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

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


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



Versión: 1
Fecha: 17/10/2024



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



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

UPRA

# Tabla de contenido

**Tabla de contenido**.....2
**Índice de tablas**.....6
**Índice de figuras**.....8
**5.25. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Norosí**.....11
5.25.1. Dimensión contextual.....11
5.25.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....15
5.25.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....17
5.25.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....18
5.25.5. Dimensión económica.....19
5.25.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Norosí .....22
**5.26. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Pinillos**.....23
5.26.1. Dimensión contextual.....23
5.26.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....27
5.26.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....29
5.26.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....29
5.26.5. Dimensión económica.....31
5.26.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pinillos .....34
**5.27. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Regidor**.....35
5.27.1. Dimensión contextual.....35
5.27.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....40
5.27.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....41
5.27.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....44
5.27.5. Dimensión económica.....45
5.27.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Regidor .....48
**5.28. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Río Viejo**.....49

5.28.1. Dimensión contextual....49
5.28.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....54
5.28.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....56
5.28.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....58
5.28.5. Dimensión económica....60
5.28.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Rio Viejo....63
**5.29. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Cristóbal ....64**
5.29.1. Dimensión contextual....64
5.29.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....68
5.29.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....70
5.29.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....71
5.29.5. Dimensión económica....72
5.29.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Cristóbal....76
**5.30. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Estanislao....77**
5.30.1. Dimensión contextual....77
5.30.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....81
5.30.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....83
5.30.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....84
5.30.5. Dimensión económica....86
5.30.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Estanislao....91
**5.31. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Fernando ....92**
5.31.1. Dimensión contextual....92
5.31.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....97
5.31.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....98
5.31.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....100

5.31.5. Dimensión económica.....102
5.31.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Fernando.....105
**5.32. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Jacinto .....106**
5.32.1. Dimensión contextual.....106
5.32.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....114
5.32.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....115
5.32.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....118
5.32.5. Dimensión económica.....120
5.32.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Jacinto.....126
**5.33. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Jacinto del Cauca.....126**
5.33.1. Dimensión contextual.....126
5.33.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....131
5.33.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....133
5.33.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....134
5.33.5. Dimensión económica.....135
5.33.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Jacinto del Cauca.....139
**5.34. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Juan de Nepomuceno.....140**
5.34.1. Dimensión contextual.....140
5.34.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....145
5.34.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....147
5.34.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....148
5.34.5. Dimensión económica.....150
5.34.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Juan de Nepomuceno.....154

**5.35. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Martín de Loba.....155**
5.35.1. Dimensión contextual.....155
5.35.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....160
5.35.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....162
5.35.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....162
5.35.5. Dimensión económica.....164
5.35.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Martín de Loba.....168
**5.36. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Pablo. 169**
5.36.1. Dimensión contextual.....169
5.36.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....176
5.36.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....178
5.36.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....180
5.36.5. Dimensión económica.....182
5.36.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Pablo.....186

UPRA

## Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en Norosí.....19
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Norosí.....21
Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Norosí.....22
Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pinillos.....30
Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Pinillos.....33
Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Pinillos.....34
Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en Regidor.....44
Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Regidor.....48
Tabla 9. Área y rendimiento de los principales cultivos en Rio Viejo.....59
Tabla 10. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Rio Viejo.....63
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Cristóbal.....77
Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Cristóbal.....78
Tabla 13. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Estanislao.....92
Tabla 14. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Estanislao.....93
Tabla 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Fernando.....102
Tabla 16.Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Fernando.....106
Tabla 17. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Fernando.....107

Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Jacinto.....121
Tabla 19.Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Jacinto.....126
Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Jacinto.....127
Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Jacinto del Cauca .....137
Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Jacinto del Cauca.....140
Tabla 23. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Jacinto del Cauca.....141
Tabla 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Juan Nepomuceno.....151
Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Juan Nepomuceno.....155
Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Juan Nepomuceno.....156
Tabla 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Martín de Loba .....165
Tabla 28. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Martín de Loba.....169
Tabla 29. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Martín de Loba.....170
Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Pablo.....182
Tabla 31. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Pablo.....187

UPRA

# Índice de figuras

Figura 1.Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Norosí.....13
Figura 2.Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Norosí.....16
Figura 3. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Norosí.....20
Figura 4. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Pinillos.....25
Figura 5. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Pinillos...28
Figura 6. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Pinillos.....31
Figura 7. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Regidor.....37
Figura 8. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural de Regidor..41
Figura 9. Mapa de zonificación ambiental del municipio de Regidor.....43
Figura 10. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Regidor .....45
Figura 11. Distribución de rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Regidor.....47
Figura 12. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Rio Viejo.....53
Figura 13. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural de Rio Viejo .....56
Figura 14. Mapa de zonificación ambiental del municipio de usos y cobertura. 58
Figura 15. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Rio Viejo.....61
Figura 16. Rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Rio Viejo.....62
Figura 17. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Cristóbal.....67
Figura 18. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Cristóbal.....71
Figura 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Cristóbal.....73

Figura 20. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Cristóbal.....74
Figura 21. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Cristóbal.....76
Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Estanislao.....81
Figura 23. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Estanislao.....84
Figura 24. Mapa de zonificación de usos del suelo municipal de San Estanislao .....86
Figura 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Estanislao.....87
Figura 26. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Estanislao.....90
Figura 27. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Estanislao.....91
Figura 28. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Fernando.....96
Figura 29. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Fernando.....100
Figura 29. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Fernando.....105
Figura 31. Rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Fernando.....105
Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Jacinto.....112
Figura 33. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Jacinto .....116
Figura 34. Mapa de modelo rural de San Jacinto.....118
Figura 35. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Jacinto .....124

Figura 36. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Jacinto.....125
Figura 37. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Jacinto del Cauca.....131
Figura 38. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Jacinto del Cauca.....135
Figura 39. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Jacinto del Cauca.....138
Figura 40. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Jacinto del Cauca.....139
Figura 41. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Juan Nepomuceno.....145
Figura 42. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Juan Nepomuceno.....149
Figura 43. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Juan Nepomuceno.....154
Figura 44. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Juan Nepomuceno.....154
Figura 45. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Martín de Loba.....160
Figura 46. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Martín de Loba.....167
Figura 47. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Martín de Loba.....168
Figura 48. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Pablo.....175
Figura 49. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural de San Pablo .....180
Figura 50. Mapa de Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Pablo.....185

Figura 51. Rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Pablo..... 186

# 1.25. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Norosí

## 1.25.1. Dimensión contextual

Norosí es un municipio localizado aproximadamente a 458 kilómetros de Cartagena en la subregión de Loba. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al sur del departamento, en la subregión serranía de San Lucas a orillas de la quebrada Norosí. Limita al norte, con el municipio de Río Viejo; al oriente, con el municipio de Río Viejo; al sur, con el municipio de Río Viejo y al occidente con municipio de Tiquisio.

Norosí tiene un clima clasificado como cálido húmedo y cálido seco, se caracteriza por tener alturas entre 300 y 500 m.s.n.m., con temperaturas que oscilan entre los 26°C y 28°C, con una precipitación promedio anual de 1.500 – 4.500 mm y humedad relativa del 80%. La zona experimenta cambios drásticos de temperatura, presentando situaciones de extremo verano y altas temperaturas que ocasionan que los suelos no tengan las condiciones físico – químicas necesarias para desarrollar vegetación protectora y situaciones de lluvias intensas que ocasionan lavado de suelos y desprotección de estos, favoreciendo su arrastre y erosión. Las inundaciones por desbordamiento de la quebrada Norosí se ha convertido en otro factor de riesgo en el municipio.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Norosí tiene un área total de 41.731,84 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 23.411,18 ha. Norosí se encuentra en un territorio que es una llanura enmarcada por las estribaciones de las cordilleras Occidental y Central, esta condición particular no refleja influencia en los rangos de precios de la tierra en el municipio, toda vez que el municipio sólo presenta un solo rango, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

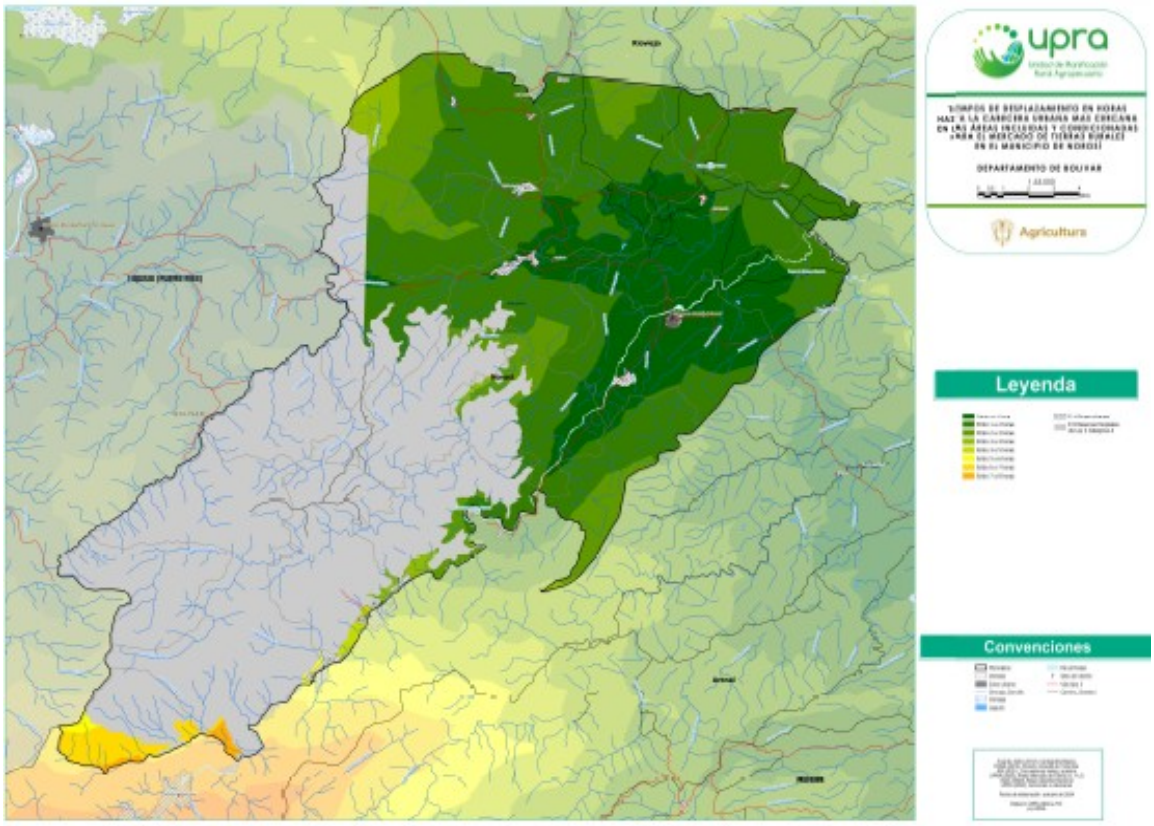
De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial de Norosí, el municipio está constituido por cinco (5) corregimientos: Santa Helena (veredas, Chipre, Villa Marlys y Guamal); Olivares (veredas, Las Palmeras, Piloto, Caño de Vito, Las Peñitas y caserío Mina Estrella); Buena Seña (veredas, La Candelaria, El

Polvillo, Poco Oro, La Represa, Firme Medio, San Pedro y Morro Liso); Casa de Barro (veredas, San Pedro del Medio, Mina Ochenta, Mina Nueva, Juan Martín, Manoa y caserío Las Nieves);Mina Brisa (veredas, La trinidad 1, La trinidad 2, san Isidro de Cuba, La Oscura, Mina 30 y Cachete) (Alcaldía Municipal de Norosí, 2010). Al norte y al sur de la cabecera municipal, en colindancia con el río Magdalena, es donde se encuentran los rangos de precios más altos del municipio, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea. El resto del municipio corresponde a zonas altas y a zonas cenagosas.

En cuanto a vías, la cabecera urbana se comunica con el resto del municipio por medio de vías rurales en recebo y de regulares especificaciones, siendo el eje principal la vía que comunica el municipio de Tiquisio, la cual permite la comunicación con el norte del departamento; un segundo acceso es por la vía que comunica con el municipio de Arenal, conectando con Morales y Aguachica; ambas vías se encuentran sin pavimentar y en regular estado. En general, La zona rural presenta una buena cobertura de vías, permitiendo el acceso a todos los corregimientos y veredas por vía vehicular, no obstante, estas se encuentran en regular y mal estado de conservación, lo que dificulta la movilidad, abastecimiento y acceso a servicios de salud de la población, especialmente en época de invierno. Por otro lado, la zona que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana de Norosí es el corregimiento de Casa de Barro, en límites con el municipio de Montecristo, el acceso es por vía vehicular, con un desplazamiento entre 3-4 horas, regular hasta Mina de Brisa y en adelante demasiado arcilloso. Esta variable no da lugar a ninguna diferenciación en el rango de precios de la tierra en el municipio.

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




*Fuente:* UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 50%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es aproximadamente del 40%, en la zona rural el agua la toman directamente de las fuentes o de pozos perforados. El servicio de comunicaciones e internet en general tiene una cobertura baja.

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, 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. No existe diferenciación en cuanto a rangos de precios de las tierras entre los sectores con disponibilidad de servicios públicos y los que no tienen, es decir, que está no se considera una variable representativa para el mercado de tierras del municipio de Norosí.

Norosí presenta una falta de institucionalidad, lo que acarrea varios aspectos negativos como el 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. No existe notaria en Norosí y el círculo registral más cercano está en Morales a unas dos horas de la cabecera municipal. 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.

Norosí dispone de instituciones educativas en la cabecera municipal y escuelas en algunos corregimientos. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con oferta de cursos cortos. En el área de la salud Norosí cuenta con una unidad operativa que no está descentralizada y está operada por la E.S.E local La Candelaria del municipio de Río Viejo, cuenta con puestos de salud en los corregimientos de Casa de Barro, Buena Seña y Santa Helena.

El municipio cuenta con quebradas que forman parte de la red hídrica del Magdalena, tales como Buena Señal, San pedro, La Coroza, La Azulita, varios arroyos y caños, al igual que los playones El Cristal y El Playoncito de Piloto. Dentro del municipio de Norosí no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo.

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen varias asociaciones que desarrollan proyectos agropecuarios, donde participan diferentes grupos poblacionales (mujeres, hombre, jóvenes y adultos mayores) y otras

conformadas por mujeres víctimas del conflicto. En general la mujer ha tenido una importante participación en la actividad productiva del municipio desarrollando actividades agropecuarias principalmente en cultivos de pancoger y cría de especies menores. No existe una asociación exclusivamente de jóvenes, hay pocos incentivos para que vean el campo como un proyecto de vida y la mayoría emigran a las ciudades buscando mejores oportunidades y los que se quedan desarrollan actividades informales en el casco urbano. En cuanto al adulto mayor algunos hacen parte de asociaciones, pero en su mayoría participan de programas nacionales y municipales donde no se involucran actividades productivas a nivel agropecuario.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Norosí presenta un nivel riesgo **Medio Alto** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que puede ser un factor no tan positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros), dado que representa una amenaza para la inversión.

### 1.25.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 10.879 habitantes de los cuales el 22,00% se encuentran en área urbana y el restante 78,00% 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 0,70% y afrocolombiano con un porcentaje de 98,90% (TerriData, 2024a).

