando como guía para la organización en diversos campos productivos.

Con referencia al adulto mayor se cuenta con presencia de algunas asociaciones como Promonte ubicada en el sector de Corredor, la cual corresponde a una asociación con vocación agropecuaria y que actualmente cuenta con una planta para la exportación de Ñame, el cual es seleccionado y clasificado en función del peso, para continuar por un proceso de limpieza y finalmente es empacado en cajas de cartón para su exportación a Estados Unidos y países de centro América.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de El Carmen de Bolívar presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022). El municipio se ubica dentro de los primeros 15 municipios con mayor nivel de riesgo dentro del departamento, aspecto no menor en términos del precio de la tierra rural, la seguridad históricamente ha sido un factor determinante en el país para la comercialización de tierra, la incertidumbre en el ambiente desacelera el mercado e impacta los precios comerciales de forma negativa y aunque en el municipio el tema de seguridad no es crítico, esta condición si es un desacelerador de las dinámicas rurales actuales.

4.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

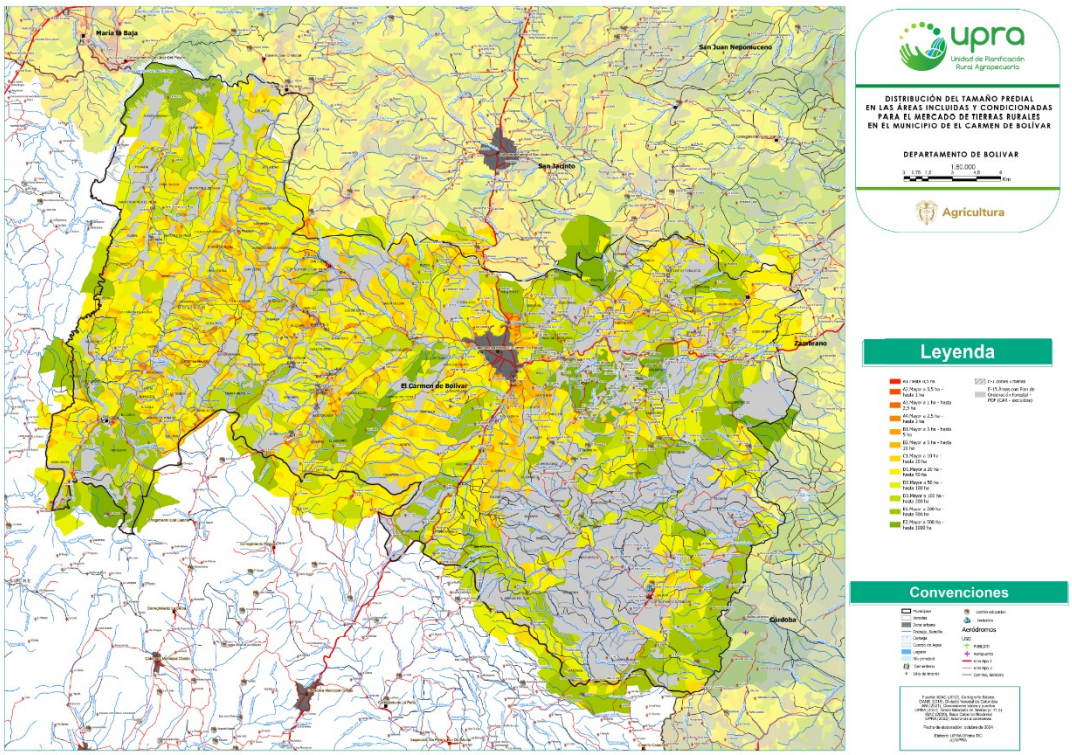
El municipio de El Carmen de Bolívar presenta alta informalidad en la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 50% y el 75%, pues se estima que aproximadamente el 63,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, (UPRA, 2019), más sin embargo uno de los mecanismos actuales que adelanta el gobierno local se desarrolla por medio de una entidad denominada “Barrido social de la propiedad”, la cual se encuentran realizando un proceso de formalización de tierras en todo el municipio, proceso

que se enmarca en tres componentes, el primero se desarrolla por medio del componente social el cual establece el lazo entre los diferentes actores locales, en una segunda instancia el componente técnico adelanta levantamientos topográficos para finalmente se establezca la intervención por parte del componente jurídico, según la percepción local las cifras de informalidad se encuentran aproximadamente en un 60%, percepción muy cercana al panorama definido por la UPRA y que converge en la detección de una problemática de importante intervención. La mayoría de las negociaciones se realizan por medio del documento conocido como carta venta, otras figuras es la falta de registro de las sucesiones ilíquidas que solo agudizan la problemática de formalidad de la propiedad.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen predios cuyos tamaños oscilan entre las 10 y 20 hectáreas principalmente, con un 26,30% del total de los inmuebles rurales, en segunda instancia se encuentran predios mayores a 20ha y hasta 50ha con un 25,84%, es decir que predomina la pequeña y mediana propiedad, 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.

El Carmen de Bolívar se clasifica en la categoría de ruralidad intermedio, aspecto que se evidencia en la distribución de población principalmente en la zona urbana, en función del acceso a servicios públicos básicos y fuentes de empleo, pese a que el municipio cuenta con una vocación agropecuaria recientemente las actividades rurales han venido afectándose por diversos aspectos socioeconómicos, siendo cada día menor el interés de los productores y afectando los precios de la tierra que en términos generales, son bajos en comparación con los precios de la región.

