UPRA

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

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: 2
Fecha: 23/12/2024

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

UPRA

Tabla de contenido

Tabla de contenido.....2
Índice de tablas.....5
Índice de figuras.....8
5.16. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Peñón.....11
5.16.1. Dimensión contextual.....11
5.16.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....16
5.16.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....18
5.16.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....20
5.16.5. Dimensión económica.....21
5.16.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Peñon.....25
5.17. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Hatillo de Loba.....26
5.17.1. Dimensión contextual.....26
5.17.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....30
5.17.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....31
5.17.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....32
5.17.5. Dimensión económica.....33
5.17.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Hatillo de Loba.....38
5.18. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Magangué.....39
5.18.1. Dimensión contextual.....39
5.18.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....46
5.18.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....47
5.18.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....49
5.18.5. Dimensión económica.....51

5.18.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Magangué.....56
5.19. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Mahates.....56
5.19.1. Dimensión contextual.....56
5.19.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....61
5.19.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....62
5.19.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....63
5.19.5. Dimensión económica.....65
5.19.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Mahates 70
5.20. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Margarita....71
5.20.1. Dimensión contextual.....71
5.20.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....76
5.20.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....77
5.20.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....78
5.20.5. Dimensión económica.....80
5.20.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Margarita.....85
5.21. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de María La Baja 86
5.21.1. Dimensión contextual.....86
5.21.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....91
5.21.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....93
5.21.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....94
5.21.5. Dimensión económica.....96
5.21.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en María la Baja.....101
5.22. Dinámica del mercado de tierras en el municipio del Santa Cruz de Mompox..... 102
5.22.1. Dimensión contextual.....102
5.22.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad.....107

5.22.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....108
5.22.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....110
5.22.5. Dimensión económica.....111
5.22.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales de Santa Cruz de Mompox.....116
5.23. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Montecristo 117
5.23.1. Dimensión contextual.....117
5.23.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....122
5.23.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....124
5.23.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....126
5.23.5. Dimensión económica.....127
5.23.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Montecristo.....131
5.24. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Morales.....132
5.24.1. Dimensión contextual.....132
5.24.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....137
5.24.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....138
5.24.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....141
5.24.5. Dimensión económica.....143
5.24.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Morales 147
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....149

UPRA

Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Peñón.....21
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Peñón.....24
Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Peñón.....25
Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Hatillo de Loba.....33
Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Hatillo de Loba.....37
Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Hatillo de Loba.....38
Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en Magangué.....50
Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Magangué.....55
Tabla 9. Área y rendimiento de los principales cultivos en Mahates.....64
Tabla 10. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Mahates.....69
Tabla 11. Área y rendimiento de los principales cultivos en Margarita.....79
Tabla 12. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Margarita.....84
Tabla 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en María La Baja.....95
Tabla 14. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de María La Baja.....100
Tabla 15. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de María La Baja.....101
Tabla 16. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Cruz de Mompox.....111
Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Mompox.....115

Tabla 18. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Mompox.....116
Tabla 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en Montecristo.....127
Tabla 20. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Montecristo.....130
Tabla 21. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Montecristo.....131
Tabla 22. Área y rendimiento de los principales cultivos en Morales.....141
Tabla 23. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Morales.....146
Tabla 24. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Morales.....147

UPRA

UPRA

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Peñón.....14
Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Peñón 18
Figura 3. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Peñon 22
Figura 4. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Peñon.....23
Figura 5. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Hatillo de Loba.....28
Figura 6. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Hatillo de Loba.....31
Figura 7. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hatillo de Loba.....35
Figura 8. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hatillo De Loba.....35
Figura 9. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Magangué.....43
Figura 10. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Magangué 47
Figura 11. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Magangué 53
Figura 12. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Magangué.....54
Figura 13. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Mahates.....58
Figura 14. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Mahates 62
Figura 15. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Mahates 67

Figura 16. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Mahates.....68
Figura 17. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Mahates.....70
Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Margarita.....74
Figura 19. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Margarita 77
Figura 20. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Margarita 82
Figura 21. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Margarita.....83
Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en María La Baja.....88
Figura 23. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de María La Baja.....92
Figura 24. Plano de uso de suelo en el municipio de María La Baja.....94
Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en María La Baja.....98
Figura 26. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en María la Baja.....99
Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona más cercana en Santa Cruz de Mompox.....104
Figura 28. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Cruz de Mompox.....108
Figura 29. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Cruz de Mompox.....113
Figura 30. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Cruz de Mompox.....114
Figura 31. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Montecristo.....120

Figura 32. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Montecristo 124
Figura 33. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montecristo 128
Figura 34. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montecristo 129
Figura 35. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Morales 135
Figura 36. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Morales 138
Figura 37. Mapa de usos recomendados del suelo rural de Morales 140
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Morales. 144
Figura 39. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Morales 145

1.1. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Peñón

1.1.1. Dimensión contextual

El Peñón es un municipio localizado aproximadamente a 410 kilómetros de Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la parte sur oriental del departamento, en la subregión de Las Lobas. Limita al norte, con el municipio de El Banco (Magdalena); al occidente, con el municipio de San Martín de Loba (Bolívar); al sur, con el municipio de Regidor (Bolívar) y al oriente con, municipio de Tamalameque (Cesar).

El clima predominante en El Peñol es cálido, la cabecera urbana se encuentra a 90 m.s.n.m., con temperaturas promedio de 28,5 °C. Según la clasificación de Holdridge El Peñón presenta las zonas de vida: **Bosque seco tropical (BS-T)**, comprendido en las zonas localizadas en la proximidad del Río Magdalena, en la loma de Castañal, en el corregimiento de Peñoncito; en la cabecera municipal y en la zona oriental de la Humareda. La vegetación es de tipo boscoso, casi inexistente dado que el bosque ha sido talado para dar paso a las explotaciones de pastoreo y agricultura. Y **bosque húmedo premontano (BH – PM)**, se encuentra hacia el sur del municipio en los corregimientos de Buenos Aires y Chapetona. El alto grado de deterioro de los recursos naturales renovables ha sido disminuido, debido la tala indiscriminada, sin embargo, aún se encuentran algunas especies de roble, cedro, laurel, Carreto, aguacatillo, palma de vino, palma común, guácimo, guamo, cañahuate, guayacán, polvillo, caracolí y ceiba principalmente. Todas estas especies las utilizan para ebanistería, madera para construcción, postes para cerca y leña para cocción.

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 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

Las áreas que presentan amenaza alta de deslizamientos en El Peñón se encuentran distribuidas principalmente en pequeños sectores del Cerro El Barco, Lomas de El Peñón, Moreno y Aguilar, asociados a actividades agrícolas como tala, pastoreo y cultivos en zonas de alta pendiente. En el municipio de el Peñón se reportan habitualmente problemas de este tipo debido a su vecindad con el Río Magdalena y el Brazuelo de Papayal, los cuales en épocas de lluvias o invierno cambian abruptamente de caudal, ocasionando las consecuentes inundaciones en las áreas cercanas y de influencia del sistema de ciénagas.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de El Peñón tiene un área total de 31.688,37 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 31.511,03 ha. Los suelos del municipio del Peñón están diferenciados por un paisaje de lomerío y un paisaje de planicie aluvial. **El paisaje de lomerío** cuenta con varias colinas, entre las cuales están: Castañal, Cerro de Barco, Lomas de Moreno, Lomas de Aguilar, Cerro de Várela, Lomas de San José, Peñón y Cerro de Peñoncito, suelos moderadamente profundos bien drenados en donde existe una explotación de pastoreo extensivo. **Los suelos de la planicie aluvial** están compuestos por subpaisajes de diques que corresponde a las áreas marginales y el brazuelo de Papayal, moderadamente profundos, de texturas franco-finas, moderadamente drenadas, donde se desarrollan cultivos Semi comerciales (Maíz, yuca, plátano, frutales y ganadería Semi extensiva). Aproximadamente el 60% del municipio corresponde a un complejo cenagoso que está compuesto por espejos de agua permanente en forma de ciénagas que se intercomunica por caños naturales (Alcaldía Municipal El Peñon, 2020).

Respecto a la influencia del relieve en los rangos de precios de tierras del municipio, las zonas montañosas presentan los rangos de precios de la tierra más altos encontrados en El Peñón, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea. Mientras que las zonas cenagosas (planas inundables), presentan el

rango de precios más bajos del municipio, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

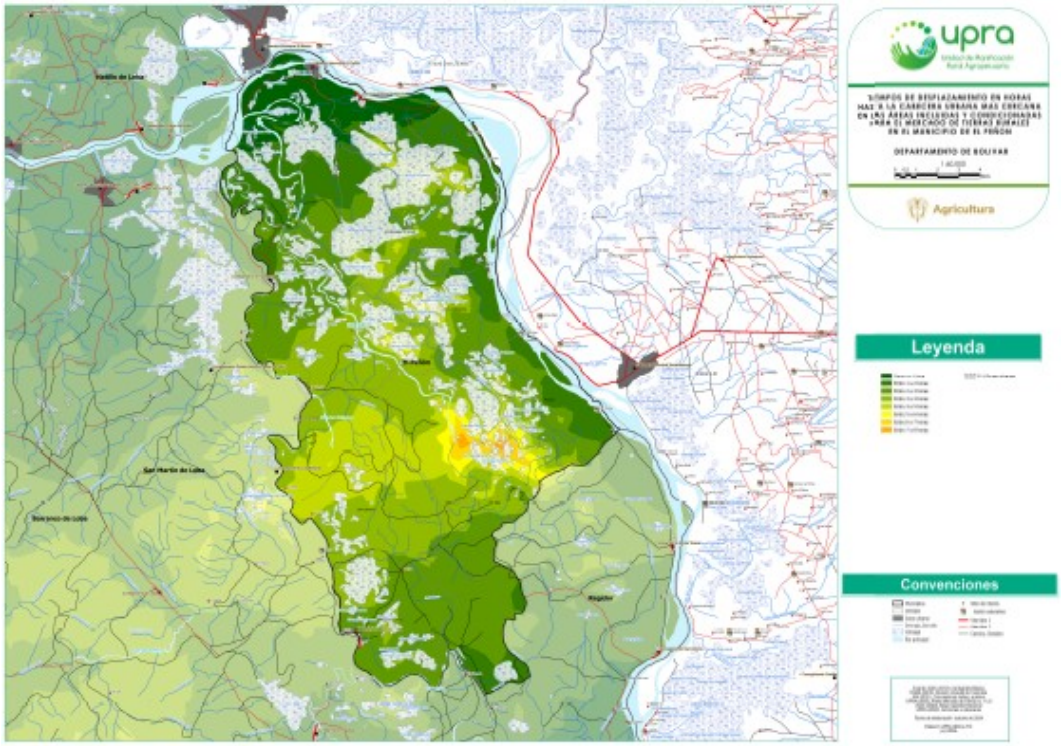
El municipio está constituido por seis (6) corregimientos: Peñoncito, Castañal, Chapetona, Buenos aires, La Humareda y El Japón. Y dieciséis (16) veredas. (Alcaldía Municipal de El Peñon, 2020). Los rangos de precios más altos en El Peñón se dan en colindancia con la cabecera municipal y en las zonas con pendientes altas, con una capacidad productiva de mediana a regular, están de mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea. El resto del municipio corresponde a zonas cenagosas con rangos de precios de las tierras mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

En cuanto a vías, la cabecera urbana se comunica con la capital del departamento (Cartagena) por vía fluvial, tomando la ruta hasta el municipio de El Banco (Magdalena), y de este por carretera en una distancia de 410 kilómetros; también por vía fluvial hasta Magangué continuando por vía terrestre hasta Cartagena. En general, La zona rural presenta una regular cobertura de vías las que permiten el acceso a corregimientos y veredas por vía vehicular, en regular y mal estado de conservación, otros sectores se conectan por vía fluvial. Lo anterior dificulta la movilidad, abastecimiento y acceso a servicios de salud de la población, especialmente en época de invierno; la mejor comunicación terrestre se da al occidente de la cabecera municipal hacia el norte del municipio, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más altos de El Peñón, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

Por otro lado, la vereda que se encuentran más alejada de la cabecera urbana de El Peñón es Buenos Aires, localizada al suroccidente con un desplazamiento entre 3 y 4 horas. Esta zona se encuentra en el rango de precios de tierra más bajos del municipio, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

En general predominan los tiempos de desplazamientos entre 3 y 4 horas en la mayor parte del territorio y máximo de 5 a 6 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de Isocronas elaborado por la UPRA.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 75%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es de 20% la mayor parte de la zona rural toman agua directamente de las fuentes y por pozos profundos. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 10%, 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 El Peñón.

En el Peñol hay una deficiencia de presencia institucional, la mayoría de trámites se realizan en El Banco Magdalena. 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. No existe notaria en El Peñón y el círculo registral más cercano está en Santa Cruz de Mompox o en Magangué, en consonancia con un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (57%), 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.

En el Municipio de El Peñón, no hay oferta suficiente para la cobertura de la educación media, de los 15 establecimientos educativos solo 1 cuenta con media técnica, 4 cuentan con la media académica, y los 10 restantes atienden básica primaria. 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 municipio de El Peñón actualmente cuenta con una infraestructura hospitalaria conformada por: Un centro de salud de primer nivel de complejidad, 3 puestos de salud en la zona rural.

El Peñón cuenta con una buena oferta hídrica, conformada por el siguiente sistema de ciénagas: Castañal, La Sardinata, Peñoncito, La Guadua, La Tigra, Troncal, Las Mellizas, El Uvero, Chapetona, Cantagallal, Morena, Agallal, Agallalito, El Campano, Barco, Larga, Aurencia, Pelagorro, Pelagorrito, El Pesquero, Tosnovan y Ponedera. También cuenta con un sistema de humedales, ciénagas semipermanentes, aisladas y playones: Playones La Tigra, El Amparo, Ciénaga Largam Las Garzas, Solera, Lázaro, Poneollas, Elvira, La Puente, El Tigre, y Caño Negro que son las únicas corrientes superficiales internas del

municipio, las cuales por su carácter semipermanentes no constituyen fuentes hídricas (Alcaldía Municipal El Peñon, 2020).

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen varias asociaciones de mujeres campesinas, entre las que destacan una encargada de producción y transformación del cultivo de la piña, otras encargadas de la elaboración de dulces, arequipes, vinos y otra que desarrolla proyecto pecuario (Porcícola). Los jóvenes no tienen asociaciones, generalmente migran a la ciudad o a municipios más dinámicos buscando mejores oportunidades, dando lugar a bajos niveles de relevo generacional. El adulto mayor participa de los diferentes programas de bienestar que se manejan a nivel nacional y municipal.

En relación con el componente de seguridad, el municipio El Peñón presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV (UARIV, 2022), lo que puede ser un factor positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros).

1.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 8.136 habitantes de los cuales el 35% se encuentran en área urbana y el restante 65% en área rural (TerriData, 2024a) 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 3,80% y afrocolombiano con un porcentaje de 95,10% (TerriData, 2024a).

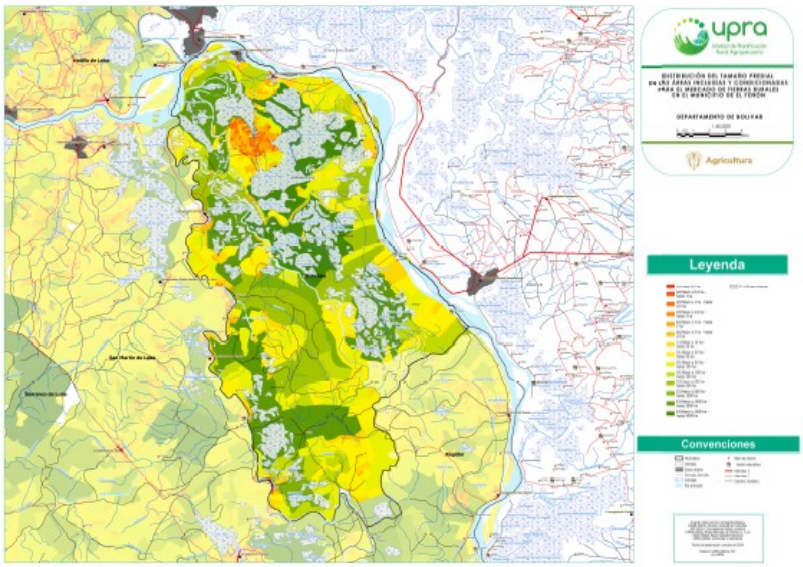
El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de 0,57 (UPRA, 2019) lo cual representa que el 57% de los predios no tienen título. Sólo el 43% de los predios cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la 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 24,83%, seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 16,56%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en El Peñón 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. Se evidenció una relación inversamente proporcional entre tamaño de los predios y precios de la tierra por hectárea, es decir, a menor tamaño mayor precio de la tierra.

Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Peñón



Fuente: UPRA (2023).

1.1.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio (2001), el suelo rural de El Peñón, corresponde a las áreas que serán destinadas al desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales, de conservación, y de explotación de los recursos naturales, forman parte de esta clasificación todas aquellas zonas diferentes al suelo urbano y sub. -urbano. Los usos de suelo rural en el municipio se clasifican de la siguiente manera:

Áreas Agropecuarias (RVA) Corresponde a los suelos dispuestos a lo largo del río Magdalena y del brazuelo de Papayal, compuesto por suelos de relieve plano profundos, de texturas medias a gruesa, de fertilidad natural alta. Actualmente se encuentran cultivados en cultivos de pancoger, maíz, yuca plátano, y frutales arbóreos como tamarindo, mango, guayaba, cítricos, etc. Estas zonas están localizadas en las veredas de Japón, La Humareda y el Corregimiento de Buenos Aires.

Áreas Agropecuarias por Adecuación de Tierras (Pastos) (RVAP) Esta unidad comprende los bacines y orillares entre el río Magdalena y el brazo de Papayal. Los suelos de esta unidad presentan relieve plano y plano cóncavo, son

moderadamente profundos a superficiales limitados por el nivel freático. En la actualidad se encuentran ocupados en pastos naturales y rastrojos. Estas zonas están localizadas en la parte central del Corregimiento de Buenos Aires, detrás del dique del río Magdalena en el corregimiento de La Humareda, a lo largo del brazo de Papayal en el corregimiento de Chapetona; y en el municipio de El Peñón y en el corregimiento de El Japón.

Áreas para sistemas agrosilvopastoriles (SVS) Estas áreas ocupa los paisajes de colinas, presentan pendientes del 25 %, suelos bien drenados y una fertilidad de baja a media. La cobertura vegetal está representada por pastos naturales, rastrojos y pequeñas áreas con pastos manejados y algunos cultivos de subsistencia. Estas zonas se localizan al norte del Corregimiento de Buenos Aires, al occidente del corregimiento de Chapetona, en la parte central del corregimiento de Castañal, al occidente del corregimiento de Peñóncito y en los límites del corregimiento de la Humareda y el corregimiento del Japón.

Áreas Protectoras Productoras (RIIAP) Estas áreas localizadas hacia los bajos del brazuelo de Papayal presenta relieve ligeramente plano con alternancia de superficies semilunares, cóncavas, el drenaje es pobre y las inundaciones son muy frecuentes. Estas zonas deben ser conservadas con vegetación natural para proteger los recursos naturales asociados y que además pueden ser objetos de actividades de producción durante una época del año. Estas zonas están ubicadas en la parte oriental y occidental del corregimiento de Buenos Aires y al sur occidente del corregimiento de La Humareda.

Áreas de Producción para la Actividad Pesquera Son áreas cubiertas permanente o temporalmente con agua y representan las ciénagas y cauces de intercomunicación y demás cuerpos de agua del municipio. Dichos cuerpos de agua se encuentran localizados al sur del Corregimiento de La Humareda en la parte central del corregimiento La Chapetona, en las partes circundantes de las lomas de Castañal, al sur del Corregimiento de Peñóncito, en la parte central del Corregimiento del Japón.

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

1.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La dinámica económica predominante del municipio de El Peñón es el sector agrícola, donde se destacan cultivos como la piña y la palma de aceite. Además de otros productos como cereales (arroz y maíz), frutales (limón, aguacate, mango, melón, patilla, plátano, guanábana, papaya, corozo), hortícolas (ají, pimentón, tomate, pepino), tubérculos (yuca y ñame), forestales (ceiba, iguamarillo, cedro, caucho), plantas medicinales y aromáticas. Para el adecuado establecimiento y producción de los productos mencionados anteriormente, la entidad territorial brinda el servicio de asistencia técnica especializada para el sector rural, lo que mejora la producción y potencializa la calidad de los productos cosechados (Alcaldía Municipal El Peñon, 2020).

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, comercializando los excedentes en el municipio de El Banco Magdalena. 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 ser comercializados 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. El valor del jornal para realizar actividades agropecuarias es de $40.000, sin almuerzo, en el horario de 5am a 1pm.

La Tabla 1 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 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Peñón

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Palma de aceite	2.040,00	2,40
Piña	278,00	23,00
Yuca de consumo fresco	87,00	10,00
Plátano	83,00	2,00
Mango	37,50	15,00
Maíz amarillo tradicional	9,50	1,50
Aguacate	9,00	12,00

Fuente: (UPRA, 2022).

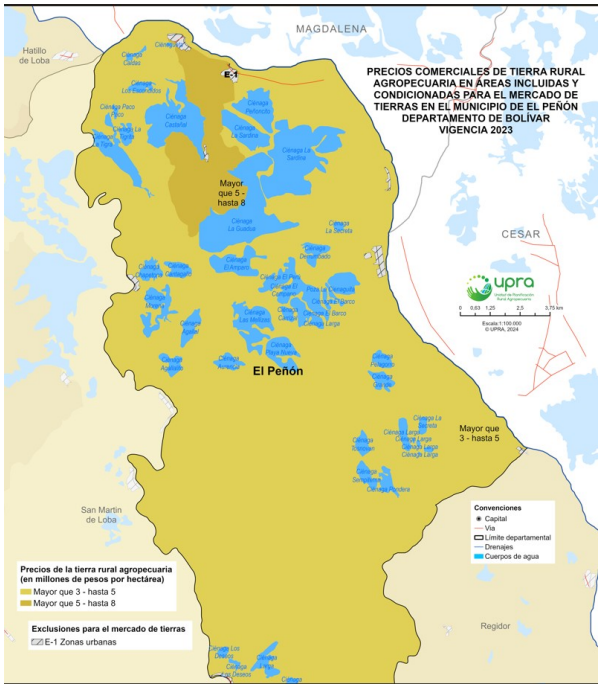
1.1.5. Dimensión económica

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 en la mayor parte del municipio incluyendo el área cenagosa, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 25,84% de tiempo de desplazamiento entre 3 y 4 horas, seguidos con 23,74% entre 4 y 5 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 36,87% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 22,81% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura, también se desarrolla la actividad pesquera.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en la parte sur de la cabecera municipal, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 40,69 % de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas, seguidos con 30,89 % menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 47-52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía plana (inundable) y ligeramente escarpada, con pendientes de 0-3% y 25-50% respectivamente. Predominan con un 33,96% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha, seguido con un 18,87% de predios en el rango mayor a 3 ha hasta 5 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura y ganadería.

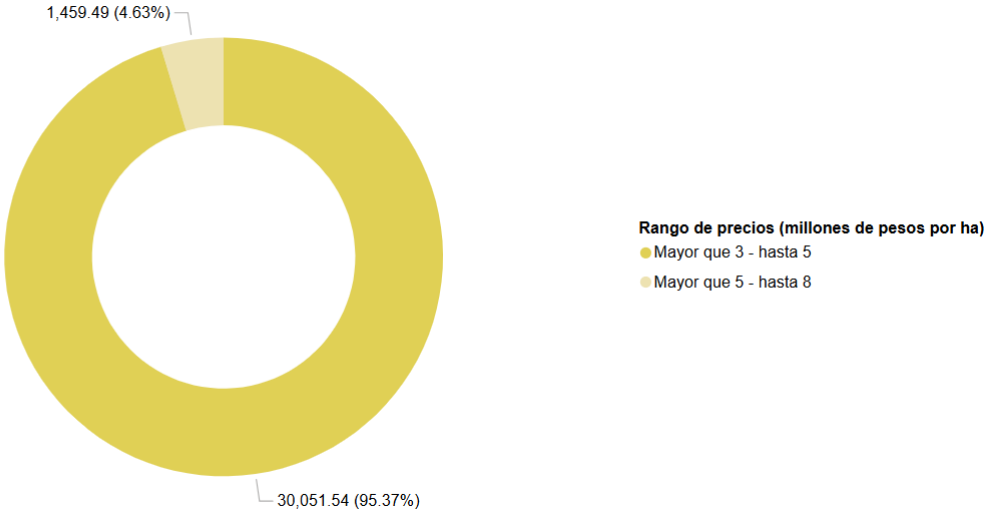
Figura 3. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Peñon



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 95,37% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 4. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Peñon



Fuente: UPRA (2023).

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

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	30.051,54	Bataye, Esperanza de Dios, Japón, La Chapetona, La Humareda, Buenos Aires, Potosí	47 – 52 puntos	Entre 3 - 4 horas y entre 4 – 5 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura y piscicultura
Mayor que 5 hasta 8	1.459,49	Sur del casco urbano de El Peñón	47 – 52 puntos	Entre 2 -3 horas y menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y mayor a 3 ha hasta 5 ha	Agricultura, ganadería

Fuente: UPRA (2023).

El arriendo de tierras para desarrollo de actividad agropecuaria se da poco en municipio, generalmente la población que se dedica a la agricultura es propietaria o poseedora de la tierra; y en ganadería se utiliza mucho la modalidad del Aumento, donde se recibe el ganado con determinado peso para pastar y el incremento logrado durante el período establecido se divide 50-50 entre propietario de la tierra y propietario del semoviente.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Ganadería	$ 40.000	Cabeza de ganado	mes	Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: UPRA (2023).

1.1.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Peñon

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en El Peñón es la agricultura principalmente los cultivos de palma, piña, yuca, el maíz, plátano, aguacate, entre otros. En segundo renglón está la ganadería y finalmente la pesca artesanal.

La titularidad influye en la dinámica del mercado de tierras en El Peñón, 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 a la topografía, las zonas más montañosas presentan el rango de precios más alto del municipio, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectáreas.

1.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Hatillo de Loba

1.2.1. Dimensión contextual

Hatillo de Loba está ubicado al sur del departamento de Bolívar en la sub-región Depresión Santa Cruz de Mompoxina, aproximadamente a 360 km de Cartagena de Indias, la capital departamental. Limita al norte con el municipio de Margarita y el Brazo de Santa Cruz de Mompox; al sur con los municipios de San Martín de Loba y Barranco de Loba, al oriente con el Banco (Magdalena) y al occidente con los municipios de Pinillos y San Fernando.

La extensión total del municipio es de 19.338,33 hectáreas, de las cuales el 98% es decir 18.975,02 hectáreas se encuentran en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (UPRA, 2023). Ubicado entre las márgenes de los ríos Brazo de Loba y Brazo de Santa Cruz de Mompox, presenta un relieve plano, temperaturas medias mensuales de 28°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.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial 2024-2027, la división política del municipio en la zona rural comprende 6 veredas (Botonal, Caño Mocho, Guali, Nueva Esperanza, Las Palmas y Las Cajitas), las cuales conforman (8) corregimientos identificados así: Juna Sánchez, Cerro de Las aguadas, La Ribona, La Victoria, Pueblo Nuevo, San Miguel, Las Brisas y El Pozón.

Las veredas que presentan la mayor dificultad de acceso son Las Palmas y Las Cajitas, para llegar a estas es necesario tomar un ferri y los tiempos de desplazamiento son de aproximadamente 3 horas, sobre estas zonas se presentan los menores precios comerciales de las tierras mayores a 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Con relación a los servicios públicos del área rural, todos los corregimientos cuentan con cobertura de energía eléctrica se estima una cobertura del 90%, el

restante se ubica en la vereda Caño Mocho el cual no presenta este servicio; en cuanto al acueducto, no existe infraestructura para tal servicio, el recurso se obtienen directamente de los ríos, caños, aljibes, pozos, en la vereda Botonal se presentan grandes dificultades para el acceso al agua pues las fuentes hídricas se encuentran distantes; La conectividad de internet es deficiente, la señal es mala sectores como El Violo no cuentan con internet y en las veredas Guali y La victoria el servicio es pésimo.

Lo anterior refleja una necesidad de inversión territorial, pues la adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, el hecho de contar con ellos genera una percepción de desarrollo y estabilidad que incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales.

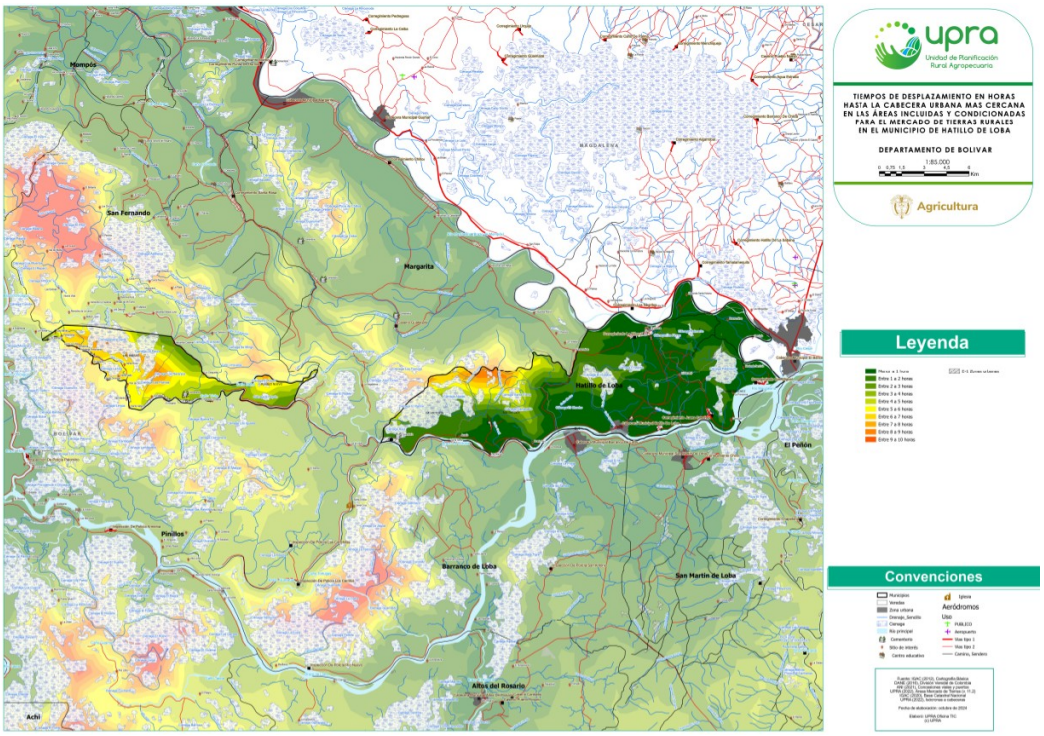
El acceso al municipio se puede realizar por vía terrestre y fluvial; la vía regional Hatillo de Loba – Botón de Leiva – Santa Cruz de Mompox se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación. El transporte a los corregimientos también se puede dar por vía terrestre, muchas en mal estado y algunas requieren mantenimiento y otro rediseño por lo que los tiempos de desplazamientos son mayores.