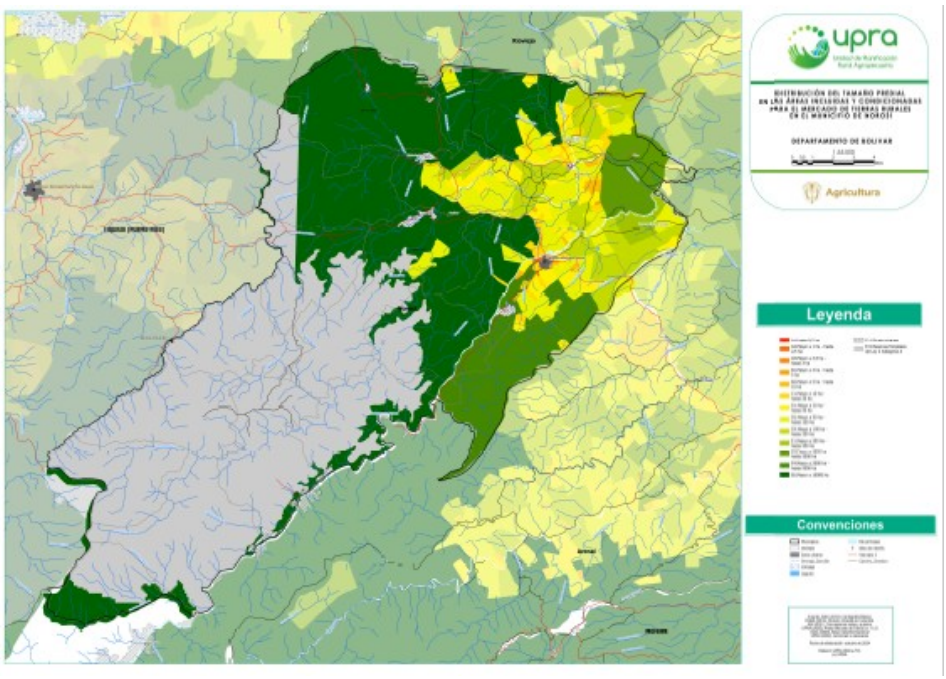
El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75% y 100%, registrando un índice de 0,90 (UPRA,2023), lo cual representa que el 90% de los predios no tienen título y que buena parte de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio. Sólo el 10% 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 legalización limita las posibilidades de acceder a recursos o apoyo por parte del Estado o del sector privado.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 28,87%, seguido de mayor a 50 ha hasta 100 ha en un 23,94%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Norosí se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y precios de la tierra por hectárea, es decir que en Norosí no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

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




*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.25.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Acuerdo de 2010 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Norosí departamento de Bolívar, para el período 2010-2019". En el artículo 48 se reglamentan los usos de suelo para el municipio de Norosí, categorizando las Áreas de Producción Económica, así: **Zonas de uso agrícola moderado**; uso principal, agrícola tradicional a mecanizada y vivienda del propietario. **Zonas de uso pecuario y forestal**; uso principal, ganadería, pastoreo rotativo, silvicultura, viveros forestales, implantación de pasturas, agricultura con fines forrajeros, construcciones rurales, servicios de apoyo a la producción, instalaciones de servicio de tipo rural. **Zona de uso agrícola y forestal**; uso principal, agricultura tradicional, actividad forestal productora y vivienda del propietario. **Zona de uso forestal**; uso principal, actividad forestal productora, protectora-productora y protectora. **Zonas de uso agrícola-pecuario-forestal**; uso principal, sistemas agrosilvopastoriles. **Zonas de producción minera**; uso principal, actividad minera.

Un factor generador de conflicto de uso es el desarrollo de actividad minera, Norosí históricamente ha sido un pueblo minero, sus fundadores colonizaron estas tierras atraídas por la fiebre del oro. Esta actividad se lleva a cabo de forma formal e informal, dando lugar a inestabilidad de los suelos por la modalidad de socavones, además de la contaminación de las fuentes de agua. En la actualidad en el territorio de Norosí se encuentran varias compañías extranjeras y grandes multinacionales que ejercen sus derechos a títulos otorgados por el ministerio de Minas y que poco o ningún progreso dejan en la región (Alcaldía Municipal de Norosí, 2020).

Otras actividades como turismo, 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.

### 1.25.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía de Norosí gira entorno a la agricultura, la minería y la explotación de maderas además de actividades como el comercio, ganadería y la industria en menor escala. Dentro de los cultivos que se desarrollan en el municipio está la palma de aceite (llevado a extractora de municipios vecinos) y otros como la yuca, maíz, arroz, plátano, con bajos rendimientos por la falta de uso de tecnología, utilizados para autoconsumo.

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; en cuanto a la producción de carne, el ganado en pie es comercializado principalmente en los mercados de Bucaramanga y Bogotá.

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

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

La minería enfocada a la explotación de oro es otra de las actividades que mueven la economía de Norosí, como producto de esta actividad se ha generado contaminación de fuentes de agua por el uso de metales pesados y sólidos y en general el deterioro de sus áreas de influencia en la parte vegetal, social y económica y problemas de estabilidad de los suelos por los socavones. Cabe anotar que esta actividad desplaza mucha mano de obra para el desarrollo agropecuario.

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 Norosí

| Cultivo | Área Cosechada ha/año | Rendimiento Ton/Ha |
|---|---|---|
| Palma de aceite | 300,00 | 3,00 |
| Maíz Amarillo Tradicional | 260,00 | 1,50 |
| Arroz Secano Manual | 165,00 | 3,00 |
| Maíz Blanco Tradicional | 155,00 | 1,50 |
| Yuca consumo fresco | 120,00 | 8,00 |
| Cacao | 52,00 | 0,60 |
| Plátano | 49,00 | 5,00 |

*Fuente:* EVA (2022).

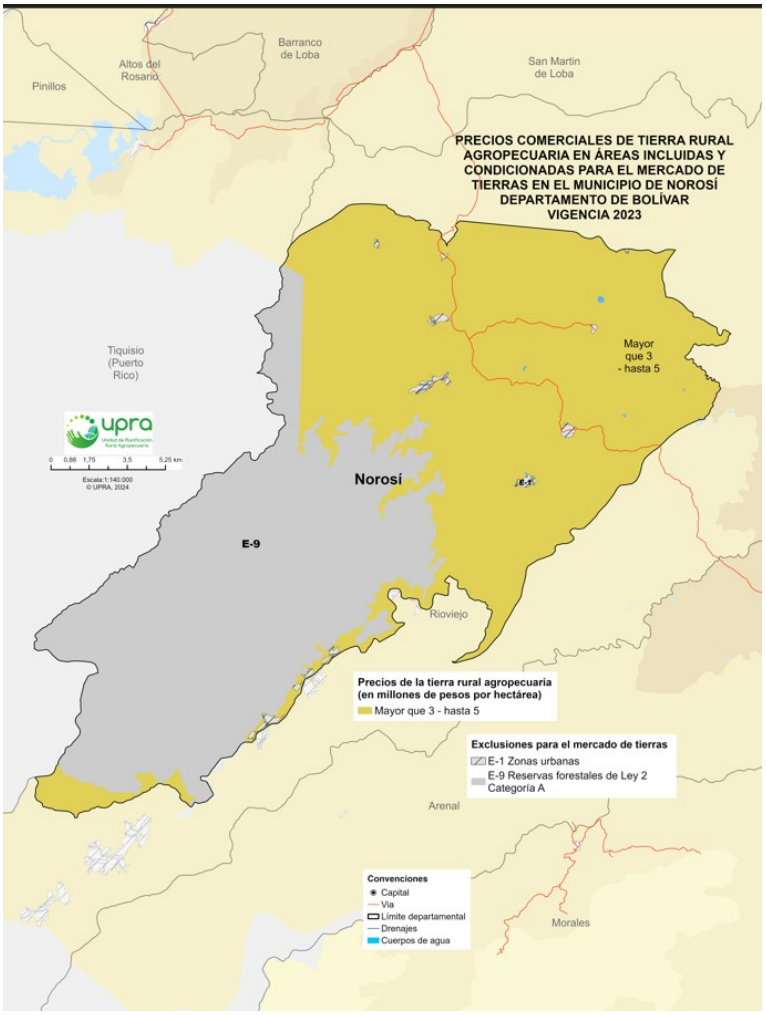
### 1.25.5. Dimensión económica

**Mayor de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Este rango de precios de la tierra ocupa todo el municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 48,70% 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 plana, ligeramente ondulada, ligeramente escarpada, moderadamente escarpada y fuertemente escarpada, con pendientes de 0-3%, 7-12%, 25-50%, 50-75% y mayor a 75% respectivamente. Predominan con un 28,87% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 23,94% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura.

La Figura 3 muestra que el precio de la tierra rural predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con una cobertura del 100% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 3. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Norosí




*Fuente:* UPRA (2023).

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

| 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 | 23.411,18 | Toda el área de mercado de tierras (incluida y condicionada) | 27 – 34 puntos | Entre 1-2 horas | Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha | Bosque, agricultura y piscicultura |

*Fuente:* UPRA (2023).

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, está modalidad se utiliza principalmente para ganadería.

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

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Ganadería | $ 20.000 - $25.000 | Cabeza de ganado | mes | Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua. |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.25.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Norosí

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en Norosí es el cultivo de palma, arroz, plátano, yuca, el maíz, plátano, entre otros. En segundo renglón está la ganadería desarrollada en la modalidad de doble propósito.

A pesar de que en el municipio se desarrollan tres tipos de actividades económicas principalmente (ganadería, agricultura y minería), predomina un único rango de precios comerciales de la tierra determinado en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, caracterizado acceso y condiciones desfavorables de orden público. La posible ocurrencia a la violación de derechos humanos por el conflicto armado en afectaciones a la vida, la libertad, la seguridad e integridad se ve representado mediante el Índice de Riesgo de Victimización siendo uno de los índices más altos del departamento.

La titularidad influye en la dinámica del mercado de tierras en Norosí, 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.

En el municipio de Norosí existe explotación minera, lo que genera alta afectación por la contaminación ambiental de las fuentes hídricas ya que captan las corrientes de aguas fluviales provenientes de las zonas de explotación minera de oro.

## 1.26. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Pinillos

### 1.26.1. Dimensión contextual

Pinillos es un municipio localizado aproximadamente a 320 kilómetros de Cartagena en la subregión de La Mojana. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al sur del departamento en un área denominada archipiélago de la Depresión Momposina en la subregión de la Mojana Bolivarense, en la isla de santa Bárbara, a dos kilómetros de distancia de la desembocadura del río Cauca. Limita al norte, con los municipios de Santa Cruz de Mompox y San Fernando; al oriente, con los municipios de Altos del Rosario y Barranco de Loba; al sur, con los municipios de Tiquisio y Achí; y al occidente con el municipio de Magangué.

Temperatura promedio anual es de 32º C, pero en temporadas de calor, la temperatura llega hasta los 40º C. La humedad relativa es del 76%. Los climas predominantes en esta subregión son el tropical lluvioso y tropical seco. El régimen de lluvias en esta zona es de tipo bimodal, es decir, que se presentan dos temporadas lluviosas al año: la primera, de abril a julio y la segunda, de agosto a noviembre; intercaladas con estas dos temporadas lluviosas se presentan dos períodos secos: el primero de diciembre a marzo y el segundo, de julio. La segunda temporada es la más lluviosa y le corresponde el 53.1% del total de las lluvias del año. El mes más lluvioso del año es septiembre con 314.2mm, es decir, el 16.6% de las lluvias del año. El mes más seco del año es enero con 20.1m.m (1.1%) (Alcaldía Municipal de Pinillos, 2013).

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.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Pinillos tiene un área total de 77.390,19 ha y 76.936,40 dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de ha. El municipio de Pinillos se caracteriza por presentar en su área geográfica una llanura rodeada por sistemas hídricos y/o cenagosos, su área predominante es relativamente plana, la cual en su gran extensión se encuentran vinculada a los diferentes recursos hídricos que conforman la región, evento que incide significativamente en la dinamización en la geoforma del relieve, debido a la creación continua de unidades fluviales como consecuencia de acumulación de sedimentos de diferentes tamaños. El relieve de Pinillos es homogéneo, plano inundable (cenagoso) por lo que no presenta influencia en los rangos de precios de tierras del municipio.

La localización del municipio y sus corregimientos a orillas del río Magdalena y el Cauca y el contar con todo un sistema hídrico, implica una alta amenaza de inundación en todo el territorio municipal. Por otro lado, está el riesgo de sequías prolongadas, ocasionadas por fenómeno del niño que históricamente afecta a la región; adicional a lo anterior el municipio también presenta amenazas por vendavales.

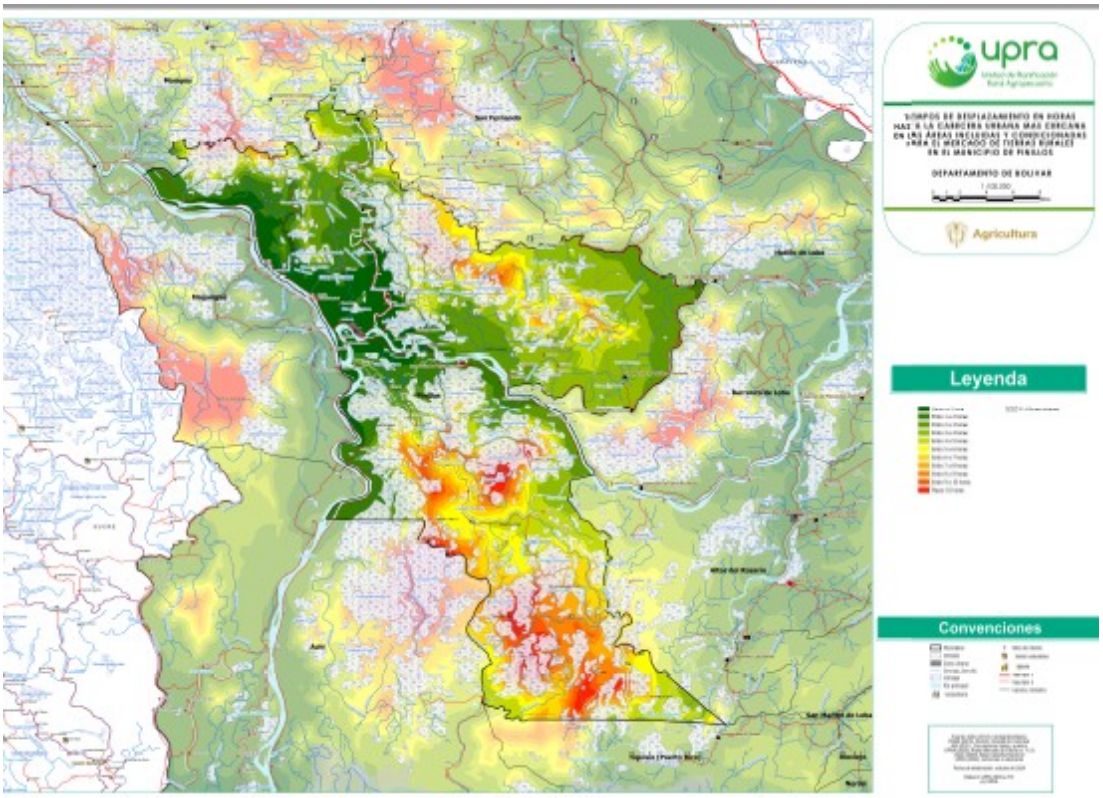
Pinillos se divide en veinte cuatro (24) corregimientos: Armenia, Buenos Aires, El Líbano, La Victoria, Las Conchitas, Las flores, La Unión Cabecera, La Unión Tiquisio, Los Limones, Mantequera, Montecelio, Nicaragua, Palenquito, Palomino, Puerto Bello, Puerto López, Rufina Nueva, Rufina Puerto Nuevo, San Francisco, Santa Coa, Santa Helena, Vida Tranquila, Santa Rosa, Tapoa y dieciocho (18) veredas (Alcaldía Municipal de Pinillos, 2013).

Todas las vías de acceso a la cabecera municipal de Pinillos son fluviales, siendo su más importe arteria de comunicación los ríos Magdalena y Cauca, por donde se moviliza la mayor parte de la producción. La ruta de acceso con mayor dinámica es el recorrido Magangué-Pinillos, con una distancia aproximada de 60

km y como ruta alterna El Banco (Magdalena)-Pinillos, con una distancia aproximada de 85 km. La falta de vías de comunicación es un obstáculo para el desarrollo socioeconómico y cultural del municipio principalmente por el embotellamiento que existe para comunicar la cabecera municipal con todos los corregimientos y veredas.

En general predominan los tiempos de desplazamientos entre 4 y 6 horas en la mayor parte del territorio y máximo de 7 a 8 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra a continuación:

Figura 4. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Pinillos




*Fuente:* UPRA (2023).

El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 80%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es baja, solo la cabecera urbana dispone de agua potable, los corregimientos y las veredas toman el agua directamente de las fuentes, es decir

sin ningún tipo de tratamiento. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura muy baja y con mala señal.

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 Pinillos.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Banco Agrario, Personería, Registraduría, oficina de Juzgados, notaría. La falta de institucionalidad acarrea varios aspectos negativos entre ellos el debilitamiento de los servicios esenciales como salud, educación y justicia, lo que afecta la calidad de vida de la población, la falta de control sobre los recursos locales y el abandono de proyectos de desarrollo. El círculo registral más cercano está en Mompox o en Magangué, en consonancia con esto, Pinillos presenta un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (87%), estos aspectos provocan un bajo dinamismo en el mercado de tierras, pues son aspectos negativos que se tienen en cuenta a la hora de establecerse e invertir.

El sistema educativo del Municipio de Pinillos cuenta con 8 Instituciones Educativas en áreas urbanas y rurales, 7 con especialidad académica y 1 con especialidad agropecuaria (I.E. de Las Conchitas), además de 41 escuelas (nivel primario). 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 cursos cortos. En el área de la salud Pinillos cuenta con un centro hospitalario llamado ESE Hospital San Nicolás de Tolentino de 1° nivel de complejidad, el municipio cuenta con puestos de salud en los

siguientes corregimientos: Palomino, Palenquito, Armenia, Santa Coa, Las Conchitas, Puerto López y Santa Rosa.