Figura 32. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Carmen de Bolívar

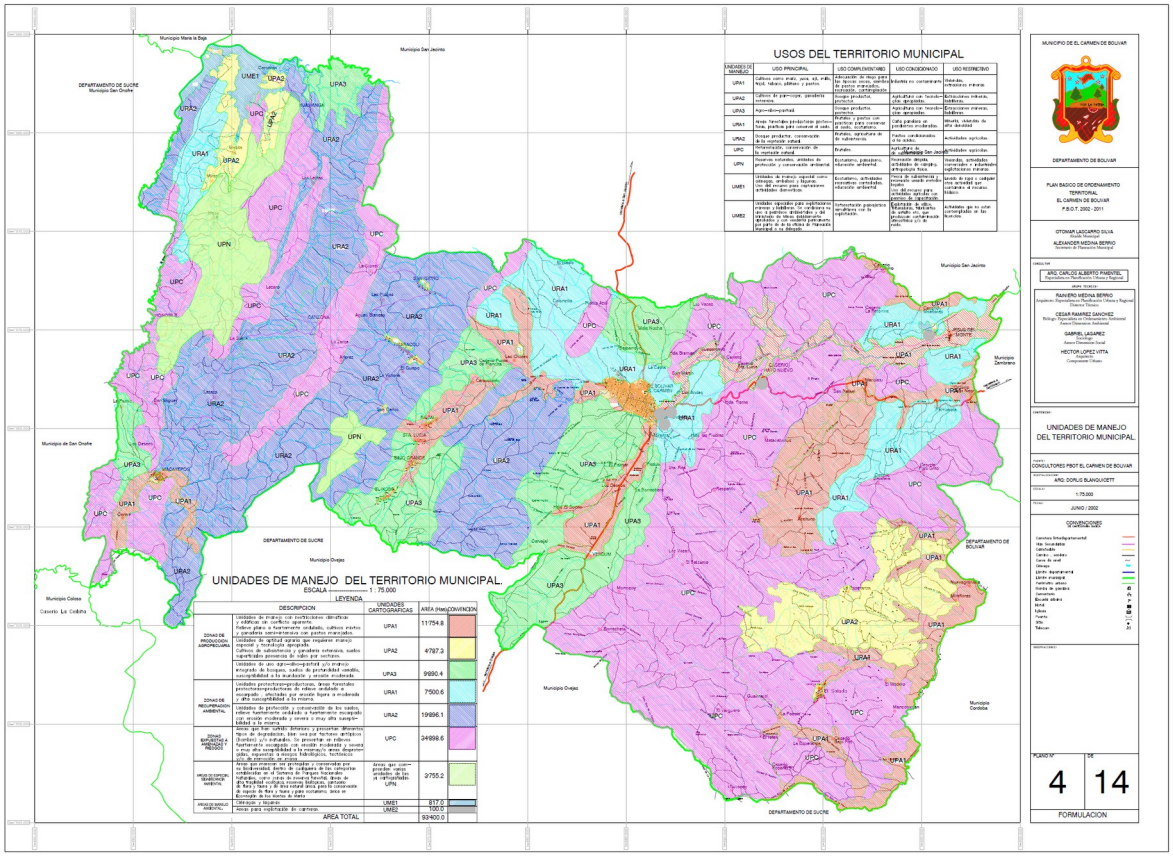


Fuente: UPRA (2023).

4.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de El Carmen de Bolívar al tener una población entre 30.000 hasta 100.000 habitantes, tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Plan Básico De Ordenamiento Territorial – PBOT. Adoptado mediante acuerdo en junio del 2022, dentro de la cartografía oficial se encuentra el plano No. 14 "Unidades de manejo del territorio Municipal" el cual se relaciona a continuación:

Figura 33. Mapa de unidades de manejo del territorio municipal de El Carmen de Bolívar



Fuente: (Alcaldía Municipal de El Carmen de Bolívar, 2002).

El municipio se clasifica en nueve unidades de manejo, dentro de lo que se resaltan las zonas de producción agropecuaria (UPA1, UPA2 UPA3), zonas de recuperación ambiental (URA1, URA2), zonas expuestas a amenazas y riesgos (UPC), áreas de especial significancia ambiental (UPN) y áreas de manejo ambiental (UME1 y UME2). Las zonas clasificadas como áreas productivas (Zonas de producción agropecuaria) no tienen una incidencia tan marcada en el precio de la tierra, es decir la clasificación en sí misma no constituye un hecho diferencial marcado en el precio de la tierra en El Carmen de Bolívar, esto se evidencia en que zonas destinadas al establecimiento de cultivos como maíz, yuca, ají, millo, frijol, tabaco, plátano y pastos pueden tener precios comerciales de la tierra dentro de los rangos de valor más altos dentro del municipio, pero

también se encuentran predios con este mismo uso con los precios comerciales más bajos, de lo anterior se concluye que uno de los aspectos más influyentes en los precios de la tierra por hectárea dentro del municipio es la ubicación en relación con la conexión vial por encima de otros factores.

La economía del municipio se basa principalmente en la agricultura y en ganadería de doble propósito, más sin embargo las actividades tradicionales se han visto afectadas por usos como la minería, este fenómeno por mencionar un caso conocido se dio en el corregimiento la Cansona, dónde de manera informal se realizaban estas actividades por medio de una cantera a cielo abierto, desencadenando afectaciones ambientales muy grandes teniendo en cuenta que se encuentra ubicado es una de las partes más altas de municipio y de donde se desprenden cuerpos de agua que fueron afectados de manera directa, afectando adicionalmente las actividades humanas que consumían y se abastecían de varios de los cuerpos hídricos afectados.

4.8.4. 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, que, a pesar de su topografía, son tierras favorecidas por un buen acceso al agua y posibilidad de distribución. Dentro de los cultivos se destacan la Yuca, el Ñame, maíz, arroz, frijol, ajonjolí, ají entre otros, y cultivos permanentes como aguacate, plátano, cacao y papaya.