Sin embargo, el primer medio de comunicación de la región se realiza por Brazo de Loba y Santa Cruz de Mompox, este conecta los municipios ribereños del rio Magdalena siendo un canal de comunicación, transporte de mercancías y personas.

Los corregimientos más cercanos a la cabecera municipal, como Cerro Aguadas, Juana Sánchez y La Ribona, se encuentran a distancias relativamente cortas, siendo el más lejano a solo 3 horas de trayecto en comparación con las veredas del occidente donde se pueden tardar hasta 7 horas. Por otro lado, los corregimientos más alejados, como El Pozón, Brisas y Pueblo Nuevo en la Zona del Violo, demandan mayores tiempos de traslado (Alcaldía Municipal de Hatillo de Loba, 2024).

Según 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 de desplazamiento al costado oriental puesto que se cuenta con la influencia de la principal vía de acceso terrestre (Botón de Leiva – pasando por el corregimiento La Ribona – Cabecera Hatillo de Loba) en estos predominan tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, en las veredas y corregimientos del occidente de la cabecera municipal los tiempos de desplazamiento aumentan incluso hasta llegar a tarde entre 7 y 8 horas en sectores como Las Brisas y Pueblo Nuevo; esta es una de las variables que presentan mayor influencia en los precios comerciales de la tierra, pues los sectores más alejados y de más difícil acceso presentan los menores precios comerciale, siendo una relación inversamente proporcional para los sectores cerca al casco urbano.

Figura 5. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Hatillo de Loba



Fuente: UPRA (2023).

Hatillo de Loba se encuentra rodeado de números afluentes hídricos y ciénagas siendo los límites municipales con varios municipios, los Brazos de Loba y Santa Cruz de Mompox, los Caños la Victoria, Guayabal, el Violo y la Ciénaga de las cuales se puede obtener el recurso permanentemente, a pesar de esto no existen distritos de riego o drenaje que permitan la adecuación de tierras en épocas de verano y con ello la estabilidad de los productos cultivados.

La presencia institucional es poca, sin embargo, se cuenta con La Alcaldía Municipal, Juzgado Municipal, Registraduría, algunos corresponsales bancarios de entidades como Bancolombia. Otro tipo de entidades como notaria para registro de la propiedad se ubican en municipios como San Martín de Loba y Magangué.

En cuanto a la infraestructura educativa esta tiene una buena cobertura, todos los corregimientos cuentan con su colegio hasta grado 11° excepto el de Cerro de las Aguadas que solo cuenta hasta primaria. En cuanto a infraestructura de salud se cuenta con el Hospital Hatillo de Loba de primer nivel dando asistencia a la mayoría de los corregimientos, adicionalmente un centro de salud en el corregimiento de La Victoria atiende la zona del Violo que es la parte más apartada del municipio. Las condiciones más complejas son atendidas en El Banco Magdalena.

La asociatividad se ve representada por 14 organizaciones activas en las que se incluye pescadores, ganaderos, agricultores y comerciantes, por nombrar algunas se destaca la asociación de proyecto avícola en el corregimiento de Juana Sánchez, proyectos de repoblamiento y limpieza de ciénagas en el corregimiento Pueblo Nuevo. Según información suministrada por los actores locales, en estas asociaciones se hacen participes mujeres, jóvenes y adultos mayores.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Hatillo de Loba presenta un nivel riesgo **bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV; Dicho esto, actualmente este es uno de los doce 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.

1.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Hatillo 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 (TerriData, 2024b), cuenta con 13.286 habitantes, su cabecera municipal registra 3.035 habitantes que representan el 22.84%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (10.251 habitantes) representando el 77,16% del total de la población.

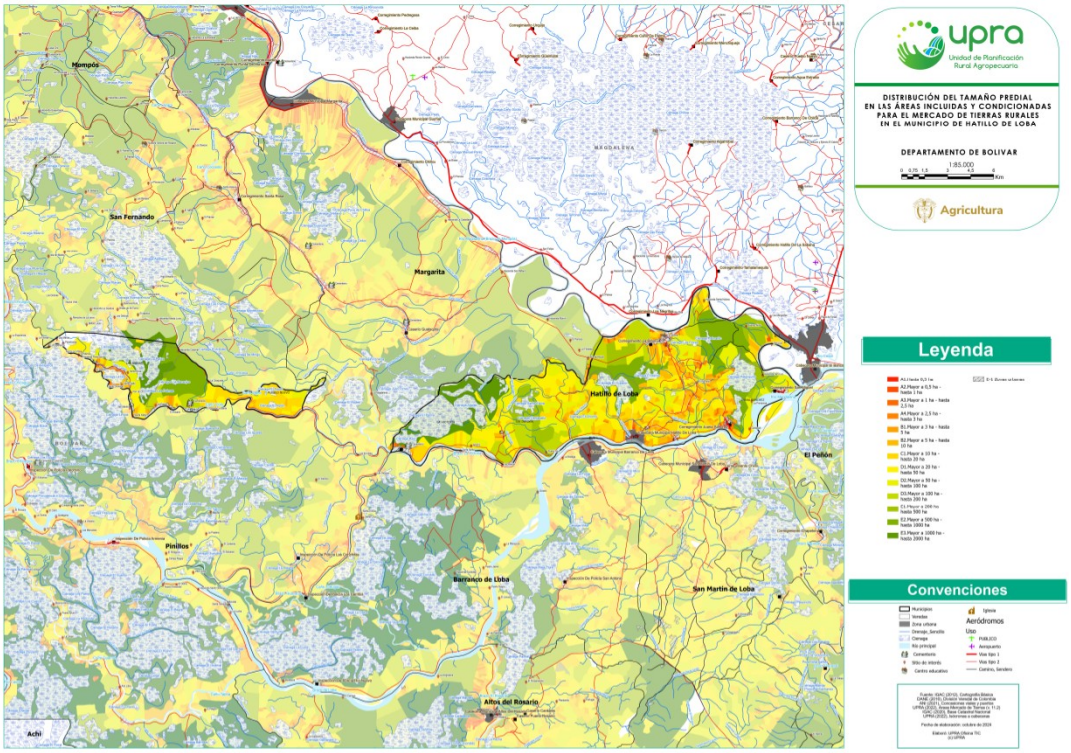
En concordancia con lo anterior, el municipio se clasifica en la categoría de ruralidad **Rural,** la cual corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km2) (DNP, 2014). La mayoría de la población de Hatillo 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, un aspecto que incide en el alto índice de informalidad; pues el 66% de las negociaciones no tienen títulos formales (UPRA, 2020). La carta venta es el documento más recurrente para las transacciones inmobiliarias, así como a través de sucesiones. El círculo registral 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,

dificulta el desarrollo de proyectos productivos, no permite la inversión y soluciones financieras, difícil acceso a 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 21,27% del municipio predomina la pequeña propiedad con tamaños mayores a 10 hasta 20 hectáreas; los predios más grandes se ubican sobre los límites municipales, sin embargo, esta variable no tiene gran relevancia en relación a los precios comerciales definidos pues en general la distribución del tamaño predial es inferior a 20ha.

Figura 6. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Hatillo de Loba



Fuente: UPRA (2023).

1.2.3. 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 013 del año 2000 "Por medio del cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Hatillo de Loba", adicionalmente de acuerdo con el documento de

Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del año 2010 (Alcaldía Municipal de Hatillo de Loba, 2010), en el municipio se encuentra zonificado de la siguiente manera:

Las áreas de protección corresponden principalmente a la ribera del río Magdalena sobre sus Brazos de Loba y Santa Cruz de Mompox, y sobre todas las fuentes hídricas que recorren el municipio. Las zonas de amenazas de los recursos naturales se encuentran ligados sobre las riberas, las zonas inmediatas a rondas de arroyos, caños y lagunas, las que se convierten en amenazas de riesgos por inundación o erosiones a causa de las corrientes de agua del río o por el aumento masivo de los niveles de agua lagos y las lagunas. Igualmente, como zonas de protección y conservación se localizan en las zonas más altas ubicadas en el sector de San Miguel, Las Lagunas localizadas en inmediaciones del corregimiento de Juana Sánchez, Las Brisas, La victoria y el sector de la Ribona.

Las zonas dispuestas para la producción se encuentran principalmente sobre las zonas más altas que no presentan inundación, estas se ubican hacia la parte Noroeste de la cabecera municipal; hacia inmediaciones del corregimiento de la Victoria. También se desarrolla esta actividad en cercanías del corregimiento de la Ribona. Los predios localizados en cercanías de la cabecera municipal son explotados por los pequeños productores y hacia las zonas más distantes los predios son explotados por los grandes productores ganaderos.

1.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio de Hatillo de Loba está basada principalmente en la agricultura de subsistencia, donde destacan cultivos como el maíz, yuca y el plátano, los cuales son consumidos localmente. A esto se suma la pesca artesanal, que representa una fuente importante de ingresos para muchas familias, y la cría de ganado. Los productos son vendidos en el mercado regional y, en menor medida, a municipios vecinos como El Banco Magdalena.

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 Hatillo de Loba registra de manera representativa los siguientes cultivos:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	210,00	1,10
Maíz Blanco Tradicional	170,00	1,10
Plátano consumo interno	65,60	5,00
Yuca consumo en fresco	60,00	8,00
Ahuyama	58,00	7,50

Fuente: EVA (2022).

Cultivos como el plátano se destacan en el corregimiento Guali y Caño Mocho, el cultivo de auyama se comercializa en el Banco Magdalena y se produce especialmente en el corregimiento San Miguel, en los demás corregimientos se producen cultivos pancoger para consumo interno.

La actividad ganadera se da en un 30% aproximadamente, destacando que es de doble propósito. De acuerdo con el inventario bovino para el 2023 Hatillo de Loba registro un total de 29.359 bovinos, con un total de 264 fincas destinadas a esta actividad (ICA, 2023).

Otras actividades de menor escala como la minería de oro están surgiendo como fuente importante de ingresos principalmente en el corregimiento Juana Sánchez y la vereda Botonal, hoy por hoy la juventud quiere trabajar en esto dada su rentabilidad. Esta minería se realiza de forma artesanal y es informal.

1.2.5. Dimensión económica

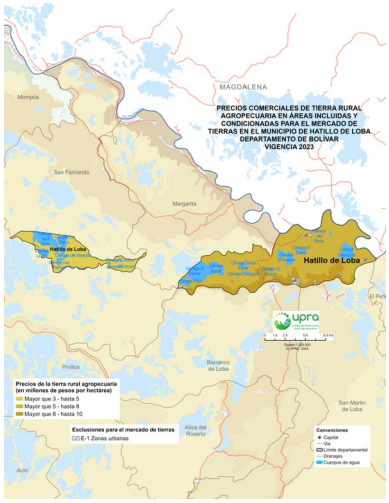
Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio de Hatillo de Loba son los siguientes:

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 Las Brisas, Las Marías y Pueblo Nuevo, con limitantes de inundación y encharcamiento, presenta suelos de mediana a regular capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 47 y 52 puntos, con tiempos de desplazamiento predominantes entre 4 y 5 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: Corresponde a la mayoría de las tierras del municipio, los suelos son de mediana a regular capacidad productiva con valores potenciales predominantes entre 47 y 52 puntos, tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora y predios de menor tamaño con áreas predominantes mayores a 5 ha hasta 10 ha, presenta como usos principales agricultura y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras ubicadas a la ribera del río Magdalena, los suelos son de buena capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 64 y 69 puntos, con tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, influenciados por la cercanía al casco urbano, tamaños prediales predominantes mayores a 10 ha hasta 20ha, usos principales agropecuarios.

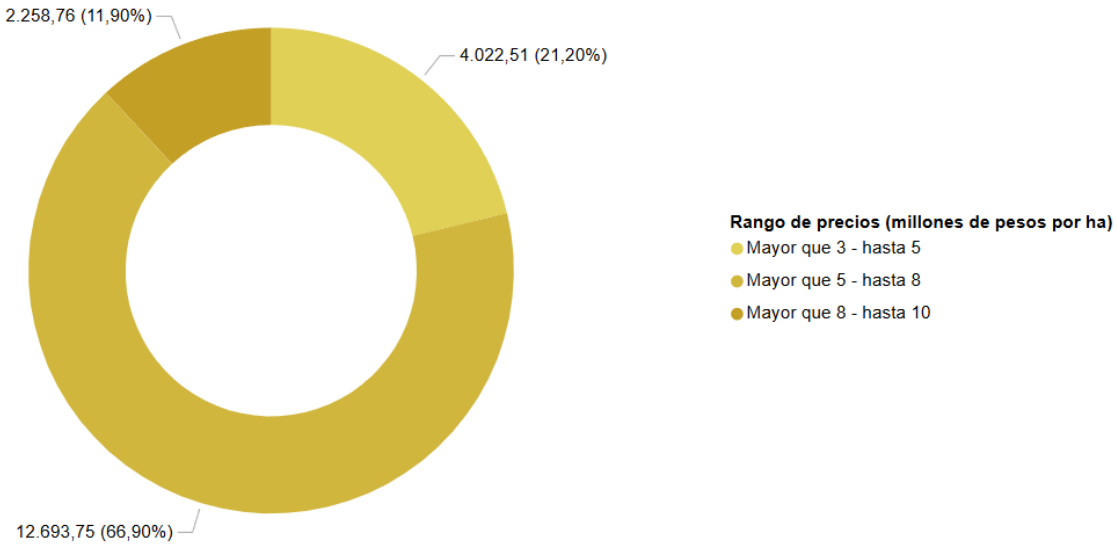
Figura 7. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hatillo de Loba



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Hatillo de Loba, donde el rango de precio predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 66,90% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 8. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hatillo De Loba



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Hatillo 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	4.022,51	Las Brisas, Pueblo Nuevo, Las Marías	47-52 puntos.	Entre 4 y 5 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agropecuario con limitaciones - pesquero
Mayor que 5 hasta 8	12.693,75	La Victoria, La Ribona	47-52 puntos.	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agropecuario
Mayor que 8 hasta 10	2.258,76	Colindancia del rio Magdalena corregimientos San Miguel, Juana Sánchez, Cabecera municipal	64-69 puntos.	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agropecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio la figura de arrendamiento de tierras rurales se presenta principalmente para las actividades ganaderas y para las actividades agrícolas, esta última se da como tipo comodato, devolviendo la tierra con las respectivas adecuaciones.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Ganadería	$ 25.000 - $ 30.000	ha	Mensual	Una cabeza de ganado.

Fuente: UPRA (2023).

1.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Hatillo de Loba

Hatillo de Loba es un municipio ribereño del rio Magdalena, su economía se es influenciada alrededor del recurso hídrico y de las condiciones edafoclimáticas, pues las actividades económicas se realizan con base a las épocas del año y los limitantes existentes. Los cultivos principales son transitorios como el maíz, yuca, arroz, ahuyama y la pesca es importante como medio de subsistencia.

Presenta suelos de buena y media capacidad productiva, una buena disponibilidad del recurso hídrico y buenas condiciones de orden público, variables que inciden de manera positiva en la dinámica del mercado de tierras, sin embargo, factores que se lograron evidenciar y que frenan esas dinámicas naturales del mercado recaen sobre el acceso limitado y las malas condiciones de las vías, afectando la movilidad de la población, el acceso a servicios básicos, el acceso a la educación y el transporte de los productos. Los corregimientos más distantes a la cabecera urbana ubicados al occidente presentan un aislamiento significativo debido a los largos tiempos de traslado y la falta de infraestructura de transporte adecuada.

Existen otros factores como el alto porcentaje de informalidad y seguridad jurídica de la propiedad, lo que repercute en el desestimulo de la inversión

La poca presencia institucional y los tiempos que repercuten en la población para adquirir algún servicio ya sea de educación, salud, registro de la propiedad, financiero, entre otros. Es así que el rango de precios predominante en el municipio es mayor que $5’000.000 por hectárea hasta $8’000.000 por hectárea, con 12.693,75 ha, representado por el 66,90% del total de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales de Hatillo de Loba.

1.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Magangué

1.3.1. Dimensión contextual

Magangué es un municipio localizado a 150,00 kilómetros aproximadamente de Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región occidental del departamento. Limita al norte con el municipio de Córdoba y el departamento del Magdalena, al sur con el municipio de Achí, al oriente con los municipios de Talaigua Nuevo, Cicuco, Pinillos y Santa Cruz de Mompox, al occidente con el departamento de Sucre.

La temperatura media multianual en el municipio es de 28°C, cuenta con clima cálido seco, presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 50m.s.n.m y con una precipitación entre los 1.200 a los 1.500mm al año.

El municipio es conocido popularmente como de los tres ríos, pues dentro de su estructura hídrica se encuentra enmarcado por los ríos Magdalena, Cauca y San Jorge, adicionalmente se estructura alrededor de un importante complejo de ciénagas, caños, arroyos y cañadas, haciendo de Magangué un municipio rico en cuanto a recursos hídricos se refiere, facilitando el desarrollo del agro en diferentes sectores de la región. Sin embargo, su importante estructura hídrica conlleva al municipio a un alto grado de vulnerabilidad en cuanto a inundaciones, de esta manera la mayoría del municipio se clasifica en amenaza alta, media o

baja por inundación; condición que es determinante en el mercado de tierras rurales dónde se observa que los sectores ubicados al sur y norte del municipio y que a su vez corresponden a los más propensos a inundaciones se enmarcan dentro del rango de precios por hectárea más bajo de Magangué. De la misma manera en la zona de ribera del rio se observan zonas de riesgo por erosión, obligando así a que sectores como Santa Lucia, Girardot y Coñonga realicen la construcción de jarillones.

De acuerdo a información de la UPRA, Magangué cuenta con una superficie total de 112.991,76ha, dentro de las cuales 108.529,37ha se enmarcan en el mercado de tierras (MT). Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 146.203 habitantes de los cuales 98.640 habitantes se encuentran ubicados en la cabecera municipal y 47.563 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, sin desconocer que la población rural es alta y de allí la gran importancia de las actividades agropecuarias del municipio en función de las dinámicas socioeconómicas internas y en relación con la región.

El municipio en su zona rural y según el Plan de Ordenamiento Territorial (Alcaldía Municipal de Magangué, 2000) se encuentra clasificado en 8 sectores rurales que a su vez se componen de 39 corregimientos, los sectores son: Santa Fe (veredas Las Brisas, Tacaloa, PTO Kennedy, Santa Lucia, Santa Fe e Isla Grande), El Retiro (veredas Madrid, El Retiro, Guazo, San Antonio, Panseguita), Cascajal (veredas Ceiba, Betania, San Rafael de Cortina, Pascuala y Cascajal), Coyongal (veredas Santa Pabla, Santa Mónica, Punta de Cartagena, Playa de las Flores, Roma, Coyongal), Barbosa (veredas San José de las Martas, San Sebastián de B/Vista, Sitio Nuevo, Palmarito, Barbosa, Santa Coita, Tolú), Juan Arias (veredas Henequen, El Cuatro, Sabaneta y Juan Arias), Barranca (Piñalito), De Yuca (veredas Tres Punta, San Antoñito, Tacasaluma, La Ventura y BCA De Yuca).

La estructura municipal se encuentra conformada alrededor de los cuerpos de agua, principalmente los sectores que se encuentran al costado sur como Boca de San Antonio, Panseguita, Barbosa, San José de Las Martas y demás, zonas planas que como ya se mencionó son muy propensas a inundaciones. Por otra parte, el costado occidental de la cabecera urbana que abarca las veredas de Florencia, La Aventura, El Cuatro, Cascajal entre otras, presentan pendientes un poco más elevadas y se benefician de manera directa de la influencia de un importante corredor vial como lo es la Transversal de la Depresión Santa Cruz de Mompoxina, que constituye los sectores con los precios de tierra más altos de todo Magangué.

En términos generales los centros poblados presentan un papel fundamental en la estructura socioeconómica, los habitantes generalmente viven en los centros poblados y se desplazan hasta las diferentes fincas para desarrollar sus actividades agropecuarias el restante desarrollan actividades económicas en función de servicios como moto taxismo.

Al municipio se puede acceder principalmente por la ruta que conecta al municipio con Cicuco, que a su vez hace parte de la Transversal de la Depresión Santa Cruz de Mompoxina que conecta al municipio con el norte del país, este eje vial es la arteria terrestre principal de Magangué.

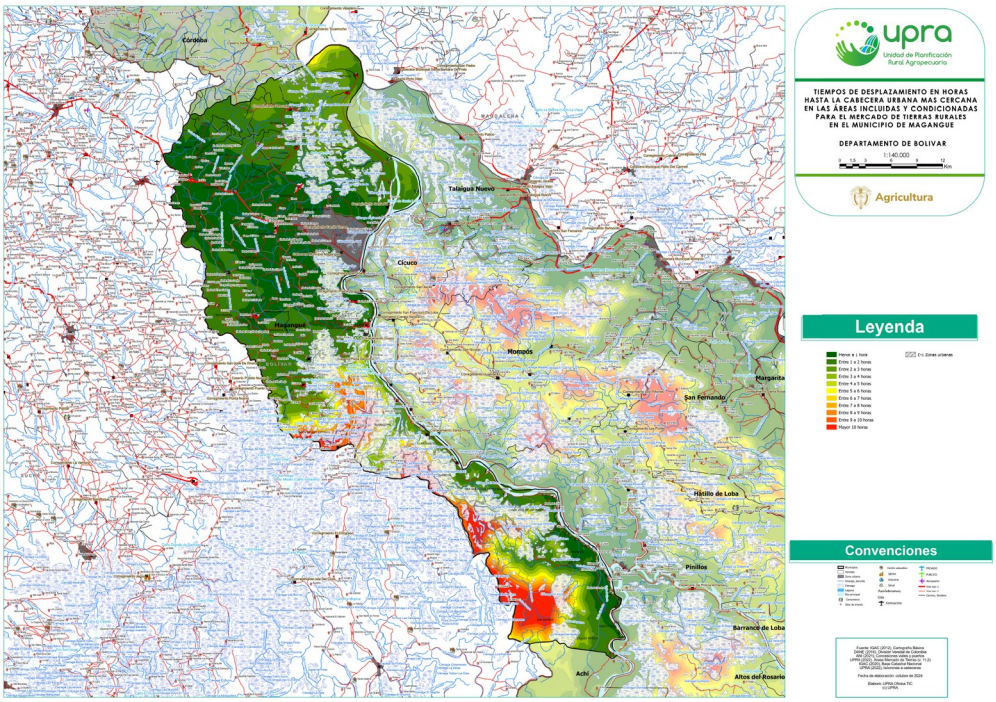
En lo que respecta a vías terciarias recientemente se han realizado procesos de mejora para el control de las inundaciones, algunos sectores se han priorizado para importantes inversiones en función de las necesidades locales, este es el caso de la vía que conecta Santa Lucia con Canoas la cual ha sido intervenida con material de préstamo, desde la gobernación se han realizado inversiones de igual manera en la restauración de tramos de sectores de Palmalito y San Sebastian de Buena vista. Otro caso de intervención vial se da en los sectores dónde pasa la tubería de Ecopetrol desde el sector del Retiro, una zona que se encuentra en constante mantenimiento y que beneficia a la empresa, pero también a los habitantes de esos sectores, sin embargo, no hay que desconocer que muchas

zonas cuentan únicamente con carreteables a los cuales solo se puede acceder por medio de motos.

El costado sur municipal se comunica principalmente de forma fluvial, contando con un transporte organizado llamado Cootraimag (Cooperativa de Transporte Magangue), intercomunicando a Magangué con otros municipios como El Banco y Achí y Guranda, pero también de forma interna intercomunicando a diversos corregimientos con tiempos de desplazamiento de hasta 2 horas para acceder a los sectores más alejados, este es el caso de Santa Paula y Santa Mónica, con costos asociados a transporte de $50.000.

Dentro de los datos de la UPRA se estima que al 31,06% de las zonas rurales se accede con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, mientras que al 26,03% se encuentran entre 1 y 2 horas de la cabecera urbana, el restante se encuentra a más de 3 horas y una porción muy pequeña hasta 10 horas de desplazamiento dadas las muy complejas condiciones de accesibilidad especialmente en épocas de fuertes inviernos.

Figura 9. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Magangué



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 casi del 100%, sin embargo, en algunos sectores el servicio puede ser limitado o intermitente. Con referencia al servicio de acueducto se cuenta con cobertura aproximadamente en el 78% de los centros poblados de los corregimientos, servicio prestado por medio de infraestructura de bombeo en pozos profundos, este es el caso de los centros poblados de Barranco de Yuca, Cascajal, San Juan de Buenas Vista, Santa Mónica y Tacaloa; recientemente se han incrementado los esfuerzos para mejorar la prestación del servicio teniendo en cuenta que muchos acueductos son obsoletos, interviniendo zonas como Tacaloa y Santa Lucia. En los sectores rurales el acceso al agua se da por medio de jagüeyes, pozos profundos o en algunos casos se debe tomar el líquido directamente de los ríos.

El municipio cuenta con la presencia institucional de notaria, oficina de registro de instrumentos públicos, Registraduría, Banco Agrario, oficina de Bancolombia, BBVA y Davivienda con una muy buena cobertura de servicios financieros,

estableciendo mayores oportunidades de acceso a la tierra y al establecimiento de procesos productivos, adicionalmente la presencia de oficina de notaria y de registro facilitan a los campesinos la realización de trámites legales y administrativos en función de la formalización de la propiedad, Magangué se encuentra dentro de los municipios del departamento con menores tasas de informalidad, fortaleciendo las transacciones rurales y los precios de la tierra.

Según información otorgada por funcionarios de la alcaldía municipal, el servicio de educación básica es prestado en todos los corregimientos, en algunos casos la misma institución educativa tiene sedes en varios corregimientos, adicionalmente hay presencia de instituciones con enfoque técnico agropecuario como en Barranco de Yuca, Tacaloa y Cascajal, esta última con enfoque acuícola, finalmente también se presta el servicio de bachiller técnico en una institución educativa.

A nivel salud la cabecera municipal cuenta con el E.S.E. Hospital La Divina Misericordia, Clínica de los Ríos y EPS Coosalud entre otros, a nivel rural se cuenta con la presencia de algunos centros médicos con servicio de consultas médicas generales, primeros auxilios y vacunación, sin embargo, los casos más complejos deben ser atendidos en la cabecera urbana o en ciudades principales. En la actualidad se trabaja en el mejoramiento de los centros de Salud de Coyongal, Tacaloa y Cascajal, los cuales prestan el servicio de manera intermitente.

En la actualidad y según datos de los actores locales el municipio no cuenta con distritos de riego, sin embargo dadas las importantes condiciones hídricas de Magangué las diferentes actividades agrícolas son abastecidas por medio de los ríos Magdalena, Cauca y San Jorge, como también de los diferentes complejos cenagosos, arroyos, caños y cañadas, sin embargo es necesario fortalecer una estructura de riego en el municipio con el fin de garantizar la producción de alimentos especialmente en épocas de fuerte sequía, adicionalmente los esfuerzos institucionales y de los campesinos deben ir de igual forma en vía de la protección y cuidado de los diferentes recursos hídricos, con el fin de garantizar

la vida y el funcionamiento de los diferentes ecosistemas, como también del desarrollo agropecuario en la región.

Respecto al componente diferencial, en la actualidad se cuenta con 104 organizaciones o agregaciones con enfoque agropecuario debidamente registradas ante cámara y comercio, sin embargo, se debe mencionar que varias de estas agremiaciones iniciaron a partir de "Capital semilla" como impulso de las entidades locales, pero otras no lograron prosperar por el desaprovechamiento de recursos restando capacidad de organización en función del agro.

Con respeto al papel de la mujer rural, no se evidencia participación en lo referente a las actividades agropecuarias, se destacan en la realización de tejidos a partir de materia prima como la Palma, de igual forma crean artesanías en sectores como Cascajal, Betania, Ceibal y Pascual. Por otro lado, según datos entregados el adulto mayor no se dedica o participa de forma activa en las diversas actividades agropecuarias del municipio y cuentan con un centro de vida como mecanismo de contribución en la mejora de la calidad de vida de esta población rural.

En cuanto a los jóvenes, gran parte de esta población realiza sus estudios en las instituciones técnicas agropecuarias, luego de culminar sus estudios las oportunidades en el campo son muy pocas y optan por culminar los estudios en la cabecera urbana o en ciudades principales, sin embargo, el grueso de la población opta por el moto taximso como fuente económica.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Magangué 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), sin embargo según la percepción local en algunos sectores hay incidencia de grupos armados, afectando de manera directa el mercado de tierras rurales, creando un ambiente especulativo y generando en el ambiente la falta de garantías tanto para compradores como vendedores, lo que se traduce en términos de precio de

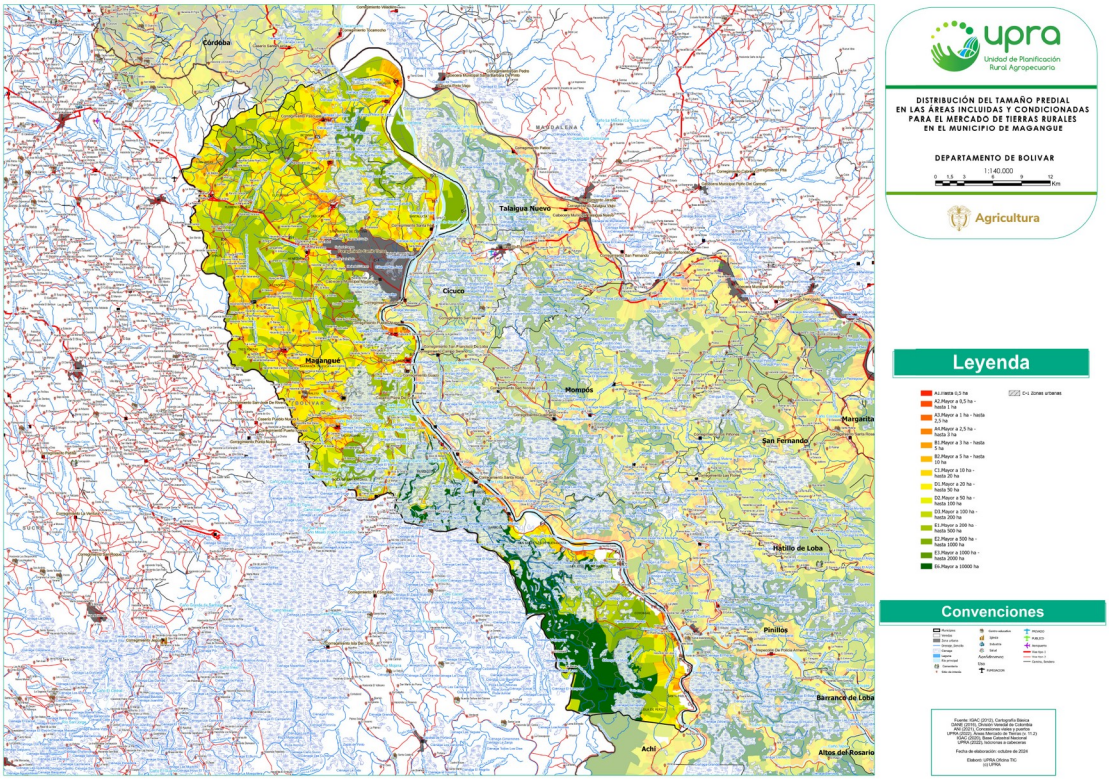
la tierra rural en transacciones por debajo de los precios comerciales en muchas oportunidades.