Pinillos cuenta con una red hidrográfica dentro de la clasificación nacional de la Cuenca del Río Cauca, afluente del Río Magdalena. El Municipio está clasificado y dividido por dos Subcuencas el Río Chicagua y el Río brazo Quitasol. La red Hidrográfica limita al Norte la cuenca del brazo Mompós, al Oriente con la Cuenca del sector del río Magdalena (río viejo – el Banco), al Occidente con la Cuenca del río Cauca sector inferior y al Sur con la Subcuenca Sector Tiquisio. Dentro del municipio de Pinillos no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo.

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen varias asociaciones de mujeres que desarrollan actividades como cría de pollos de engorde y la porcicultura. 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 Pinillos presenta un nivel riesgo **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).

### 1.26.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

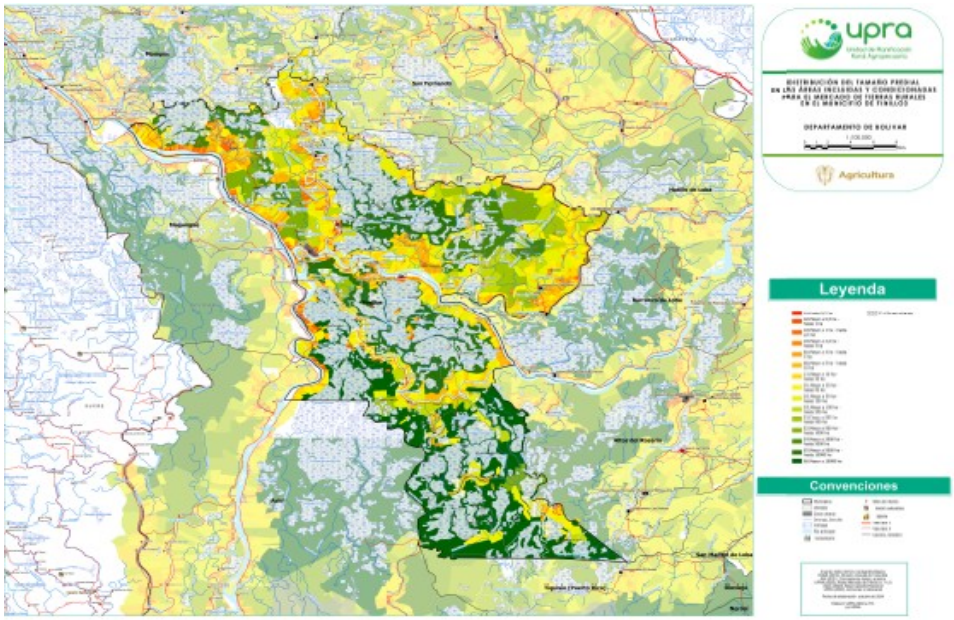
Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 26.674 habitantes de los cuales el 12,70% se encuentran en área urbana y el restante 87,30 % en área rural (TerriData, 2024b), en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Rural Disperso**. En cuanto a la presencia de población étnica se reportan población indígena de 0% y afrocolombiano con un porcentaje de 100% (TerriData, 2024b).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75% y 100%, registrando un índice de 0,87 (UPRA,2023), lo cual representa que el 87% de los predios no tienen título.  Sólo el 13% 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 legalización 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 21,29%, seguido de mayor a 1 ha hasta 2,5 ha en un 19,33%, continuando con mayor a 3 ha hasta 5 ha, estos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y precios de la tierra por hectárea, en general, en Pinillos no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 5. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Pinillos




*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.26.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo se encuentra en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Pinillos (2001), definiendo un uso actual del suelo: Lacustre, pastos no mejorados, pastos manejados, área de cultivos, rastrojos, bosque natural, bosque natural secundario, bosque colonizado, zonas urbanas, ciénagas, caños, ríos, lagos y otros.

Otras actividades como turismo, 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.

El instrumento de planificación del municipio ya se encuentra desactualizado, no fue suministrada cartografía que permita realizar un análisis con respecto a la relación con los precios de la tierra del municipio.

### 1.26.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Pinillos, presenta condiciones muy peculiares debido a la gran influencia del elemento agua. La mayoría de su territorio está definido por numerosos cuerpos

de agua, orientando las actividades económicas principales correspondiente a lo pesquero, agrícola y pecuario en forma tradicional, con baja productividad y competitividad. La economía del Municipio de Pinillos es movida por pequeñas unidades de producción agrícola en cultivos tradicionales de productos transitorios de maíz, arroz, yuca, plátano, mango y coco. También contribuye a la economía Municipal la actividad pecuaria que tiene en el ganado bovino su mayor representatividad al ser el segundo productor bovino después de Magangué. La actividad de la Pesca es de gran importancia y tiene su principal soporte en el extenso sistema lagunar y de ciénagas, aun cuando la producción es artesanal y no hay una organización establecida para apoyo a los productores.

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

La Tabla 4 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 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pinillos

| Cultivo | Área Cosechada ha/año | Rendimiento Ton/Ha |
|---|---|---|
| Arroz secano mecanizado | 700,00 | 4,16 |
| Arroz secano Manual | 350,00 | 2,98 |
| Cacao | 325,50 | 0,60 |
| Plátano | 158,00 | 2,00 |
| Mango | 21,00 | 7,00 |

| Cultivo | Área Cosechada ha/año | Rendimiento Ton/Ha |
|---|---|---|
| Coco | 4,00 | 4,00 |

*Fuente:* EVA (2022).

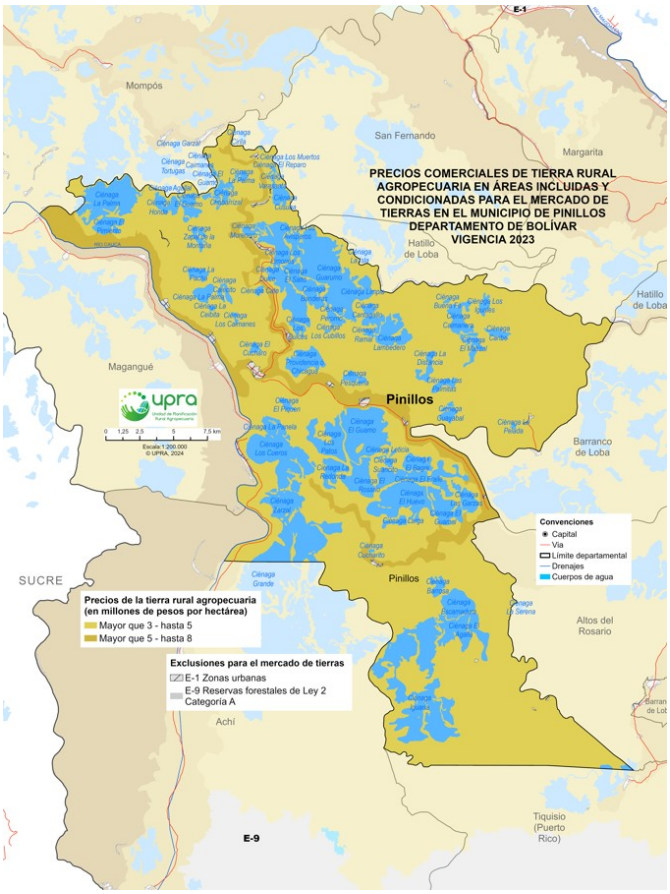
### 1.26.5. Dimensión económica

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

**Mayor de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada en la mayor parte del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 19,66 % de tiempo de desplazamiento entre 4 y 5 horas, seguidos con 17,20 % entre 5 y 6 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 21,09% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 18,29% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura, se desarrolla actividad pesquera.

**Mayor de 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada en la franja aledaña a la vía que conecta el norte con el sureste del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 36,46% de tiempo de desplazamiento menor a una hora, seguido por el rango entre 1 y 2 horas. 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 22,99% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha, seguido con un 22,06 % de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

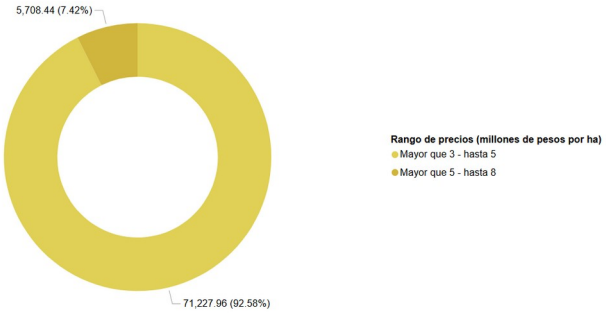
Figura 6. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Pinillos




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 92,58% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 5. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pinillos




*Fuente:* UPRA (2023).

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

| 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 | 71.227,96 | Santa Coa, Mantequera, Armenia, Puerto Bello, Puerto López, Puerto Lleras, La Unión, La Rufina, Rufina Nueva | 47 – 52 puntos | Entre 4 - 5 horas y entre 5 – 6 horas | Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha | Agricultura y piscicultura |
| Mayor que 5 hasta 8 | 5,708,44 | Palenquito, Campo Alegre | 64 - 69 puntos | Menor a 1 hora y Entre 1 - 2 horas | Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha | Agricultura, ganadería y |

*Fuente:* UPRA (2023).

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

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

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Agricultura | $ 100.000 | Ha | Anual | Cultivos transitorios |
| Ganadería | $ 15.000 | Cabeza de ganado | mes | Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua. |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.26.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pinillos

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en Pinillos es la agricultura principalmente de cultivos como arroz, cacao, plátano, mango y coco, entre otros. Continuando con la ganadería y finalmente la pesca artesanal.

La titularidad influye en la dinámica del mercado de tierras en Pinillos, 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.

El municipio en su mayor parte está caracterizado por el sistema de ciénagas que posee, los cuales se articulan mediante caños tanto de carácter permanente o intermitente, que fluyen a un río principal, en este caso Chicagua y el Brazo de Loba, que finalmente se conecta con el Río Cauca y tiene alto impacto en el mercado de tierras por la variable de inundación y acceso fluvial al interior del municipio, en el cual predominan tiempos de desplazamiento entre 4 y 6 horas a la cabecera urbana más cercana.

## 1.27. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Regidor

### 1.27.1. Dimensión contextual

Regidor es un municipio localizado al sur del departamento de Bolívar, a 420 kilómetros aproximadamente de la capital, Cartagena de Indias en la subregión de Loba. Limita al norte con el municipio de El Peñón, al sur con el municipio Rio Viejo, al oriente con el departamento del Cesar con el río Magdalena de por medio y al occidente con el municipio San Martin de Loba.

Se encuentra a una altitud entre 38 y 77 metros sobre el nivel del mar, presenta una temperatura promedio 30° grados Celsius a lo largo del año. Posee una precipitación anual de 1.500 mm, con dos temporadas de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril-junio y septiembre-noviembre, ubicándose dentro de la zona de vida Bosque Seco Tropical (bs-T) y piso térmico cálido.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial 2020-2023, la división política del municipio en la zona rural comprende los corregimientos de: San Antonio, Santa Teresa, San Cayetano, Los Caimanes y El Piñal y las veredas: Santa Lucia, La Victoria, Los Caimanes, Potosí y La Solera.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica solamente se presenta en los centros poblados, el sector de Villa Elvira no tiene 100% de energía eléctrica, la mayoría de las veredas no cuentan con energía eléctrica. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto, no existe infraestructura para tal fin por lo que el recurso es captado directamente de las fuentes hídricas y de las aguas lluvias mediante pozos profundos la construcción de jagüeyes. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura muy baja con deficiencias en la señal, las entidades educativas tienen una cobertura casi nula.

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.

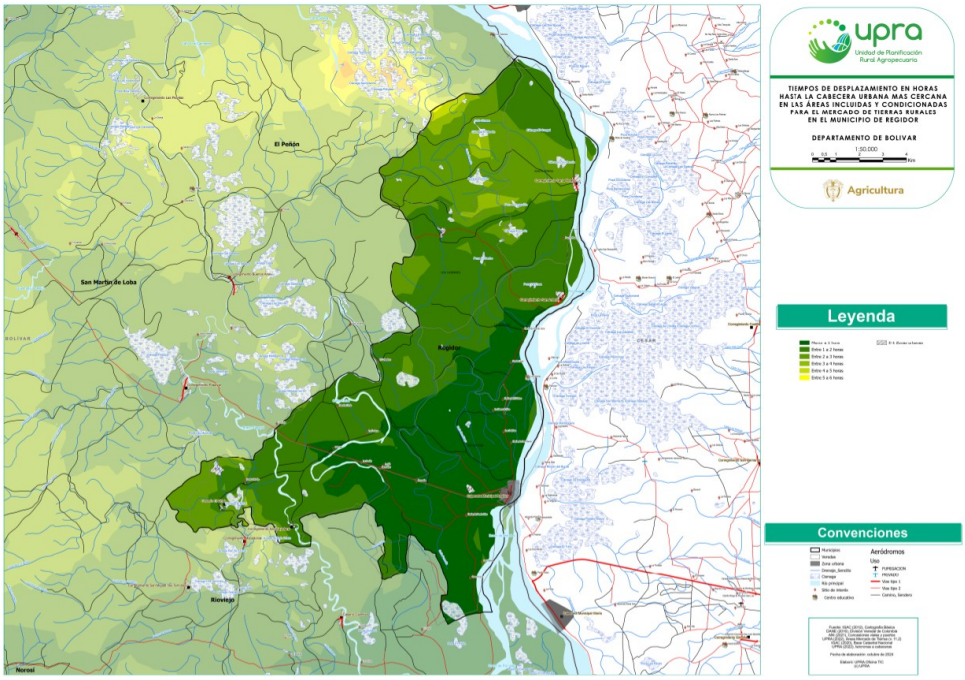
En cuanto a la infraestructura vial, el municipio tiene fácil acceso por la vía que comunica desde la capital (Cartagena) pasando por Rio Viejo hasta llegar al casco urbano de Regidor, en ese trayecto esta importante vía pasa por los corregimientos de San Cayetano y límites de Papayal que pertenece al municipio de San Martin de Loba, con la Y en el Km 9.5 de la vía que conduce a la vereda Villa Elvira y a los corregimientos de San Antonio, Santa Teresa. Para llegar a la vereda Santa Lucia es necesario cruzar un caño, es la de mayor difícil acceso. En general todas las veredas tienen vías, se puede hablar de una cobertura del 80%sin embargo esta se encuentra en mal estado de conservación y mantenimiento (trochas).

El transporte fluvial es de gran importancia, el rio Magdalena es la principal fuente de conexión a sus municipios, los cuales se encuentran a menos de una hora, así mismo el tiempo de traslado hacia el Distrito de Cartagena de Indias, capital del departamento de Bolívar, es de aproximadamente 8 horas 20 minutos (Alcaldía Municipal de Regidor, 2020).

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana elaborado por la UPRA, los tiempos de desplazamiento en que incurren los pobladores rurales cerca del casco urbano no superan la hora de recorrido, sin embargo, a medida que se alejan hacia el occidente estos tiempos van aumentando hasta llegar al sector de El Piñal, allí los tiempos de desplazamiento pueden llegar a estar entre 2 y 3 horas.

En general, en donde se concentra la mayoría de la población se presentan buenos tiempos de desplazamiento, aspecto positivo para el desarrollo de las actividades económicas de la región, pues el buen sistema de comunicación entre el área rural y urbana del municipio y la conexión intermunicipal permiten el dinamismo del mercado de tierras, así como el trasiego de insumos y materias primas para el desarrollo agrícola y pecuario y la posterior comercialización a través de canales viales que optimizan los tiempos y reducen los costos en que puedan llegar a incurrir los productores. Es así que, a mayor distancia y menor calidad de vías el precio comercial de las tierras disminuye considerablemente, es el caso de El Piñal para esta zona están definidos los menores precios comerciales del municipio (mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea), mientras que predios ubicados sobre vías principales, pavimentadas y en buen estado de conservación presentan precios comerciales más altos, es el caso de los predios ubicados en cercanía a la vía Rio Viejo-Regidor (mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea).

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




*Fuente*: UPRA, (2023).

En el municipio se identifica una baja presencia institucional, entidades importantes como Banco Agrario, Notaria y hospital no se encuentran inmediatamente dispuestas para la población, para el acceso a ellas se debe dirigir a municipios vecinos como Rio Viejo y la Gloria que se encuentran a 15 minutos, en el caso de la oficina de registro de instrumentos públicos el desplazamiento debe hacerse al círculo registral de Simití, el cual se encuentra aproximadamente a 4 horas.