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 El Carmen de Bolívar registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 22. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Carmen de Bolívar

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Aguacate	1.580,00	5,00
Yuca	1.260,00	10,00
Ñame	1.140,00	9,00
Plátano	690,00	10,00
Maíz	499,00	1,20
Arroz	400,00	1,78
Cacao	340,00	0,60
Papaya	150,00	15,00
Frijol	133,00	1,30
Tabaco	130,00	1,00
Ajonjolí	90,00	1,00
Ají	58,00	1,50
Tabaco	32,00	1,10
Berenjena	26,00	12,00
Caña	19,00	35,00
Palma de aceite	16,00	3,00
Berenjena	7,00	12,00

Fuente: EVA (2022).

Las dinámicas del mercado se encuentran directamente relacionadas a los sistemas productivos y los diferentes costos asociados, para entender el panorama del municipio se obtuvieron datos producto de la entrevista realizada dónde se destacan los costos de establecimiento del cultivo de ajonjolí los cuales oscilan entre los $4.000.000 a $6.000.000/ha, por otro lado el cultivo de tabaco y cacao pueden tener costos de establecimiento asociados de alrededor de $15.000.000/ha, el Ñame se encuentra en un rango entre los $10.000.000 a $12.000.000/ha, por otra parte cultivos como el maíz y el tabaco cuentan con costos aproximados de $8.000.000/ha, el plátano $12.000.000/ha que en general se encuentra asociado con cultivos como el café, cacao y aguacate, siendo sembrado en primera instancia para que sirva de sombra a los demás cultivos.

Dentro de las dinámicas agrícolas se destaca la vereda del El salado, la cual transitoriamente ha cambiado su enfoque económico, recientemente su economía se basaba en la producción del tabaco, actividad que ha sido afectada por el régimen de lluvias y condiciones especiales de la baja fertilidad de sus suelos, adicionalmente el país tiene menos cupos de exportación ocasionando que la mayoría de las compañías tabacaleras que se encontraban allí establecidas, se instales en otros lugares, tal es el caso que actualmente se encuentran en funcionamiento solamente dos.

Otra actividad importante en el municipio es la relacionada con la ganadería, según datos locales se estima que actualmente se cuenta con unas 50.000 cabezas de ganado, ubicadas principalmente en la zona central del municipio, en general es una actividad de pequeños productores que cuentan con parcelas de aproximadamente 10 ha a 12 ha, en las que en general tienen entre 4 a 5 animales, no sin desconocer que también se encuentran fincan ganaderas que cuentan con más de 100 cabezas de ganado. Los productos derivados de esta actividad como la leche, es usada para fabricar suero y comercializarlo en municipios vecinos e internamente.

Finalmente, según las condiciones agrologicas de los suelos se estima que la capacidad de carga corresponde a 1 cabeza de ganado por hectárea, sin embargo, la actividad se ve fuertemente afectada en épocas de sequía, principalmente en la época desde diciembre hasta abril, ocasionando conflictos para las actividades ganaderas.

4.8.5. 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 ligeramente escarpadas con pendientes clase e (25-50%), valores potenciales de 41 a 46 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha, son sectores montañosos principalmente sobre las

veredas Kilómetro 25, Tacaloa, Tierra Grata y Buenavista, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 1 a 2 horas principalmente y con vías en general en mal estado de conservación y mantenimiento. El factor fundamental por la que corresponde a los precios de la tierra más bajos dentro del municipio se encuentra asociado a la ubicación y accesibilidad, limitando la comercialización de sus 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 con topografía fuertemente inclinada, ligeramente escarpada y moderadamente escarpada, con pendientes clase d, e y f (12-25%, 25-50% y 50-75%), valores potenciales principalmente de 27 a 34 puntos y 41 a 46 puntos. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha y hasta 50ha, seguido de mayores a 10ha y hasta 20ha, son sectores ubicados en la zona occidental del municipio con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas y abraca un número importante de veredas dentro de las cuales se destacan Puerto Mesitas, Miranda, Saltones de Meza, Hondible, La Cañada de Bolivia, Loma Central, Las Lajitas, Verruguita, orejero entre muchas otras.