1.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Magangué presenta una informalidad baja en lo que respecta a la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 25% y el 50%, pues se estima que aproximadamente el 47,00% de los predios no presentan títulos formales, (UPRA, 2022), problemática que ha sido abarcada por medio de diferentes mecanismos, el INCORA adelanto procesos de "parcelamiento" en predios con áreas entre las 10ha y 15ha distribuidos a familias campesinas para que trabajaran la tierra en predios más pequeños con áreas de entre 5ha a 6ha. La informalidad, aunque es relativamente baja es un aspecto no menor en el municipio, y de especial análisis principalmente en la resolución de las sucesiones ilíquidas que corresponden a la principal causa de informalidad.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen predios cuyos tamaños oscilan entre las 10 hasta 20 hectáreas, con un 18,48% del total de los inmuebles rurales, en segunda instancia se encuentran predios mayores a 5ha y hasta 10ha con un 17,74%, es decir que predominan los minifundios y la pequeña propiedad dónde se desarrollan principalmente actividades agrícolas, por el contrario las actividades ganaderas se desarrollan en algunos sectores con predios de áreas grandes que alcanzan las 200ha, más sin embargo menos del 10% de los predios corresponden a latifundios y retratan la poca concentración de tierras facilitando las condiciones para campesinos de acceder a un predio.

Figura 10. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Magangué



Fuente: UPRA (2023).

Finalmente, Magangué 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.

1.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Magangué al tener una población mayor a los 100.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Plan De Ordenamiento Territorial – POT. El cual fue ajustado y actualizado en el año 2000, dentro de la cartografía oficial se encuentra el plano No. 13 "Usos potenciales del suelo" dónde se clasifica el territorio en 6 usos, agricultura, agricultura de subsistencia, ganadería, silvicultura de producción, silvicultura de protección y usos

protegidos para usos hidrológicos, dentro de los cuales los 4 primeros se enmarcan dentro del suelo con enfoque a la explotación económica.

El sector agrícola se ubica sobre el occidente de la cabecera municipal, en los sectores de Juan Arias, El Cuatro, Henequén y entre otros, suelos que a su vez corresponden a uno de los más costosos del municipio pues se encuentran dentro de los rangos de precios de la tierra mayor que $20.000.000/ha hasta $30.000.000/ha, seguidos de los predios ubicados sobre el margen vial de la denominada Transversal de la Depresión Santa Cruz de Mompoxina, que comunica al municipio con el sector norte del país y dónde se desarrollan principalmente actividades ganaderas, lo que los convierte en los suelos más costosos de Magangué con precios de la tierra mayores que $30.000.000/ha hasta $40.000.000/ha. Caso contrario sucede con el sur municipal, sobre las veredas Panseguita, San Sebastián de Buenavista, Isla Perico entre otras, dónde se ubican predios que colindan a los usos más restrictivos en función de la explotación económica, definidos como "usos protegidos para usos hidrológicos" y que a su vez corresponden a los predios más lejanos y con suelos clasificados dentro de amenaza alta por inundación, siendo los suelos menos atractivos con rangos de precios de la tierra mayores que $3.000.000/ha hasta $5.000.000/ha.

Como se mencionó anteriormente los usos reglamentados para el suelo rural se enmarcan dentro de la producción agropecuaria, sin embargo, estos usos se están viendo afectados por el remplazo de usos más rentables como los recreacionales o habitacionales en parcelaciones, en algunos sectores se presentan parcelaciones de manera informal como en el sector de Florencia muy cerca al aeropuerto, dónde se proyecta la realización de una parcelación o loteo de un predio de 60ha, de igual manera en la vía que conecta al sector de Bellaqui a Santa Lucia se tienen indicios de parcelaciones informales.

Con referencia al turismo en el sector de Cascajal se encuentra la empresa Eco – Turismo, la cual presta sus servicios principalmente en épocas de invierno por medio de recorridos en canoa por diferentes sectores de la ciénaga, lo que

incluye adicionalmente almuerzo y visita a las artesanas de Magangué. Por otra parte, los usos mineros son incipientes, se desarrolla en algunos sectores con manejo de material como gravas y arena de manera formal, más sin embargo la informalidad se da en el sector de Piñalito entrando en conflicto con las actividades tradicionales del sector.

El municipio por su estructura cenagosa se encuentra en gran medida clasificado como de protección en función de la conservación de los diferentes ecosistemas y las condiciones de riesgo por inundación, según los actores locales la clasificación del suelo como de protección restringe la explotación del suelo en función de su potencial agrícola, es decir que en lugar de prohibir la explotación de la tierra y en función de las necesidades agrícolas parte de estos suelos podrían ser utilizados en épocas de verano donde los niveles del rio bajan dejando a su paso tierras fértiles y en donde se podría implementar cultivos semestrales dinamizando la economía de esos sectores.

1.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía interna tiene sus bases principalmente en actividades agropecuarias, las cuales se encuentran focalizadas en función de las dinámicas del mercado, productividad de la tierra, limitaciones y condiciones de inundación, acceso al agua, comercialización, infraestructura vial y tradiciones internas; actualmente las primeras líneas productivas corresponden a cultivos de maíz, sobre los sectores de Santa Mónica y Coñongal, con un estimado de 600ha cultivadas, que según datos de la entrevista, el costo de establecimiento por hectárea se define entre los $4.500.000 y $5.000.000.

Otro cultivo importante corresponde al arroz, con producción principalmente para consumo interno, el cual es establecido en áreas de 0,5ha a 1ha sobre las zonas aledañas a los ríos, los costos de establecimiento por hectárea se estiman entre los $4.500.000 y $5.000.000. Por otro lado, con el apoyo de la alcaldía local se desarrolla un proyecto sobre el cultivo de plátano, en los sectores de sabana y que pretende sea un área de alrededor de 121ha, mientras en esta

zona se desarrolla el cultivo de yuca, con costos de establecimiento por hectárea entre los $3.500.000 y $4.000.000.

Estos productos son comercializados en diferentes canales comerciales, la yuca por su parte es principalmente distribuida en el municipio de Corozal del departamento de Sucre, El maíz se comercializa en diferentes depósitos de grano que se ubican en el mismo municipio, por su parte el arroz es vendido en los 14 molinos que se ubican en la cabecera municipal de Magangué. Con referencia a la renta de la tierra, para los cultivos de arroz, maíz y yuca se estima que actualmente se encuentran en un promedio de $400.000 a $500.000 por hectárea y por cosecha. En el caso del cultivo del plátano como cultivo permanente, la siembra se realiza por matas y las cuales están entre las 300 a 1.200 matas en menos de una hectárea.

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 Magangué registra de manera representativa los siguientes cultivos:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz	1490,00	1,50
Yuca	525,00	10,00
Arroz	513,00	2,50
Ahuyama	461,50	18,00
Patilla	239,70	15,00
Frijol	141,00	1,00
Mango	123,00	14,00
Plátano	30,00	6,00

Fuente: EVA (2022).

La ganadería de doble propósito conforma otra línea económica importante dentro de las dinámicas locales, con un inventario de 131.947 bovinos Magangué

es el principal productor en todo el departamento destinando 1.062 fincas para su producción (ICA, 2023), esta se desarrolla en zonas de sabana y sobre los corredores viales importantes y que corresponden a los suelos más costosos de Magangué, con precios de la tierra mayores a $30.000.000/ha y hasta $40.000.000/ha. Finalmente, según las condiciones agrologicas de los suelos se estima que la capacidad de carga corresponde de 1 a 1,5 cabezas de ganado por hectárea al ser ganadería extensiva, con referencia a la leche se estima una producción de 4 litros por cabeza comercializada sin ningún tipo de trasformación.

1.3.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente y con limitantes por inundación. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 1ha hasta 2,5ha seguidos de predios mayores a 10ha hasta 20ha, son sectores planos sobre las veredas Palmarito, San José de las Martas, Isla de Perico entre otras, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 2 a 3 horas y entre 3 y 4 principalmente donde la comunicación se da por vía fluvial y más en épocas de invierno. El factor fundamental por la que corresponde al rango de precio de tierra más bajo dentro del municipio se asocia a las condiciones definidas en el POT bajo el riesgo por inundación, las condiciones de accesibilidad complejas y las condiciones climáticas variables que afectan cualquier proceso productivo.

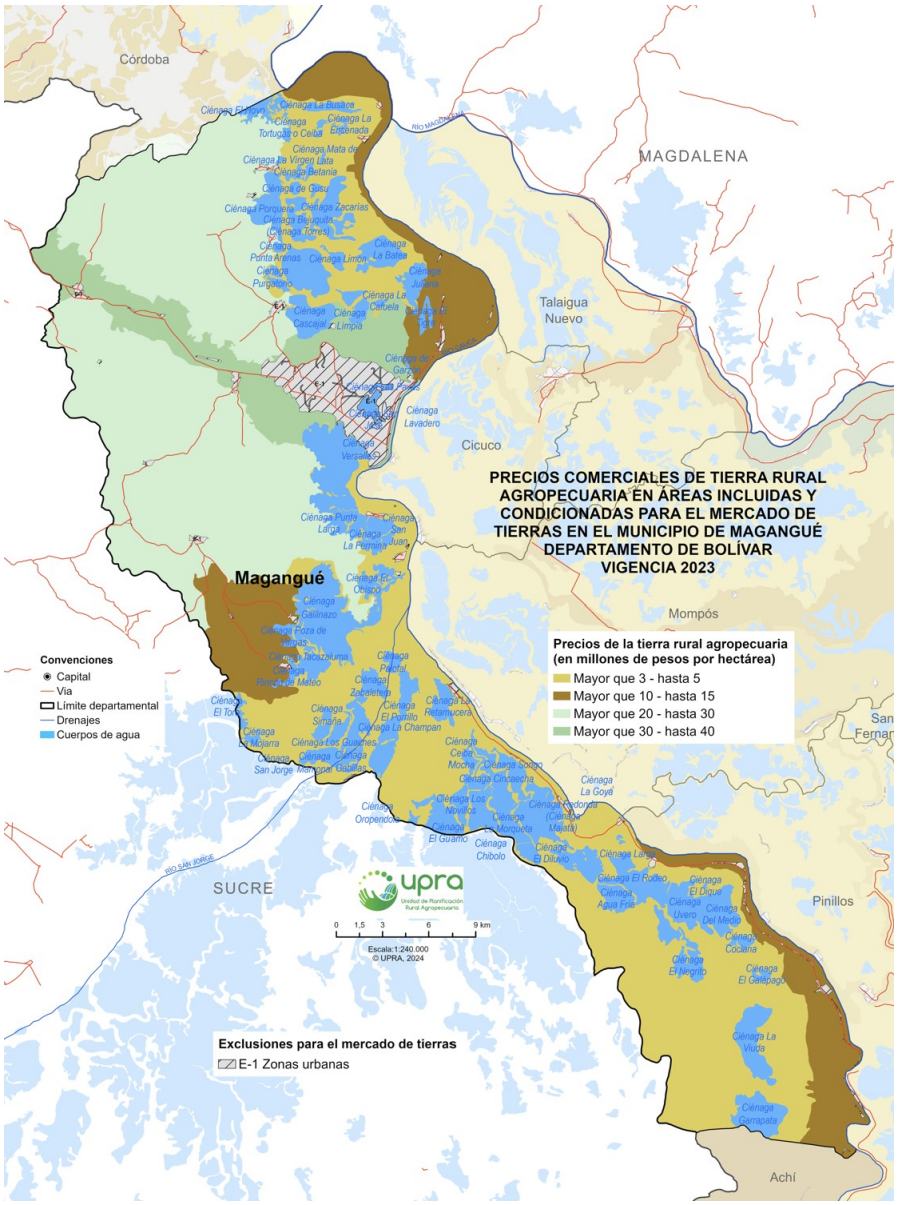
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana y ligeramente inclinada u ondulada, con pendientes clase a y b (0-3% y 3-7%), valores potenciales principalmente de 53 a 58 puntos. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha y hasta 20ha, seguido de mayores a 5ha y hasta 10ha, son sectores ubicados en la zona oriental y occidental del municipio sobre las veredas Tacaloa, Santa Lucia, Poñalito y

Tacasaluma con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas con vías en regular y aceptable estado de conservación y mantenimiento.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía ligeramente inclinada u ondulada y moderadamente inclinada con pendientes clase b y c (3-7% y 7-12%), valores potenciales de 64 a 69 puntos. Los tamaños prediales predominantes corresponden a predios entre 20 hasta 50 hectáreas y mayores a 10ha y hasta 20ha en segunda instancia, son sectores ubicados en la zona occidental del municipio en las veredas La Aventura, Ceibal, Juan Arias entre otras y con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora desde la cabecera municipal.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía ligeramente inclinada u ondulada y moderadamente inclinada con pendientes clase b y c (3-7% y 7-12%), valores potenciales de 64 a 69 puntos principalmente y de 53 a 58 puntos. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 10ha y mayores a 10 y hasta 20ha, sectores ubicados sobre el eje vial de la Transversal de la Depresión Santa Cruz de Mompoxina, con parte de las veredas Florencia, El Cuatro, Henequén y 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. Estas tierras se caracterizan por su excelente ubicación, conexión con el casco urbano, uso normativo del suelo agrícola y uso actual ganadero, por lo cual corresponden a las tierras con los valores más altos en Magangué.

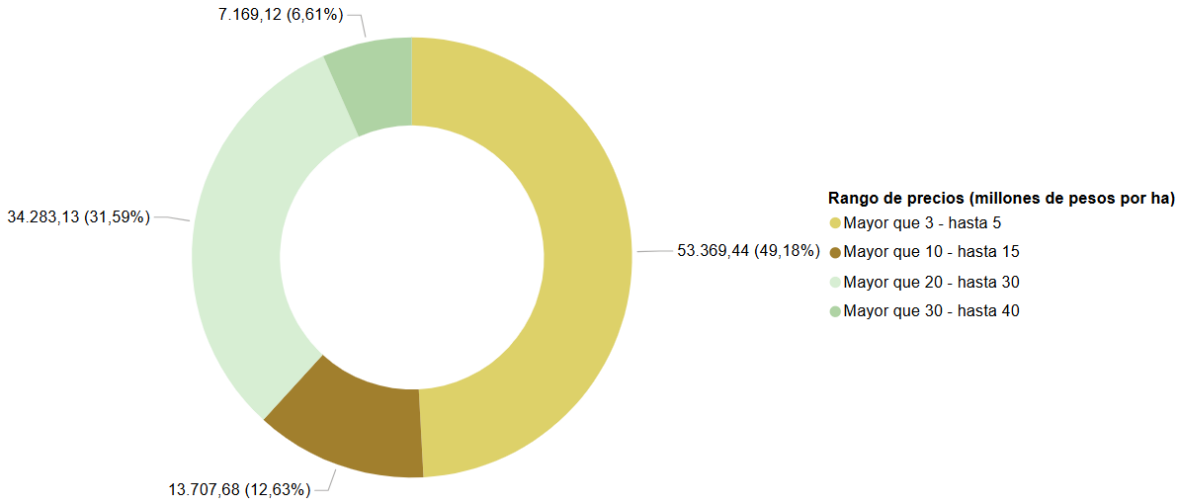
Figura 11. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Magangué



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Magangué, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 49,18% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 12. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Magangué



Fuente: UPRA (2023).

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

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	55.369,44	Palmarito, San José de las Martas, Isla de Perico entres otras	47 a 52 puntos	Entre 2 a 3 horas y entre 3 y 4 horas	Mayor a 1ha hasta 2,5ha y mayor a 10ha hasta 20ha	Zonas de alto riesgo por inundación
Mayor que 10 hasta 15	13.707,68	Tacaloa, Santa Lucia, Poñalito y Tacasaluma entre otras	64 a 69 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 10ha y hasta 20ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	34.283,13	La Aventura, Ceibal, Juan Arias entre otras	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha y mayor a 10ha y hasta 20ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	7.169,12	Florencia, El Cuatro, Henequén entre otras	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5ha hasta 10ha y mayor a 10ha y hasta 20ha	Pecuario

Fuente: UPRA (2023).

1.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Magangué

El precio de la tierra rural del municipio se encuentra directamente relacionado con la normatividad, la calidad de los suelos y los tiempos de desplazamiento, de esta manera los sectores con los precios más bajos (mayor que $3.000.000 hasta $5.000.000) se encuentran asociados a predios con amenaza alta por inundación, valor potencial entre 47 a 52 puntos y tiempos de desplazamiento entre 2 a 4 horas, mientras los sectores más costosos (Mayor que $30.000.000 hasta $40.000.000) permiten el establecimiento de actividades agropecuarias sobre el eje de la Transversal de la Depresión Santa Cruz de Mompoxina, valores potenciales entre los 64 a 69 puntos y tiempos de desplazamiento menor a 1 hora.

El municipio se caracteriza por una importante presencia institucional, pues en el casco urbano se encuentra notaria, oficina de registro de instrumentos públicos, registraduría, Banco Agrario, oficina de Bancolombia, BBVA y Davivienda, garantizando una cobertura importante institucional en el tema de formalización de la propiedad y acceso a servicios financieros para el desarrollo de actividades agropecuarias, esto se refleja en los indicadores de informalidad de la propiedad que se encuentran por debajo del 50%, en comparación con otros municipios del departamento, en los que no se cuentan con este tipo de entidades y se ven reflejados en precios más bajos.

1.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Mahates

1.4.1. Dimensión contextual

Mahates es un municipio localizado en el departamento de Bolívar, a 54 kilómetros de Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio hace parte de la Zona de Desarrollo Económico y Social (ZODES), en la subregión Canal del dique, ubicado al margen izquierdo-agua abajo. Limita al norte, con el municipio de Soplaviento; al nor-occidente, con el municipio de San

Estanislao de Kostka; al occidente, con el municipio de Arjona; al sur-oriente, con el municipio de San Juan Nepomuceno; al sur -occidente, con el municipio de María La Baja; y al oriente, con el municipio de Arroyo Hondo.

El clima predominante en Mahates es cálido isotérmico, modificado por los vientos que soplan en distintas épocas del año. Los promedios anuales en temperatura son ligeramente más bajos cerca de la línea de costa y el promedio de temperatura es de 26°C. La incidencia de los vientos alisios del norte sobre el continente, que soplan desde la costa de norte y oeste, influye notablemente en el clima a través de la temperatura, la precipitación, la humedad del aire y la evapotranspiración. En los meses de menos influencia de estos vientos, la humedad relativa pasa del 80% y la precipitación pluvial es mayor.

Mahates, por su ubicación en las riberas del canal de Dique, es un municipio vulnerable a los fenómenos de inundaciones en épocas de fuerte invierno y en temporadas de las manifestaciones del fenómeno climático del Niño, se tienen fuertes sequías que disminuyen la productividad del sector agropecuario, afectando a directa e indirectamente a la población del municipio.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Mahates tiene un área total de 43.289,89 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 27.935,39 ha.

En Mahates presenta varios tipos de relieve, en la zona ribereña del Canal del Dique predomina el relieve plano y con suaves ondulaciones, mientras que, hacia el sur del municipio hacia los corregimientos de San Basilio de Palenque y Mandinga, el paisaje es montañoso. Sin embargo, esta heterogeneidad no refleja diferenciación en los rangos de precios de la tierra en el municipio.

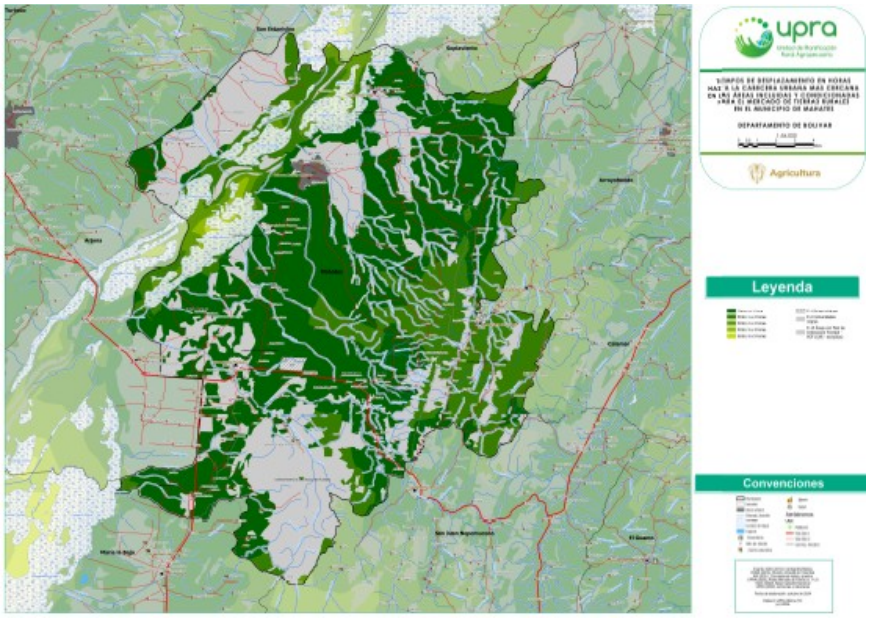
El municipio de Mahates está constituido por seis (6) corregimientos: Malagana, San Basilio de Palenque, Mandinga, Gamero, San Joaquín y Evitar. Y nueve (9) veredas: Paraíso, Pava, Palenquito, Viso, Songó, Todo Sonrisa, La Manga, Raicero y Guayabal (Alcaldía Municipal de Mahates-Bolivar, 2020). La vereda Pava y el corregimiento de Malagana comprenden la zona con los rangos de precio de la tierra más altos del municipio, definido en mayor que 40 hasta 50

millones de pesos por hectárea, por la influencia del distrito de riego del municipio de María La Baja que se extiende hasta este sector, que además presenta suelos con una buena capacidad productiva.

En general el municipio de Mahates tiene una buena cobertura vial, con varias vías pavimentadas intermunicipales que conectan a Mahates con: Arroyo Hondo, Arjona, San Estanislao, San Juan Nepomuceno y María La Baja (Troncal de Occidente). Otras también pavimentadas que conectan la cabecera urbana con corregimientos y veredas como: Mandinga, El Viso (Troncal de Occidente), Todo Sonrisa, La Manga, Palenquito. Los demás corregimientos y veredas cuentan con acceso vehicular, pero en condiciones de regular a mal estado, a excepción de San Joaquín y Songó Arriba, zonas que a las que únicamente se accede por camino de herradura, con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas; en este sector es donde se encuentra en el rango de precios de tierras más bajo 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 Isocronas elaborado por la UPRA.

Figura 13. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Mahates



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 90%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio de forma convencional. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es regular, con presencia de acueducto en la cabecera municipal y en los corregimientos de Evitar y Gamero, donde el agua es captada del Canal del Dique y medianamente tratada antes de ser distribuida. En otras zonas rurales del municipio hay acueductos comunitarios que toman el líquido de pozos perforados o de reservorios de agua de lluvia y se distribuye directamente.

El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 70%, con señal regular, en algunos sectores del municipio mejor que en otros.

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

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Registraduría, oficina de Juzgados, operador bancario de Bancolombia, notaría, Banco Agrario. La falta de institucionalidad acarrea varios aspectos negativos entre ellos el debilitamiento de los servicios esenciales como salud, educación y justicia, lo que afecta la calidad de vida de la población, la falta de control sobre los recursos locales y el abandono de proyectos de desarrollo. El círculo registral que le corresponde es Cartagena, es decir que, para registrar la venta de cualquier inmueble deben desplazarse a esta ciudad, implicando gasto en tiempo y dinero, lo anterior puede ser una de las razones de que en el municipio se presente un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (74%), 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.

Mahates dispone de colegios en todos los corregimientos, que abarcan hasta el nivel bachillerato, incluso en San Basilio de Palenque ofrece el grado de técnico en diferentes áreas, cursando un año adicional y en la cabecera y el corregimiento de Malagana el enfoque del bachillerato es agroindustrial, a pesar de la oferta educativa enfocada al agro, siguen haciendo falta incentivos para que la juventud de Mahates vea en el campo como una posibilidad de proyecto de vida, lo que se refleja en que una vez que terminan el bachillerato, algunos emigran a las ciudades a continuar con estudios superiores o mejores oportunidades de trabajo, pero la mayoría se queda en el municipio para trabajar como mototaxistas, lo que da lugar a que el nivel de relevo generacional en el campo sea bajo. 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 cursos, en diferentes áreas. En el área de la salud Mahates dispone de puesto de salud en todos los corregimientos, el que se encuentra en mejores condiciones es el del corregimiento de San Joaquín.

La principal fuente hidrográfica del municipio de Mahates es el Canal del Dique, el cual lo bordea en la parte norte. Entre los arroyos existentes en el municipio destacamos los siguientes: Raicero o Ají Molido, Negro, Pita, Pescado, Grande, Diego Hernández, Tamayo, San Juan, Zongó, Medio, La Bibiana, Mario Lina. Y las ciénagas: Complejo lagunar Tupe-Capote-Zarzal, Atascoso, Matuya, Zarzal, Aguas Claras, Matuya. Dentro del municipio de Mahates no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo, sin embargo, el sector del Violo y Pava se ve beneficiado por el distrito de riego del municipio de María La Baja.

Respecto al componente diferencial, la participación de la mujer en las actividades asociativas es bastante activa en el municipio, buscando la autonomía económica. En la actualidad desarrollan proyectos para mejora

ambiental y otras actividades como cría de especies menores, patios productivos, porcicultura, siembra de hortalizas, plátano, yuca, maíz, frijol, entre otros. Estas asociaciones reciben apoyo del municipio a través de la asistencia técnica, fortaleciéndose con el implemento de prácticas agroecológicas. Los jóvenes y adulto mayor también participan en asociaciones mixtas, es decir, las que integran varios grupos poblacionales y también se dedican a diferentes actividades productivas entre ellas la piscicultura.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Mahates presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que puede ser un factor positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros).

1.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

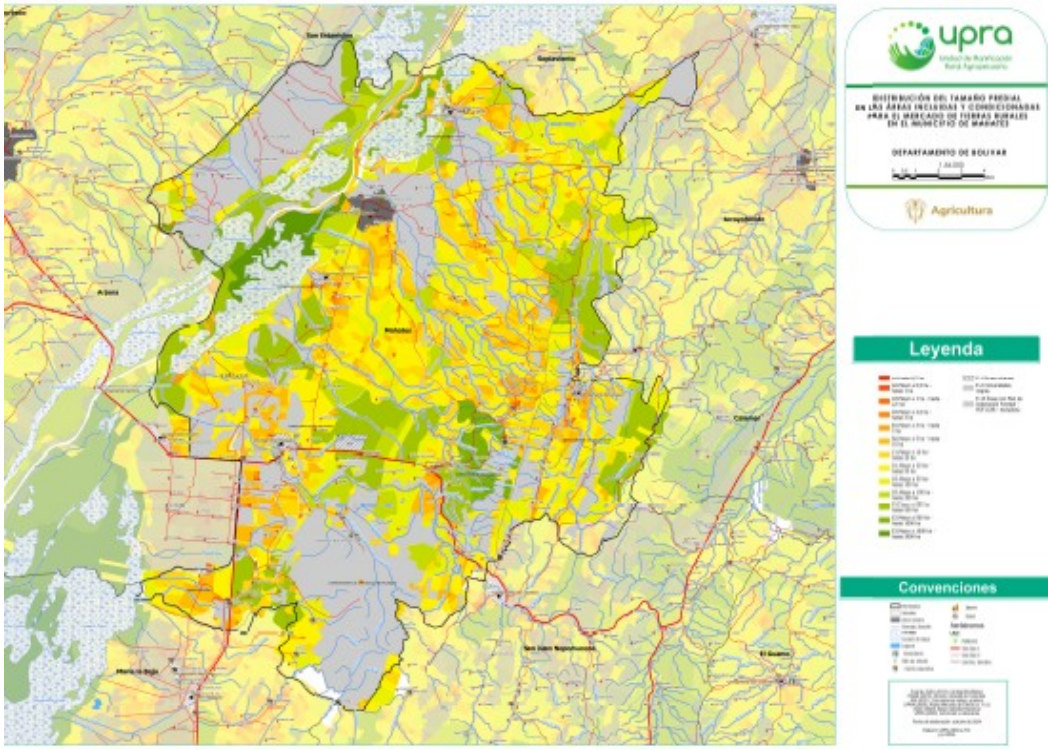
Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 30.352 habitantes de los cuales el 33,70% se encuentran en área urbana y el restante 66,30% en área rural (TerriData, 2024c), en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Intermedio**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 0,90%, afrocolombiano con un porcentaje de 84,50% y palenquera de San Basilio con un porcentaje de 14,60% (TerriData, 2024c).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de 0,74, lo cual representa que el 74% de los predios no tienen título. Sólo el 26% 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 26,53%, seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 23,27%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras. En general, en Mahates no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 14. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Mahates



Fuente: UPRA (2023).

1.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se dispone en el Acuerdo No.005 de 2003 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial

del municipio de Mahates". En el artículo 26 se presentan las propuestas de usos y ocupación del suelo de Mahates: **Zona 1**, uso principal: Protección y conservación de la vegetación necesaria para garantizar el recurso hídrico. **Zona 2**, uso principal: Protección y conservación de la vegetación adecuada para la protección del suelo, del recurso hídrico y redoblamiento de especies icticas. **Zona 3**, uso principal: Protección y conservación de especies necesarias para mantener el bosque. **Zona 4**, uso principal: Agropecuario intensivo a semi-intensivo y forestal (mínimo 15% debe ser utilizado como zona de protección forestal). **Zona 5**, uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado e intensivo agroindustrial y forestal (como mínimo el 10% debe ser utilizado como zona de protección forestal). **Zona 6**, uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado siempre y cuando se mantenga y conserve el recurso hídrico y forestal (mínimo 15% debe ser utilizado como zona de protección forestal y se prohíbe el taponamiento de caños naturales). **Zona 7**, uso principal: Agropecuario tradicional semi-intensivo y forestal (mínimo 20% debe ser utilizado como zona de protección forestal). **Zona 8**, uso principal: Agropecuario tradicional semi-intensivo y forestal protector productor (mínimo 15% debe ser utilizado como zona de protección forestal) (Alcaldía Municipal de Mahates, 2003).

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.