Por otro lado, de las entidades con las que si se cuenta son: Juzgado, Personería y Registraduría, el SENA hace presencia por medio de cursos y capacitaciones. En los corregimientos Santa Teresa y San Antonio cuentan con instituciones educativas técnicas con enfoque agropecuario, presentando algunas falencias ya que no se cuenta con la infraestructura adecuada, implementos y demás para graduar estudiantes preparados para trabajar en el campo; en los demás corregimientos se ubican escuelas y colegios hasta grado 11°. En cuanto a servicio de salud, este es prestado a través de una unidad operativa o centro de salud, donde no se tiene tanto la infraestructura como los especialistas para atender a la población.

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.

Por otro lado, el municipio cuenta con una gran oferta hídrica, empezando con el río Magdalena el cual pasa por el costado oriental, este es un medio de comunicación vía fluvial de alimentos, combustibles y personas; adicionalmente cuenta con un complejo cenagoso donde los campesinos se ven beneficiados mediante las prácticas de pesca artesanal como: La Enea, El Limón, La

Concepción, La Trabajosa, Los Caobos, El Congal, El Mesón, Ciénaga el Socorro. Además, cuenta con una red de caños, con una alta sedimentación como: Caño Olivares, Caño Pone-olla, Caño Solera, Caño Don Diego, Caño Elvira, Quebrada la Oscura, Caño Limón y Brazo de Papayal, la Serranía más próxima es la de San Lucas. 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.

Por otro lado, es poca la asociatividad en el sector agropecuario, sin embargo, existen pocas asociaciones que permiten la producción y transformación de productos generados para incentivar y dinamiza los mercados como ASOVICSAN asociación agropecuaria de víctimas del conflicto armado de la vereda de Santa Lucia, ASOPESCARE asociación de pescadores y campesinos de regidor, Asociación Agropecuaria De Víctimas Del Conflicto Armado Nueva Esperanza, ASAGRORE asociación agropecuaria del municipio regidor, VICTIMAL asociación agropecuaria de víctimas del conflicto armado del piñal, ASOPROSANTO asociación de pequeños productores de San Antonio – Regidor.

La mujer también ha desempeñado un papel en la asociatividad se ha creado ASOPROMU asociación de mujeres emprendedoras agroproductivas de regidor, ASOMUJER asociación de mujeres emprendedoras cabeza de hogar, asociación de mujeres víctimas NUEVO FUTURO y ASOMUJER mujeres emprendedoras cabezas de hogar.

Por otro lado, los jóvenes rurales, tienen pocos programas que los involucren en el desarrollo del territorio, no existe un relevo generacional que permita sustituir la mano de obra de la población más adulta.

El municipio al contar con poca participación de actores dentro de la asociatividad se dificulta en los mercados 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 Regidor presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV; en general existen problema del orden público en algunas zonas más concentrado como más en el Piñal y la vereda Villa Elvira, lo cual tiene una afectación negativa, sin embargo, según percepción local esto no inciden significativamente en la compra de las tierras dentro del municipio.

### 1.27.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

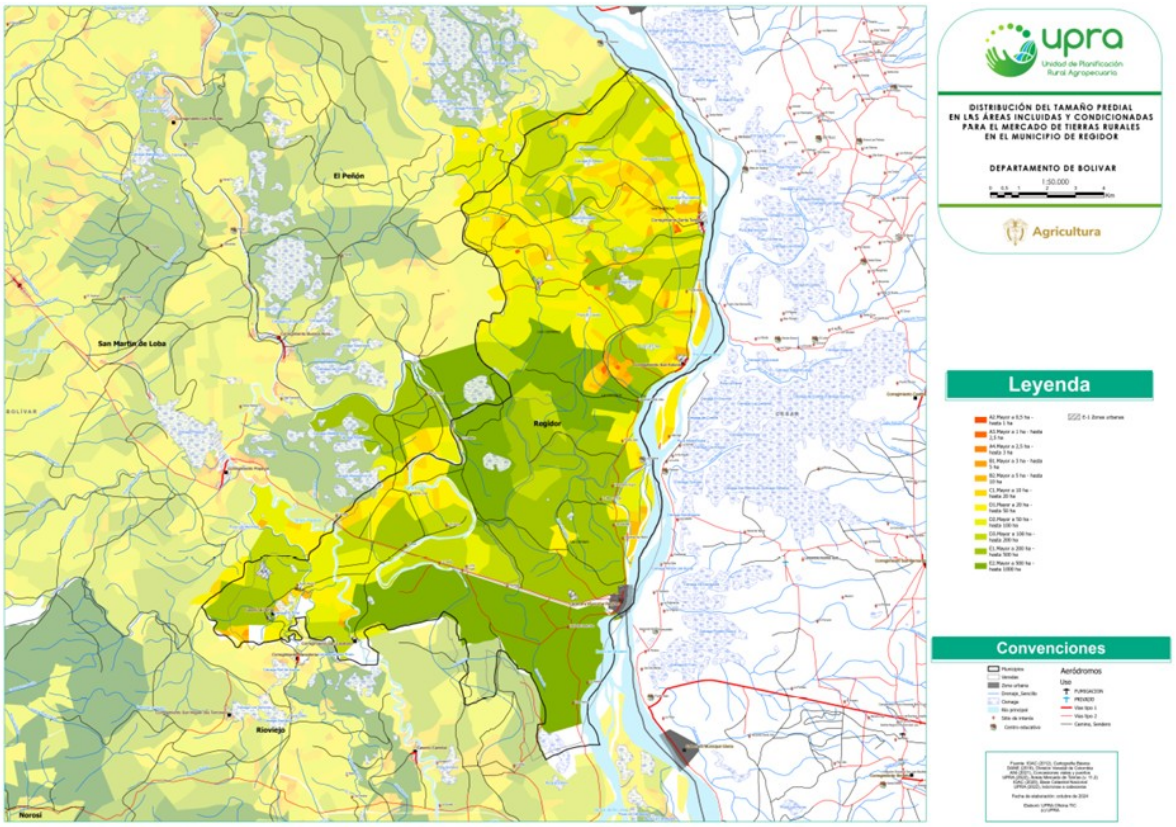
Regidor se clasifica en la categoría de ruralidad **Intermedio**. A pesar de esto y según lo identificado en cada una de las variables analizadas en la presente caracterización, para ser catalogado como un municipio de categoría intermedia presenta grandes deficiencias y carencias en cuanto a cobertura e infraestructura de servicios, calidad de la infraestructura vial, disponibilidad y presencia institucional.

De acuerdo con los índices de informalidad el municipio de Regidor presenta un rango de informalidad mayor de 25% y hasta el 50%, donde el 43% de los predios no presentan títulos formales (UPRA, 2020). La carta venta es la figura más recurrente para la transacción inmobiliaria.

El alto porcentaje de informalidad puede ser explicado en función de la ausencia inmediata de la oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, su círculo registral se ubica en el municipio la ciudad de Simití; así mismo, 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, 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, muestra la mayoría de los predios presentan áreas mayores a 20 hasta 50ha. El 43,33% del territorio es ocupado por predios de gran extensión con áreas superiores a 200 hectáreas. Por el contrario, menos del 2% de los predios presentan áreas inferiores a 10 hectáreas. En general el tamaño predial no es un variable directa que determine los precios comerciales de la tierra.

Figura 8. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural de Regidor




*Fuente*: (UPRA, 2023).

### 1.27.3. 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 2000 "Por

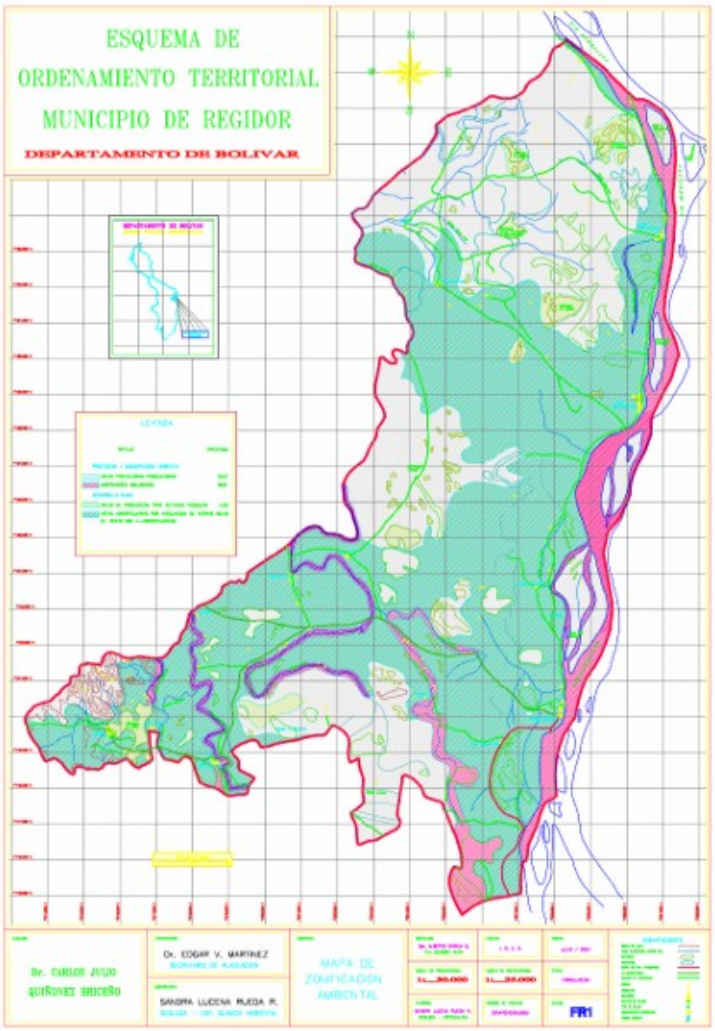
el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del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

De acuerdo con la zonificación ambiental se ordenar, planifica y regula el uso y manejo de los recursos naturales y las actividades económicas del municipio, siendo así que para las zonas catalogadas como de protección y corredores bilógicos se prohíbe el establecimiento de sistemas de producción, en estas áreas el uso principal del suelo está dirigido a la conservación del hábitat y la protección de los recursos naturales, se ubican principalmente en norte y centro occidente del municipio donde predominan precios comerciales de la tierra mayor que 5 millones de pesos por hectárea hasta 8 millones de pesos por hectárea.

Las áreas destinadas para la producción agropecuaria se encuentran distribuidas en la mayoría del territorio, presenta como uso principal agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental, así mismo se permite el establecimiento de granjas avícolas, construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario, y como usos condicionados minería con licencia ambiental, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios entre otros. El rango de precios comerciales de la tierra para esto usos está entre los 3 millones y 10 millones de pesos por hectárea, el cual depende más de la incidencia de otras variables como infraestructura vial que la normatividad de uso del suelo establecida.

Como zonas de riesgo, en su mayoría se presentan en la ladera del rio Magdalena son áreas inundables, ejemplo de ello es el sector de San Antonio cuenta con área altamente inundable, así como también se presentan sectores donde se presentan incendios forestales.

Figura 9. Mapa de zonificación ambiental del municipio de Regidor




*Fuente*: (Alcaldía Municipal de Regidor, 2000).

El aumento de las actividades de la agricultura, la ganadería y de actividades mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. El recurso hídrico es fuente importante de oferta de peces, sin embargo, estos se encuentran sedimentados y, además, los humedales que generan estos y las ciénagas, han sido apropiados por grandes propietarios especialmente los palmeros, para incrementar su frontera agrícola (Alcaldía Municipal de Regidor, 2020).

### 1.27.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa principalmente en actividades agropecuarias, dadas sus condiciones físicas y climáticas la mayoría de las fincas están dedicadas a la producción de yuca, plátano, maíz, arroz, palma, 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 Manaure Balcón del Cesar registra de manera representativa los siguientes cultivos:

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

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre) | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Palma de aceite | 5.584,00 | 4,00 |
| Maíz Amarillo Tradicional | 650,00 | 2,00 |
| Yuca consumo en fresco | 500,00 | 7,00 |
| Maíz Blanco Tradicional | 400,00 | 2,00 |
| Arroz Riego | 280,00 | 6,11 |
| Patilla | 120,00 | 16,00 |
| Plátano consumo interno | 100,00 | 13,00 |

*Fuente:* EVA (2022).

En cuanto a las actividades pecuarias, la ganadería se dedica a la producción de queso principalmente, pues no hay donde vender leche, FRESKA LECHE era el principal comprador y por el alza de los precios se desestimulo esta actividad. Se cuenta con un inventario bovino para el 2023 de 11.275 cabezas de ganado.

Por otro lado, un fuerte del municipio son la porcicultura y pesca, esta última se destaca principalmente en los sectores de San Antonio, Santa Teresa que se encuentran en las laderas del rio Magdalena. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 - $50.000 libres, en una jornada de 6 am a 1 pm.

### 1.27.5. Dimensión económica

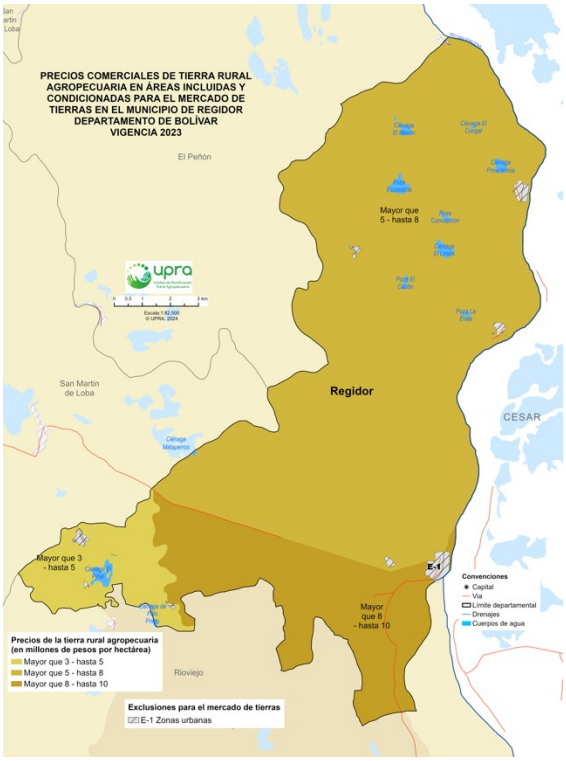
Los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

**Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Corresponde a las tierras ubicadas en el sur occidente del municipio en cercanía del corregimiento El Piñal, suelos de mediana capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 47 y 52 puntos, relieve plano con pendientes inferiores al 3%, con tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas con difíciles accesos, tamaños prediales predominantes mayor a 20 hasta 100 hectáreas y uso principal agropecuario.

**Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea:** Corresponde al rango que abarca la mayor parte del territorio, los suelos de mediana capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 47 y 52 puntos, relieve plano con pendientes inferiores al 3%, con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, tamaños prediales predominantes mayor a 10 hasta 50 hectáreas y uso principal agropecuario.

**Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:** Estas tierras se encuentran influenciadas por la cercanía al casco urbano y la influencia de la vía que comunica este con el municipio de Rio Viejo, los tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora, los suelos de mediana capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 47 y 52 puntos, relieve ligeramente escarpado con pendientes entre el 25 y 50%, tamaños prediales predominantes mayor a 50 hasta 100 hectáreas y uso principal agropecuario.

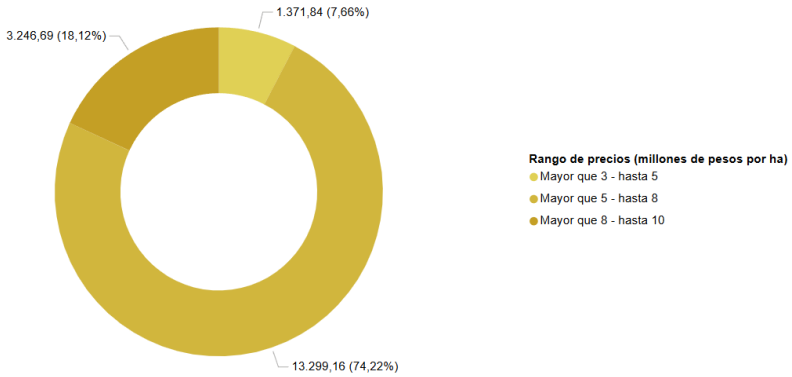
Figura 10. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Regidor




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Regidor, donde el rango de precio predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 74,22% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 11. Distribución de rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Regidor.




*Fuente:* UPRA (2023).