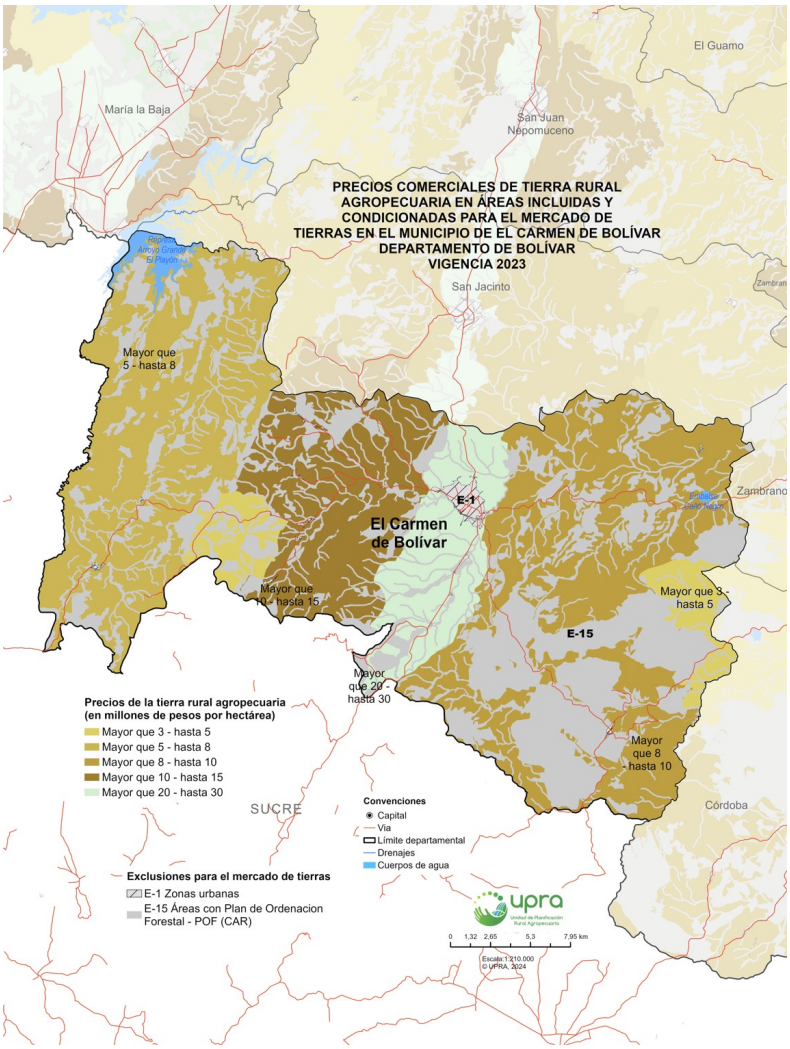
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía ligeramente escarpada con pendientes clase e (25-50%), valores potenciales de 47 a 52 puntos. Los tamaños prediales predominantes corresponden a la pequeña y mediana propiedad, esto es predios entre 20 hasta 50 hectáreas y mayores a 10ha y hasta 20ha en segunda instancia, son sectores ubicados en la zona oriental del municipio en las veredas El Cocuelo, San Rafael, Cascajo, Arenas del Sur, Caño negro, Jesús del monte entres otras y con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas desde la cabecera municipal.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras ligeramente inclinadas u onduladas, fuertemente inclinadas y ligeramente escarpadas con pendientes clase b, d y e (3-7%, 12-25% y 25-50%), valores potenciales de 27 a 34 puntos principalmente y de 41 a 46 puntos. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha y mayores a 20 y hasta

50ha, sectores ubicados sobre la parte central del municipio, principalmente sobre las veredas San Isidro, El Varguero, Ojo de Agua, Bajo Grande, Sabaneta, Hobo, entre otras, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 horas principalmente y con vías en general en regular estado de conservación y mantenimiento.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras fuertemente inclinadas y ligeramente escarpadas con pendientes clase d y e (12-25% y 25-50%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha y mayores a 20 y hasta 50ha, sectores ubicados sobre la parte central del municipio, principalmente sobre las veredas La Candelaria, Masingui, Carvajal, Mala Noche, entre otras, 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. Uno de los factores más importantes para que corresponda al precio por hectárea más alto del municipio es la accesibilidad e influencia de importantes vías como la ruta nacional No. 25 o troncal de occidente, que facilita la comercialización de productos con otras zonas de la región.

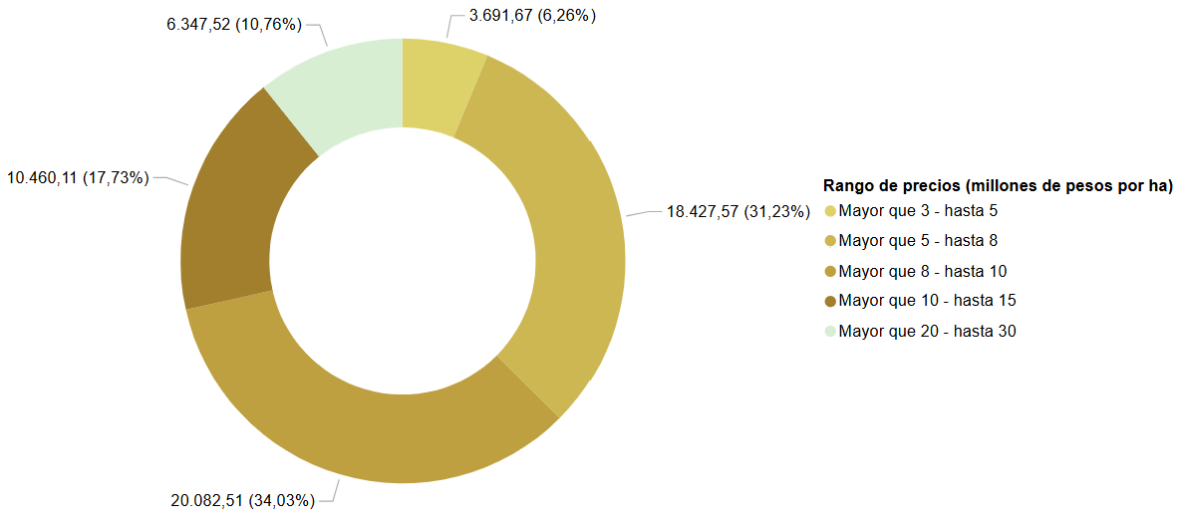
Figura 34. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en el Carmen de Bolívar



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de El Carmen de Bolívar, donde el rango de precio predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 34,03% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 35. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Carmen de Bolívar



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 23. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Carmen de Bolívar

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	3.691,67	Kilómetro 25, Tacaloa, Tierra Grata y Buenavista	41 a 46 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 20ha hasta 50ha	Conservación y zonas de alto riesgo
Mayor que 5 hasta 8	18.427,57	Puerto Mesitas, Miranda, Saltones de Meza, Hondible, La Cañada de Bolivia, Loma Central, Las Lajitas, Verruguita y Orejero	27 a 34 puntos y 41 a 46 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 20ha hasta 50ha y mayor a 10ha y hasta 20ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	20.082,51	El Cocuelo, San Rafael, Cascajo, Arenas del Sur, Caño negro y Jesús del monte	47 a 52 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 20ha hasta 50ha y mayor a 10ha y hasta 20ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	10.460,11	San Isidro, El Varguero, Ojo de Agua, Bajo Grande, Sabaneta y Hobo	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10ha hasta 20ha y mayor a 20ha y hasta 50ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	6.347,52	La Candelaria, Masingui, Carvajal, Mala Noche	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10ha hasta 20ha y mayor a 20ha y hasta 50ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

Según información local el valor del jornal se encuentra aproximadamente entre $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 del sol 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 como el de ñame, maíz y yuca, con un valor en función al acceso al agua y la distancia a los centros de consumo.