1.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Mahates es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Por el lado agrícola se destacan cultivos como Palma de aceite, yuca, maíz, plátano, frijol, patilla, melón, hortalizas entre otros. Los agricultores entran en el rango de pequeños productores y se dedican a una agricultura de subsistencia. En la parte pecuaria, hay predominio del ganado vacuno y la gran mayoría de los productores son pequeños ganaderos dedicados a la explotación en la modalidad doble propósito. Buena parte de la población alternan la pesca artesanal con la

ganadería y la agricultura. Tanto la producción agrícola como pecuaria es comercializada tanto internamente, los excedentes son llevados principalmente a las ciudades de Barranquilla y Cartagena. La producción de palma de aceite es dirigida a la planta extractora localizada en el municipio de María La Baja.

La falta de centros de acopio o cooperativas que capten directamente la producción dificulta que la misma se pueda comercializar en mejores precios favoreciendo al campesino productor, toda vez que en la actualidad solo se comercializa a través de intermediarios a los cuales no les aplica ninguna regulación sobre los precios.

La Tabla 9 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 9. Área y rendimiento de los principales cultivos en Mahates

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Palma de aceite	2.000,00	3,40
Yuca consumo en fresco	1.000,00	10,00
Maíz amarillo tradicional	650,00	1,20
Maíz blanco tradicional	500,00	1,50
Ñame	350,00	10,00
Maíz amarillo tecnificado	350,00	3,00
Mango	330,00	14,00
Plátano	300,00	12,00
Caña panelera	250,00	25,00
Naranja	100,00	10,00
Coco	40,00	10,00
Limón	36,70	13,00
Limón Pajarito	25,00	10,00
Melón	20,00	8,00
Mandarina	16,50	10,00
Arroz	15,00	7,00

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Ají	12,00	5,30
Limón Tahití	11,24	18,00
Naranja Valenciana	9,17	16,00
Pomelo	1,38	19,00

Fuente: EVA (2022).

1.4.5. Dimensión económica

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al oriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 76,36 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Topografía moderadamente inclinada, fuertemente quebrada y moderadamente escarpada, con pendientes de 7-12%, 12-25% y 25-50% respectivamente. Predominan con un 25,00% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 24,38% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al nororiente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 80,63% 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 quebrada, con pendientes de 25-50%. Predominan con un 40,00% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con un 20,00 % de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura.

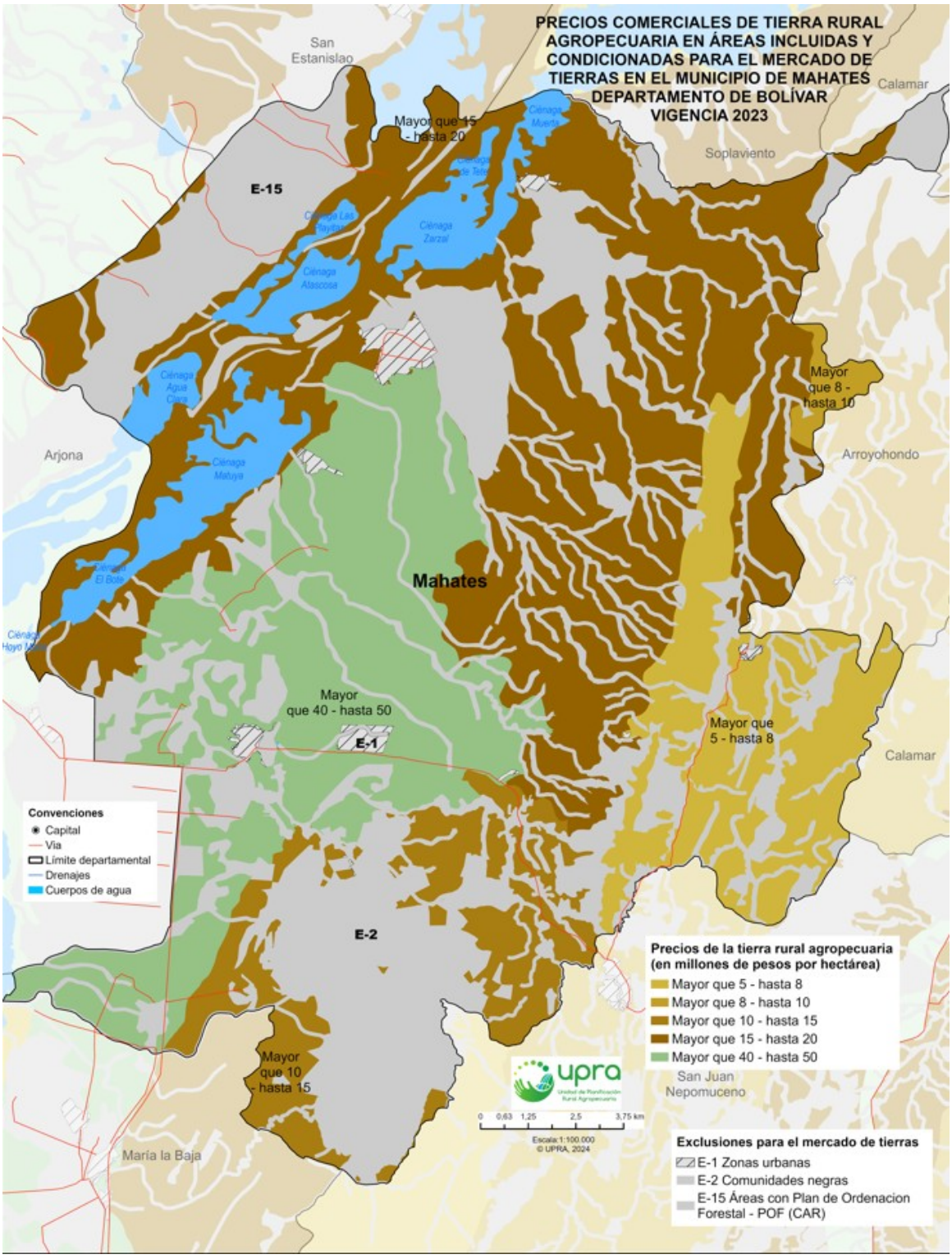
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos hectárea: Zona ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 81,58% de tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 53-58 puntos, con capacidad

productiva mediana, seguido del rango de 47-52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía fuertemente inclinada y fuertemente quebrada, con pendientes de 25-50% y 50 -75% respectivamente. Predominan con un 29,66% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 21,19 % 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 y occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 56,47% 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 moderadamente inclinada, con pendientes de 7-12%. Predominan con un 24,80% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha, seguido con un 23,99 % de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al sur de la cabecera urbana de Mahates, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 98,60% 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% respectivamente. Predominan con un 29,95% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 23,73 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

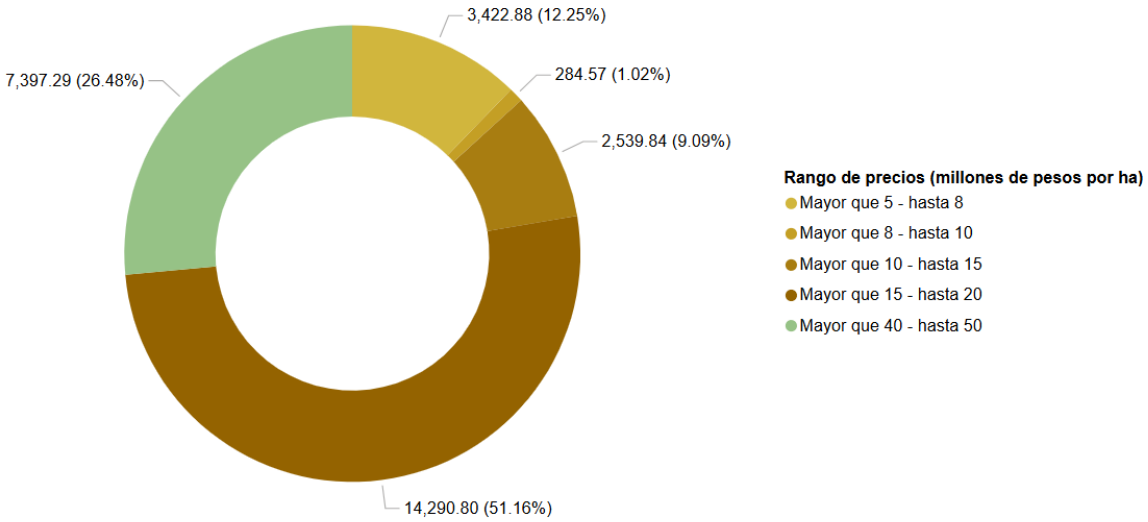
Figura 15. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Mahates



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango de precio de la tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea con un 51,16% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 16. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Mahates



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 10. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Mahates

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	3.422,88	Corregimiento de San Joaquín	27 – 34 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agricultura
Mayor que 8 hasta 10	284,57	Cabeza de Vaca	47 - 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agricultura
Mayor que 10 hasta 15	2.539,84	Corregimiento de Mandinga, El Cerrito, El Rodeo	53 - 58 puntos y 47 - 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 15 hasta 20	14.290,80	Corregimiento El Gamero, la Ponderosa	70 - 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 40 hasta 50	7.397,29	Corregimiento de Malagana, Guadalupe, Arroyo Medio, El Diamante	70 - 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura y ganadería. Cultivo de palma

Fuente: UPRA (2023).

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

Figura 17. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Mahates

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agricultura	$ 300.000	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).

1.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Mahates

Mahates se encuentra en la zona del Dique junto a otros municipios como: Arjona, Arroyo Hondo, Calamar, Clemencia, San Cristobal, Santa Catalina, Santa Rosa de Lima, San Estanislao de Kotska. Esta región es considerada el soporte y despensa agropecuaria de Cartagena y Barranquilla, destacando además el potencial marítimo y la ubicación estratégica, toda vez que la cruzan los principales corredores viales del Caribe Colombiano.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en Mahates es el cultivo de palma de aceite, yuca, el maíz, plátano, patilla, melón, hortalizas, entre otros. En segundo renglón está la ganadería desarrollada en la modalidad de doble propósito y finalmente la pesca artesanal.

La titularidad influye en la dinámica del mercado de tierras en Mahates, 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 no están relacionados con la topografía, toda vez que esta es homogénea en el municipio, tampoco influyen factores externos como el turismo y la industria.

En el precio de la tierra influye el favorecerse del distrito de riego localizado y administrado por el municipio de María la Baja. Las zonas con esta influencia positiva son El Visto y Pava, donde se desarrollan cultivos de arroz y palma de aceite y es donde se presentan los rangos de precios de tierras más altos de Mahates, mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea.

1.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Margarita

1.5.1. Dimensión contextual

Margarita es un municipio localizado aproximadamente a 295 kilómetros de Cartagena. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio está localizado en la parte central del Departamento dentro de la llamada Isla de Santa Cruz de Mompox, esta isla está comprendida entre los brazos de Santa Cruz de Mompox y de Loba del río Magdalena. Limita al norte, con el departamento del Magdalena; al oriente, con el brazo de Santa Cruz de Mompox; al sur, con el municipio de Hatillo de Lobo, Pinillos y Barranco de Loba y al occidente, con el municipio de San Fernando.

El clima predominante en Margarita es cálido- seco al norte y húmedo al sur, con precipitaciones entre 1.000 y 2.000mm anuales. Estas precipitaciones de presentan en dos períodos comprendidos entre los meses de septiembre-noviembre y mayo- junio. La evapotranspiración potencial promedio anual es de más de 1.400mm y la humedad relativa varía entre 75% y el 85%. El territorio tiene una altura que no supera los 20 metros sobre el nivel del mar.

El municipio de Margarita está ubicado en una zona propensa a fenómenos climáticos extremos, experimentado períodos de sequía prolongadas e inundaciones que afectan la productividad de los cultivos y la salud del ganado.

Sin embargo, estas son condiciones propias de la región y no representan una condición influente dentro del mercado de tierra.

Margarita es un municipio constituido por un número considerable de ciénagas, la mayoría de las cuales presentan un alto grado de sedimentación. Una de las causas, que ha traído como consecuencia esta sedimentación, es el taponamiento de los caños, los cuales eran los que ayudaban a mantener sus niveles de las aguas, además, esto ha ocasionado, la disminución y casi que extinción de toda la variedad de peces y demás especies que habitaban estos importantes cuerpos de agua. Afectado directamente a los habitantes de todo este extenso territorio, porque de aquí, depende gran parte de su sustento.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Margarita tiene un área total de 29.481,21 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 28.928,96 ha.

En el municipio de Margarita se encuentra ubicado dentro del paisaje de planicie, cuyo tipo de relieve es de inundación producto de la sedimentación desarrollada por los ríos, mediante el desbordamiento de sus aguas; las inundaciones son regulares a ocasionales y, en sectores se prolonga por más de cuatro meses al año. Estas características de relieve inciden en el mercado de tierras, dado que las zonas con mayor susceptibilidad de inundación, colindantes con las ciénagas son los que presentan los rangos de precios más bajos encontrados en el municipio mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, en contraste con aquellos terrenos colindantes con el brazo de Santa Cruz de Mompox, donde los desbordamientos mejoran la fertilidad del suelo y hay un mejor drenaje de los suelos, estas zonas presentan los rangos de precios más altos de Margarita mayor de 15 hasta 20 millones de pesos la hectárea.

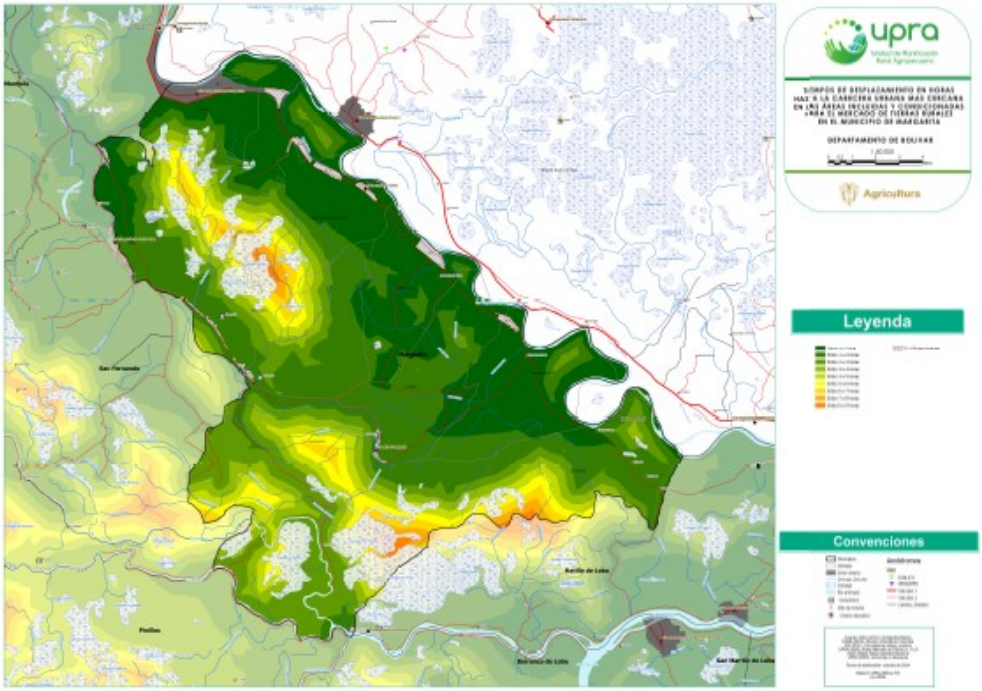
El municipio de Margarita está constituido por doce (12) corregimientos: Botón de Leyva, Cantera, Causado, Caño Mono, Chilloa, Corito, Doña Juana, Guataquita, La Montaña, Mamoncito, San José de Los Trapiches y Sandoval. Y trece (13) veredas: Santa Lucía, La Lucha, Zafiro, Sandovalito, San Ignacio,

Cayetano, El Roblar, San Martín, Plan Bonito, Calentura, Barranco, San Antonio y Los Mangos (Alcaldía Municipal de Margarita, 2024).

En cuanto a vías, los corregimientos que colindan con el río Magdalena (Brazo de Santa Cruz de Mompox), tienen acceso por la vía pavimentada que comunica a Santa Cruz de Mompox con Hatillo de Loba. La carretera que conecta a Santa Cruz de Mompox con Guamal, pasando el puente de Botón de Leyva, conecta con la cabecera municipal de Margarita. La mayoría de los corregimientos tienen vías que conectan con la cabecera urbana, estas se encuentran en regular y mal estado. El único corregimiento que no tiene acceso por vía vehicular es Caño Mono, con sus veredas Santa Lucía y La lucha, a las cuales se accede por camino de herradura en verano y sólo por vía fluvial en época de invierno, siendo las veredas que se encuentran más alejadas de la cabecera municipal, con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. En esta zona se presenta el rango de precios de tierras más bajo encontrado en el municipio 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 4 a 5 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de Isocronas elaborado por la UPRA.

Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Margarita



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 90%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio, con excepción de los corregimientos Caño Mono, La Montaña y la vereda Sandovalito. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es baja, la mayor parte de corregimientos y veredas toman el agua directamente de las fuentes, de los jagüeyes o de pozos, es decir, sin ningún tipo de tratamiento. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 10%, con una señal mala.

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

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Registraduría, oficina de Juzgados, operador bancario de Bancolombia, 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. No existe notaria en Margarita y el círculo registral más cercano está en Santa Cruz de Mompox, en consonancia con un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (83%), 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.

Margarita dispone de cuatro (4) instituciones educativas, una urbana y tres (3) en los corregimientos de Chilloa, Mamoncillo y Guataquita. 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 cursos cortos, en diferentes áreas. En el área de la salud Margarita dispone de un centro de salud.

El municipio cuenta con un gran número de caños, ciénagas y cuerpos de agua que se secan completamente en verano y en invierno cubren gran cantidad de tierras llamadas playones. Su principal fuente hidrográfica es el Brazo de Santa Cruz de Mompox. Posee algunas ciénagas como: La de Chimborazo, la Sierpe, Agudelito, Agudelo, Orellano, Simón, la Nevera, el cope, La Larga y algunos caños como: Los Caimanes, corredor, simón, La Guadua, Manglar, Mata de Lata, entre otros.

Respecto al componente diferencial, en el municipio hay aproximadamente 25 asociaciones registradas, donde se integran diferentes grupos poblacionales desarrollando diferentes tipos de proyectos agropecuarios. Los jóvenes están siendo capacitados en temas ambientales, principalmente los que refieren al municipio.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Margarita presenta un nivel riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, siendo el menor del departamento, lo que puede ser un factor positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros).

1.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

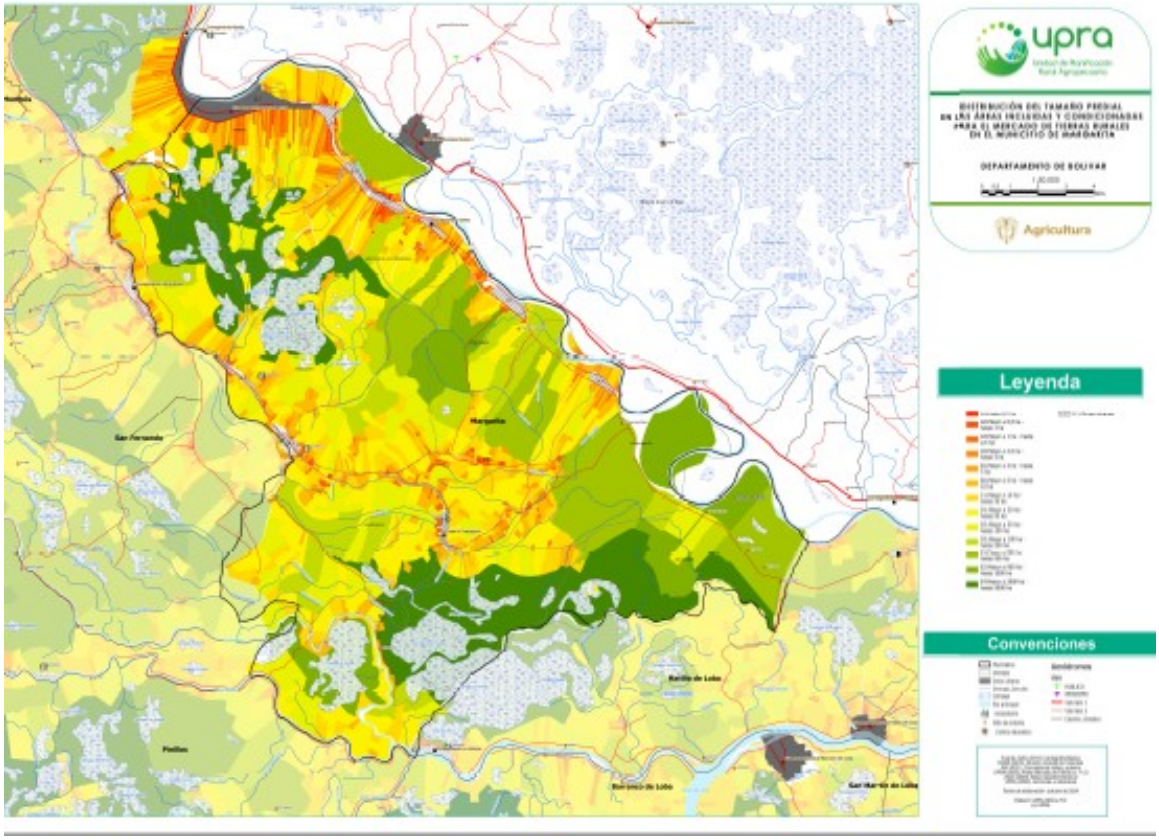
Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 11.818 habitantes de los cuales el 13,70% se encuentran en área urbana y el restante 86,30% en área rural (TerriData, 2024d), en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Rural Disperso**. En cuanto a la presencia de población étnica se reportan población indígena de 20,80%, afrocolombiano con un porcentaje de 77,10% y raizal de 2,10% (TerriData, 2024d).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75% y 100%, registrando un índice de 0,83, lo cual representa que el 83% de los predios no tienen título. Sólo el 17% 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 1 ha hasta 2,5 ha en un 17,75%, seguido de mayor a 5 ha hasta 10 ha en un 16,69%, continuando con mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 14,15%, estos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras. En general, en Margarita existe una relación inversa entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra, es decir, entre menor tamaño mayor precio de la tierra.

Figura 19. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Margarita



Fuente: UPRA (2023).

1.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se dispone en el Acuerdo No.021 de 2009 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento territorial del municipio de Margarita- Bolívar y se dictan otras disposiciones". En el artículo 105 se encuentra la clasificación de suelo rural de Margarita:

Suelo de Explotación, Comprende zonas: Suburbanas, Agropecuaria (Alta, media y baja), Forestal. **Protección por Características Ambientales,** comprende zonas: Especial Significancia Ambiental, Conservación Ambiental, De Alta Fragilidad Ecológica, De Conservación y Restauración Ambiental, Natural, Inducida. **Protección por Ubicación de Equipamientos**, comprende zona: Servicios públicos (Alcaldía Municipal de Margarita, 2009).

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

La actividad minera que se desarrolla en Margarita puede tener varios impactos a nivel ambiental como la deforestación, la contaminación del agua, perdida de hábitat de la fauna, alteración del paisaje, generación de residuos peligrosos, erosión de suelos entre otros. De tal manera que se genera conflicto de forma tanto directa como indirecta con la actividad agropecuaria.

1.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Margarita es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Por el lado agrícola se destacan cultivos como yuca, maíz, caña, plátano y cítricos; los agricultores entran en el rango de pequeños productores y se dedican a una agricultura de subsistencia. En la parte pecuaria, hay predominio del ganado vacuno y la gran mayoría de los productores son pequeños ganaderos dedicados a la explotación en la modalidad doble propósito, con una capacidad de carga de 1 cabeza/ha. Por otra parte, la ubicación del municipio de Margarita a las orillas del río Magdalena propicia el desarrollo de actividades pesqueras y piscícolas de tal manera que, gran parte de la población del municipio se dedican exclusivamente a la pesca artesanal y otro número considerable alterna la pesca con la agricultura.

Los productos tanto agrícolas son comercializados internamente en el municipio, los de ganadería son para consumo interno y también el ganado es llevado en pie a municipios vecinos y ciudades como Barranquilla, Bucaramanga y Bogotá.

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 ser comercializados 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 11 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 11. Área y rendimiento de los principales cultivos en Margarita

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Naranja	96,00	18,00
Maíz amarillo tradicional	93,00	2,80
Caña panelera	38,00	20,00
Plátano	33,00	7,00

Fuente: EVA (2022).

Las actividades mineras y extractivas involucran la extracción de minerales, metales, combustibles fósiles y otros recursos naturales de la tierra o el agua. Estas actividades desempeñan un papel crucial en la economía al proporcionar materias primas para diversas industrias, pero también plantean desafíos significativos en términos de impactos ambientales y sociales (Alcaldía Municipal de Margarita, 2024).

1.5.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al norte y al sur del municipio (área cenagosa), dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 32,73 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, seguidos con 24,43 % entre 2 y 3 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 26,34% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 23,87% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y sin vías, suelos aptos para la ganadería, agricultura, desarrollo de actividad pesquera. Permanece inundado varios meses al año.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en la parte central y al occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 62,70 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 53-58 puntos, con capacidad productiva mediana. Topografía plana (inundable), con pendientes de 0-3%. Predominan con un 19,93% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 19,57% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura, desarrollo de actividad pesquera.

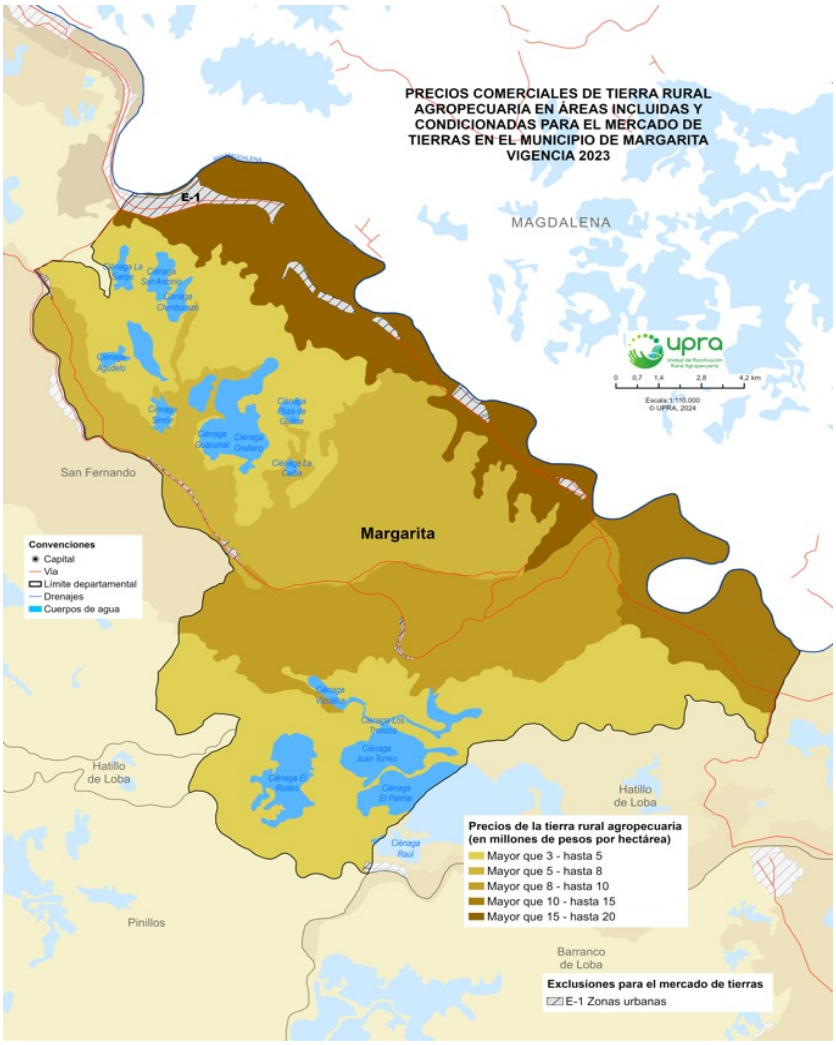
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 52,15% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 59 - 63 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena a mediana. Topografía plana (inundable) con pendientes de 0-3%. Predominan con un 24,15% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 16,53 % de predios en el rango mayor a 3 ha hasta 5 ha. Vías regulares, suelos aptos para la ganadería y la agricultura.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al suroriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 64,70% de tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Los valores potenciales que predominan están en el rango de 77 - 84 puntos, con capacidad productiva muy buena. Topografía plana (inundable), con pendientes de 0-3%. Predominan con un 28,57% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con un 28,57 % de predios en el rango mayor a 100 ha hasta 200 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al oriente de la del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 95,83% de tiempo de desplazamiento menor a 1 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 24,92% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha, seguido con un 16,56 % de predios en el rango mayor a 3 ha hasta 5 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

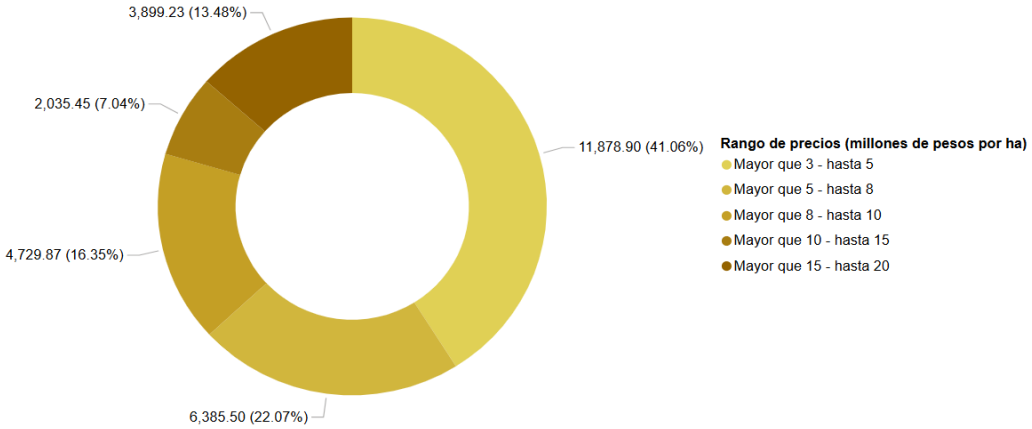
Figura 20. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Margarita



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 41,06% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 21. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Margarita



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 12. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Margarita

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	11.878,90	Santa Lucia, La Lucha, Causado, Mamoncito	47 – 52 puntos	Entre 1 - 2 horas y entre 2 - 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Ganadería y pesca
Mayor que 5 hasta 8	6.385,50	Doña Juan, parte de Mamoncito	53 – 58 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Ganadería y agricultura
Mayor que 8 hasta 10	4.729,87	Sandovalito, Guataquita	59 – 63 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 3 ha hasta 5 ha	Ganadería y agricultura
Mayor que 10 hasta 15	2.035,45	El Paraíso, La Floresta,	77 – 84 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha y mayor a 100 ha hasta 200 ha	Agricultura y Ganadería
Mayor que 15 hasta 20	3.899,23	Sandoval, san José de los Trapiches	64 - 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y mayor a 3 ha hasta 5 ha	Agricultura, ganadería

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio de Margarita no existe la figura del arrendamiento de tierras rurales, las actividades agropecuarias son desarrolladas por propietarios o poseedores.