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

| 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** | 1.371,84 | El Piñal | 47-52 puntos. | Entre 2 y 3 horas | Mayor a 20 ha hasta 100 ha | Agropecuario - Forestal |
| **Mayor que 5 hasta 8** | 13.299,16 | La Victoria, Los Caimanes, Santa Teresa | 47-52 puntos. | Entre 1 y 2 horas | Mayor a 10 ha hasta 50 ha | Agropecuario - Forestal |
| **Mayor que 8 hasta 10** | 3.246,69 | Cercanía al casco urbano | 47-52 puntos. | Menor a 1 hora | Mayor a 50 ha hasta 100 ha | Agropecuario - Forestal |

*Fuente:* UPRA (2023).

En el municipio es poca la figura de arrendamiento de tierras rurales, sin embargo, se presenta la figurar de aparecería para las actividades pecuarias, que consiste en un acuerdo entre el propietario de la tierra y el propietario del semoviente, una vez se sacrifica el ganado se divide la ganancia generalmente en partes del 50%.

### 1.27.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Regidor

El municipio de Regidor presenta una gran riqueza cultural y natural, situado cerca del río Magdalena, lo que le brinda paisajes ribereños y una economía influenciada por la pesca y la agricultura, presenta un relieve predominantemente plano, con ecosistemas propios de la región, como ciénagas y humedales, que son hábitats para una gran diversidad de flora y fauna. Los cultivos de arroz y yuca son comunes y entro en auge la palma de aceite, la ganadería también representa una fuente importante de ingresos para los habitantes locales. Además, la pesca artesanal es una actividad fundamental, no solo para el consumo interno sino también como parte de su cultura

La dinámica en el mercado de tierras es baja. En el municipio las transacciones son bajas en atención a las principales variables que participan en la dinámica de tierras e inciden el en valor comercial de estas, se identificó que para Regidor, el menor rango de precios presenta los tiempos de desplazamiento mayores y los accesos más difíciles, en la medida que el rango de precio aumenta, las condiciones en cada una de estas variables mejora, siendo así que, el mayor rango de precios presenta tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en cercanías al casco urbano.

Otro aspecto importante es la ubicación y la accesibilidad, es decir, la lejanía al casco urbano y la calidad de las vías respectivamente. Sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), los predios con frente a estas vías cuentan con valores superiores. Las demás variables son homogéneas en cada

uno de los rangos definidos haciendo una diferencia incipiente en los precios comerciales.

El rango de precios predomínate en el municipio es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea de terreno, representado por el 74,22% del total de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público. La posible ocurrencia a la violación de derechos humanos por el conflicto armado en afectaciones a la vida, la libertad, la seguridad e integridad se ve representado mediante el Índice de Riesgo de Victimización, para Regidor dicho índice es de (0,13), lo que lo ubica en un nivel medio del departamento Bolívar, pero que en los últimos hayos viene influyendo de manera negativa dadas las presiones en el territorio por grupos al margen de la ley y problemas de orden público.

## 1.28. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Río Viejo

### 1.28.1. Dimensión contextual

Rio Viejo está ubicado en el sur del departamento de Bolívar, en la subregión de la Depresión Momposina a unos 450 km de Cartagena de Indias, la capital departamental. Limita al norte con los municipios de Regidor, San Martín de Loba y Barranco de Loba. Por el sur con el municipio de Arenal, hacia el occidente con los municipios de Norosí y Tiquisio. Por el oriente limita con el brazo Morales del río Magdalena.

El relieve en su mayoría es plano por donde cruzan y se ubican importantes ríos ciénagas, lagos y caños, así mismo se presenta 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 27-30 °C, lo que favorece la agricultura y ganadería. Se encuentra a una altitud promedio de 40 metros sobre el nivel del mar. Posee una precipitación anual de 2.000 mm, con dos temporadas de lluvias

que suele presentarse entre los meses de abril-junio y septiembre-noviembre, ubicándose dentro de la zona de vida Bosque Húmedo Tropical (bh-T) y piso térmico cálido.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial 2024-20(Alcaldía Municipal de Rio Viejo, 2024) 27 , la división política del municipio en la zona rural comprende 30 veredas distribuidas en (6) corregimientos los cuales son: Caimital, Macedonia, Hatillo, Cobadillo, Campo Alegre, Blancas Palomas. Algunos de los sectores más alejados son Caño Hondo, La Dorada y La Garita donde los pobladores pueden tardar hasta más de 5 horas para llegar al casco urbano. Por medio fluvial se llega al corregimiento de Campo Alegre, para entrar a veredas como San Luis, hasta llegar al brazuelo del Dique. Otros desplazamientos, como los que se realizan en motocanoa oscilan entre 1 y 2 horas.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica presenta una cobertura aproximada del 36% y veredas como Casa de Dios, San Pablito, Brisas de San Martin, Nuevo Mundo, Quebrada Grande, Los Terrones, El Cristal no cuentan con este servicio. En cuanto al servicio domiciliario de agua potable en la zona rural dispersa alcanza un 10% de cobertura en el restante no existe infraestructura para tal fin por lo que el recurso es captado de las fuentes hídricas, de las aguas lluvias y de pozos profundos, así como la construcción de jagüeyes. Para el servicio de alcantarillado la mayoría de las viviendas suple este servicio mediante pozos sépticos.

El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura muy baja con deficiencias en la señal, las entidades educativas no cuentan con el servicio siendo una cobertura casi nula, los puntos como Vive Digital no se encuentran en funcionamiento.

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 caso la zona central cerca del

casco urbano que presenta mejores condiciones y cobertura de servicios presenta los mayores precios comerciales de la tierra.

Sin embargo, de manera general el municipio presenta 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. Adicionalmente esta problemática se agudiza con la usencia de oficinas de atención por parte de las entidades prestadoras, por lo cual los pobladores deben desplazarse hasta la capital ubicada a 479 km (9 horas aproximadamente) para buscar respuestas y soluciones.

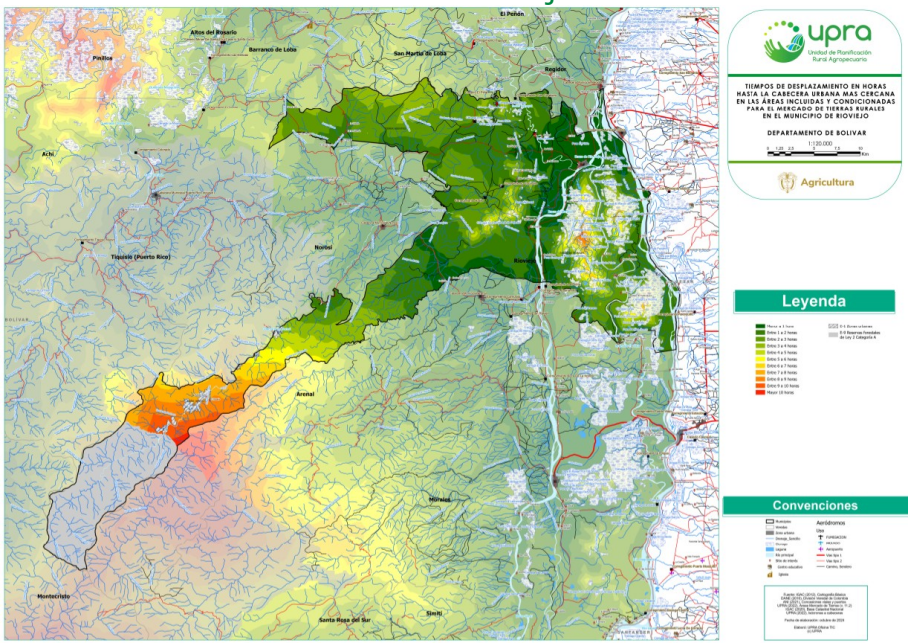
En cuanto a la infraestructura vial, en su zona rural el municipio cuenta con 160 km de vías terciarias, las cuales se encuentran sin pavimentar y en regular estado de conservación. En temporada de invierno el tránsito por estas vías se dificulta y genera mayores tiempos de desplazamientos. El aeropuerto más cercano se encuentra a 2 horas aproximadamente en el municipio de Aguachica, Cesar.

El transporte fluvial es de gran importancia, el rio Morales es la principal fuente de movilización de los productos y mercancías. Allí se ubica la empresa COOTRANSFLUTER que brinda servicios de transporte de pasajeros por el río Magdalena hacia La Gloria, Cesar. Adicionalmente el transporte de vehículos se realiza mediante ferri para el cruce del rio Magdalena.

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 2 y 3 horas; las zonas cercanas al casco urbano y en el centro de del municipio las distancias son más cortas y el tiempo de desplazamiento es entre 1 y 2 horas, sin embargo, a medida que se alejan hacia los límites municipales estos tiempos van aumentando hasta incluso hasta llegar a las 10 horas de recorrido.

Es así que, a mayor distancia y menor calidad de vías el precio comercial de las tierras disminuye considerablemente, es el caso del sector de Pueblo Nuevo donde los pobladores pueden incurrir hasta más de 7 horas para llegar al casco urbano, allí se encuentran definidos los menores precios comerciales del municipio (mayor que 3 hasta 5 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 12. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Rio Viejo




*Fuente*: UPRA, (2023).

La presencia institucional es casi nula, deben desplazarse a municipios como Simití y Cartagena. Para acceso a créditos inclusive se desplazan a otro departamento, más exactamente a municipios como La Gloria, en el departamento del Cesar.

En cuanto a la infraestructura de educación, se cuenta con 2 instituciones oficiales (Institución Educativa Rio Viejo. La I.E. Cobadillo) y un total de 21 sedes

educativas, la cobertura educativa para el nivel de bachillerato es casi nula en el área rural, la mayoría de los estudiantes se ven obligados a desplazarse hasta la zona urbana municipal. Las veredas cuentan con centros educativos de básica primaria. Por otro lado, en cuanto a salud, el municipio cuenta con el E.S.E Hospital Local La Candelaria de primer nivel y centros de salud en los corregimientos de Macedonia, Cobadillo, Caimital, el restante de corregimientos no presenta o se encuentra en abandono como es el caso del centro de salud de Hatillo.

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.

Por otro lado, el municipio cuenta con una gran oferta hídrica, empezando con el río Magdalena y el brazo Morales el cual pasa por el costado oriental, este es un medio de comunicación vía fluvial de alimentos, combustibles y personas; como fuente de suministro de agua se destacan las quebradas La Oscura, San Pablito, El Cristal y Quebrada Grande; adicionalmente cuenta con un complejo cenagoso donde los campesinos se ven beneficiados mediante las prácticas de pesca artesanal y mediante sistema de riego natural para la producción agrícola, se destacan algunas de estas como La Tigrera, el Uvero, La Victoria, Pajaral, Mata Mangle y Sierpetuerta ubicadas en los sectores de Casa de Dios, San Luis, Campo Alegre, San José, Hatillo, Juan Gabriel, Macedonia y Bellavista.

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.

Anudado a lo anterior es poca la asociatividad en el sector agropecuario, sin embargo, existen algunas asociaciones que permiten la producción y transformación de productos generados para incentivar y dinamizar los mercados como ASOPREDECO, ASPATIDER, ASOPAMIR, ASOCAMPEARIOVI, ASOPADECA, ASOPRAPVICA, ASOMUDEP, NUEVA LUZ, ASOMUHAT, ASOBLANPALM, ASODESPARIO, FUNSOCIAL, ASOPAVIRIO, ACASAC y ANUC RIO VIEJO. Las Mujeres rurales están presentes, pero de manera mixta, tanto hombre como mujeres participando en diferentes labores productivas agropecuarias. Localizadas en zonas como en Macedona.

El joven rural tiene poca participación en la producción agropecuaria, el relevo generacional es muy bajo y la curva de envejecimiento está llegando a los 55 años, con muy bajos niveles de participación juvenil. Esto es agudizado por la poca presencia educativa con enfoque agropecuario.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Rio Viejo presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV; en general existen problemas de orden público concentrado más en unas zonas que otras, pues existe un contexto de conflicto armado influenciado en sectores económicos importantes como la minería o el sector ganadero, lo cual tiene una afectación negativa, manifestándose en desplazamientos forzados y extorsiones, lo que desestabiliza el tejido social y económico de las comunidades rurales.

### 1.28.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Rio Viejo se clasifica en la categoría de ruralidad **Rural,** en concordancia con la categoría municipal, la poca disponibilidad y acceso a diversos bienes y servicios, así como la baja presencia institucionalidad con que cuenta el municipio.

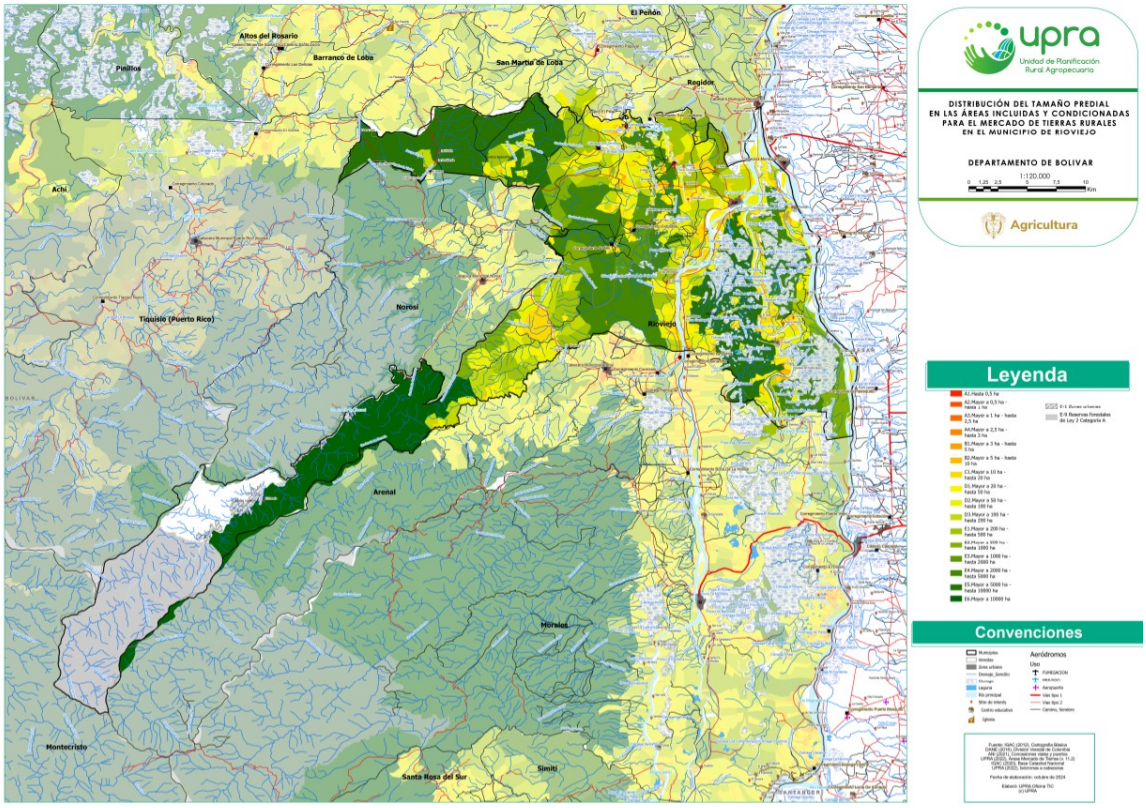
Ejemplo de lo anterior es la ausencia de entidades importantes como notaria y oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR donde se registra la propiedad, su círculo registral se ubica en el municipio la ciudad de Simití; lo

anterior influye en el aumento de la informalidad y tenencia de la tierra, Rio Viejo presenta un rango de informalidad mayor de 50% y hasta el 75%, pues el 57% de los predios no cuentan con títulos formales (UPRA, 2020) la carta venta es la figura más recurrente para las transacciones inmobiliarias.

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

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 en el municipio en su mayoría se presenta la mediana propiedad, pues el 27,65% de los predios presentan áreas mayores que 20 ha hasta 50 ha, de seguido se ubica la pequeña propiedad con un 26,04% con tamaños mayores a 10 ha hasta 20 ha. El 22,41% de los predios presenta áreas menores a 10 ha; finalmente el 5% de los predios presentan áreas mayores a 200 ha, estos últimos ocupan el 70,3% del área del territorio municipal. En relación con la dinámica del mercado de tierras y los precios definidos, para la zona central en cercanías al casco urbano predominan tamaños prediales mayores de 10 ha hasta 20 ha, en los límites municipales donde se presentan los menores precios comerciales (mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea) se presentan predios más grandes donde predominan tamaños mayores a 20 ha hasta 50 ha.

Figura 13. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural de Rio Viejo




*Fuente*: (UPRA, 2023).

### 1.28.3. 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 2001 "Por medio del cual, se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rio Viejo".