Tabla 24. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Carmen de Bolívar

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Periodo
Agrícola – Ñame, Maíz, Yuca	De $300.000 a $400.000	Ha	Año	Zonas con acceso o cercanía a vía principal y disponibilidad de agua
Agrícola – Ñame, Maíz, Yuca	Desde $150.000	Ha	Año	Zonas alejadas de los centros de consumo

Fuente: UPRA (2023).

4.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Carmen de Bolívar

En el municipio de El Carmen de Bolívar, el mercado de tierras rurales se encuentra directamente relacionado por la accesibilidad, aspecto que dificulta el transporte y por ende la comercialización de cualquier tipo de producto agrícola o pecuario, los sectores con influencia directa a la ruta nacional No. 25 o troncal de occidente se encuentran dentro de los rangos de valor más altos del municipio (mayor que $20.000.000 por hectárea hasta $30.000.000 por hectárea), mientras que los sectores más alejados y con condiciones de riesgo se encuentran en el rango de valor más bajo (Mayor que $3.000.000 por hectárea hasta $5.000.000 por hectárea).

Dentro de las problemáticas agudas que atraviesa el agro, se encuentra el estado de la infraestructura vial rural y la falta de reactivación de los distritos de riego,

dos factores elementales para el desarrollo y establecimiento de cualquier actividad agropecuaria, que han desestimulado el interés por el campo de los actores más jóvenes.

El municipio de El Carmen de Bolívar se encuentra un alto porcentaje en la informalidad en la tenencia de la tierra, donde aproximadamente el 63,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, sin embargo se destacan mecanismos desarrollados por el denominado "Barrido social de la propiedad", quien adelanta procesos de formalización de tierras en todo el municipio por medio de componente social, técnico y jurídico, con el fin de disminuir los niveles actuales, sin embargo se requiere la intervención de entidades nacionales con el fin de realizar todos los trámites pertinentes en función a la titulación de la tierra.

4.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Guamo

4.9.1. Dimensión contextual

El Guamo es un municipio localizado aproximadamente a 93 kilómetros de Cartagena. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio hace parte de la llanura del caribe y comprende las tierras bajas cenagosas y pantanosas del río Magdalena y parte de la serranía de San Jacinto, Montes de María. Limita al norte, con el municipio de Calamar; al oriente, con municipios del departamento del Magdalena; al sur y occidente, con el municipio de San Juan Nepomuceno.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de El Guamo tiene un área total de 38.321,17 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 32.178,34 ha.

El clima predominante en El Guamo es cálido seco, cuya temperatura oscila entre 27,3 y 28,8°C y la precipitación es de 1.184,83 mm. En El Guamo predomina el relieve plano de inundación, producto de la sedimentación desarrollada por el río Magdalena mediante el desbordamiento de sus aguas. La parte que se encuentra en la serranía de San Jacinto, Montes de María, tiene una topografía quebrada a ondulada, donde se destacan las colinas La Marquesa y Armenia, con alturas de

255 m.s.n.m. Las condiciones topográficas reflejan una diferenciación en los rangos de precios de las tierras, es así como las zonas con pendientes más pronunciadas presentan los rangos de precios más bajos del municipio, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, en contraste con las zonas planas, donde se encuentra el mayor rango de precios, mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

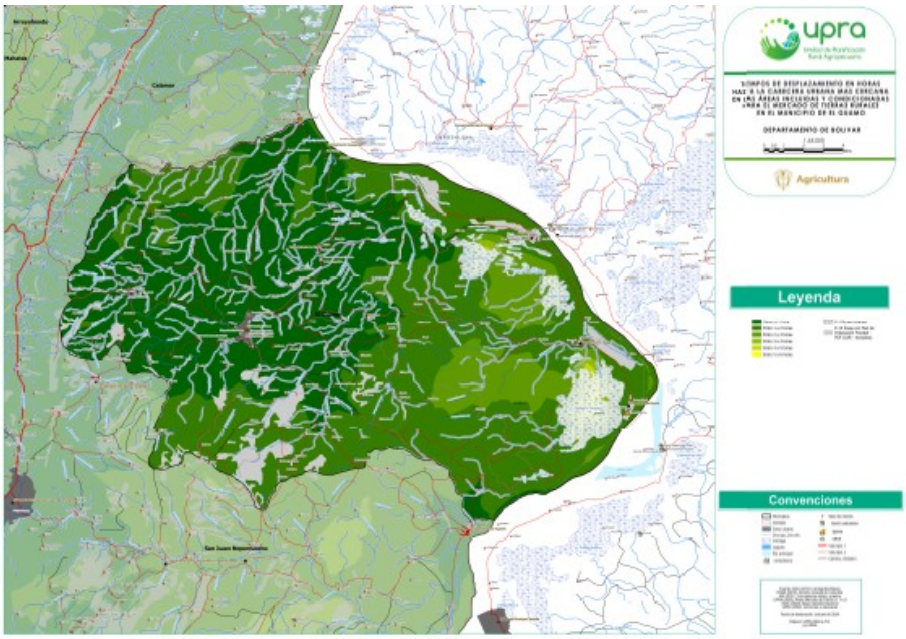
De acuerdo con el PDM 2020-2023, el municipio de El Guamo está constituido por cinco (5) corregimientos: San José de Lata, Santa Cruz de la Enea, Robles, Tasajera y Nerviti. Diecisiete (17) veredas: El Tigre, La Alberca, El Mico, La Esmeralda, Salsipuedes, La Tranca, El Totumo, Bongal, Alemania, Mata Perro, Las Flores, El Zarzal, el Limón, San Luis, Cansa Burro, La Bodega, Santa Rosa (Alcaldía Municipal El Guamo, 2020).