1.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Margarita

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en Margarita es el cultivo de yuca, el maíz, caña, plátano, cítricos, entre otros. En segundo renglón está la ganadería desarrollada en la modalidad de doble propósito y finalmente la pesca artesanal.

La informalidad limita el acceso a créditos y los recursos financieros para los agricultores locales. Lo que dificulta la inversión en tecnología, infraestructura y capacitación que permitirían mejorar las prácticas agrícolas y aumentar la productividad.

Los precios de la tierra no están relacionados con la topografía, toda vez que esta es homogénea en el municipio, tampoco intervienen factores externos como el turismo y la industria. Mientras que factores como susceptibilidad a inundaciones y tamaño predial si resultan influyentes en los precios de la tierra del municipio.

La falta de infraestructura agrícola adecuada y de acceso a tecnologías modernas limita la capacidad de los agricultores para mejorar sus prácticas de cultivo y aumentar la eficiencia de la producción.

1.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de María La Baja

1.6.1. Dimensión contextual

María la Baja es un municipio localizado aproximadamente a 67 kilómetros de Cartagena. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra al noroccidente del departamento y hace parte de la zona de influencia del Canal del Dique. Limita al norte, con el municipio de Arjona; al oriente, con los municipios de Mahates y San Juan Nepomuceno; al sur, con los municipios de San Jacinto y El Carmen de Bolívar y al occidente, con el municipio de San Onofre (Sucre).

El clima predominante en María La Baja es cálido seco, con temperatura promedio mayor a 27.7°C y precipitaciones entre 1.000 y 2.000 mm. En general las lluvias se distribuyen en un patrón bimodal, con valores máximos en los meses de septiembre-noviembre y mayo-junio; la evapotranspiración promedia anual es de 1.400 mm y la humedad relativa varía entre 75% y 85%.

Al igual que otros municipios de la región María La Baja, presenta eventos de inundaciones en época de inviernos fuertes por desbordamientos de ciénagas y sequías en los veranos prolongados. Sumado a lo anterior el municipio es objeto de malas prácticas agrícolas por quemas, mecanización con arado de disco, el uso intensivo de agroquímicos, sobrepastoreo, desforestación, contaminación de las fuentes de agua, afectando directamente el ecosistema y ocasionando erosión.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de María La Baja tiene un área total de 53.862,39 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 41.081,52 ha. El municipio es plano en un 90% con algunas elevaciones hacia el sur y el oriente sobre la serranía de San Jacinto en las estribaciones de los Montes de María elevaciones que apenas alcanzan unos 300 m.s.n.m.; el municipio hace parte de la que comúnmente se ha denominado Llanuras del Caribe que comprende las tierras bajas cenagosas y pantanosas del Canal del Dique y Piedemonte de la serranía de San Jacinto. Las condiciones de relieve marcan una diferenciación en los rangos de precios de las tierras en María La Baja, toda vez que, las zonas bajas susceptibles de

inundación presentan los rangos más bajos del municipio mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea y mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea; mientras los rangos de precios de la tierra más altos encontrados en el municipio están en las tierras con relieve plano sin riesgo de inundación y que hacen parte del distrito de riego que existe en el municipio.

El municipio está constituido por once (11) corregimientos: Correa, El Níspero, Flamenco, Los Bellos, Mampujan, Matuya, Ñanguma, Nueva Florida, Retiro Nuevo, San José de Playón y San Pablo. Diez (10) veredas: La Suprema, Cedrito, Santa Fe de Icótea, Cañas, Guarismo, Mundo Nuevo, Sucesión, Arroyo del Medio, Palo Altico y El Guamo. Y once (11) caseríos: Primero de Julio, Munguia, Arroyo grande, Colú, Pueblo Nuevo, Nueva Esperanza, Nuevo Reten, Majagua, Marqués, El Sena y El Limón (Alcaldía Municipal María La Baja, 2001). Destocándose Guarcimo, La Pista; San José de la Icótea, corregimiento de San Pablo, Nueva Florida y Matuya por ser la zona más productiva del municipio, localizada al nororiente y suroccidente de la cabecera municipal, con suelos de buena capacidad productiva, buenas vías, dentro del distrito de riego de María La Baja o influenciados por este, en este territorio se encuentran los rangos de precios de las tierras más altos del municipio.

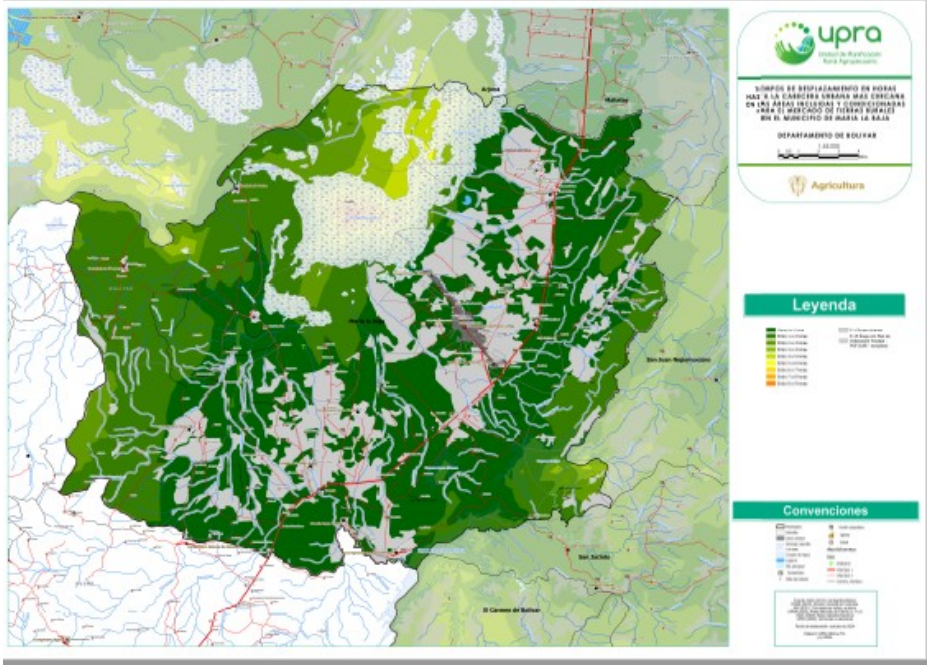
La principal vía de conexión de María La Baja es la Troncal de Occidente, ramal pavimentado que se desprende del Vizo hacia Sincelejo pasando por San Onofre. La malla vial que conecta corregimientos y veredas con la cabecera municipal es buena en la zona influenciada por el distrito de riego, algunas asfaltadas, otras con concreto rígido o con placa huella y otras destapadas, pero con mantenimiento permanente. Mientras que otros sectores al oriente y al occidente del municipio tienen dificultades de acceso por las malas condiciones de las vías sobre todo en época de invierno, no obstante, la cobertura vial en lo rural tiene una cobertura aproximada del 90%. Los corregimientos situados a orillas del Canal del Dique utilizan como medio de transporte los Jhonson y la Chalupa.

Por otro lado, la vereda con mayor dificultad de acceso es Ñanguma, a la que solo se accede en moto, por el mal estado de la vía y deterioro de un puente que

imposibilita el paso vehicular, en un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Esta zona se encuentra en uno de los rangos de precios de tierras más bajos del municipio, 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 2 a 3 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de Isocronas elaborado por la UPRA.

Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en María La Baja



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 del servicio, pero algunas veredas retiradas carecen de energía eléctrica. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es baja, la cabecera municipal tiene acueducto donde el líquido recibe algún tratamiento, por lo que no puede considerarse 100% potable, también hay disponibilidad de acueductos rurales en los corregimientos de San Pablo, El Níspero, Nueva Florida, Flamenco, Los Bellos, Retiro Nuevo, San José de Playón, Colú y el Sena, sin embargo, las condiciones de calidad son deficientes tal como sucede en la cabecera. Otros sectores 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 del 20%, con una señal regular en la cabecera y deficiente en el resto del municipio.

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 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 María La Baja.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Registraduría, corresponsal Bancolombia, notaría, 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. El círculo registral que le corresponde a María La Baja está en la ciudad de Cartagena, lo anterior influye en el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (82%) presente en el municipio. 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.

María La Baja dispone de instituciones educativas en todos los corregimientos y la mayoría llegan hasta grado once (11), de estos cuenta con una con enfoque agropecuario en la cabecera y otra en Agroindustria en el corregimiento de San Pablo. 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 carreras técnicas y cursos cortos en diferentes áreas, no obstante, a pesar de la oferta académica existente en municipio, el

nivel de deserción escolar es alto y muchos jóvenes no terminan su secundaria y se dedican a trabajos informales como mototaxismo. En el área de la salud, María La Baja dispone de un Hospital de primer nivel y puestos de salud en los corregimientos.

El municipio es privilegiado por el servicio ambiental de regulación hídrica proveniente aguas arriba de los municipios de la zona alta de Montes de María como lo son El Carmen de Bolívar, San Jacinto en Bolívar y San Onofre en Sucre, los cuales surten los embalses de Playón y Matuya de donde se deriva el distrito de riego de María La Baja, el más grande de la región. En el municipio se identifican dos subzonas hidrográficas asociadas, subzona del Canal del Dique margen derecho y Canal del Dique Margen Izquierdo CARDIQUE clasifica 5 cuencas: Ciénaga Palotal – Ciénaga Ternera, Caño Correa – Arroyo Cruz, Ciénaga Matuya – Ciénaga María La Baja, Embalse Matuya – Arroyo Matuya, Embalse Playón – Arroyo Guamanga (Alcaldía Municipal de María La Baja, 2020).

Posee el único distrito de riego del departamento, considerado el tercero más grande de los siete que están construidos en el norte de Colombia. Esta obra fue diseñada inicialmente para beneficiar precisamente a los pequeños productores que habitan las veredas de Palo Altico y La Suprema y el corregimiento de Playón, sin embargo, en la actualidad el distrito de riego ha favorecido más a los grandes cultivadores de palma de aceite y piña que a los campesinos que siembran arroz y productos de pancoger.

En cuanto a la asociatividad, en el municipio hay varias asociaciones registradas, sin embargo, son pocas las funcionan y ninguna está conformada exclusivamente por mujeres, sino que son carácter mixto, es decir, que las integran diferentes grupos poblacionales, la mayoría dedicada a cultivar plátano, maíz, producción de alimentos para animales, apicultura y piscicultura. Los jóvenes de María La baja no se encuentran muy motivados a participar en actividades agropecuarias por lo que el nivel de relevo generacional es bajo, no obstante, se destaca una asociación constituida por este grupo poblacional,

denominada Biogan, que se dedica a la explotación ganadera en la modalidad de doble propósito.

En relación con el componente de seguridad, el municipio de María La Baja presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que puede ser un factor positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros). El hecho de encontrarse en este nivel de riesgo de victimización ha dado lugar a que María La Baja 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.

1.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

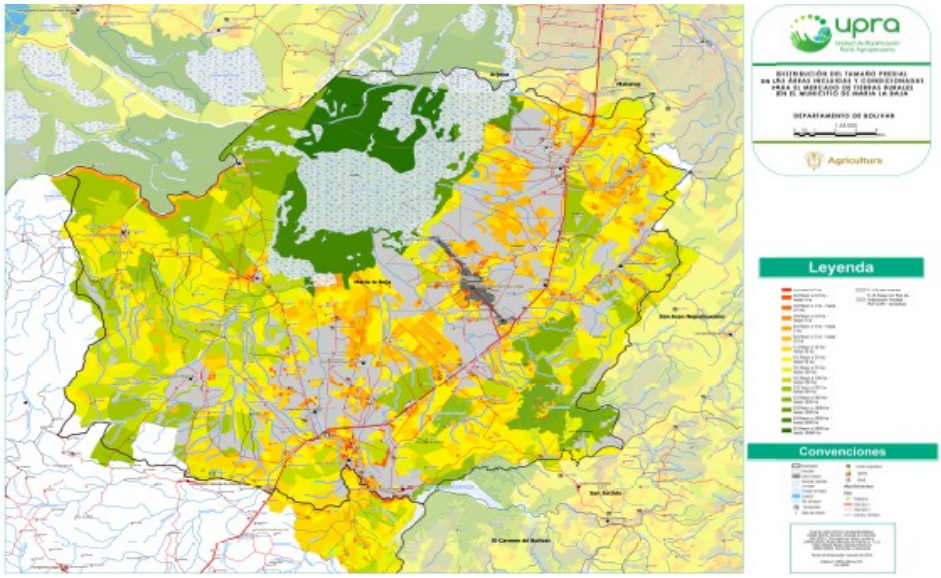
Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 50.897 habitantes de los cuales el 41,90% se encuentran en área urbana y el restante 58,10% en área rural (TerriData, 2024e), en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Intermedio**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 1% y afrocolombiano con un porcentaje de 99% (TerriData, 2024e).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75% y 100%, registrando un índice de 0,82, lo cual representa que el 82% de los predios no tienen título. Sólo el 18% 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 20,45%, seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 19,66% y mayor a 20 ha hasta 50 ha en 15,07%, porcentajes que refieren a número de predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras. En María la Baja existe una relación inversa entre el tamaño y el precio unitario de la tierra, es decir a mayor tamaño menor precio y viceversa. Encontrando los precios de la tierra más altos en las zonas más parceladas, coincidiendo con estar dentro del distrito de riego de María La Baja o influenciado por este.

Figura 23. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de María La Baja



Fuente: UPRA (2023).

1.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se dispone en el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2009 Documento Diagnóstico. La evaluación del

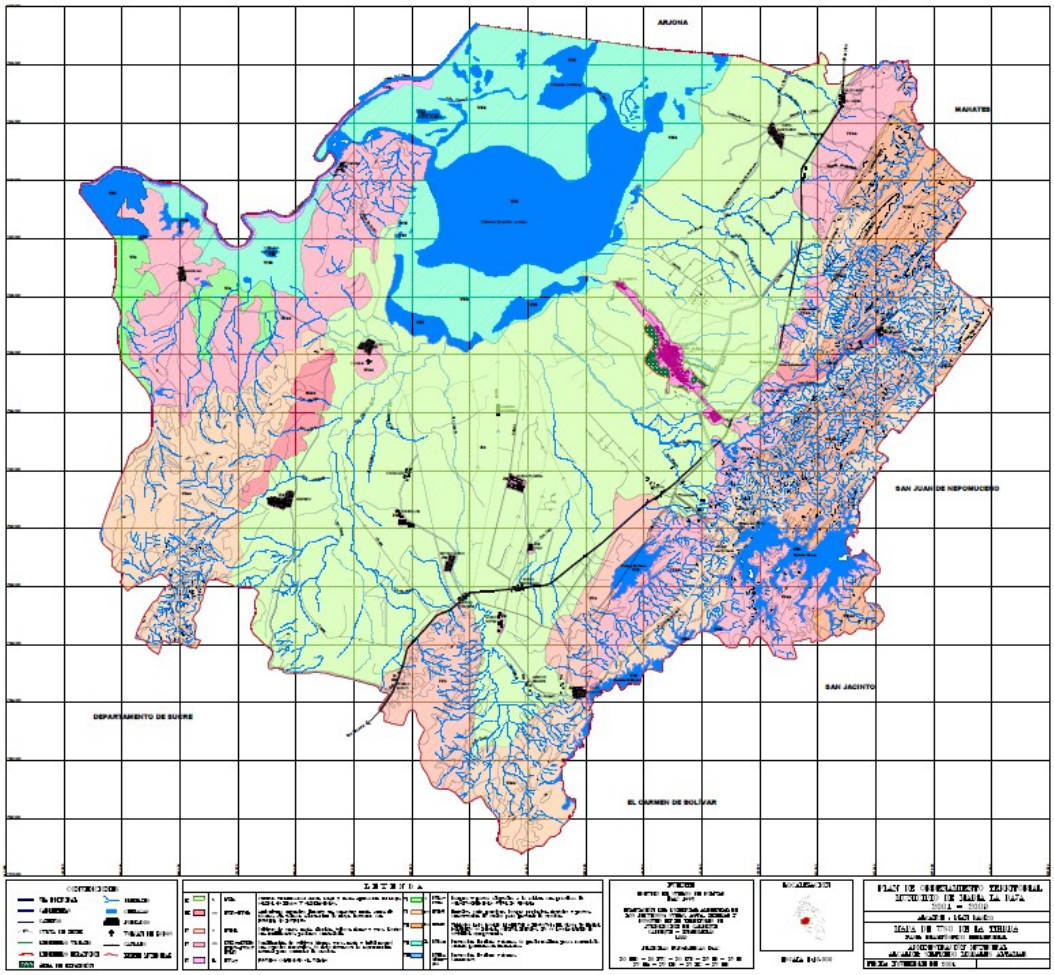
territorio se encuentra en el capítulo siete (7) (Alcaldía Municipal María La Baja, 2001).

La cobertura y uso actual de la tierra en el municipio de María la Baja, está distribuidos en cultivos, pastizales, rastrojos, bosques, áreas pantanosas y ciénagas. La agricultura está representada en cultivos permanentes y transitorios en los que se destacan los cultivos de yuca, maíz, plátano, ñame, arroz, palma africana, arroz criollo, patilla, melón, ají dulce, hortaliza, cítricos, frutales; la ganadería extensiva con potreros en pastos naturales e introducidos y rastrojos en menor proporción. Los pastos introducidos de Angleton, Kikuyo, Faragua, Admirable, Guineda, Branquipara, Pajón; las tierras en rastrojo se localizan entre Munguía, Mampujan, Playón y Santa Fe de Icotea.

Las áreas de bosque se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Pablo, con un total de 60 hectáreas. En la isla de Punta Borda se encuentra la reserva de Mangle con una extensión de 10 hectáreas y en la isla de Carabalí con cinco (5) hectáreas aproximadamente. Alrededor de los embalses existen zonas de bosques donde nacen muchos manantiales y arroyos que surten a los embalses del Distrito de Riego.

Las áreas pantanosas se localizan en las áreas adyacentes al Canal del Dique y las ciénagas. Las ciénagas están localizadas en el plano de inundación del Canal del Dique. Se destaca la ciénaga de María La Baja con 3300 hectáreas en espejo de agua, (la ciénaga de Carabalí arriba y Carabalí abajo, la ciénaga de la Arepa y la ciénaga de Flamenco). Otras actividades como turismo, minería, industria y proyectos de vivienda campestre, no se están desarrollando en el municipio, por lo que no son generadores de conflicto.

Figura 24. Plano de uso de suelo en el municipio de María La Baja



Fuente: (Alcaldía Municipal de María La Baja, 2001).

1.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de María La Baja es bastante productivo gracias a la calidad de sus suelos y principal el disponer de un distrito de riego que cobija gran parte del territorio municipal, lo que le permite desarrollar diferentes tipos de cultivo en cualquier época del año.

La principal línea productiva en el municipio es la agricultura, siendo los cultivos más relevantes por su cobertura en hectáreas: La palma de aceite, el maíz mecanizado, el arroz, el plátano y la yuca. En el caso de la palma, la producción es llevada directamente a la planta extractora localizada en el mismo municipio; en el caso del arroz, es comercializado en los molinos de Magangué, Sahagún y

Barranquilla. Los demás productos, gran parte es para consumo interno y los excedentes son comercializados a través de intermediarios en los municipios vecinos, dado que en María La Baja no existen centros de acopio ni cooperativa que permitan el almacenaje y la oportunidad de obtener los mejores por producto.

En la parte pecuaria, hay predominio del ganado vacuno y la gran mayoría de los productores son pequeños ganaderos dedicados a la explotación en la modalidad doble propósito. La leche es transportada diariamente a la planta de Coolechera más cercana, en la ciudad de Barranquilla. La tercera línea productiva es la pesca artesanal, la cual es desarrollada de forma alterna con la agricultura.

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 María La Baja

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Palma de aceite	6.040,00	4,30
Maíz amarillo tecnificado	1.660,00	4,00
Arroz riego	692,00	4,00
Maíz amarillo tradicional	650,00	2,00
Maíz blanco tradicional	650,00	2,00
Arroz secano manual	478,00	2,00
Plátano	400,00	8,00
Frijol	142,00	2,00
Cacao	73,00	0,39
Yuca consumo fresco	45,00	8,00

Fuente: EVA (2022).

1.6.5. Dimensión económica

Los rangos de los 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 norte del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 29,61 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, seguidos con 22,80 % entre 2 y 3 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 24,59% de predios en el rango mayor a 3 ha hasta 5 ha, seguido con un 21,31% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para ganadería. Este territorio toma este rango de precios más bajo del municipio, dadas su susceptibilidad a las inundaciones que lo afectan por varios meses al año y las condiciones cenagosas del terreno.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al suroriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 72,79 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 59-63 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena a mediana. Topografía moderadamente inclinada y moderadamente escarpada, con pendientes de 7-12% y 50-75% respectivamente. Predominan con un 38,46% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al oriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 52,99% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 27-34 y 47 -52 puntos, con capacidad productiva mala y mediana a regular. Topografía moderadamente inclinada, fuertemente quebrada y moderadamente escarpada, con pendientes de 7-12%, 25-50% y 50-75% respectivamente. Predominan con un 19,39% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con 16,12% en el rango

mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares a malas y suelos aptos para la agricultura.

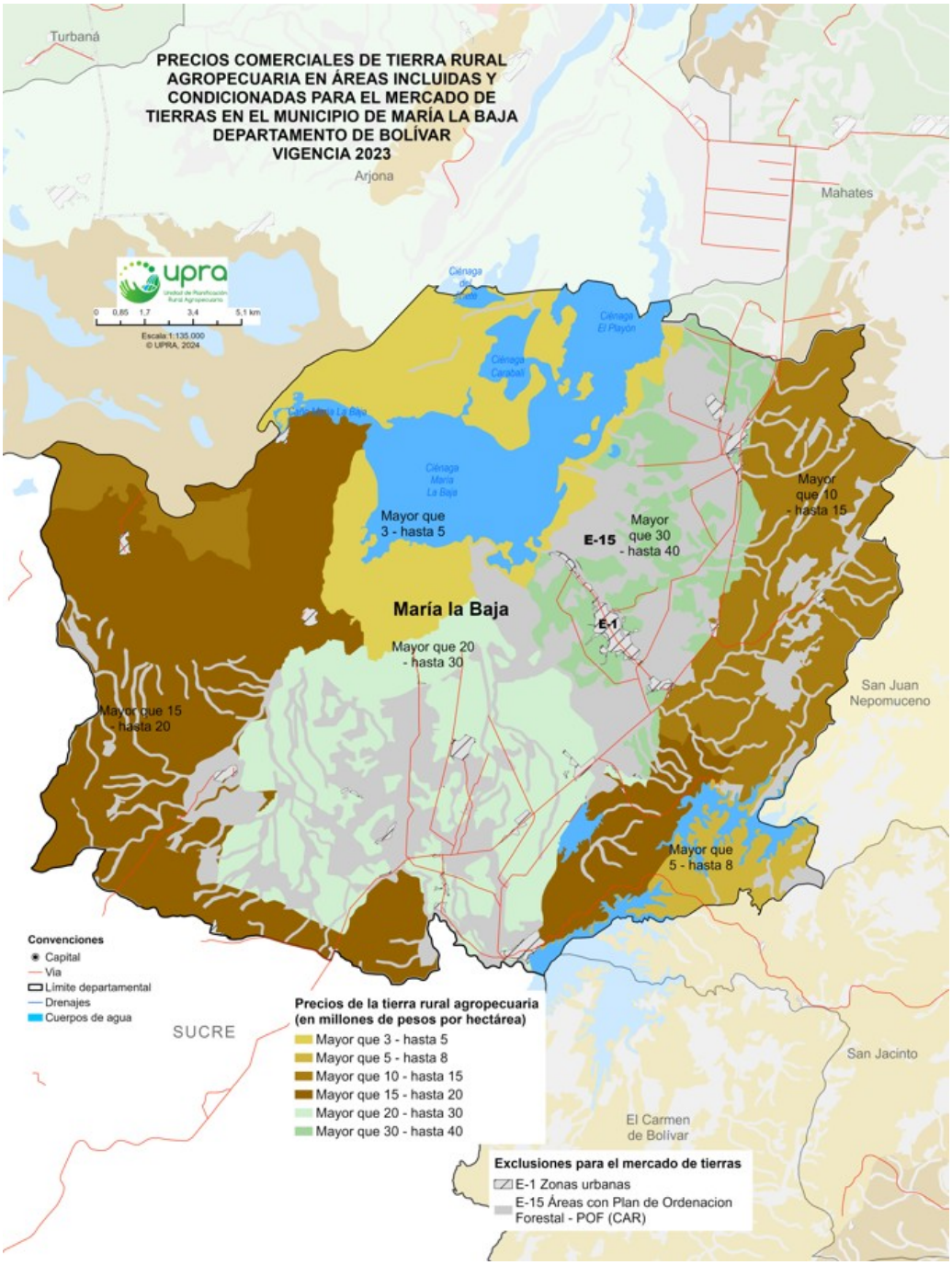
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 52,83% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 47 -52 y 64 – 69 puntos, con capacidad productiva mediana a regular y moderadamente buena. Topografía plana, moderadamente inclinada y fuertemente quebrada, con pendientes de 0-3%, 7-12% y 25-50% respectivamente. Predominan con un 28,37% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con 24,44% en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 90,16% de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 77 - 84 puntos, con capacidad productiva muy buena. Topografía plana, con pendientes de 0-3%. Predominan con un 25,04% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con 16,37% en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, dentro de distrito de riego, suelos aptos para la agricultura, con cultivo de palma.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al nororiente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 98,08% de tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 77 - 84 puntos, con capacidad productiva muy buena. Topografía plana, con pendientes de 0-3%. Predominan con un 27,41% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 27,16 % de predios en el rango hasta 0,5 ha. Este territorio toma este rango de precios, el más alto del municipio, dadas sus condiciones como buena capacidad productiva, el encontrarse dentro de distrito de riego, buenas

vías y ser suelos aptos para la agricultura, actualmente ocupados en su mayor parte por el cultivo de palma.

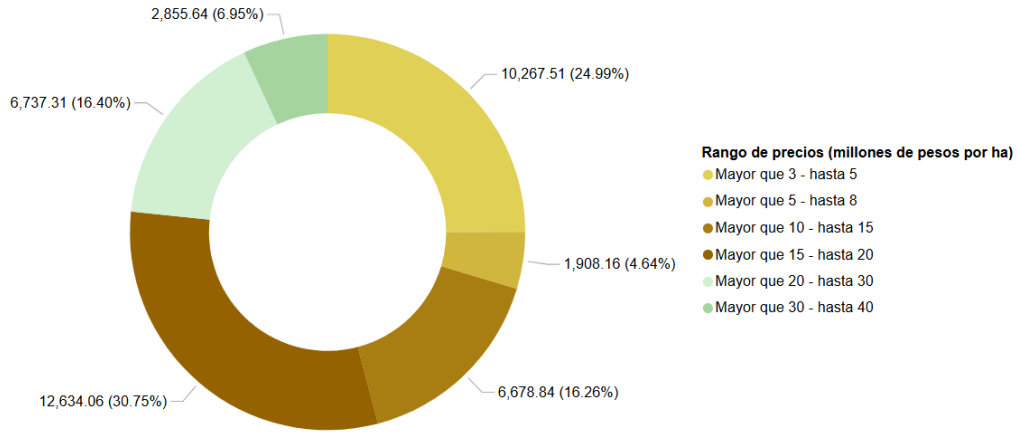
Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en María La Baja



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante de los precios de la tierra rural es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 30,75% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 14. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de María La Baja

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	10.267,51	Nueva esperanza, Majua, San Pablo, Correa	47 – 52 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 3 ha hasta 5 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Ganadería
Mayor que 5 hasta 8	1.908,16	Isla Providencia	59 – 63 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agricultura
Mayor que 10 hasta 15	6.678,84	Mampujan, Montecarlo	27 – 34 puntos y 47 – 52 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura
Mayor que 15 hasta 20	12.634,06	Níspero, Ñamguna	27 – 34 puntos y 47 – 52 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 20 hasta 30	6.737,31	Matuya, Nueva Florida	77 – 84 puntos	menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura, cultivo de palma
Mayor que 30 hasta 40	2.855,64	Santa Fe de Icotea, Guaricimo, La Pista	77 – 84 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y hasta 0,5 ha	Agricultura, cultivo de palma

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio de María La Baja 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 María La Baja

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agricultura	$ 1.000.000 - $1.200.000	Ha	Anual	Para cultivos semestrales
Ganadería	$50.000 $ 60.000	Cabeza de ganado	mes	Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: UPRA (2023).

1.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en María la Baja

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.

En el sector agrícola se destacan los cultivos como palma de aceite, maíz mecanizado, arroz, plátano, yuca, ñame. La ganadería es de tipo doble propósito y la pesca es artesanal sobre los cuerpos cenagosos principalmente para consumo interno.

De acuerdo con la información obtenida en el municipio, hay presencia de grupos ilegales que ejercen una presión constante sobre las actividades económicas, manifestándose en desplazamientos forzados y extorsiones, lo que desestabiliza el tejido social y económico de las comunidades rurales, y por supuesto tiene alto impacto en las dinámicas del mercado de tierras.

1.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio del Santa Cruz de Mompox

1.7.1. Dimensión contextual

Santa Cruz de Mompox es un municipio localizado aproximadamente a 248,00 kilómetros del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena y a 320,00 kilómetros de Barranquilla, principal centro metropolitano de la región Caribe. Santa Cruz de Mompox limita por el norte con los municipios de TalaigaNuevo y Cicuco, al sur con los municipios de Pinillos y San Fernando, al oriente con los municipios de San Zenón y San Sebastián (Magdalena) y al occidente con el municipio de Magangué.

El municipio de Santa Cruz de Mompox de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de bosque húmedo tropical (bh-T), pues presenta una temperatura media multianual es de 31,8°c, cuenta con clima cálido húmedo, el municipio se encuentra a una altura de 30 metros sobre el nivel del mar y una precipitación media anual de esta zona es de 2.812 mm, el régimen pluviométrico que se presenta en el municipio es de origen Alisios y Monzónicos, es de origen unimodal con un periodo seco desde finales del mes de noviembre hasta finales de marzo y mediados del mes de Abril, donde se inicia el periodo de lluvias se prolonga hasta el mes de octubre, en donde se encuentran las mayores precipitaciones. La distribución anual de las lluvias tiene una fuerte relación con las actividades agrícola, pecuarias y principalmente la pesca.