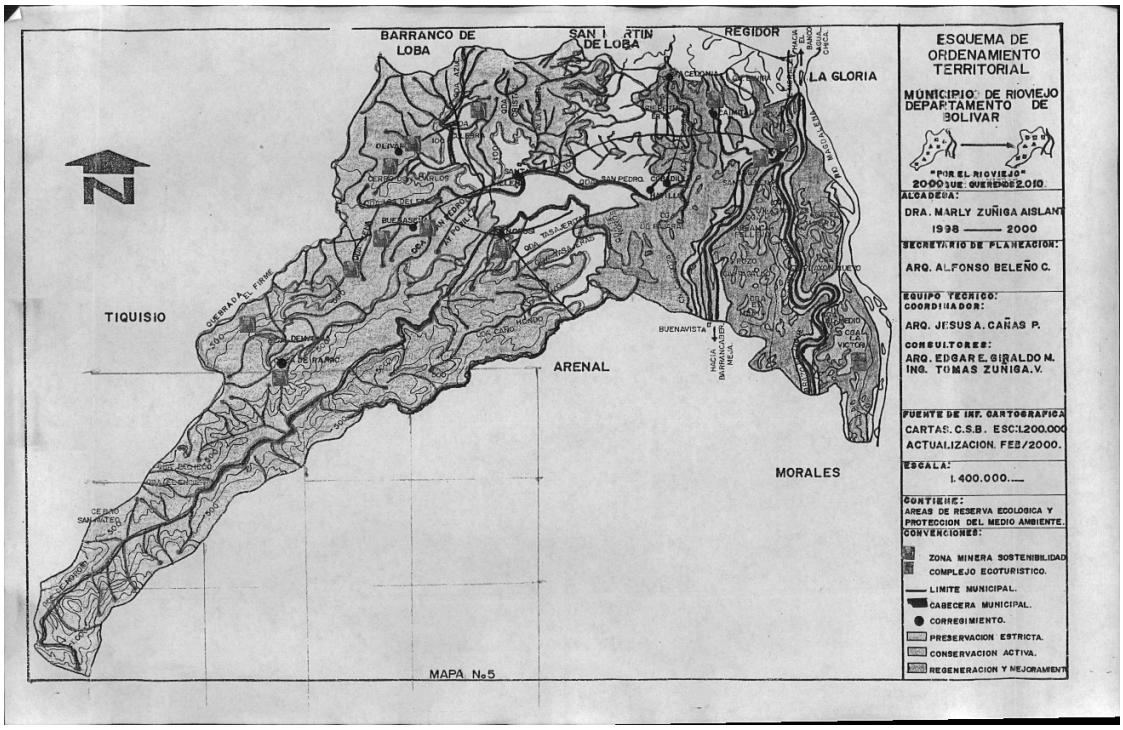
Las zonas normativamente dispuestas para la protección y conservación ambiental se ubican en la serranía de San Lucas al suroccidente del municipio, en esta categoría se tiene la zona Forestal Protectora de Aguas, entre las cuales están: la Ronda del Brazo de Morales, los Brazos el Dique y Papayal, Quebradas de Norosí, La Dorada, San Pedro, La Oscura, El Firme, Demanda, caños y todos los espejos de agua. Allí el uso del suelo se encuentra dedicado exclusivamente

para su conservación por lo que el desarrollo de actividades diferentes está prohibido, así como su comercialización.

la frontera agrícola se ubica fuera de los perímetros urbanos de los centros poblados principalmente en los sectores de los corregimientos de Macedonia, Hatillo, Cobadillo Campo Alegre, Blancas Palomas y Caimital. En estas zonas se encuentran los precios comerciales más altos del municipio donde se tienen valores unitarios entre 8 y 10 millones de pesos por hectárea.

La zona de uso rural pesquero se localiza en los cuerpos de agua (Brazos de Morales, Rio Viejo, El Dique y Papayal, quebradas, caños, El Complejo Cenagoso y todos los espejos de agua), de la zona rural ZPP, incluyendo la margen protectora de aguas; dadas las características y limitantes aledañas a estas zonas de finen los menores precios comerciales, el rango allí establecido es de mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Figura 14. Mapa de zonificación ambiental del municipio de usos y cobertura




*Fuente*: (Alcaldía Municipal de Rio Viejo, 2001)

En el municipio de Río Viejo presenta diferentes conflictos de usos y problemáticas asociados a la preservación y cuidado de los recursos naturales, ejemplo de ellos son los humedales que a pesar de sus funciones ecológicas enfrenta amenazas por la expansión urbana y la invasión de terrenos durante las temporadas secas, cuando algunos residentes ocupan ilegalmente estas áreas. Adicionalmente la contaminación de los cuerpos de agua, agravada por el vertido de residuos sin tratamiento, y la deforestación impulsada por la expansión agrícola y el uso de leña en los hogares. (Alcaldía Municipal de Rio Viejo, 2024).

Por otro lado, el desarrollo de actividades mineras de oro informales en los sectores como Las Minas en sectores de los corregimientos de Hatillo, Cobadillo y Macedonia y sus veredas, en los límites con Arenal y Norosí, la quebrada La Oscura presentan grandes daños ambientales a causa de la contaminación de las fuentes hídricas con materiales pesados, así como la deforestación y degradación de los suelos.

### 1.28.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio de Rio Viejo se basa principalmente en el desarrollo de actividades primarias, dadas sus condiciones geográficas, físicas y climáticas la población se dedica principalmente a la agricultura, ganadería y piscicultura.

En la parte agrícola, la mayoría de las fincas están dedicadas a la producción de diferentes cultivos como la palma de aceite, yuca, maíz, patilla, plátano, ahuyama, 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 Rio Viejo registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 9. Área y rendimiento de los principales cultivos en Rio Viejo

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre) | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Palma de aceite | 6882 | 5,19 |
| Yuca consumo en fresco | 190 | 12 |
| Maíz Blanco Tradicional | 155 | 1,3 |
| Maíz Amarillo Tradicional | 145 | 1,3 |
| Patilla | 17 | 25 |

*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 el municipio presenta un censo de 20.109 cabezas de ganado (ICA, 2023) se tiene un promedio de producción de entre 5 a 6 litros por animal día, con una capacidad de carga por UGG de 2 animales por hectárea.

Por otro lado, un fuerte del municipio es pesca artesanal y piscicultura en estanques, debido a su proximidad a cuerpos de agua, el complejo cenagoso, la colindancia a lo largo del brazo Morales del río Magdalena hacen del municipio una actividad con alto potencial donde se convierte el sustento de muchas familias de la región. Importante destacar que en el municipio no se cuenta con un centro de acopio para sacar los productos generados por los pobladores, generalmente los productos son por venta directa o intermediarios.

Finalmente, la minería es otra de las actividades que impulsan el desarrollo de la región, se cuentan con 23 títulos mineros activos para la explotación de minerales principalmente oro, plata y platino; y se encuentran en trámite 77 más. En menor proporción se da la minería a artesanal a pequeña escala, sin embargo, representa una parte importante de la economía local.

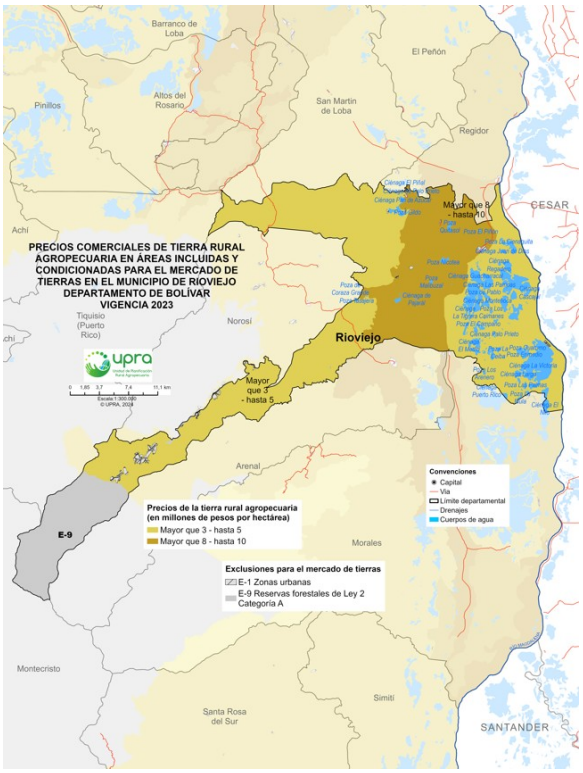
### 1.28.5. Dimensión económica

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

**Mayor que 3 y hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Corresponde a las tierras ubicadas en los límites municipales y en cercanía a la Serranía de San Lucas, suelos de mediana a regular capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 47 y 52 puntos, con tiempos de desplazamiento predominantes entre 2 y 3 horas, sin embargo se presentan zonas con difíciles accesos donde los tiempos pueden llegar hasta de 7 horas, tamaños prediales predominantes mayor a 20 hasta 50 hectáreas y uso principal agropecuario.

**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 entre 1 y 2 horas, los suelos de mediana a regular capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 47 y 52 puntos, tamaños prediales predominantes mayor a 10 hasta 20 hectáreas y uso principal agropecuario.

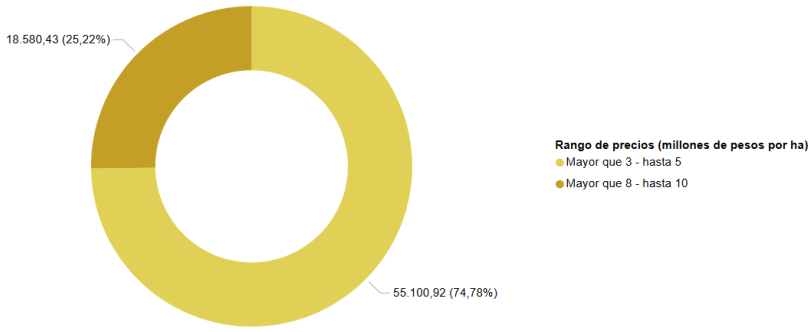
Figura 15. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Rio Viejo




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Rio Viejo, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 74,78% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 16. Rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de Rio Viejo




*Fuente:* UPRA (2023).

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

| 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** | 55.100,92 | Pueblo Nuevo, La victoria y colindancia al complejo cenagoso | 47-52 puntos y de 27-34. | Entre 2 y 3 horas | Mayor a 20 ha hasta 50 ha | Agropecuario |
| **Mayor que 8 hasta 10** | 18.580,43 | Corregimientos Macedonia, Cobadillo, Hatillo | 47-52 puntos. | Entre 1 y 2 horas | Mayor a 20 ha hasta 20 ha | Agropecuario |

*Fuente:* UPRA (2023).

En el municipio es poca la figura de arrendamiento de tierras rurales, la mayoría se hace por acuerdos mutuos entre familiares y llegan a arreglos de participación sobre la cosecha.

### 1.28.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Rio Viejo

El municipio de Rio Viejo se caracteriza por su rica biodiversidad, presenta un terreno plano y un complejo cenagoso y la cuenca del brazo de Morales con una gran significación y riqueza cultural y natural, situado cerca del río Magdalena, lo que le brinda paisajes ribereños y una economía influenciada por la pesca. Hacia el sur occidente cuenta con un área de bosques primarios en la serranía de San Lucas.

Su economía es basada en la agricultura donde se establecen cultivos importantes como palma de aceite, yuca, maíz, patilla, plátano, ahuyama, arroz, frijol, entre otros. La ganadería también representa una fuente importante de ingresos para los habitantes locales. Además, la pesca artesanal es una actividad fundamental, no solo para el consumo interno sino también como parte de su cultura.

La dinámica del mercado de tierras se ve influenciada por variables principales como la infraestructura vial, la cual es limitada compuesta principalmente por vías terciarias sin pavimentar, adicionalmente los bajos porcentajes de cobertura de servicios básicos en zonas rurales como energía eléctrica, agua potable, saneamiento básico y conectividad requieren de principal atención. De acuerdo con la categoría rural, se tiene poca presencia institucional y adicional existe una debilidad organizativa y asociativa por lo que disminuye las iniciativas, el diseño y técnicas de comercialización, lo que limita su capacidad de negociación.

La disponibilidad de tierras aptas para las actividades agrícolas pero la poca formalidad en la propiedad dificulta la inversión y el establecimiento de

proyectos productivos, adicionalmente se dificulta el acceso a mercados, a créditos de inversión en las entidades financieras.

Adicionalmente la presencia de grupos ilegales ejerce 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.

Se identificó que para Rio Viejo, la dinámica inmobiliaria es baja, las características físicas y las variables mencionadas anteriormente son muy homogéneas por lo que los precios definidos también lo son, en general para el municipio se identificaron dos rangos de valor que varían de acuerdo con las distancias y la infraestructura vial. Adicionalmente a los usos y actividades económicas establecidos.

El rango de precios predomínate en el municipio es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea de terreno, representado por el 74,78% del total de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

## 1.29. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Cristóbal

### 1.29.1. Dimensión contextual

San Cristóbal es un municipio localizado al norte del departamento de Bolívar en la subregión del Dique, aproximadamente 78 de Cartagena, Capital departamental. Limitando al norte con el departamento del Atlántico, al occidente con Soplaviento, al oriente con Calamar, y al sur con Soplaviento y Calamar.

Presenta temperaturas promedio de 28°C a lo largo del año y precipitaciones inferiores a los 1.000mm. Que de acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término cálido y se encuentra dentro de Bosque Muy Seco Tropical (bms-T).

San Cristóbal, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda, cuenta con 8.743 habitantes, su cabecera municipal registra 6.617 habitantes que representan el 75,7%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (2.126 habitantes) representando el 24,3% del total de la población (TerriData, 2024c). Conforme lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial, la zona rural se encuentra conformada por el único corregimiento "Higueretal" y la vereda Las Cruces (Alcaldía Municipal de San Cristóbal, 2002).

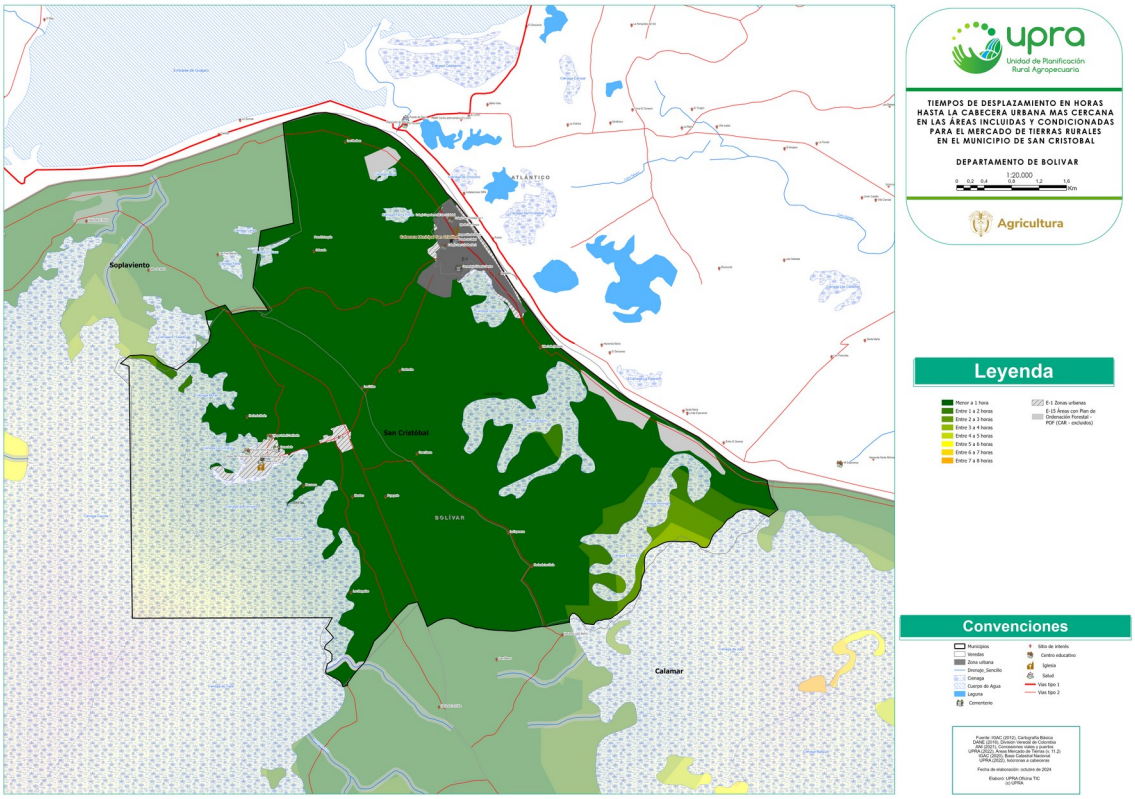
Con relación a los servicios públicos en el área rural la cobertura es deficiente casi nula, un 10% presenta energía eléctrica, el agua es captada mediante pozos profundos y jagueyes; la conectividad es deficiente pues no se cuenta ni siquiera con puntos de internet en los colegios.