La principal vía de acceso al municipio corresponde el ramal que se desprende de la troncal de occidente, el cual se encuentra pavimentado y en buen estado de conservación. Todos los corregimientos tienen acceso por vía vehicular, no obstante, la mayoría de ellas se encuentran en estado de regular a malo, empeorando en época de invierno.

Por otro lado, el corregimiento que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana y con más dificultad de acceso es de Nervití, a la que solo se llega por vía terrestre en mal estado, en un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Esta zona se encuentra en el rango de precios de tierras más bajos del municipio, determinado en mayor que 3 hasta 5 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 1 a 2 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de Isócronas elaborado por la UPRA.

Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Guamo



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 90%, todos los corregimientos disponen de este servicio. Respecto al servicio de acueducto, el municipio cuenta con dos (2) sistemas de acueductos, uno (1) en la cabecera urbano y otro en el corregimiento de La Enea, el resto del territorio toman el agua directamente de las fuentes. En la actualidad están en ejecución dos proyectos de acueducto en los corregimientos de Nerviti y Tasajera. El resto del municipio toman el agua directamente de las fuentes, es decir, sin ningún tipo de tratamiento. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura buena y en algunos sitios ha mejorado la señal, en otros es muy deficiente.

La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo que incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, el municipio en su mayoría presenta una buena cobertura de servicio de energía eléctrica y

regular en 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 El Guamo.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Registraduría, corresponsal Bancolombia, Notaría, no dispone de Banco Agrario. Esta 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 y concuerda con un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (63%). No existe notaria en El Guamo y para registro de transacciones el círculo registral que le corresponde se encuentra en El Carmen de Bolívar. Estos aspectos provocan un bajo dinamismo en el mercado de tierras, pues son aspectos negativos que se tienen en cuenta a la hora de establecerse e invertir.

El Guamo dispone de colegios en la cabecera municipal y en todos los corregimientos, sin embargo, varios de ellos sólo llegan a grado noveno; se destaca que en el corregimiento de EL Roble la institución existente tiene enfoque técnico agropesquero. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con oferta de cursos cortos, en diferentes áreas. En el área de la salud El Guamo dispone de un Centro de salud en la cabecera municipal y un puesto de salud en el corregimiento El Roble.

En el área municipal nacen importantes arroyos, que atraviesan la cabecera municipal y vierten sus aguas a las Ciénegas ubicadas en las márgenes del río Magdalena corre al oriente del municipio hasta el límite con los municipios de Calamar y San Juan Nepomuceno. En sus riberas del río Magdalena se ubican los corregimientos de Robles, Nervití y Tasajeras. Por otra parte, las ciénagas permiten el desarrollo de actividades humanos de producción agrícola, limitado, pero de gran potencial, ya que permiten el desarrollo de actividades agrícolas

temporales sujetas a los flujos y reflujos de inundación. Las Ciénagas: Robles, Jubilado, La Candelaria, de Caro, El Playón, La Florida, La Enea y Zarzal, los caños que lo alimentan La Candelaria, Moja Papo, San Isidro, Caracolí, Tasajeras. Los arroyos: El Guamo, Bongal, Palomo, Viejo, Bongora, Juncalito, Marimonda, El Mono, El Tigre, Tolú, Colorado, Londres, La Venta, Pajarito, Totumo, Tamboral, El Chuzo, Bajo Grande, El Playón. Dentro del municipio de Talaigua Nuevo 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.

Respecto al componente diferencial, en el municipio hay varias asociaciones registradas, donde integran diferentes grupos poblacionales (mixtas), dedicados a la cría de gallinas ponedoras, porcicultura, pesca artesanal y agricultura de pancoger, de esta forma participan las mujeres en las actividades productivas del municipio, no existen asociaciones compuestas exclusivamente de mujeres. No hay asociaciones formadas exclusivamente por jóvenes, la mayoría de los que tienen la posibilidad de continuar estudios superiores lo hacen en centros educativos localizados en el municipio de san juan Nepomuceno, pero una vez terminan se dirigen a las ciudades en búsqueda de mejores oportunidades. Otro grupo jóvenes, los que se quedan en el municipio buscan alternativas de sustento como dedicarse el mototaxismo y son pocos los que se dedican las actividades agropecuarias, es decir, que el nivel de relevo generacional en campo es bajo. El adulto mayor participa de los programas nacionales y municipales relacionadas con temas recreativos.

En relación con el componente de seguridad, el municipio El Guamo 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). El Guamo está incluido dentro de los municipios dentro de los municipios catalogados como Zomac (Zonas más afectadas por el conflicto armado) y PDET (Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial), toda vez que, forma parte de una zona del país que ha sido fuertemente afectada por el conflicto urbano.