En cuanto a los recursos hídricos, el municipio se encuentra en la margen occidental del río Magdalena, rodeado por el brazo Santa Cruz de Mompox y el brazo de la Loba y atravesado por el río Chicagua, integrando el territorio por tres zonas naturales: zona brazo de Santa Cruz de Mompox, zona río Chicagua y zona Río grande. Adicionalmente, el municipio se encuentra sobre diversas ciénagas.

De acuerdo con información de la UPRA, Santa Cruz de Mompox cuenta con una superficie total de 65.302,01ha, dentro de las cuales 64.191,29ha son áreas

incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 48.799 habitantes de los cuales 23.883 se encuentran ubicados en la cabecera municipal y el restante 24.916 en centros poblados y rural disperso, la distribución de la población se encuentra tanto en función de las actividades urbanas como de las actividades rurales, lo que refleja que pese al tamaño del municipio y su importante atractivo turístico, las actividades agropecuarias son una base importante dentro de la estructura municipal.

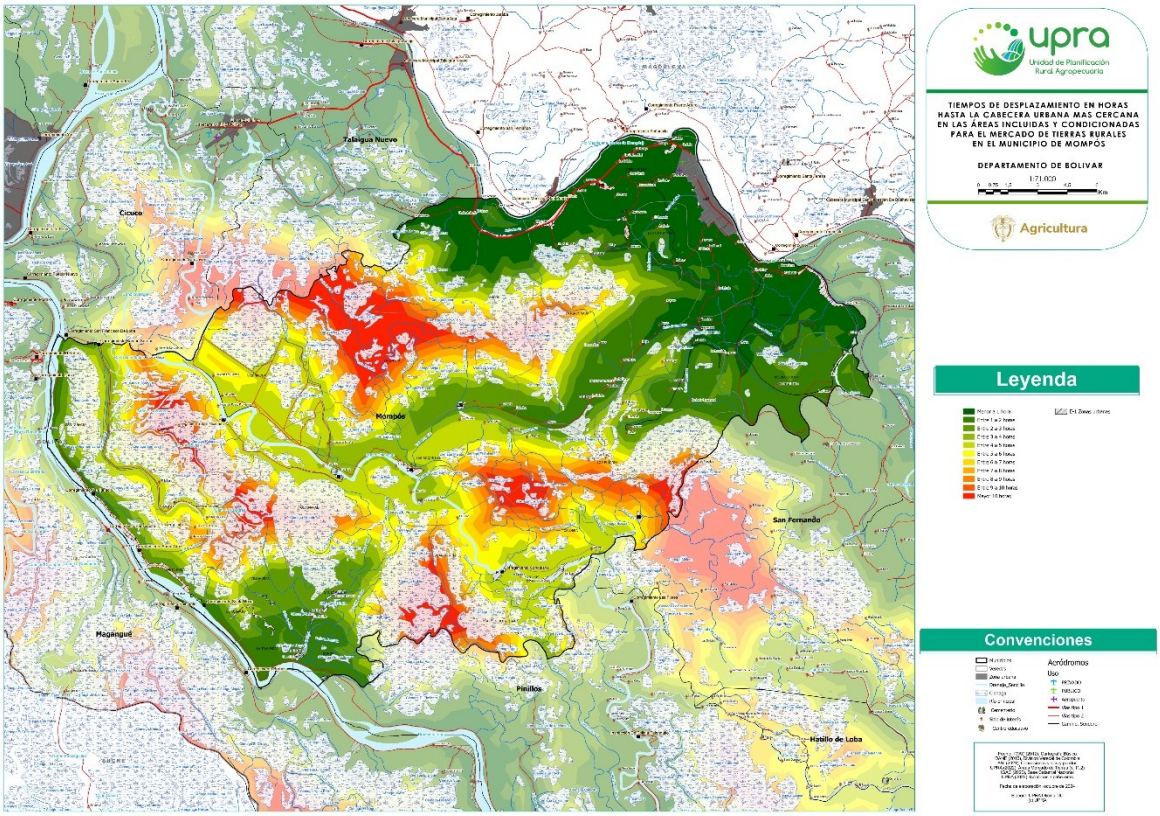
El municipio en su zona rural está compuesto por 24 corregimientos, divididos por zonas naturales, la zona brazo de Santa Cruz de Mompox lo conforman los corregimientos de Tierra Firme, Guataca, Ancón, Rinconada, Loma de Simón y Pueblo Nuevo; en la zona de río Chicagua se encuentran los corregimientos de San Nicolás, La Lobata, Los Piñones, La Boquilla, Caldera, Guaimaral, Candelaria, San Luis, El Carmen y en la zona del río Grande los corregimientos de San Ignacio, La Jagua, Santa Cruz, Santa Rosa, Villanueva, Santa Elena, El Rosario, La travesía y Bomba (C. e H. de S. C. de M. Distrito Turístico, 2020)

Los sectores de tierra firme y la parte norte de La Rinconada y Ancón albergan principalmente microfundios dónde se desarrollan actividades agrícolas, adicionalmente cuentan con influencia directa de la vía que conecta a Santa Cruz de Mompox con Talaiga Nuevo y son próximos a la cabecera urbana, convirtiéndolos en los sectores con mayor demanda y los más costosos del municipio.

En cuanto a vías, el municipio presenta una deficiencia en la infraestructura vial, la conexión es mediante carreteables que se vuelven intransitables en época de invierno, en general la movilización es por vía fluvial por medio de canoas. Los corregimientos de la zona del río Grande para movilizarse al casco urbano pueden incurrir en costos altos con tiempos de desplazamientos de hasta seis (6) horas, siendo así, la comercialización es una de las principales problemáticas que tienen los habitantes de ese sector, lo que implica que prefieran desplazarse a

Magangué a comercializar sus productos agropecuarios ya que todo el sector es netamente agropecuario con pescadores y pequeños productores agrícolas.

Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona más cercana en Santa Cruz de Mompox



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, los 24 corregimientos cuentan con energía eléctrica, pero no tienen gas natural; la principal fuente de abastecimiento de agua en los centros poblados de los corregimientos son pozos profundos y tanques elevados, actualmente varios corregimientos no cuentan con acueducto en funcionamiento, este es el caso de los sectores conocidos como Bomba, El Rosario, La Jagua, La Travesía, San Nicolás y Santa Rosa; por otro lado, en la zona rural el porcentaje de viviendas ocupadas con acceso al servicio de acueducto es del 71,7%, mientras que el servicio de alcantarillado es del 7,5%. El servicio de telefonía es deficiente, en el

municipio no se encuentra con redes que brinden buena cobertura de conectividad e internet.

Santa Cruz de Mompox cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Bancolombia, BBVA, Banco Popular, corresponsables bancarios sobre todo de Bancolombia, notaria, registraduría, estación de policía, oficina de instrumentos públicos y Agencia Nacional de Tierras. Pese a que el municipio cuenta con oficina de registro de instrumentos públicos el porcentaje de informalidad es muy alto en comparación con la media de la región, impactando negativamente el mercado de tierras rurales, lo que expone deficiencia en la educación y cultura para terminar los procesos de registro de la propiedad, a causa de esto los campesinos cuentan con mayor dificultad para el acceso a beneficios financieros para la adecuación de sus tierras, e impactando los precios comerciales principalmente en los sectores más alejados a la cabecera municipal dónde son más frecuentes los casos de informalidad y dónde se encuentran los precios más bajos de la tierra en el municipio.

En referente al componente educativo, en la zona rural se encuentra cinco (5) instituciones educativas con especialización técnica agropecuaria y una de estas también cuenta con enfoque ambiental, adicionalmente el municipio cuenta con una sede tutorial de la Universidad de Cartagena, donde se ofrecen programas de administración de empresas, administración de empresas turísticas y hoteleras, administración servicios de la salud, ingeniería de software, técnica profesional en operación de procesos petroquímicos, técnico profesional en operación turística, tecnología en gestión turísticas y tecnología en procesos industriales, dicha oferta institucional evidencia que el municipio se encuentra en pro de fortalecer el sector turístico u otras actividades que no tienen mucha representación en el sector agrícola, dejando renegado este campo debilitando las construcción de ideas, emprendimientos y desarrollo del campo.

Por otro lado, el nivel de atención al sistema de salud es prestado por la ESE Hospital Local Santa María que cuenta con ocho (8) sedes asistenciales de las

cuales tres (3) son urbanas (Hospital Local Santa María, Centro de Salud Facio Lince y Centro de Salud MAC Urbano) y cinco rurales ubicadas en ellos corregimientos (Guataca, Rinconada, Las Boquillas, Candelaria y Santa Cruz).

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, en la actualidad no se cuenta con distrito de riego, los productores acceden al agua mediante mecanismos de bombeo en las diferentes fuentes hídricas con el fin de realizar las diversas actividades agropecuarias.

En el municipio hace presencia asociaciones de mujeres campesinas que participan sobre todo en proyectos con aves de corral y pollo de engorde, el SENA participa con capital semilla para que las asociaciones realicen un proyecto productivo donde se pueden llegar a asociar entre 20 y 30 mujeres.

En cuanto a los jóvenes, muchos de ellos participan en actividades agropecuarias cuando salen de las instituciones educativas con énfasis agropecuario. Los jóvenes que tienen posibilidad se van a estudiar a Cartagena o a la sede tutorial de la Universidad de Cartagena que se encuentra en la cabecera municipal de Santa Cruz de Mompox. Existe una brecha que separa a las instituciones educativas de las necesidades del entorno y de los mismos jóvenes, debido a que las especialidades no son atractivas para ellos, siendo poco pertinentes en cuanto a la demanda actual de formación laboral.

De acuerdo con la Misión para la Transformación del Campo el municipio de Santa Cruz de Mompox se clasifica en la categoría intermedio ya que tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Se caracterizan por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km2).

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Santa Cruz de Mompox presenta un nivel de riesgo bajo de acuerdo con el índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022); Santa Cruz de Mompox es un municipio de paz, en gran medida a las condiciones de

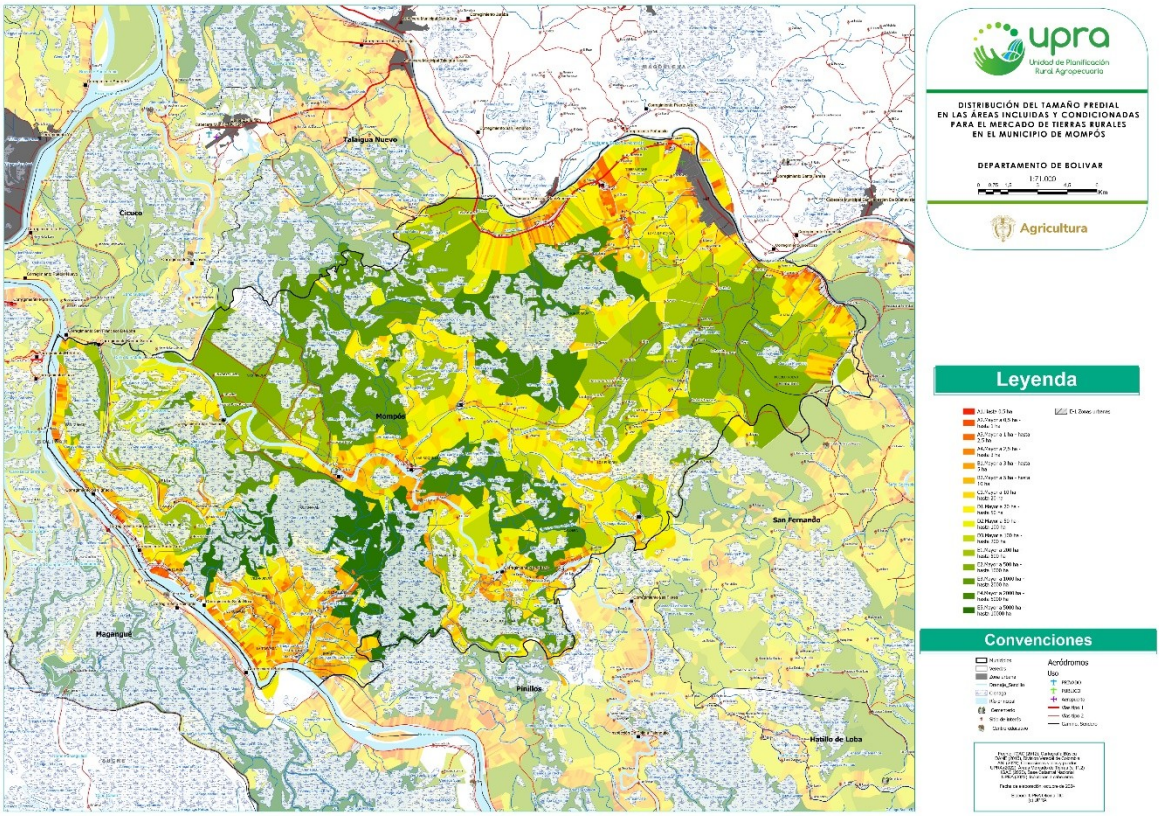
accesibilidad, garantizando un libre mercado de tierras en los diferentes sectores, sin embargo en ocasiones se presenta el abigeato generalmente en las zonas de montaña, sin que esto restrinja el desarrollo rural.

1.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

El municipio de Santa Cruz de Mompox presenta una informalidad en la tenencia de la tierra alta, encontrándose en el tercer rango de presunción de informalidad (50%-75%), se estima que aproximadamente el 71,00% de los predios no cuentan con títulos formales; el dominio de la tierra generalmente se traspasa por medio de figuras como la sucesión y compraventa; adicionalmente en el municipio se cuenta con la presencia de la Agencia Nacional de Tierras, institución que ha influido en temas de adjudicación de predios, lo que ha generado que muchas personas estén clarificando su propiedad, sin desconocer que esta no sea una solución definitiva y se requieran esfuerzos en función de la formalización para el fortalecimiento del mercado de tierras rurales.

Con base en la información catastral y el mapa de distribución predial elaborado por la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen predios con áreas mayor a 1 ha hasta 2,5 ha con el 17,45%, seguido de hasta 0,5 ha con el 15,99% y de 5 ha hasta 10 ha con el 15,34%, siendo una clara radiografía de las dinámicas locales dónde los predios son en su mayoría microfundios y minifundios en los cuales se desarrollan actividades agropecuarias principalmente de pancoger o en función de abastecer la demanda de productos en la cabecera municipal.

Figura 28. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Cruz de Mompox



Fuente: UPRA (2023).

1.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuenta a la clasificación de los usos principales del suelo rural de municipio se encuentran en el proyecto de acuerdo "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Cruz de Santa Cruz de Mompox, Bolívar".

Los usos aplicables al suelo rural de acuerdo con el componente de Visión Ambiental para el Desarrollo Regional son agropecuario, forestal, agroforestal, ecoturismo, conservación y protección. Los usos permitidos para el uso agropecuario son los agrícolas, que son tierras que tienen una funcionalidad de laboreo agrícola, en terrenos que han sido transformados y ocupados para la

producción de cultivos cuyo objetivo es satisfacer las necesidades alimentarias, comerciales agrícolas y agroindustriales y; los pecuarios, que son tierras dedicadas a la cría de animales o a la ganadería, los usos principales son consumo humano (carne y leche), utilización artesanal (lana, cuero, plumas, etc.) y conservación de fauna (zoo cría) (cultural e histórico de S. C. de M. Distrito Turístico, 2022).

El municipio permite el desarrollo de construcción de la vivienda campestre, campesina, campestre individual y conjunto de viviendas campestres. La vivienda campestre no se puede desarrollar en predios destinados a la producción agropecuaria y el conjunto de vivienda campestres permite la parcelación destinada al uso residencial y recreacional, las cuales deben estar vinculadas directamente a una vía para su acceso. La densidad máxima de parcelación para vivienda campestre es de dos (2) viviendas por hectárea.

Adicionalmente, en el municipio se pueden desarrollar otros usos condicionados a los usos agropecuario como la minería, siempre y cuando la producción sea limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales, las parcelaciones rurales, la infraestructura para usos compatibles y la agroindustria de alto y mediano impacto. Las condiciones normativas intentan proteger los sectores productores sin embargo dadas las dinámicas socioeconómicas alrededor del turismo, muchos sectores han ido transformado sus dinámicas en función de usos más rentables, cambiando las actividades tradicionales de la región y fragmentando cada día más el territorio, este aspecto ha elevado exponencial los precios de la tierra alrededor del casco urbano principalmente, dónde se encuentran predios con precios de la tierra mayor que $50.000.000/ha hasta 60.000.000/ha, siendo elevados para muchos campesinos que se han visto en la obligación de ubicarse sobre sectores más alejados.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, en el municipio no se tiene ningún proceso de transformación de materias primas por lo que se puede evidenciar que no hay presencia de

agroindustria, de igual forma pasa con la minería y los hidrocarburos que no se desarrollan en el municipio. En lo referente al ecoturismo y turismo, es muy bajo, el único turismo que se presenta es en la cabecera municipal donde se visitan las casas coloniales, por lo cual el uso agropecuario no compite con otros usos, sin embargo, alrededor de la cabecera urbana se observa fraccionamiento del territorio, y dónde se ubican algunos hoteles y fincas de descanso.

1.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Santa Cruz de Mompox presenta características fluviales toda vez que las actividades agropecuarias están condicionadas a las variaciones hidrológicas en la cuenca del río Magdalena, siendo agricultores en época de sequía y pescadores durante la época de aguas altas. También se utiliza la modalidad del arrendamiento en época de verano para actividades ganaderas. El municipio tiene cinco (5) grandes líneas productivas, la ganadería doble propósito, el cultivo de maíz, yuca, plátano y ahuyama principalmente se presenta en la zona rio Grande, los productores viven del día a día y la comercialización por costos y distancia de desplazamiento se realiza en el Municipio de Magangué. Otra zona productora del municipio de aproximadamente 200ha se encuentra por los corregimientos de Ancón y Rinconada, conocido como "El Karate" donde la comercialización de los productos se realiza en la cabecera municipal de Santa Cruz de Mompox. En menor escala en el municipio se produce ají, frijol, patilla, cítricos como el limón y la naranja. No tiene ningún proceso de transformación, por lo que se puede decir que no hay agroindustria.

Según información de los actores locales, los costos de establecimiento de una hectárea de maíz son de aproximadamente en $600.000, para la yuca se encuentra en $800.000, se puede cultivar entre abril y julio y en los meses de septiembre a octubre si no hay muchas lluvias, la cosecha de la yuca puede ser de 7 meses cuando se siembra en la vega del río, lo que se conoce como yuca arenera, mientras que las otras pueden tardar más de 8 meses; para la ahuyama se encuentra en $500.000.

La Tabla 16 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 16. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Cruz de Mompox

Cultivo	Área cosechada (ha/año)	Rendimiento (t/ha)
Maíz amarillo tradicional	450,00	1,30
Ahuyama	400,00	4,50
Yuca	250,00	8,90
Maíz blanco tradicional	120,00	1,30
Plátano	60,00	5,00
Mango	55,00	4,00
Naranja	20,00	5,00
Patilla	30,00	4,00
Limón Tahití	10,00	7,00
Coco	10,00	2,00

Fuente: UPRA (2022).

1.7.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valores potenciales predominantes de 41 a 46 puntos, tierras regulares, y menor que 11, siendo tierras improductivas, los tamaños prediales predominantes son mayor que 3 hasta 10 ha con el 35,52% de los predios, ubicado en los corregimientos del brazo del río grande y los corregimientos de San Nicolás, La Lobata, Ancón, La

Rinconada y Loma de Simón, con un tiempo de desplazamiento predominante entre 3 y 5 horas.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valores predominantes de 47 a 52 puntos, tierras medianas a regulares, los tamaños prediales predominantes son mayor que 20 ha hasta 50 ha con el 23,78% de los predios, ubicado en el corregimiento de La Caldera y parte de los corregimientos de Los Piñones, La Boquilla y Candelaria, con un tiempo de desplazamiento predominante entre 4 y 5 horas.

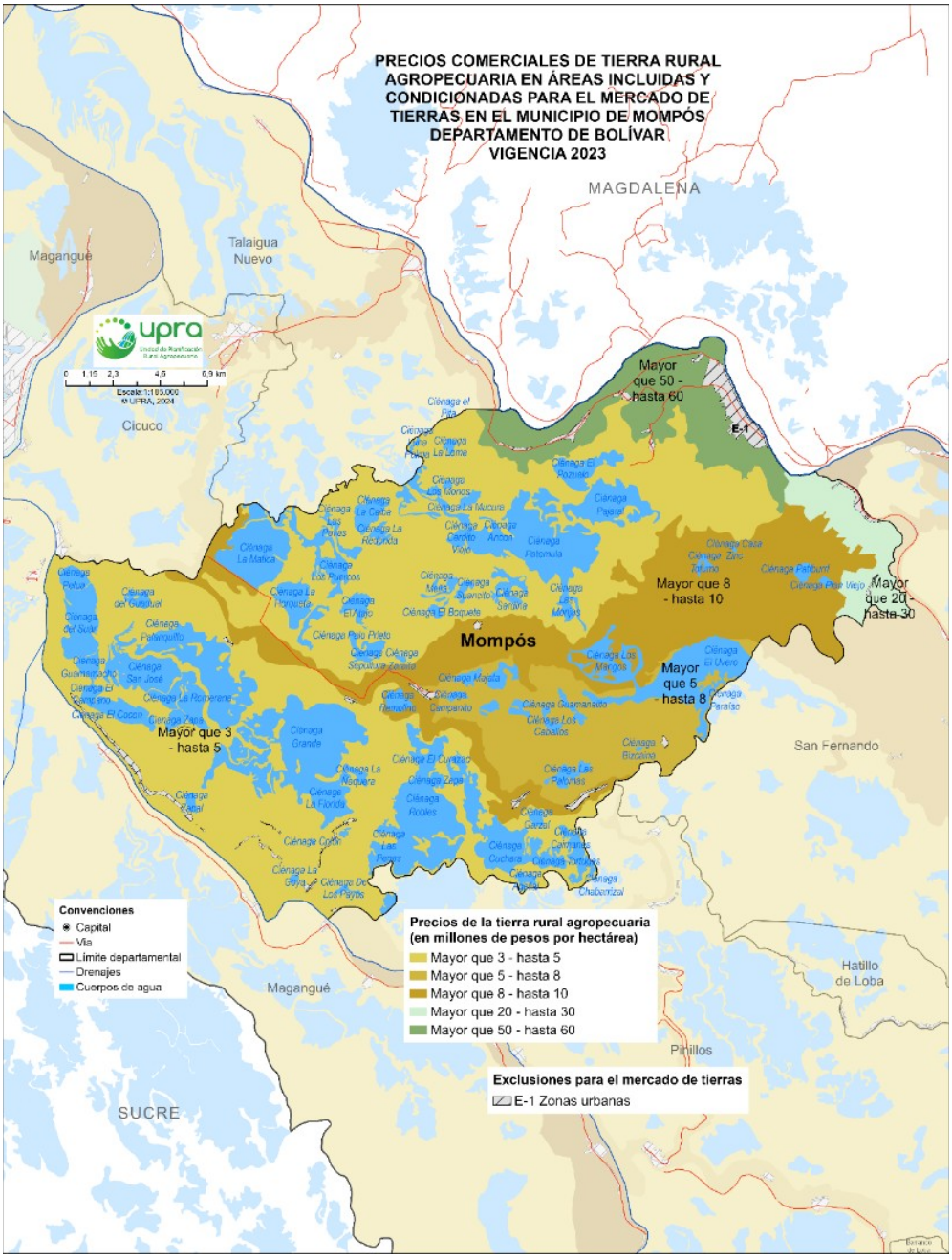
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valores predominantes de 59 a 63 puntos, tierras moderadamente buenas a medianas, los tamaños prediales predominantes son mayor a 1 ha hasta 2,5 ha con el 19,34%, seguido de mayor a 5 ha hasta 10 ha con el 18,13% de los predios, ubicado en los corregimientos de Pueblo Nuevo, Guataca, Los Piñones, San Luis, La Boquillas y San Nicolás, con un tiempo de desplazamiento predominante entre 2 y 3 horas, seguido de entre 1 y 2 horas.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valores predominantes de 53 a 58 puntos, tierras medias, los tamaños prediales predominantes son mayor a 1 ha hasta 2,5 ha con el 22,30% de los predios, ubicado en parte de los corregimientos de Guataca y Pueblo Nuevo, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valores predominantes de 53 a 58 puntos, tierras medias, los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5 ha con el 45,50% de los predios, ubicado en el corregimiento de Tierra Firme, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Corresponden a los predios más costosos del municipio en función de la conectividad e influencia de

Transversal de la Depresión Santa Cruz de Mompoxina, cercanía al casco urbano y el tamaño predial.

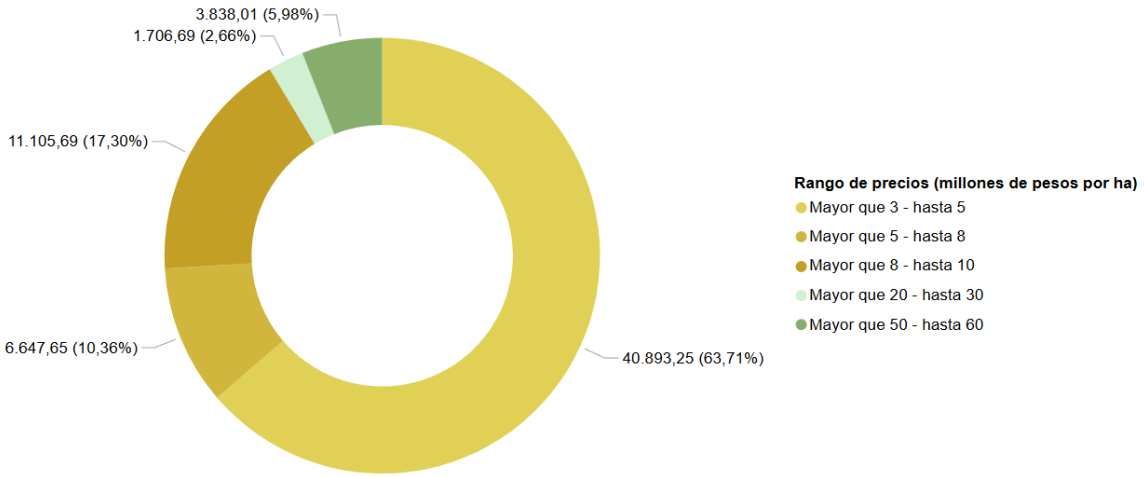
Figura 29. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Cruz de Mompox



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Santa Cruz de Mompox, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 63,71% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 30. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Cruz de Mompox



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Mompox

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	40.893,25	Los corregimientos del brazo del río grande y los corregimientos de San Nicolás, La Lobata, Ancón, La Rinconada y Loma de Simón	47 a 52 puntos	Entre 3 y 4 horas Entre 4 y 5 horas	Mayor a 3 ha hasta 10 ha	Agropecuario
Mayor que 5 hasta 8	6.647,65	El corregimiento de La Caldera y parte de los corregimientos de Los Piñones, La Boquilla y Candelaria	47 a 52 puntos	Entre 4 y 5 horas	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Agropecuario
Mayor que 8 hasta 10	11.105,69	Los corregimientos de Pueblo Nuevo, Guataca, Los Piñones, San Luis, La Boquillas y San Nicolás	59 a 63 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor que 1 ha hasta 2,5 ha y mayor que 5 ha hasta 10 ha	Agropecuario
Mayor que 20 hasta 30	1.706,69	Parte de los corregimientos de Guataca y Pueblo Nuevo	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 1 ha hasta 2,5 ha	Agropecuario
Mayor que 50 hasta 60	3.838,01	El corregimiento de Tierra Firme	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agropecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, este puede ser en "aparcería", es cuando la persona que tiene la tierra da una hectárea para cultivar y el productor la debe entregar con pastos, se aprovecha por el ciclo del cultivo y es una modalidad usada por los ganaderos de la región.

Tabla 18. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Mompox

Uso	Canon de arriendo	Medida	Periodo	Observaciones
Maíz	$200.000	Hectárea	Mes	-
Yuca	$200.000 a $300.000	Hectárea	Cosecha	-
Ahuyama	$200.000	Hectárea	Cosecha	Lo arriendan por el ciclo del cultivo que es de tres meses.
Ganadería	$40.000	Cabeza	Mes	Unidad de gran ganado
Ganadería	$25.000 a $30.000	Cabeza	Mes	Levante de novilla

Fuente: UPRA (2023).

1.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales de Santa Cruz de Mompox

El uso del suelo predominante en el municipio es el agropecuario, por lo cual los precios de la tierra se encuentran fuertemente asociados a las condiciones productivas y de comercialización de los diferentes productos como el maíz, ahuyama y yuca, de esta manera los predios más alejados a los centros de consumo y que a su vez se ven afectados por las condiciones de inundación se encuentran en el rango de precio de tierra más bajo del municipio (mayor que $3.000.000/ha hasta $5.000.000/ha), siendo escasos usos alternativos como minería, hidrocarburos y ecoturismo.

Una de las mayores dificultades que presentan los corregimientos localizados en el brazo del río Grande es la comercialización de los productos agropecuarios en

el casco urbano del municipio, dada la deficiente conectividad vial rural que se ve mayormente afectada en las épocas de invierno, condicionando a los campesinos a desplazarse por medios fluviales, muchos productores finalmente comercializan sus mercancías en el municipio colindante de Magangué.

Uno de los precios de la tierra más altos se encuentra sobre el corregimiento Tierra Firme, dadas las condiciones de accesibilidad, cercanía al casco urbano, acceso a servicios públicos básicos y buenas condiciones agrologicas, destacándolo entre otros sectores por la alta demanda de tierras para usos tradicionales y nuevos proyectos económicos.

1.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Montecristo

1.8.1. Dimensión contextual

Montecristo es un municipio localizado al sur del departamento de Bolívar, a 396 kilómetros aproximadamente de la capital, Cartagena de Indias. Limita al norte con los municipios de Achí y Tiquisio, al sur con el municipio de Santa Rosa Sur, al oriente con Santa Rosa Sur, Arenal y Rio Viejo y al occidente con el municipio con Nechí, departamento de Antioquia.

Tiene una extensión territorial de 209.482,17 hectáreas, las cuales 9.807,56 hectáreas se encuentran condicionadas dentro de las áreas para el mercado de tierras (UPRA, 2023), lo que indica que aproximadamente el 95% del territorio se encuentra dentro de las exclusiones por encontrarse inmerso dentro de la zona de Reservas forestales de Ley 2 de 1959 categoría A.

Presenta un relieve principalmente montañoso, haciendo parte de la Serranía de San Lucas, una región de colinas y montañas bajas, igualmente cuenta con complejo cenagoso (La Raya) y cruzan importantes ríos como el Caribona y el río Cauca. Su cabecera municipal se encuentra a una altitud promedio de 100 metros sobre el nivel del mar, presenta una temperatura promedio 28° grados Celsius a lo largo del año. Posee una precipitación anual de 2.000mm,

ubicándose dentro de la zona de vida Bosque Húmedo Tropical (bh-T) y piso térmico cálido.