En cuanto al componente de infraestructura vial, el municipio tiene como principal acceso la vía que viene desde Soplaviento, pasando por Las cruces y la cual se dirige hacia Hato Viejo (Arroyohondo); y la vía que se desprende de Las Cruces y se dirige hacia la cabecera municipal de San Cristóbal; según información transmitida por los actores locales en el momento de la entrevista, estas vías se encontraban en pavimentación; por otro lado las pocas vías terciarias se encuentran en mal estado de conservación.

El transporte fluvial se realiza a través del Canal del Dique, este se usa para la navegación y el transporte de personas y productos, así como para comunicarse con los municipios de Calamar, Mahates, Soplaviento.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento desde cualquier punto de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana, elaborado por la UPRA, se evidencia que a pesar del estado de las vías y dada la extensión del municipio el 80% del territorio presenta tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, el 20% restante puede llegar a tardar máximo 2 horas en sectores como La Gloria y La Esperanza.

Figura 17. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Cristóbal.




*Fuente:* UPRA (2023).

La presencia institucional también es una deficiencia, pues se cuenta con muy pocas instituciones que permita el acceso a servicios requeridos por la comunidad. Solamente se cuenta con Registraduría y Juzgado, el SENA solamente ofrece cursos cortos sin contar con una planta física. Otros servicios como el registro de la propiedad inmueble deben hacerse en la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro ubicada en la ciudad de Cartagena.

La infraestructura de salud hace presencia mediante el hospital municipal de primer nivel con prestación de servicios básicos y un centro de salud en el corregimiento Higuiretal sin embargo requiere de algunas adecuaciones y mejoras.

La infraestructura educativa está conformada por dos sedes públicas (Institución Educativa Técnica Acuícola de San Cristóbal y la Institución Educativa Técnico Agropecuaria Francisco de Paula Santander) ubicadas en la cabecera municipal y en la zona urbana del corregimiento Higueretal respectivamente.

A pesar de contar con estas instituciones se ha presentado deserción escolar debido a la falta de transporte y la difícil comunicación, así como la poca cobertura de servicios públicos como la conectividad e internet. Así mismo salen como Técnicos Agropecuarios y Acuícolas, sin embargo, esto es solo de teoría, pues no se cuenta con tecnología y prácticas, así como continuidad en los procesos de formación y menos con proyectos a los que se puedan vincular para trabajar. El no contar con este tipo de recursos, coloca a los estudiantes en condición de desigualdad con los estudiantes de centros poblacionales de mayor desarrollo ampliando la brecha de desigualdad.

El municipio no cuenta con un distrito de adecuación de tierras destinados al mejoramiento de los rendimientos agrícolas que permita una mayor producción de productos agropecuarios.

El acceso a los servicios básicos requeridos por la población permite realizar trámites de manera más expedita e incurrir en menores costos y tiempos de desplazamiento; en este sentido San Cristóbal presenta deficiencia en algunos sectores siendo una desventaja para la dinámica del mercado de tierras, lo que implica el desplazamiento de la población para la toma de servicios más especializados de salud o educación financieros.

Se identifica que en el municipio la asociatividad tiene mediana representatividad en la producción y transformación de varios productos generados, lo que incentiva y dinamiza los mercados, así como el desarrollo de proyectos productivos para el beneficio de sus asociados dedicados a la agricultura, ganadería y pesca. De acuerdo con los dispuesto en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 e información suministrada en por los actores locales existe aproximadamente 14 asociaciones activas dedicadas a las

actividades del campo. Las organizaciones asociativas son: Agropigacruz, Asociación de pequeños ganaderos de Higueretal, Cooperativa de productores agropecuarios del norte de Bolívar, Asociación de productores emprendedores del municipio de San Cristóbal, Cooperativa Multiactiva agropecuaria del Canal del Dique, Asociación Municipal de Campesinos, Agricultores, Piscicultores y Ganaderos de la vereda Las Cruces, Cooperativa de Pesca y Agricultura de Higueretal, Asociación de Pescadores de San Cristóbal, Cooperativa de Pescadores de San Cristóbal.

La participación de la mujer es poco representativa, se cuenta con la asociación de mujeres emprendedoras y asociación de panaderas, sin embargo, esta es muy incipiente para las necesidades del municipio; igualmente para la población joven, pues existen algunos proyectos de transformación como leche y concentrado, sin embargo, es muy poco y la mayoría de estos se dedican a otras actividades o se van del municipio a ciudades más grandes como Cartagena, Barranquilla en busca de oportunidades.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación con el componente de seguridad, el municipio de San Cristóbal presenta un nivel de riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. Dicho esto, actualmente este es el cuarto municipio 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.

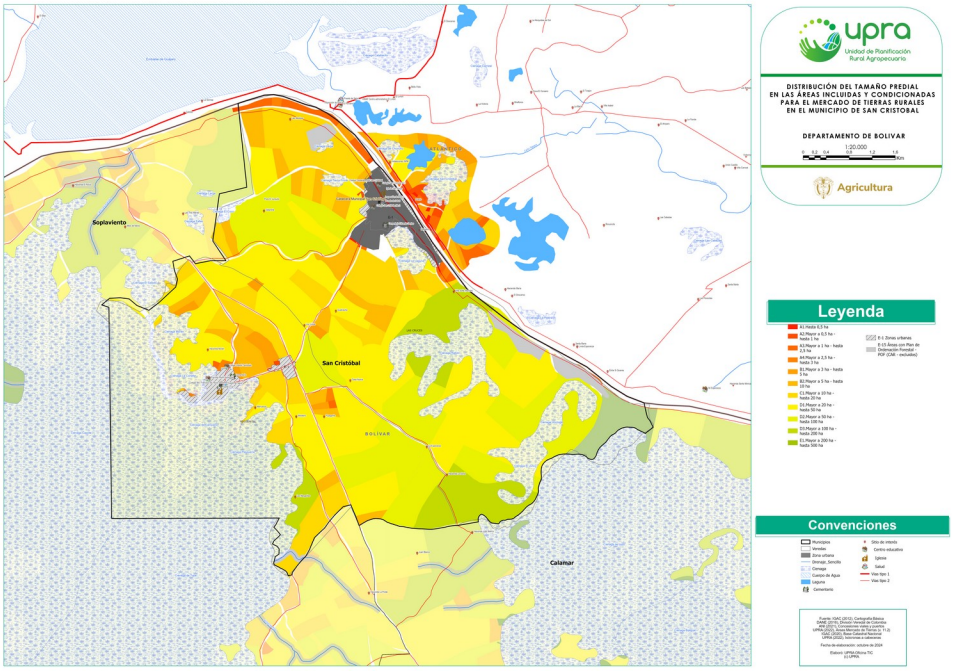
### 1.29.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra media ubicándose entre el rango del 25 al 50%, pues entre el 34% de los predios no cuenta con títulos formales (UPRA, 2022). Sin embargo, según la percepción de los actores locales y lo planteado en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027,

la información catastral y registral se encuentra desactualizada llegando incluso a un 90% de informalidad, lo que conlleva a la inseguridad jurídica, limitación al acceso financiero, menor valor de comercialización de la tierra en los mercados, perdida de inversión, lo que a largo plazo incide en la estabilidad, desigualdad y conflictos en la población.

La distribución del tamaño de la propiedad rural se encuentra enmarcada por los microfundios y minifundios, pues el 35,74% de los predios presentan áreas inferiores a 3 ha y el 22,89% presenta áreas mayores de a 3 ha hasta 10 ha; de manera menos representativa el 16,87% corresponden a la pequeña propiedad con áreas mayores a 10 hasta 20ha, el restante corresponde al mediana y gran propiedad ubicados principalmente al suroriente del municipio donde se presentan los menores precios comerciales de la tierra rural, mientras que aquellos microfundios, minifundios y pequeños predios se presentan los mayores rangos de precios de la tierra rural.

Figura 18. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Cristóbal




*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.29.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Acuerdo del 2002. Los siguientes usos se encuentran distribuidos en el territorio municipal, sin embargo, no se encontró la cartografía anexa y el mapa de zonificación ambiental que permita identificar cada uno de estos geográficamente, aun así, a continuación, se hace una contextualización de los principales y la incidencia en la dinámica de mercado de tierras.

Los suelos de protección corresponden aquellas áreas de amortiguamiento alrededor de los complejos cenagosos y el Canal del Dique, los cuales son zonas inundables y sirven como barreras de protección a las zonas urbanas y rurales. Las zonas de pesca artesanal se encuentran autorizadas de manera restrictiva sobre las ciénagas de Tupe, Capote Campano, Moran, Coneya, Rabón, Jobo, Chorro de Arroz.

Las zonas destinadas a la producción agropecuaria se ubican en suelos de piedemonte ubicadas alrededor de la cabecera municipal y el corregimiento Higueretal, uso principal es agropastoril. Los suelos son de buena capacidad productiva presentando precios comerciales mayores a 10 hasta 20 millones de pesos por hectárea.

El canal de Dique está conformado por el cuerpo de agua destinado principalmente a la conservación y restauración de este recurso natural, en este se permiten como usos complementarios la recreación pasiva y usos condicionados par al transporte, captación de aguas, pesca artesanal de subsistencia e investigación científica. Las tierras ubicadas alrededor de este presentan los mayores precios comerciales del municipio.

### 1.29.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

San Cristóbal al igual que municipios de la subregión del Canal del Dique se encuentra influenciada por la economía al alrededor del recurso hídrico y el complejo cenagoso. La pesca es una actividad económica de la que dependen varias familias, sin embargo, esta se realiza de manera tradicional con pocas técnicas de producción. En el sector agrícola se destaca el establecimiento de cultivos principales como la yuca, maíz, plátano, mango, melón, frijol y otros productos de pan coger que abastecen tanto al consumo local como a los mercados regionales.

A partir de la información dispuesta en las Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022 elaboradas por la UPRA con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros, el municipio para el año 2021 tiene representatividad en las siguientes líneas productivas agrícolas:

Figura 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Cristóbal

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Mango demás variedades | 57,00 | 10,00 |
| Plátano consumo interno | 22,00 | 8,00 |
| Yuca consumo en fresco | 20,00 | 16,00 |
| Maíz Amarillo Tradicional | 20,00 | 0,84 |

*Fuente:* UPRA (2022)

En relación con la actividad pecuaria, se practica en su mayoría la ganadería doble propósito con aproximadamente 2.534 bovinos (ICA, 2023) lo que es bajo en comparación con el promedio departamental. La producción lechera de 4 a 5 litros/día/cabeza para grandes productores.

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio mediante ventas directas, algunos mercados del departamento del Atlántico y en la Ciudad de Cartagena.

### 1.29.5. Dimensión económica

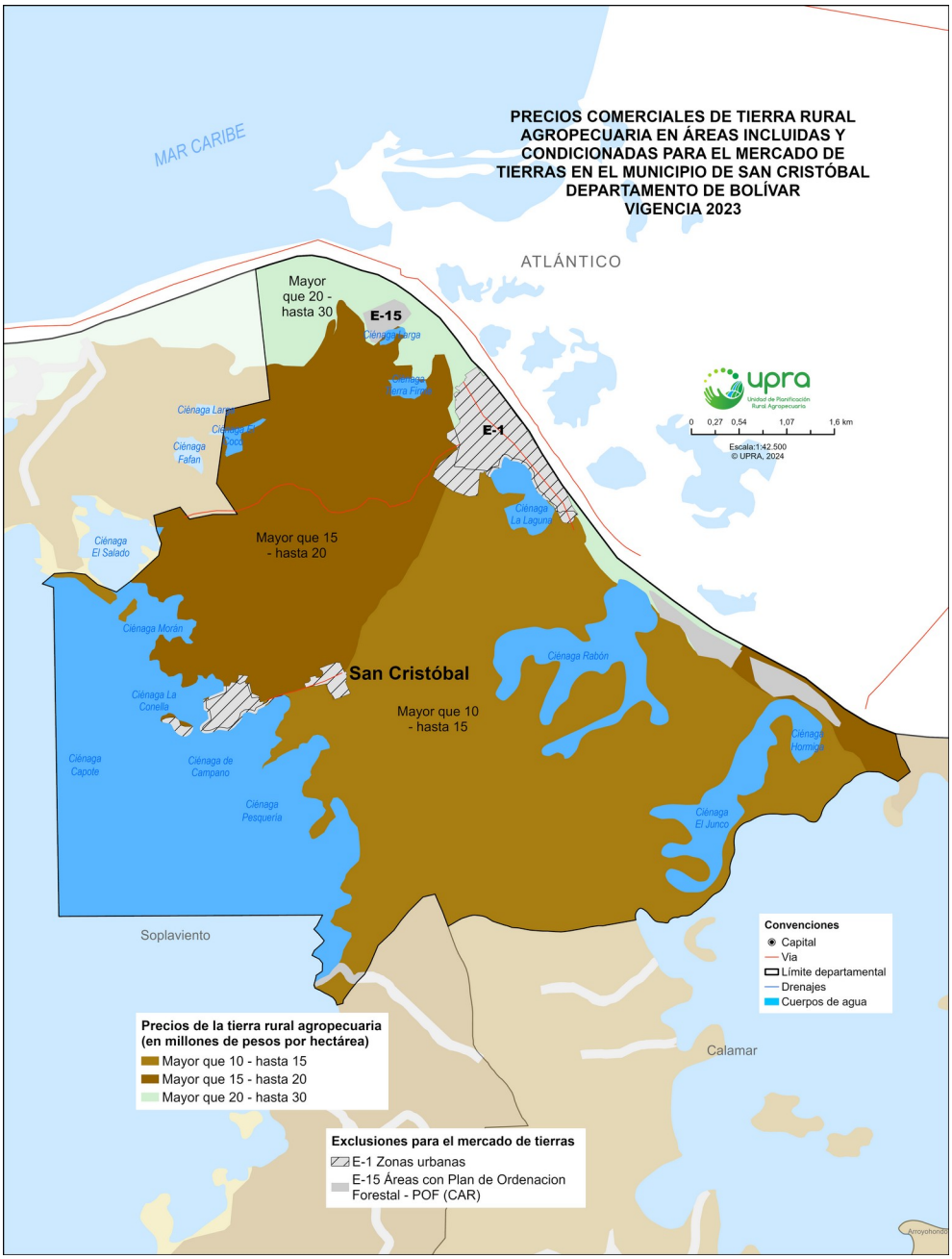
Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio para las zonas incluidas y condicionadas en el mercado de tierra son los siguientes:

**Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea:** Este rango se representan en la mayor parte del territorio, hacia el oriente, corresponden a tierras de clima cálido seco, de buena capacidad productiva presentan un rango de valor potencial predominante de 70 a 76 puntos y relieve ligera plano, con pendientes del 3 al 7%; predominan los tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, y tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 hectáreas, usos principales en agricultura y pesca.

**Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea:** Son tierras ubicadas al occidente de la vía Higueretal-San Cristóbal hasta la colindancia con el municipio de Soplaviento, sectores de Los Uvitos, Quebracha; tierras de buena capacidad productiva presentan un rango de valor potencial predominante de 70 a 76 puntos y relieve ligera ondulado y moderadamente inclinado, con pendientes del 3 al 7% y del 7 al 12%; predominan los tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, y tamaños prediales mayores a 5 hasta 10 hectáreas, presenta cercanía a los centros de consumo la producción de cultivos transitorios.

**Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea:** Son tierras ubicadas al norte en colindancia con el canal del Dique y cercanía al casco urbano, sector Las Mestizas y Villa Sofía, tierras productivas con predominio de valores potenciales de 47 a 52 puntos y de 64 a 69 puntos, relieve plano con pendientes inferiores al 3%, tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, predominan las parcelas de 1 a 2,5 hectáreas.