4.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

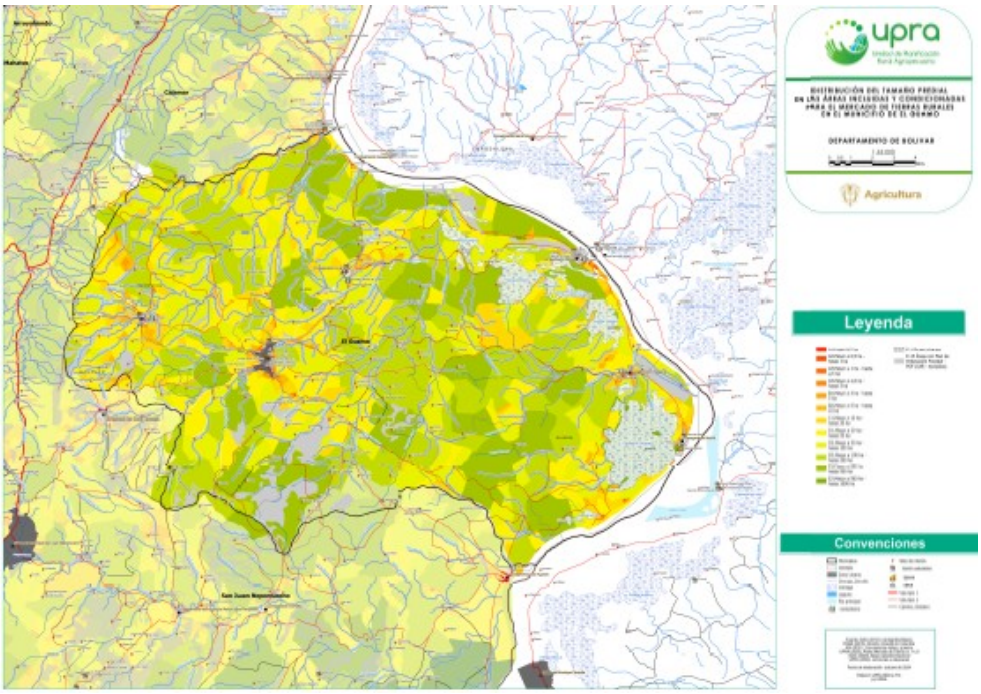
Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 9.481 habitantes de los cuales el 52% se encuentran en área urbana y el restante 48% en área rural (TerriData, 2024e). La clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Rural**. En cuanto a la presencia de población étnica se reporta afrocolombiano con un porcentaje de 100% (TerriData, 2024e).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de 0,63 (UPRA, 2023), lo cual representa que el 63% de los predios no tienen título. Sólo el 37% de los predios cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en notaria o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión o registro.

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

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 28,53%, seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 19,27%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en El Guamo 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.

Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Guamo



Fuente: UPRA (2023).

4.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se dispone en el Decreto No.28 de 2.001 "Por medio del se adopta el Plan de ordenamiento Territorial municipal del municipio de El Guamo, con alcance de Esquema de Ordenamiento Territorial". En el artículo 59 se encuentra la zonificación de suelo rural del municipio de El Guamo:

Zona Agropecuaria: suelos de alta capacidad agrológica, relieve plano, sin erosión y sin peligro de inundación. Agricultura intensiva durante un semestre, pastoreo con rotación de potreros. **Zona Mixta**: Suelos con relieve fuertemente quebrado y algunos sectores de la planicie aluvial. La agricultura de subsistencia se puede combinar con la ganadería extensiva orientada y dirigida. **Zona Forestal Protectora- Protectora:** Suelos con relieve fuertemente ondulado a fuertemente escarpado, en paisaje de lomerío. Se destinan al mantenimiento de la vegetación natural existente y fomento de su propagación para reserva florística y refugio de fauna silvestre, recuperación de áreas erosionadas

mediante la regeneración de la vegetación. **Zona Forestal protectora-productora:** Comprende suelos de relieve fuertemente ondulado a moderadamente escarpado. Por su posición especial en el paisaje de deben dedicar a la protección y conservación de los suelos, de la flora y de la fauna. Se permite la explotación indirecta del bosque con técnicas especiales establecidas y prácticas agroforestales. **Zona de Conservación y preservación:** Comprende áreas planocóncavas, con drenaje muy pobre o pantanoso, afectado por inundaciones prolongadas. Se deben dedicar a la protección y conservación del paisaje para mantener el equilibrio de la fauna y la flora, mediante el control y fomento de su propagación. Se permite pesca controlada cuando permanecen inundadas.

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

4.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de El Guamo es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Como principal actividad se destaca la ganadería, la cual se desarrolla en la modalidad de doble propósito. Por el lado agrícola se destacan cultivos como yuca, maíz, plátano, ahuyama y ñame; los agricultores entran en el rango de pequeños productores y se dedican a una agricultura de subsistencia. Por otra parte, parte de la población del municipio se dedican exclusivamente a la pesca artesanal y otro número considerable alterna la pesca con la agricultura, para autoconsumo. Los excedentes de la agricultura y la ganadería son comercializados en municipios vecinos como San Juan Nepomuceno, Mahates, además en las ciudades de Cartagena y Barranquilla.

La deficiencia en infraestructura vial, la ausencia de centros de acopio y la regular cobertura de servicios públicos son los principales obstáculos para que los excedentes de los productos puedan comercializarse fuera del municipio. Esta condición puede afectar el mercado de tierras por la limitada posibilidad de

comercializar los productos en otras regiones sin afectar los precios por el costo de los fletes.

La Tabla 25 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 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Guamo

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	540,00	10,00
Maíz amarillo tradicional	450,00	1,20
Maíz blanco tradicional	300,00	1,20
Plátano	70,00	6,00
Ñame	10,00	8,00
Mango	6,00	12,00
Coco	5,00	8,00
Naranja	2,00	15,00
Frijol	1,50	1,00
Limón	1,00	12,00

Fuente: EVA (2022).