Montecristo cuenta con una oferta hídrica abundante debido a su ubicación geográfica en la región del bajo Magdalena, caracterizada por la presencia de varios cuerpos de agua y fuentes hídricas. Río Magdalena es la fuente hídrica más importante en la región, y aunque no atraviesa directamente el casco urbano de Montecristo, su cercanía y afluencia de caudales más pequeños alimentan el municipio y facilitan actividades como la pesca y la agricultura.

Río Cauca se ubica más al oeste, también influye en la red hídrica de la región y contribuye al sistema de humedales y caños que rodean a Montecristo.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial 2024-2027, el municipio se encuentra políticamente dividido en su zona rural en 60 veredas y 15 corregimientos, estos últimos se encuentran agrupados dependiendo del sector donde se ubiquen; el sector de Caribona se conforma por 5 corregimientos, el sector Cenagoso lo conforman 3 corregimientos y el sector minero lo compone 6 corregimientos, finalmente el sector de cabecera cuenta con 5 veredas (Alcaldía Municipal de Montecristo, 2024).

La vereda Rangelito es el sector que surte internamente el municipio con un 60% aproximadamente de la producción para el consumo interno, convirtiéndose en la despensa local de productos como la patilla, berenjena y otros.

Con relación a los servicios públicos del área rural, la cobertura de energía eléctrica es de aproximadamente 60% en las zonas rurales, la energía llega hasta el corregimiento de San Mateo, hacia el sector minero las condiciones se dificultan y no presentan cobertura. Por otra parte, la cobertura de acueducto es muy buena, teniendo en cuenta la gran cantidad de recursos hídricos permanentes de los que disponen para las diferentes actividades cotidianas y productivas. Existen micro acueductos en las veredas donde captan el agua y de

forma más artesanal por manguera se toma el recurso directamente de la montaña.

Con respecto al servicio de internet y comunicaciones es deficiente en la zona rural, actualmente 5 instituciones educativas cuentan con el respectivo servicio Puerto España, Rangelito, Villa Uribe, La Dorada y la cabecera municipal. Adicionalmente factores de orden público impiden el desarrollo y la prestación de un buen servicio a la comunidad.

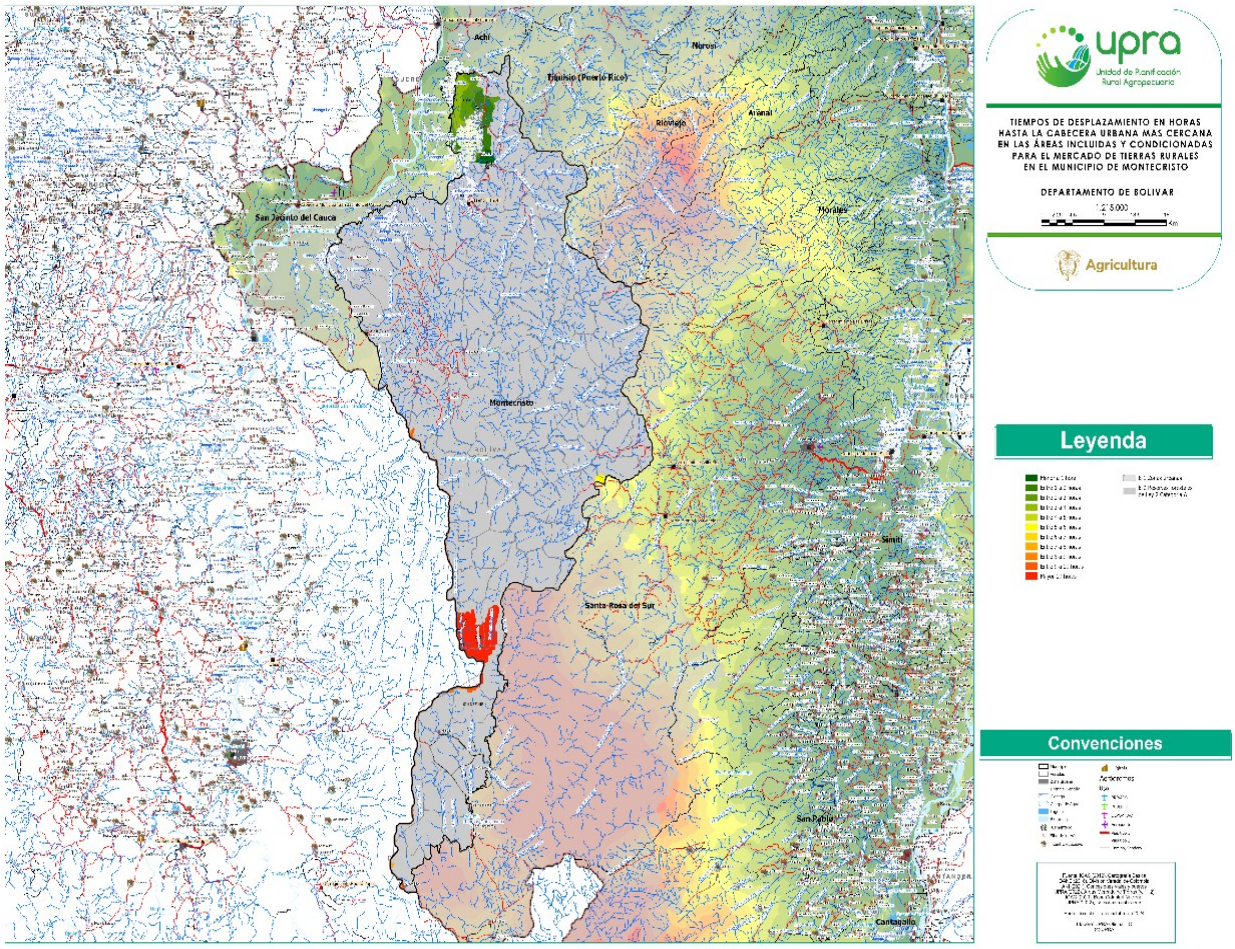
La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo e incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, la poca cobertura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

En cuanto a la infraestructura vial, Hay dos formas de acceso al municipio, principalmente de forma fluvial por medio del Rio Cauca y por medio del río Caribona y de forma terrestre por medio de la vía que conduce a Guaranda, municipio del departamento de Sucre, esta vía no se encuentra actualmente pavimentada más sin embargo es transitable, el recorrido es de aproximadamente una hora de cabecera a cabecera.

Aproximadamente un 80% de las zonas rurales tienen acceso vehicular, dentro de las cuales, un 60% aproximadamente es transitable, el restante se encuentra en muy mal estado de conservación y mantenimiento. Algunos sectores a los que se puede llegar por vía terrestre son los corregimientos de San Mateo, El Dorado, Pto Betania, Pueblo Lindo y las veredas de La Concepción, Rangelito y La Dorada.

El lugar más apartado de la cabecera municipal se encuentra hasta 4 horas de distancia, dada la pendiente y el tipo de vía que se caracteriza por un número muy alto de curvas.

Figura 31. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Montecristo



Fuente: UPRA (2023).

En el municipio se identifica una baja presencia institucional, entidades importantes como Banco Agrario, Notaria no se encuentran inmediatamente dispuestas para la población, para el acceso a ellas se debe dirigir a municipios vecinos, en el caso de la oficina de registro de instrumentos públicos el desplazamiento debe hacerse al círculo registral de Magangué.

Por otro lado, las entidades existentes son: Registraduría, policía nacional, juzgado y dependencia de fiscalía, ejército nacional, SENA no hay físicamente (hace presencia por medio de cursos cortos únicamente). Con referencia al

servicio de educación, dentro del municipio se cuenta únicamente con un colegio con enfoque Técnico agropecuario minero, el cual se encuentra ubicado en la cabecera urbana, en las zonas rurales no se informa de la presencia de ninguno, sin embargo, el servicio es prestado por medio de colegios y escuelas con educación primaria.

Con respecto al servicio de salud, en las veredas existe la presencia de puestos de salud, sin embargo, estos son pocos y en condiciones deficientes. en la cabecera municipal se encuentra un Centro de Salud para atenciones básicas, si se requiere de atención especializada se deben desplazar hasta Guaranda o Magangué. La falta de institucionalidad acarrea varios aspectos negativos como el aumento de la inseguridad y violencia, debilitamiento de los servicios públicos 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, entre otros. 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.

Existen algunas asociaciones que permiten la producción y transformación de productos generados para incentivar y dinamiza los mercados, actualmente con ayuda del SENA se han conformado 27 asociaciones, dentro de las cuales se destaca una de mujeres, la cual se dedica al proceso del cacao, transformando la materia en dulces, mermeladas y arequipe (la conforman 21 mujeres), dicha asociación se encuentra establecida hace pocos meses y se encuentra legalmente constituida(Ubicada en Puerto España). Por otro lado, se destaca la asociación del cultivo de cacao, los cuales actualmente cuentan con 40 ha sembradas, estos se dedican a la producción netamente y se encuentran ubicados en el sector de Puerto España.

Para los jóvenes el panorama no es muy favorecedor, no hay presencia de empresas, los jóvenes tienen muy poca oportunidad y se dedican a redes sociales, o en su mayoría migran a estudiar a otros municipios y ciudades cuando

se tienen las condiciones económicas y muy pocos se dedican a las actividades agropecuarias. No existen incentivos o asociaciones especiales de jóvenes para fomentar el desarrollo de las actividades del campo.

El municipio al contar con poca participación de actores dentro de la asociatividad se puede tener varias consecuencias negativas tanto para los productores como para el desarrollo económico y social de la región a causa de aspectos importantes como menor acceso a mercados y comercialización ineficiente, escasez de recursos y financiación, baja innovación y tecnificación lo que repercute negativamente en el desarrollo económico.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Montecristo presenta un nivel riesgo **Medio Alto** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV; Montecristo es el tercer municipio con mayores índices del departamento, pues existe un contexto de conflicto armado muy fuerte en los municipios del sur ejerciendo grandes presiones en los sectores económicos, lo cual tiene una afectación negativa, manifestándose en desplazamientos forzados y extorsiones, lo que desestabiliza el tejido social y económico de las comunidades rurales.

1.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Montecristo, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV (TerriData, 2024f) cuenta con 18.370 habitantes, su cabecera municipal registra 3.911 habitantes que representan el 21,3%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (14.459 habitantes) representando el 78,7% del total de la población.

En concordancia con lo anterior, el municipio se clasifica en la categoría de ruralidad **Rural Disperso**, la cual corresponde a aquellos municipios y áreas no municipalizadas (ANM) que tienen cabeceras pequeñas y densidad poblacional baja (menos de 50 hab/km2). La mayoría de su población se ubica en la zona

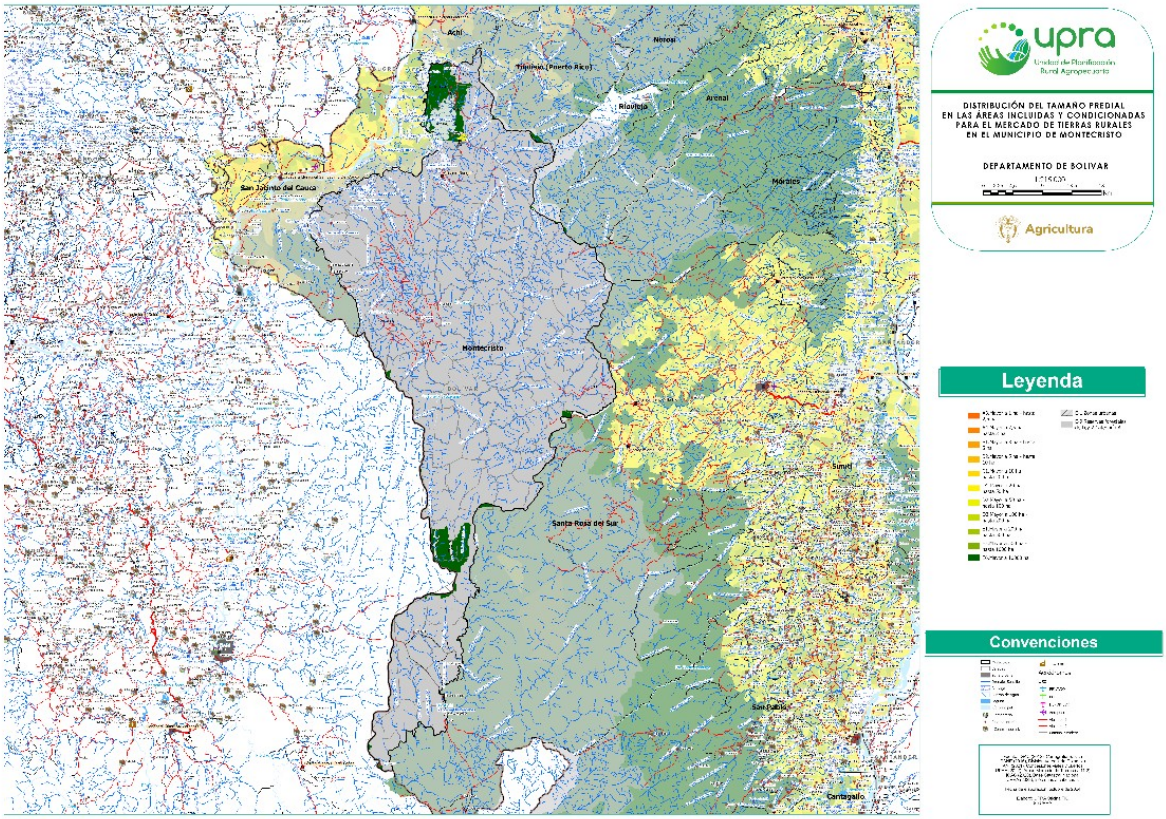
rural del territorio, presenta poca disponibilidad y acceso a diversos bienes y servicios, así como la baja presencia institucionalidad.

Adicionalmente solo el 1% de los predios se encuentran formalizados según datos de los profesionales entrevistados, la gran mayoría de los actores locales tienen sana posesión y la carta venta es el instrumento más común para hacer transacciones inmobiliarias. Actualmente se está adelantando un proyecto en la alcaldía para tramitar baldíos y terrenos que se encuentran dentro de ley segunda, en este momento se encuentra en la fase 1 que corresponde la compilación cartográfica por medio del IGAC.

De acuerdo con la información dispuesta por la UPRA, Montecristo es el municipio con el mayor porcentaje de informalidad, pues el 98% de los predios no cuentan con títulos formales. Esta es una situación crítica y el alto porcentaje de informalidad puede ser explicado en función de la desactualización catastral, la ausencia inmediata de notarías la oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, su círculo registral se ubica en el municipio Magangué; así mismo, los altos costos de los procesos notariales, la cultura y el desconocimiento sobre la importancia de la formalización de la propiedad, los problemas de orden público y la percepción de seguridad son algunas de las causas de aumento de informalidad.

Lo que incide directamente en los precios comerciales de la tierra pues al no presentarse las adecuadas condiciones jurídicas con respecto a la propiedad se debilita la inversión y valorización de las tierras rurales. En cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, en general el municipio se presenta la mediana propiedad con áreas superiores a 20 hasta 200 hectáreas.

Figura 32. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Montecristo



Fuente: UPRA (2023).

1.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Acuerdo No. 032 del 10 de diciembre del año 2001 mediante el cual se aprueba el Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT. Posteriormente, en el 2015 se realizó un proceso de revisión y ajuste del EOT, que se adoptó mediante el Acuerdo No. 09 del año 2015".

La reglamentación uso y manejo adecuado de los recursos naturales y las actividades económicas del municipio se encuentran establecidos mediante la zonificación ambiental, la cual se encuentra dividida en dos categorías: La primera corresponde a las tierras de protección e importancia ambiental las

cuales ocupan el 89,95% del territorio, en estas se incluyen las zonas de bosque protector, bosque protector productor, zonas protectoras con interés especial en flora y fauna y la zona de ciénagas. Para las zonas catalogadas como de protección ambiental se prohíbe el establecimiento de sistemas de producción, el uso principal del suelo está dirigido a la conservación del hábitat y la protección de los recursos naturales, la recreación contemplativa, rehabilitación ecológica y la investigación. En estas zonas dada su connotación se encuentra fuera del mercado de tierras por lo que cualquier actividad que implique su venta o explotación comercial está prohibida.

El 10,05% restante del municipio corresponde a la categoría de zonas de producción, las cuales pueden ser de uso múltiple o producción con restricciones ambientales, los principales usos son la agricultura tradicional con la siembra de cultivos transitorios y pastos mejorados, las zonas de producción forestal, producción agroforestal, sistemas silvopastoriles, agrosilvopastoriles y las zonas de producción minera sostenible. Las áreas de agricultura tradicional se localizan alrededor de la cabecera municipal, los sistemas silvopastoriles se distribuyen en zonas específicas del municipio y las zonas de bosque productor de localizan sobre el valle del rio Caribona y Ariza al norte de la zona urbana. El rango de precios de la tierra para esto usos es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea dadas las condiciones restrictivas y limitantes de los suelos.

Frente a esta reglamentación y al pasar de los años se han presentado fuertes conflictos de usos del suelo, pues el aumento de las actividades agropecuarias y las actividades mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad, la contaminación las fuentes hídricas.

La minería de extracción de oro se encuentra ubicada principalmente al sur del municipio y los actores que inciden de forma informal generan un impacto de inseguridad en la región; aproximadamente un 70% de la minería se realiza de forma informal, de la cual 20% es artesanal.

Las actividades turísticas se dan a mediana escala principalmente hacia el corregimiento del platanal, muy cerca al casco urbano y alrededor de las fuentes hídricas.

Con referencia a zonas de riesgo las lluvias huracanadas que son muy presentes en el municipio generan perdida de viviendas, cultivos y deslizamientos, estas últimas principalmente en la parte alta del municipio con casi 2.800 metros sobre el nivel del mar, sobre la quebrada Ariza que hace unas crecientes súbitas.

Los deslizamientos se generan hacia el sur del municipio a causa de las actividades mineras, aproximadamente 4 sectores se ven afectados de forma recurrente como Villa Esperanza, Platanal, entre otros.

1.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa principalmente en actividades mineras, en especial la minería artesanal de oro dadas sus condiciones orográficas, se destacan las áreas mineras en Villa Uribe, Pueblo Nuevo, El Dorado, Paraíso y cabecera municipal con una población flotante de 3.800 personas aproximadamente. Entre las minas están: El Avión, corregimiento de San Mateo, con 8 frentes de explotación Toribio, corregimiento de San Mateo, con 5 frentes de explotación La Campana, cabecera municipal, con 4 frentes de trabajo La Pista, con 2 frentes de explotación, y, Caño Rico, Mocha, Fácil, en zona del Paraíso. Todos los frentes están activos y el tipo de explotación es bajo tierra (Alcaldía Municipal de Montecristo, 2024).

Como segundo renglón de la economía se destaca la producción de cultivos como el arroz, plátano, cacao, maíz, yuca, entre otros. Consultando 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 Montecristo registra de manera representativa los siguientes cultivos:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz Secano Manual	736	5,2
Yuca consumo en fresco	453	12
Maíz Amarillo Tradicional	190	3,5
Plátano consumo interno	180	8
Maíz Blanco Tradicional	180	3,5
Arroz Secano Mecanizado	170	5,6

Fuente: EVA (2022).

En cuanto a las actividades pecuarias, La Ganadería de doble propósito, aunque no es el primer escalón de la economía local, se presenta en los sectores de Puerto España, Pueblo Lindo, La Dorada, Platanal, Taburetera, cabecera municipal y San Mateo, para el 2023 se contó con un inventario bovino de 13.238 cabezas de ganado (ICA, 2023).

Dado su importante complejo cenagoso se destaca la pesca artesanal en los cuerpos de agua de La Dorada, Puerto Betania, Puerto España, San Agustín, Taburetera, Pueblo Lindo, Platanal, ciénaga Grande de Montecristo y Caimanera; las principales especies de producción son el bocachico, bagre, dorada, moncholo, mojarra y se comercializan en los municipios de Guaranda, Henchí, Caucasia y Magangué.

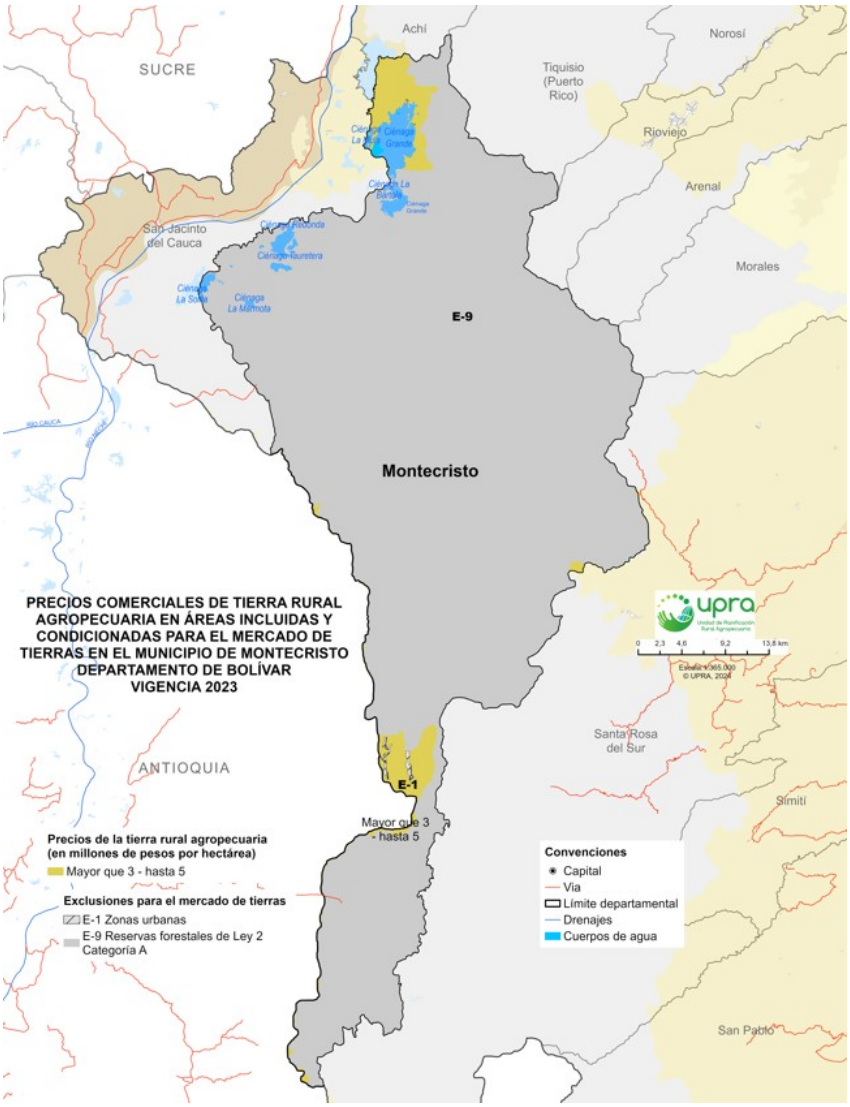
En menor proporción se tienen la cría de especies menores, la porcicultura, avicultura y la explotación maderera de especies nativas y representativas de la región como Campano, caracolí, cedro, ceiba, guayacán, abarco, roble, zapatillo, ají, cagua, guácimo y jobo, entre otros.

1.8.5. Dimensión económica

El rango de precios de la tierra rural definido en el municipio de Montecristo para las zonas incluidas y condicionadas en el mercado de tierra son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras localizadas al norte y centro del municipio, al norte se presenta un relieve plano con pendientes inferiores al 3%, hacia el sur se presenta un relieve montañoso moderadamente escarpado con pendientes entre el 50% y 75%, los suelos son de mala capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 27 y 34 puntos, con tiempos de desplazamiento superiores a 3 horas con difíciles accesos, tamaños prediales predominantes y uso principal agroforestal y silvopastoril con presencia de algunos limitantes como inundaciones o erosión severa.

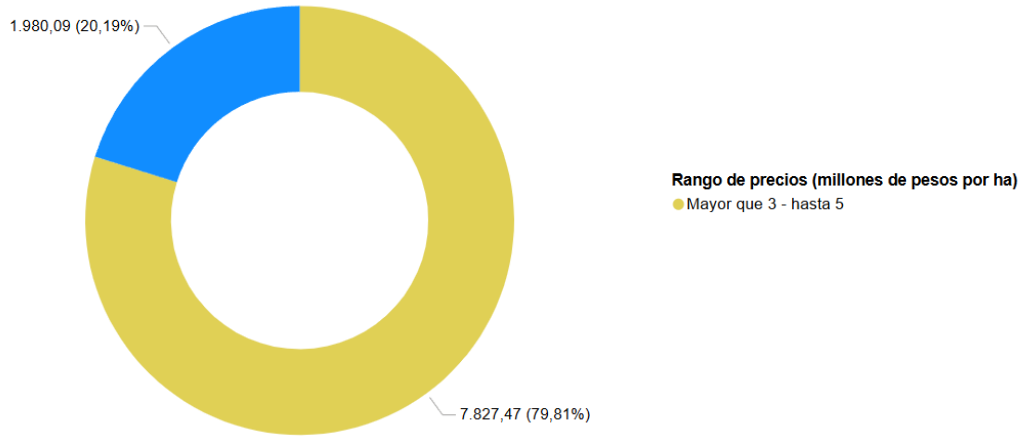
Figura 33. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montecristo



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Montecristo, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 79,81% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, señalando que el restante 20,19% corresponde a cuerpos de agua.

Figura 34. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montecristo



Fuente: UPRA (2023).

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

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	7.827,47	Zona norte y centro del municipio	27-34 puntos.	Superior a 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agropecuario – agroforestal y silvopastoril.

Fuente: UPRA (2023).

La figura del arrendamiento de tierras se presenta principalmente para cultivos de arroz y ganadería en función del sector.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola - Arroz	$ 1.000.000	ha	Cosecha	Se arriendan tierras para el establecimiento por cosecha de arroz
Ganadería	$30.000 - $35.000	cabeza	Mensual	Arriendo de tierras para ganadería, el canon depende de las condiciones de la finca y el pastaje, capacidad de carga 0,5 cab/ha.

Fuente: UPRA (2023).

1.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Montecristo

El municipio de Montecristo presenta una dinámica baja en el mercado de tierras, puesto que aproximadamente el 95% de sus tierras se encuentran fuera de estas áreas, la mayoría de su territorio se encuentra dentro de la zona de reserva forestal de ley 2da por lo que presenta limitaciones y restricciones para el desarrollo de actividades, así como su venta y comercialización.

Las pocas zonas destinadas a la producción agrícola presentan precios que varían de acuerdo con las diferentes características de los suelos y variables como la infraestructura vial, el acceso, cobertura y disponibilidad de servicios públicos, cercanía a los centros de consumo, el uso actual de las tierras y la cobertura.

La economía del municipio se basa principalmente en actividades relacionadas a la explotación minera, la pesca artesanal, la agricultura y ganadería, actividades

que hasta el día de hoy han sido la fuente de desarrollo de la población, sin embargo, variables como el alto porcentaje de informalidad, el alto índice de riesgo de victimización, la presencia de grupos al margen de la ley, el aumento de establecimientos de cultivos ilícitos, la poca presencia estatal, la falta de equipamientos, la ausencia y el mal estado infraestructura vial, la baja oportunidad de empleabilidad hacen del municipio un panorama negativo frente a las necesidades que se acarrea la población hoy en día. Sin embargo, aspectos a destacar que pueden ser fortalecidos y sobre los cuales se pueden sobresalir son: su riqueza ambiental, Montecristo se encuentra en una región de alta biodiversidad, con importantes áreas de bosques tropicales y humedales, una destacada oferta hídrica y una zona montañosa que hace un lugar especial para el desarrollo de actividades turísticas, el clima y la calidad de los suelos realizando una adecuación de las tierras e implementando herramientas y tecnologías que permitan la tecnificación de los productos generados en la región.

1.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Morales

1.9.1. Dimensión contextual

Morales está ubicado en el sur del departamento de Bolívar, en la subregión del Magdalena Medio, aproximadamente a 464 km de Cartagena de Indias, la capital departamental. Limita al norte con los municipios de Arenal y Rio Viejo; por el sur con los municipios de Simití y Santa Rosa del Sur; hacia el occidente con el municipio de Montecristo, por el oriente limita con el río Magdalena.

La extensión total del municipio es de 134.462,72 hectáreas, de las cuales 113.658,31 hectáreas se encuentran en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras (UPRA, 2023). Presenta dos unidades geomorfológicas representadas por un relieve plano de la llanura aluvial del desborde del río Magdalena y la zona montañosa de la subregión media alta, en las estribaciones

de la serranía de San Lucas. El clima es tropical de sabana, cálido y húmedo, con temperaturas promedio de 34-36 °C, en la zona plana y de 20-22°C en la zona montañosa. Posee una precipitación anual de 1.110 mm, ubicándose dentro de la zona de vida Bosque Húmedo Tropical (bh-T) y piso térmico cálido.

Dada su localización el territorio presenta diferentes tipos de amenaza naturales, las de mayor ocurrencia son las inundaciones afectando principalmente a las poblaciones que se ubican en cercanías a las ciénagas y al río Magdalena como los corregimientos el Dique, Bodega Central, Las Pailas, La Palma y Paredes de Ororía. Las amenazas por erosión se presentan principalmente en la serranía de San Lucas y los incendios forestales a causa de los cambios climáticos y a las intervenciones antrópicas por la deforestación para el desarrollo de actividades agropecuarias.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial 2024-2027, la división política del municipio en la zona rural comprende 67 veredas distribuidas en (10) corregimientos los cuales son: Micohumano, Corcovado, Mina Gallo, Boca de la Honda, Paredes de Ororía, Bodega Central, El Dique, Las Pailas, La Esmeralda y La Palma. El sector más alejado queda ubicado en la vereda Las Minas con recorridos de aproximadamente de 5 a 6 horas dadas las condiciones viales y el difícil acceso, generalmente solo pueden transitar carros 4x4. Dadas estas condiciones estos sectores apartados reflejan el rango de precios de la tierra más bajos de todo el municipio.

Con relación a los servicios públicos del área rural dispersa, la cobertura de energía eléctrica es de aproximadamente el 70%, aún hay varias veredas que no cuentan con energía eléctrica principalmente en la zona alta como por ejemplo la zona rural de Corcovado, las veredas que cuentan con este servicio es por medio de la empresa Electricaribe. No hay servicio de acueducto, la captación es a través de mangueras por ríos y quebradas, la ausencia es mayor que la de energía eléctrica, en la zona plana la captación de agua es a través de pozos profundos, utilizando la energía eléctrica para bombear. La conectividad de

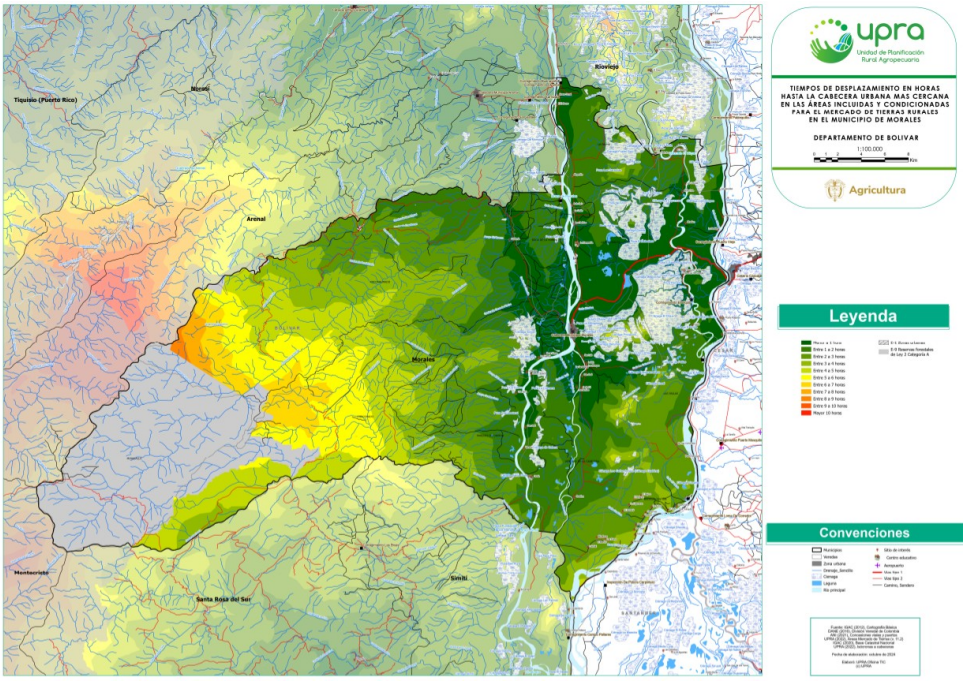
telefonía celular y de internet presenta deficiencia, principalmente en la zona alta del municipio.

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. Así mismo en los precios comerciales de la tierra, pues las zonas que presentan ningunos de los servicios básicos son las de menores precios comerciales. En general, la poca cobertura de los servicios básicos coloca al municipio en desventaja en comparación con municipios de la región donde se puede tener mejores condiciones de desarrollo.

En cuanto a la infraestructura vial, en su zona rural el municipio cuenta con 43 km de vías terciarias, las cuales se encuentran sin pavimentar y en regular estado de conservación. En temporada de invierno el tránsito por estas vías se dificulta y genera mayores tiempos de desplazamientos. En relación con la dinámica de mercado de tierras, los mayores precios comerciales se presentan en la zona plana, pues son los predios más demandados por sus accesos y los menores tiempos de desplazamiento a los centros de consumo.

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 en promedio presenta tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas en los sectores cercanos al casco urbano y en el centro oriente, mientras que, hacia el occidente en dirección a la serranía de San Lucas los tiempos de desplazamiento se incrementa presentando mayores dificultades de acceso, a medida que se alejan hacia los límites municipales estos tiempos van aumentando hasta incluso hasta llegar a las 7 horas de recorrido. allí se encuentran definidos los menores precios comerciales del municipio (mayor que 2 hasta 3 millones de pesos por hectárea), mientras que predios ubicados sobre vías principales y en el centro del municipio se presentan precios comerciales más altos (mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea).

Figura 35. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Morales



Fuente: UPRA (2023).

En el municipio de Morales hay presencia de Notaria, Registraduría, Banco Agrario, no hay sede física del SENA, pero hay presencia de algunos cursos de extensión en el municipio. Las instituciones educativas están presentes en seis corregimientos, en todos con nivel de escolaridad de bachillerato, el único con enfoque agropecuario es la Institución Técnica Agropecuaria Vicente Hondarza con nueve sedes.

En cuanto a infraestructura de salud, en la zona urbana se cuenta con el Hospital San Sebastián de primer nivel de complejidad, en 2 de los 10 corregimientos (Bodega Central y Micoahumado) se cuenta con puestos de salud, sin embargo, en deficiente estado de conservación.

La poca institucionalidad genera diversos efectos adversos, como el incremento de la inseguridad y la violencia, además de debilitar servicios públicos fundamentales como la salud, la educación y la justicia, lo cual impacta

negativamente la calidad de vida de la población. También conlleva una falta de control sobre los recursos locales y el abandono de proyectos de desarrollo. Estos factores desfavorables limitan el dinamismo en el mercado de tierras, ya que se consideran barreras importantes al momento de decidir invertir o establecerse.

Morales cuenta con una gran oferta hídrica colindando con el río Magdalena y el brazo Morales el cual pasa por el costado oriental, este es un medio de comunicación vía fluvial de alimentos, combustibles y personas; cuenta con un complejo cenagoso de la región oriental, una de las ciénagas más importante es la ciénaga el Dique, de la cual se desprenden otras pequeñas.

A pesar de toda esta oferta hídrica no se cuenta con un sistema de riego o infraestructura de adecuación de tierras para el mejoramiento de los rendimientos agrícolas que permite la producción de los productos de la región durante todo el año.

La asociatividad en el sector agropecuario representa un papel importante, aproximadamente se cuenta con 38 asociaciones de pescadores artesanales, cacaoteros, agricultores, ganaderos, plataneros, de víctimas del conflicto, estas permiten la producción y transformación de productos generados para incentivar y dinamizar los mercados, tanto hombre como mujeres participando en diferentes labores productivas agropecuarias.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Morales presenta un nivel riesgo **Medio Alto** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV; este hace parte de los municipios con los niveles más altos del departamento, pues existe un contexto de conflicto armado influenciado en sectores económicos importantes como la minería, lo cual tiene una afectación negativa, manifestándose en desplazamientos forzados y extorsiones, lo que desestabiliza el tejido social y económico de las comunidades rurales.

1.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Morales, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV (TerriData, 2024g) , cuenta con 24.811 habitantes, su cabecera municipal registra 8.138 habitantes que representan el 32,8%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (16.672 habitantes) representando el 67,2% del total de la población.

En concordancia con lo anterior, el municipio se clasifica en la categoría de ruralidad **Rural Disperso,** la cual corresponde aquellos municipios y áreas no municipalizadas (ANM) que tienen cabeceras pequeñas y densidad poblacional baja (menos de 50 hab/km2). La mayoría de su población se ubica en la zona rural del territorio, presenta poca disponibilidad y acceso a diversos bienes y servicios, así como la baja presencia institucionalidad.

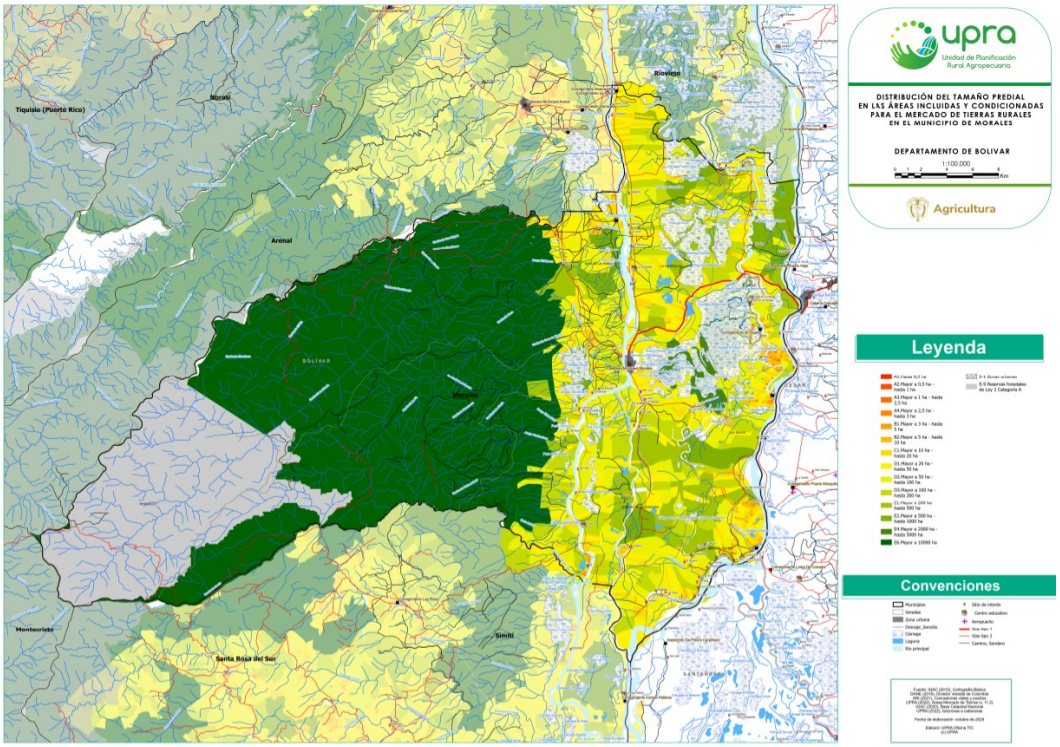
Morales presenta índice de informalidad de 0,38 puntos, ubicado entre los diez municipios más bajos del departamento, la carta venta es el documento más recurrente para las transacciones de los predios.

El porcentaje de informalidad se encuentra en el segundo rango de clasificación, mayor de 25% y hasta el 50% donde las negociaciones se hacen sin títulos formales, el porcentaje que se explica por la cercanía de las oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, su círculo registral se ubica en el municipio de Simití el cual se puede llegar por ferri; así mismo se cuenta con notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. En la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

En cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, la UPRA elaboro un mapa el cual muestra que, al oriente en la zona plana, en cercanía a la cabecera municipal

predominan en un 35,01% los predios con tamaños mayores que 20 hasta 50 hectáreas, los cuales en relación con los precios de terreno definidos son (mayores que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea). Por otro lado, en la zona alta hacia el occidente se presentan menor cantidad de predios, pero con áreas de mayor tamaño superiores a 200 hectáreas sobre las cuales se encuentran definidos los menores precios comerciales de la tierra (Mayor que 2 hasta 3 millones de pesos por hectárea y mayores que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea).

Figura 36. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Morales



Fuente: UPRA (2023).

1.9.3. 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 del año 2002 "Por

medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Morales, Bolívar".

Así mismo en su cartografía anexa, el mapa de usos recomendados del suelo rural presenta las dos zonas de las que se ha hablado en esta caracterización. La zona alta donde se encuentra la Reserva Forestal del Rio Magdalena – Sector Serranía de San Lucas se encuentra en Ley 2da de 1959, allí se ubican las áreas estratégicas de especial significancia ambiental y las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, en donde convergen los usos de carácter restrictivo como lo es Bosque Protector con los usos de Bosque Productor y Protector-Productor, en estos últimos se permite el aprovechamiento y desarrollo de lagunas actividades pero con ciertas limitantes como el silvopastoril, infraestructura para usos compatibles, ecoturismo y minería. Las estribaciones de la serranía se San Lucas se ubica al occidente y en relación con la dinámica de mercado de tierras se presentan los menores precios comerciales de la tierra (mayor que 2 hasta 5 millones de pesos por hectárea). Para las zonas completamente protectoras el uso del suelo se encuentra dedicado exclusivamente para su conservación por lo que los desarrollos de actividades diferentes están prohibidos, así como su comercialización.

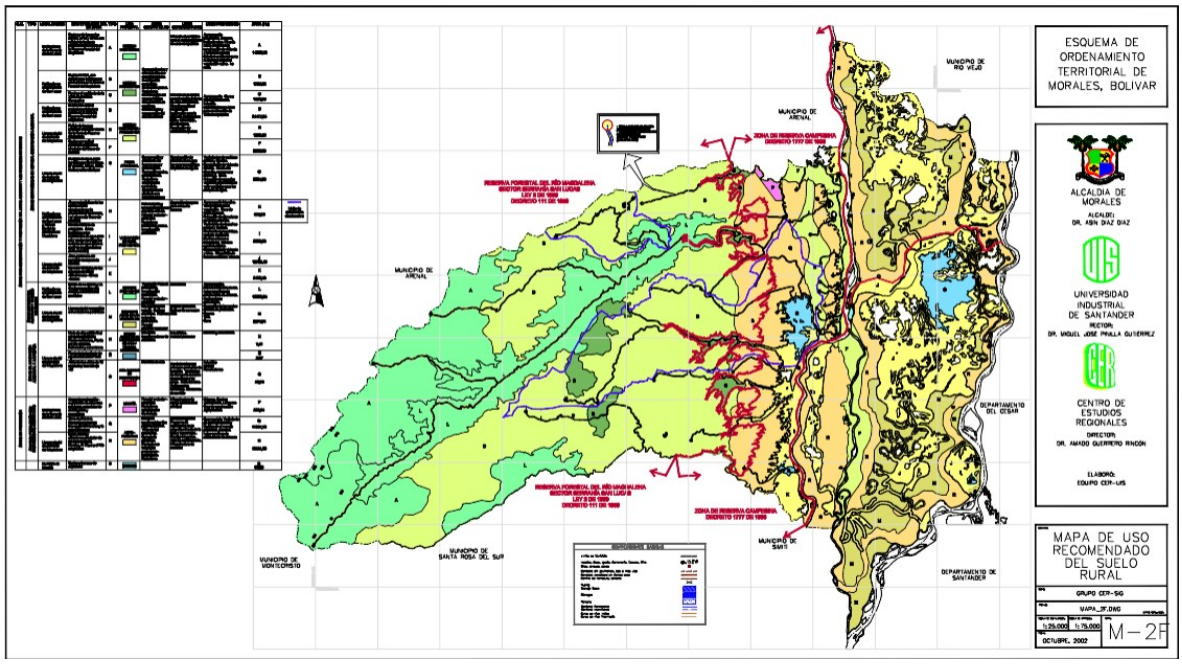
Colindando la zona de reserva forestal, al oriente se ubica la zona de Reserva Campesina (Decreto 1777 de 1996), enmarcada hasta el límite natural de los brazos Simití-Morales, allí se ubican las áreas normativamente dispuestas para la producción con restricciones ambientales, el uso principal es el Agropecuario, en sistemas agroforestales, agrosilvopastoriles, ganadería extensiva y plantaciones forestales. Minería de metales preciosos, materiales de construcción y energéticos. En la zona de llanura aluvial de desborde del rio magdalena ubicada dentro de la zona de reserva campesina presenta como usos principales el bosque Protector-Productor y algunos usos compatibles, el silvopastoril, parcelación y minería. Los precios de la tierra rural definidos en estas zonas son mayores que 3 hasta 10 millones de pesos por hectárea, siendo este último la zona más cercana al brazo Morales del rio Magdalena.

Fuera de la zona de reserva campesina, al oriente del municipio en zona plana, se ubican las áreas de producción agropecuaria, los sistemas agrosilvopastoriles, pastoreo extensivo, para estos usos predominan las tierras con precios comerciales mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

dentro de esta zona se ubica área pantanosa del complejo cenagoso de Morales, alrededor de estas los precios comerciales son menores con rangos (mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea).

La zona de uso rural pesquero se localiza en los cuerpos de agua (el Complejo Cenagoso como la ciénaga del El Dique, La Vizcaina, Simoa, Caño Mulita y otras) incluyendo la margen protectora de aguas; dadas las características y limitantes aledañas a estas zonas el rango allí establecido es de mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Figura 37. Mapa de usos recomendados del suelo rural de Morales



Fuente: (Alcaldía Municipal de Morales, 2002).

El desarrollo de las actividades económicas presentes en Morales ha llevado a un deterioro acelerado de los suelos, el aumento de las actividades agrícolas,

ganadería y mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. En las zonas de reserva se ha acelerado los procesos de deforestación para los usos de pastoreo, cultivos y comercialización de madera. Los recursos hídricos han aumentado su contaminación a causa de los vertimientos de la población y la utilización de agroquímicos, aunado al aumento de los cultivos intensivos ocasionando la erosión de los suelos y el incremento de las actividades mineras.

1.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Las actividades económicas están enmarcadas en la agricultura, ganadería, la pesca y la minería. En el sector agrícola, la mayoría de las fincas están dedicadas a la producción de diferentes cultivos como la palma de aceite, yuca, maíz, plátano, arroz, frijol, entre otros.

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

Tabla 22. Área y rendimiento de los principales cultivos en Morales

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Palma de aceite	1.300,00	3,30
Arroz Riego	476,00	4,50
Frijol	427,00	0,70
Maíz Amarillo Tradicional	225,00	1,20
Maíz Blanco Tradicional	197,00	1,20
Plátano consumo interno	176,00	6,00
Cacao	137,00	0,80

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	101,00	13,00
Café	80,81	0,57
Aguacate demás variedades	12,00	5,00
Caña Panelera	8,00	60,00

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a las actividades pecuarias, esta es otra importante fuente de ingresos para los pobladores, su ganadería se dedica a la cría, la ceba y la producción lechera, de acuerdo con el inventario bovino para el 2023 Morales es el segundo municipio del departamento con mayor registro de cabezas de ganado con un total de 99.528 bovinos (ICA, 2023), se ubica sobre las zonas más bajas del municipio, es decir al sur, y se enfoca en ganadería doble propósito, con rendimientos promedio de 4 a 5 litros por animal.

Para las comunidades locales, el complejo cenagoso es una fuente importante de recursos. La pesca es una de las actividades más importantes en la región y depende directamente de la salud de estos ecosistemas la cual en los últimos años se ha visto directamente afectada.

No se cuenta con puntos de acopio, productos como el arroz, el maíz y el frijol es llevado al municipio de Aguachica y otros productos para municipios colindantes. El consumo local es mínimo.

El precio del jornal tiene valor diferencial entre zona alta y zona baja, 80 mil pesos en la zona alta y 50 mil pesos en la zona baja. Esto se debe por la presencia de grupos armados que dificultan el desarrollo de actividades productivas. La jornada es de 8 horas día.

Finalmente, en cuanto a la minería se desarrolla en la serranía de San Lucas en el corregimiento de Mina Gallo en colindancias con Santa Rosa del Sur, en donde se presentan problemas de orden público.

1.9.5. Dimensión económica

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

Mayor que 2 hasta 3 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras ubicadas al occidente en las estribaciones de la serranía de San Lucas en los corregimientos de MinaGallo, Corcovado y Micoahumado, suelos de mala a muy mala capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 19 a 34 puntos, con tiempos de desplazamiento predominantes entre 6 y 7 horas, difíciles accesos, tamaños prediales predominantes mayor a 200 hectáreas, usos en bosque productor, protector-productor, minería y silvopastoril con algunas limitantes.

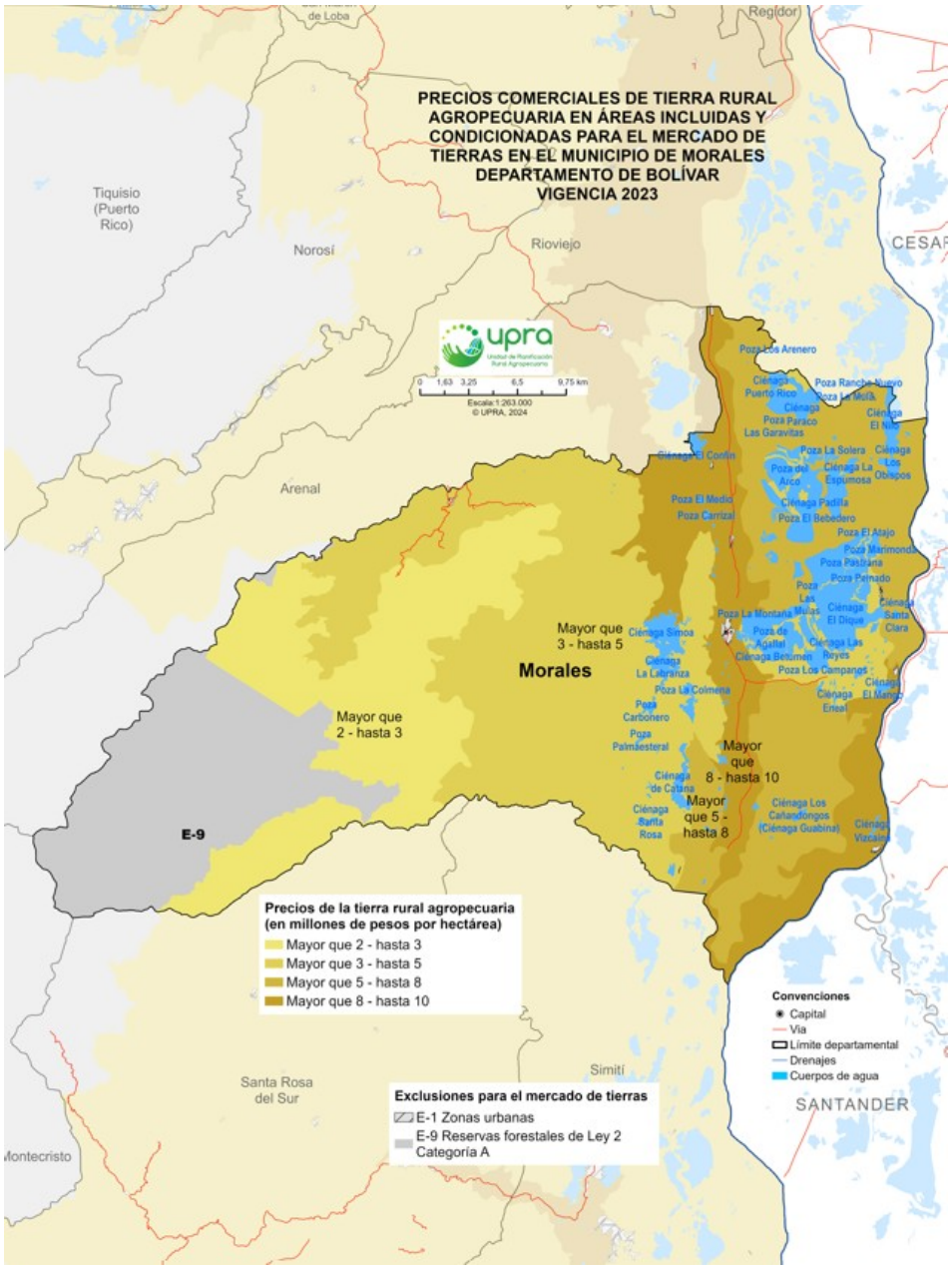
Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras ubicadas alrededor del complejo cenagoso y una zona más baja de las estribaciones de la serranía en los corregimientos de MinaGallo, Corcovado y Micoahumado, presenta suelos de mala y mediana capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 27 y 34 puntos y 47 y 52 puntos, con tiempos de desplazamiento predominantes entre 1 y 2 horas, predominando en un 36,29% tamaños prediales mayor a 20 hasta 50 hectáreas y usos en bosque productor, protector-productor, minería y silvopastoril con algunas limitantes.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Estas tierras se encuentran al costado oriental del municipio, en los sectores de La Esmeralda, El Dique, Las Pailas y Bodega central, los tiempos de desplazamiento son entre 1 y 2 horas, los suelos de mediana capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 47 y 52 puntos, el 35,45% de los predios presentan tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 hectáreas y uso principal agropecuario y silvopastoril.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Estas tierras se encuentran influenciadas por la cercanía al casco urbano y centro del municipio,

los tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora, los suelos presentan de buena y mediana capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 64-69 y 47-52 puntos, tamaños prediales predominantes mayor a 20 hasta 50 hectáreas y uso principal agropecuario y silvopastoril.

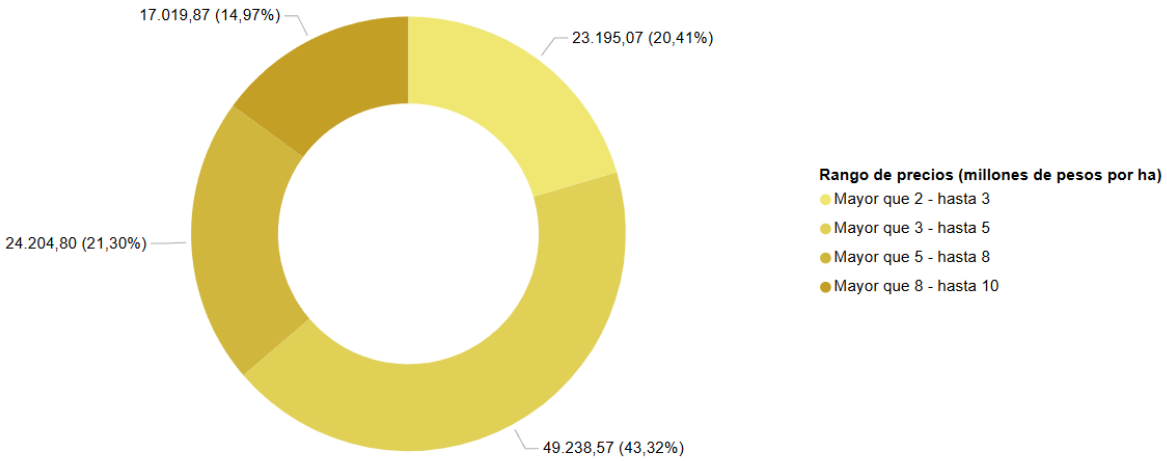
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Morales



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Morales, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 43,32% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 23. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Morales

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 2 hasta 3	23.195,07	Mina Gallo, Corcovado, Micoahumado	27-34 puntos y de 19-26 puntos.	Entre 6 y 7 horas	Mayor a 10.000 ha	Bosque Protector – Productor-Bosque Productor y Silvopastoril, minería
Mayor que 3 hasta 5	49.238,57	Paredes de Ororia, Mina Gallo, Corcovado, Micoahumado	27-34 puntos y de 47-52 puntos.	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Bosque Protector – Productor-Bosque Productor y Silvopastoril, Áreas pantanosas, minería
Mayor que 5 hasta 8	24.204,80	La Esmeralda, El Dique, Las Pailas, Bodega Central,	47-52 puntos.	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agropecuario, Silvopastoril
Mayor que 8 hasta 10	17.019,87	Boca de la Honda, veredas de la cabecera	64-69 puntos y de 47-52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agropecuario, Silvopastoril

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio la figura de arrendamiento de tierras rurales se presenta principalmente para las actividades ganaderas con el arriendo del pastaje, y para las actividades agrícolas para los cultivos transitorios como el arroz.

Tabla 24. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Morales

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola - Arroz	$ 1.000.000	ha	Cosecha	Se arriendan tierras para el establecimiento por cosecha de arroz
Ganadería	$35.000 - $40.000	ha	Mensual	Arriendo de tierras para ganadería, el canon depende de las condiciones de la finca y el pastaje

Fuente: UPRA (2023).

1.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Morales

El municipio de Morales presenta una dinámica media en el mercado de tierras, los precios de las tierras varían de acuerdo con las diferentes características de los suelos y variables como, la infraestructura vial, el acceso y cercanía a los centros de consumo, el uso actual de las tierras, cobertura y la pendiente.

Geográficamente se encuentra dividido por dos zonas orográficas, la zona montañosa hace parte de las estribaciones de la Serranía de San Lucas, la economía se basa en el desarrollo de las actividades agropecuarias, principalmente con producción de diferentes cultivos de como cacao, maíz, yuca plátano, frijol, aguacate, entre otros. Predominan los suelos de mala calidad con valores potenciales de 27 a 34 puntos, se presentan tiempos de desplazamiento superiores a 2 horas incluso hasta llegar a 7 horas, lo anterior incide de manera directa en los precios comerciales, pues predomina el rango mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, pero a medida que se aleja del casco urbano y se

acerca a la serranía los precios de la tierra son del rango mayor que 2 hasta 3 millones de pesos por hectárea.

En la zona de planicie de llanura aluvial se desarrollan actividades importantes como la ganadería siendo el segundo municipio con mayor cantidad de bovinos del departamento y la pesca artesanal de gran importancia sobre el complejo cenagoso del oriente y el brazo Simití-Morales del rio Magdalena. Así mismo las actividades mineras son fuente de ingreso para los pobladores de la región. En esta zona las actividades agrícolas se ven enmarcadas por cultivos como la palma, arroz, maíz, entre otros, demuestran la buena capacidad productiva los suelos presentando valores potenciales de 64 a 69 puntos de valor potencial, se presentan tiempos de desplazamiento inferiores a 2 horas y normativamente se encuentran dispuestas para las actividades agropecuarias y silvopastoriles. Predomina el rango de precios mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea y este aumenta a causa de la influencia de la vía que comunica el casco urbano con el corregimiento La Palma al norte, hasta llegar al sur, adicionalmente por rivera del rio donde se tienen los cultivos de palma y arroz alcanzando el rango de precios de la tierra mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

Adicionalmente variables como la categoría de ruralidad, la informalidad en la tenencia de la tierra, la falta de institucionalidad, la cobertura de los servicios públicos y la presencia de grupos ilegales ejerce una presión constante desestabilizando el tejido social y económico de las comunidades rurales, lo que incide directamente en la dinámica de mercado de tierras pues se traduce en la poca valorización de estas y los bajos precios comerciales establecidos en comparación con otros municipios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía Municipal de Hatillo de Loba. (2010). *RevisionY Ajuste Del Esquema De Ordenamiento Territorial*.

Alcaldía Municipal de Magangué. (2000). *Plan De Ordenamiento Territorial De Magangué con énfasis subregional*.

Alcaldía Municipal de Mahates-Bolivar. (2020). *Plan municipal de desarrollo 2020-2023 Mahates-Bolivar*.

Alcaldía Municipal de Mahates. (2003). *Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Mahates*.

Alcaldía Municipal de Margarita. (2009). *Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Margarita - Bolívar*.

Alcaldía Municipal de Margarita. (2024). *Plan de Desarrollo Territorial Margarita - Bolívar*.

Alcaldía Municipal de María La Baja. (2001). *Mapa de Uso de la Tierra*.

Alcaldía Municipal de Montecristo. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal Montecristo*.

Alcaldía Municipal de Morales. (2002). *Mapa de Uso del Suelo Rural*.

Alcaldía Municipal El Peñon. (2020). *Plan de Desarrollo 2020-2023 Unidos Gobernamos a El Peñon*.

Alcaldía Municipal María La Baja. (2001). *Plan de Ordenamiento Territorial Maria La Baja 2001-2009*.

Distrito Turístico, cultural e histórico de S. C. de M. (2022). *Revisión Ordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Cruz de Mompox, Bolívar*.

Distrito Turístico, C. e H. de S. C. de M. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal de Mompox 2020 - 2023*.

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

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

TerriData. (2024a). *El Peñón , Bolívar*.

TerriData. (2024b). *Hatillo de Loba , Bolívar*.

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

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

TerriData. (2024e). *María la Baja, Bolívar*.

TerriData. (2024f). *Montecristo, Bolívar*.

TerriData. (2024g). *Morales, 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. (2019). *Informalidad de la tenencia de la tierra en Colombia 2019*.

UPRA. (2020). *Índice de informalidad – Indicador de informalidad en la tenencia de la tierra en Colombia*.

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

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