4.9.5. Dimensión económica

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

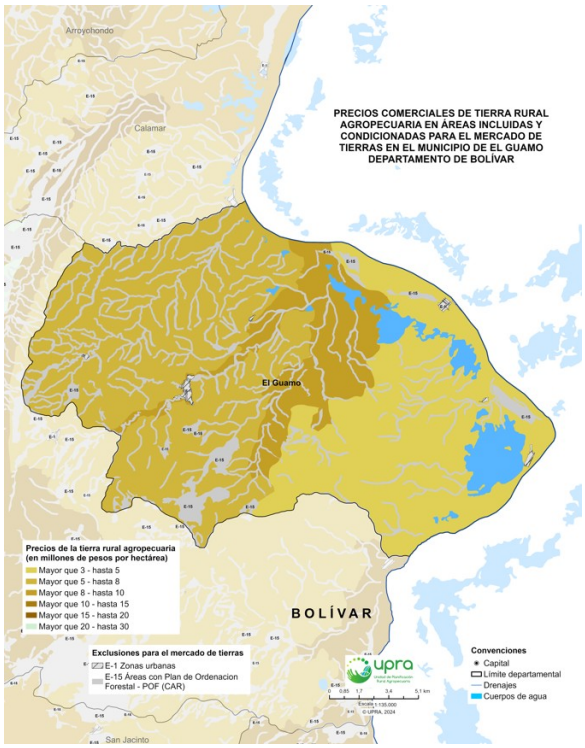
Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al oriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 61,55 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 47-52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía plana inundable, fuertemente inclinada, fuertemente quebrada, con pendientes de 0-3%, 12-25%, 25-50%. Predominan con un 22,02% de predios en el rango mayor a 10 ha

hasta 20 ha, seguido con un 21,10% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura y ganadería. Este rango de precios es el más bajo del municipio y se caracteriza principalmente por ser un territorio susceptible de inundación durante varios meses al año.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 72,32% de tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 47 - 52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía fuertemente inclinada con pendientes de 25-50%. Predominan con un 34,33% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 17,98 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares a malas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en la parte central del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 53,08% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70 - 76 puntos, con capacidad productiva buena. Topografía plana, con pendientes de 0-3%. Predominan con un 22,22% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 19,44 % de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería. Este rango de precios es el más alto del municipio y se caracteriza principalmente por su topografía plana con buena capacidad productiva y con potencial para desarrollar cualquier proyecto productivo.

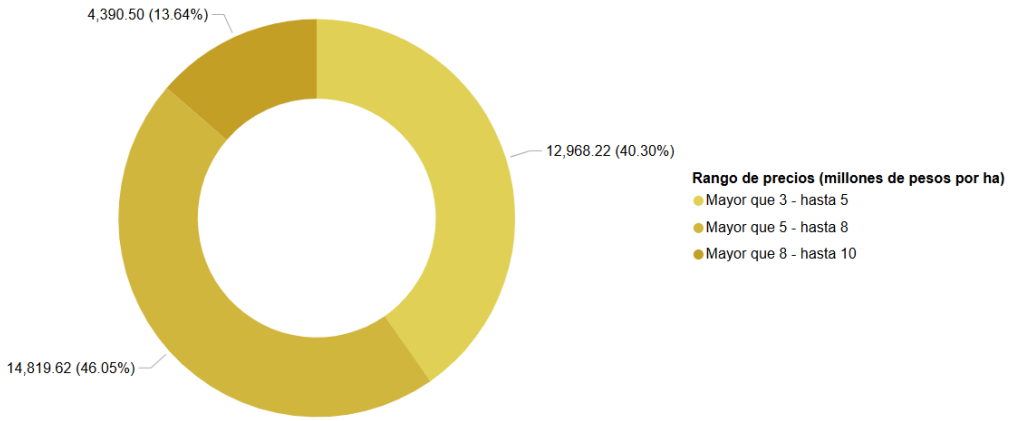
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Guamo



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 46,05% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 39. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Guamo



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 26. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Guamo

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 3 hasta 5	12.968,22	Tasajera y Nervití	47 – 52 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 5 hasta 8	14.819,62	San José de Lata	47 – 52 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 8 hasta 10	4.390,50	Robles y La Enea	70 – 76 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agricultura y ganadería

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 27. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Guamo

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agricultura	$ 1.000.000	Ha	Anual	Para cultivos semestrales
Ganadería	$40.000 $50.000	Cabeza de ganado	mes	Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: UPRA (2023).

4.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Guamo

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en El Guamo es la ganadería de doble propósito, el segundo renglón es la agricultura con los cultivos de yuca, el maíz, plátano, ahuyama, melón, entre otros.

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 alto determinado en mayor que 8 hasta 10 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 Guamo presenta factores positivos y caracterizadores del mercado de tierras como lo son las capacidades del suelo en la cual predominan con un 52,16% suelos de valores potenciales en los rangos de 47 a 52 puntos que son de mediana productividad. Así mismo, predominan tiempos de desplazamiento menor a una (1) hora con un 45,89% a la cabecera urbana más cercana. Estas son variables positivas y de oportunidad para la comercialización y dinamismo del mercado de tierras.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

Alcaldía Municipal de Arroyohondo. (2020). *Polígonos Normativos*.

Alcaldía Municipal de Barranco de Loba. (2010). *Esquema de Ordenamiento Territorial Mapa de Zonificación*.

Alcaldía Municipal de Calamar. (2012). *Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Calamar - Bolívar*.

Alcaldía Municipal de Cicuco. (2000). *Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de Cicuco-Bolívar*.

Alcaldía Municipal de Córdoba. (2002). *Plan de Ordenamiento Territorial 2002-2009*. https://doi.org/10.17162/rt.v26i2.824

Alcaldía Municipal de El Carmen de Bolívar. (2002). *Unidades de Manejo del territorio municipal*.

Alcaldía Municipal El Guamo. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023*.

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

TerriData. (2024a). *Barranco de Loba, Bolívar*.

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

TerriData. (2024c). *Cantagallo, Bolívar*.

TerriData. (2024d). *Cicuco, Bolívar*.

TerriData. (2024e). *El Guamo , 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*.