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

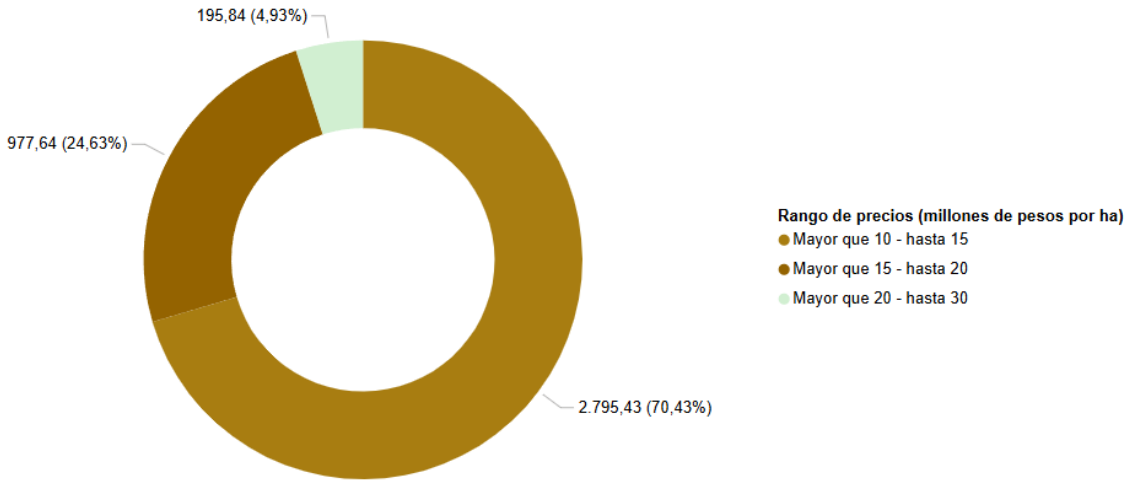



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de San Cristóbal, donde el rango de precio predominante

es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 70,43% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 21. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Cristóbal.




Fuente: UPRA (2023).

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

| 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 10 hasta 15** | 2.795,43 | La Gloria, La Esperanza, oriente de la vía Heguiretal – San Cristóbal | 70 a 76 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 20 ha – hasta 50 ha | Agropecuario |
| **Mayor que 15 hasta 20** | 977,64 | Occidente de la vía Heguiretal – San Cristóbal | 70 a 76 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 5 ha – hasta 10 ha | Agropecuario |
| **Mayor que 20 hasta 30** | 195,84 | Colindando con el Canal del Dique | 47 a 52 puntos y 64-69 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 1 ha – hasta 2,5 ha | Agropecuario |

*Fuente:* UPRA (2023).

En el municipio existe poca para el arrendamiento de tierras rurales, principalmente para el desarrollo de actividades pecuarias, en las actividades agrícolas la figura se realiza por contratos de comodato y para cultivos transitorios.

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

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Pecuario - Ganadería | $ 30.000 - $ 50.000 | Cabeza de ganado | mensual | Arriendo de tierras para ganadería. El precio depende la ubicación de la finca y su adecuación, |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.29.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Cristóbal

El desarrollo del municipio de San Cristóbal es jalonado principalmente por las actividades agropecuaria y pesqueras; esto debido sus condiciones edafoclimáticas, la buena capacidad productiva de los suelos y la disponibilidad de recursos hídricos. En el sector agrícola predominan los cultivos semestrales como la yuca, maíz, algunos permanentes como el plátano y el mango. La ganadería es de doble propósito. Así mismo otras variables como el estado actual de las principales vías y su pavimentación, las cercanías a los centros de consumo como la ciudad de Cartagena y Barranquilla dejan a la vista un potencial en el desarrollo productivo, así mismo las buenas condiciones de seguridad y orden público permiten la libre expresión y dinamismo social, elementos llamativos para población externa o interna que quiera invertir en el municipio.

Por otro lado, factores menos favorables como la baja cobertura de servicios públicos la formalidad en la propiedad, la desactualización de los instrumentos de gestión como el EOT y la conservación catastral, el desaprovechamiento

nuevas tecnologías y la mecanización de las tierras por sus pendientes planas, retrasan los procesos de desarrollo, el ordenamiento del territorio, los rendimientos productivos y el uso eficiente del suelo.

En comparación con otros municipios del departamento, el municipio de San Cristóbal no presenta precios de la tierra tan bajos, pues el menor rango de precios determinado es mayor que $10’000.000 de pesos hectárea hasta $15’000.000 por hectárea, el cual es el más predominante representado por el 70,43% del total de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales.

## 1.30. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Estanislao

### 1.30.1. Dimensión contextual

San Estanislao es un municipio localizado al norte del departamento de Bolívar, en la subregión del Dique, aproximadamente 52 kilómetros de Cartagena, capital departamental. Limita al norte con el departamento del Atlántico, al sur con los municipios de Arjona y Mahates, al oriente con el departamento del Atlántico y el municipio de Soplaviento, y al occidente con Turbaco y Villanueva.

Su cabecera municipal presenta una altitud promedio de 26 metros sobre el nivel del mar, temperaturas promedio de 28°C presentes a lo largo del año y precipitaciones inferiores a los 1.000mm. De acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término cálido y se encuentra dentro de Bosque Muy seco tropical (bms-T).

Conforme lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027, (Alcaldía Municipal de San Estanislao de Kostka, 2024) el municipio se encuentra dividido territorialmente en la cabecera municipal, dos corregimientos: Las Piedras y Santa Cruz de Bayano, conformado por las veredas: Madrid, Arroyo Arena, El Limón y La Valenciana. Además de un Consejo Comunitario El Mango de la Púa

II, conformado por 40 familias, dedicadas a cultivar maíz, yuca, patilla, millo, arroz, melón, ñame, café, algodón, plátano.

Con relación a los servicios públicos del área rural, la cobertura de energía eléctrica es de aproximadamente 20%, los pocos beneficiados corresponden a los predios ubicados sobre las vías principales; en las zonas urbanas de los corregimientos se benefician del servicio de acueducto, así como las fincas ubicadas sobre la vía principal, San Estanislao-Villanueva, en la zona rural no se tiene cobertura y capta el recurso mediante las quebradas, jagüeyes y pocos cuentan con pozos profundos. El servicio de conectividad de internet es regular, solo se dispone de puntos en colegios y escuelas.

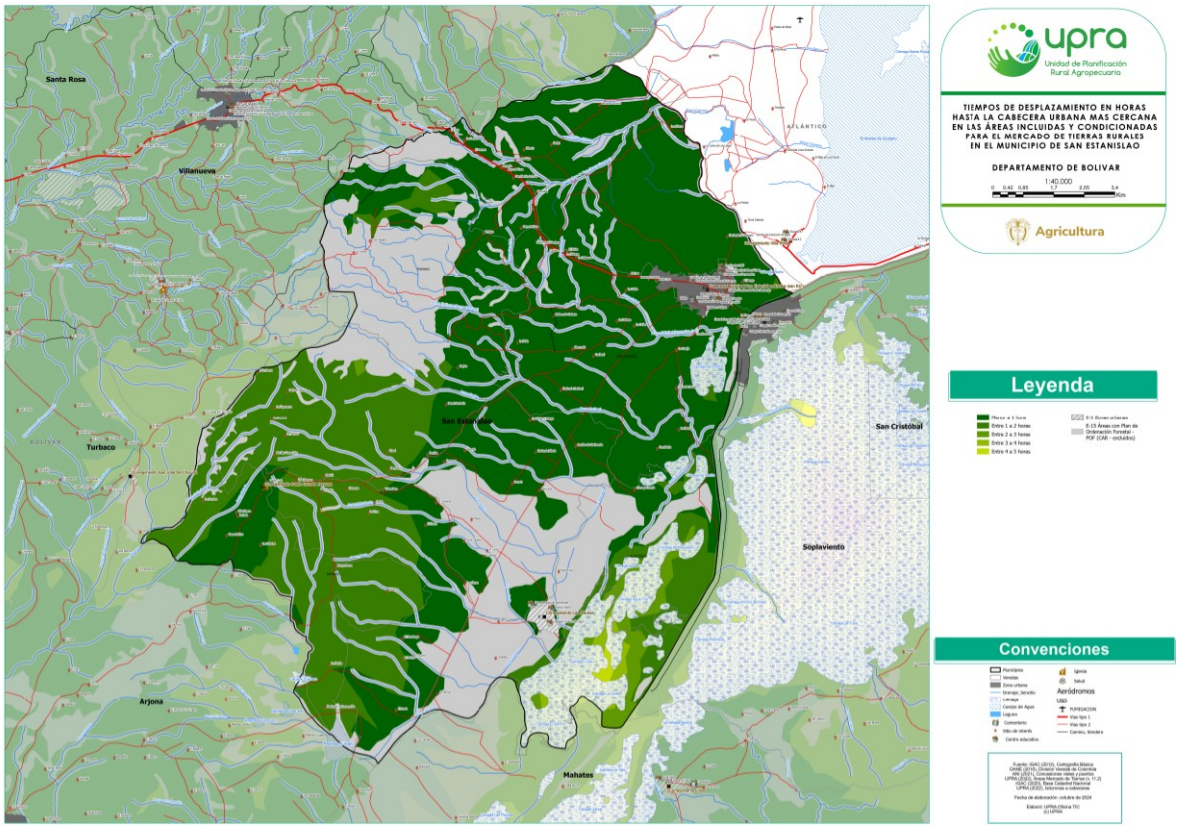
En cuanto al componente de infraestructura vial, el municipio tiene un 70% de cubrimiento vial, la vía principal es la vía San Estanislao – Villanueva que dirige a Cartagena, doble carril pavimentada; igualmente San Estanislao – Corregimiento Las Piedras y, San Estanislao - Santa Rosa (Repelón, Atlántico). Las demás corresponden a las vías terciarias que comunican la zona rural dispersa y se encuentran en regular y mal estado de conservación.

Uno de los sectores más lejanos del casco urbano es "El Peligro" ubicado dentro de una zona de reserva, solamente se puede acceder en bestia en un recorrido de más de 3 horas, en época de verano se puede transitar en moto disminuyendo los tiempos en 1hora 30min.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento desde cualquier punto de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, se identifica que el municipio en su mayoría presenta tiempos cortos de desplazamiento inferiores a 1 hora. Sin embargo, en los sectores hacia el suroccidente alrededores del corregimiento Santa Cruz de Bayano los tiempos de desplazamiento se encuentran entre 1 y 2 horas, hacia estos sectores se presentan menores precios comerciales por hectárea, en comparación con los predios ubicados sobre las vías principales y cerca al casco urbano presenta los precios más altos de la tierra

identificado una relación inversamente proporcional, es decir, a mayor distancia de la cabecera y de las vías principales, menor precio de la tierra.

Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Estanislao.




*Fuente:* UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional de la Registraduría, notaria, juzgado, Banco Agrario (de los pocos de la región del Dique), corresponsal de Bancolombia, el SENA solamente ofrece cursos cortos sin contar con una planta física para la toma de estos. Otros servicios como el registro de la propiedad inmueble deben hacerse en la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro ubicada en la ciudad de Cartagena.

La infraestructura educativa principal se encuentra en la cabecera municipal con la presencia del mega colegio Mauricio Nelson Bisbal con 3 sedes educativas más, en el corregimiento Las Piedras se cuenta con la institución técnica

agropecuaria, en la zona rural dispersa no hay escuelas todos los estudiantes se dirigen desde la finca a los cascos urbanos. En cuanto a la infraestructura de salud, el municipio cuenta con una planta física un hospital de primer nivel "Ana maría Rodríguez" y un centro de salud en el corregimiento de Las Piedras.

El municipio no cuenta con un distrito de adecuación de tierras destinados al mejoramiento de los rendimientos agrícolas que permita una mayor producción agropecuaria.

El acceso a los servicios básicos requeridos por la población permite realizar trámites de manera más expedita e incurrir en menores costos y tiempos de desplazamiento; en este sentido San Estanislao presenta una mediana cobertura de estos brindando mejores oportunidades, menores costos y tiempos de desplazamiento para la obtención de servicios, lo que se ve reflejado en los precios comerciales de la tierra pues son de los más altos de la región del Dique.

Se identifica que en el municipio la asociatividad permite la producción y transformación de varios productos generados, lo que incentiva y dinamiza los mercados, así como el desarrollo de proyectos productivos para el beneficio de sus asociados, ejemplo de ello son las 27 asociaciones constituidas, 14 de estas se ubican en el corregimiento de Las Piedras, de las cuales aproximadamente el 75% se encuentran activas, dedicadas a las actividades agrícolas, pecuarias y pesqueras.

Las mujeres durante los últimos años se han involucrado de manera más activa en las actividades económicas, se ha optado por la inclusión mediante asociaciones de mujeres rurales dedicadas a la siembra de patilla, melón y cultivos pan coger y a la piscicultura. El programa de alianzas productivas para la vida involucra la participación de los jóvenes y en especial de mujeres actualmente trabajando proyectos de ganadería y piscicultura.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación con el

componente de seguridad, el municipio de San Estanislao presenta un nivel de riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. Dicho esto, actualmente este es uno de los municipios de la región con bajos índices de violación de derechos con ocasión del conflicto interno, 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 el desarrollo de sus actividades económicas, en el transporte de los productos y materias primas, así mismo en la compra y venta de tierras, y en las oportunidades e inversiones que se puedan presentar en el municipio.

### 1.30.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

San Estanislao, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV cuenta con 19.987 habitantes, su cabecera municipal registra 13.098 habitantes que representan el 65,53%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (6.889 habitantes) representando el 34,47% del total de la población (TerriData, 2024d) .

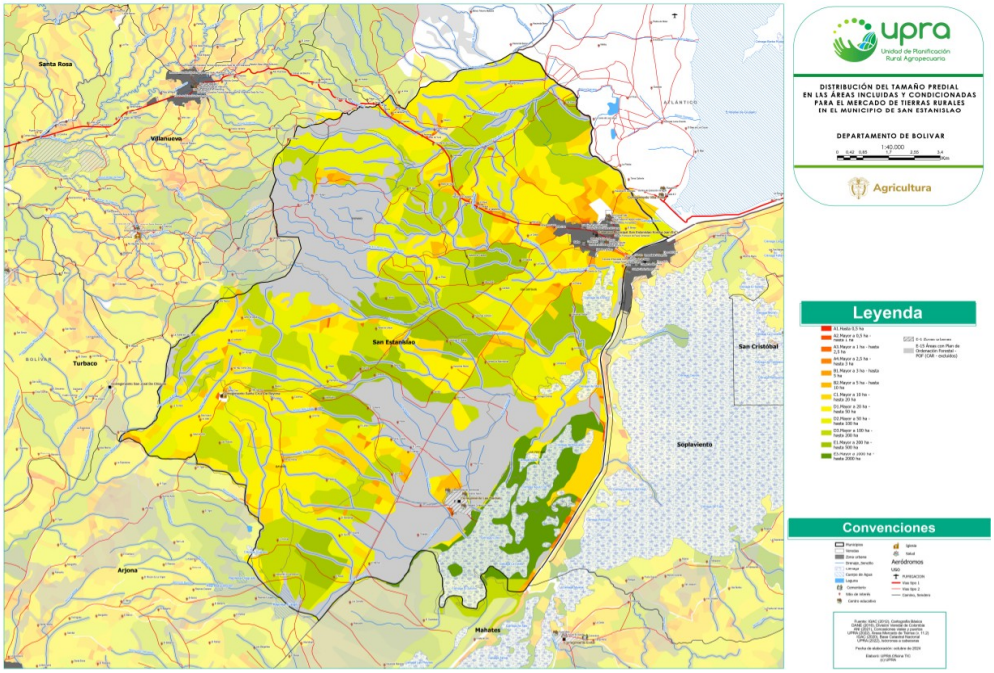
Así mismo, este municipio se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedio, los municipios que pertenecen a esta categoría se caracterizan porque tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Así como presentar entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km$^2$).

De acuerdo con la información expuesta en la UPRA, el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra baja en un rango entre el 0 y 25%, para San Estanislao el 12% de los predios no presentan títulos formales (UPRA, 2022). Sin embargo, según la percepción de los actores locales, la información catastral y registral se encuentra desactualizada llegando incluso a un 65% de informalidad, lo que conlleva a la inseguridad jurídica, limitación al acceso financiero, menor valor de comercialización de la tierra en los mercados, perdida

de inversión, lo que a largo plazo incide en la estabilidad, desigualdad y conflictos en la población.

Así mismo, 445 predios conforman las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, la distribución del de los predios rurales se encuentra enmarcada por la mediana propiedad, pues el 27,87% de los predios presentan áreas mayores a 20 hasta 50 hectáreas, el 25,39% corresponde a la pequeña propiedad con áreas mayores de 10 hasta 20ha; y en un 20,22% de los predios son minifundios con áreas mayores a 3 hasta 10 hectáreas, estos últimos se ubican sobre las principales vías que conducen a Villanueva y al corregimiento Las Piedras, sobre estos corredores se presentan los mayores precios comerciales de la tierra, por lo que esta también es una variable incidente en la definición de estos.

Figura 23. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Estanislao




*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.30.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Acuerdo del 2001 y posterior Modificación Excepcional del Esquema De Ordenamiento Territorial mediante Acuerdo N° 018 del 2016. Estos usos normados se presentan a continuación:

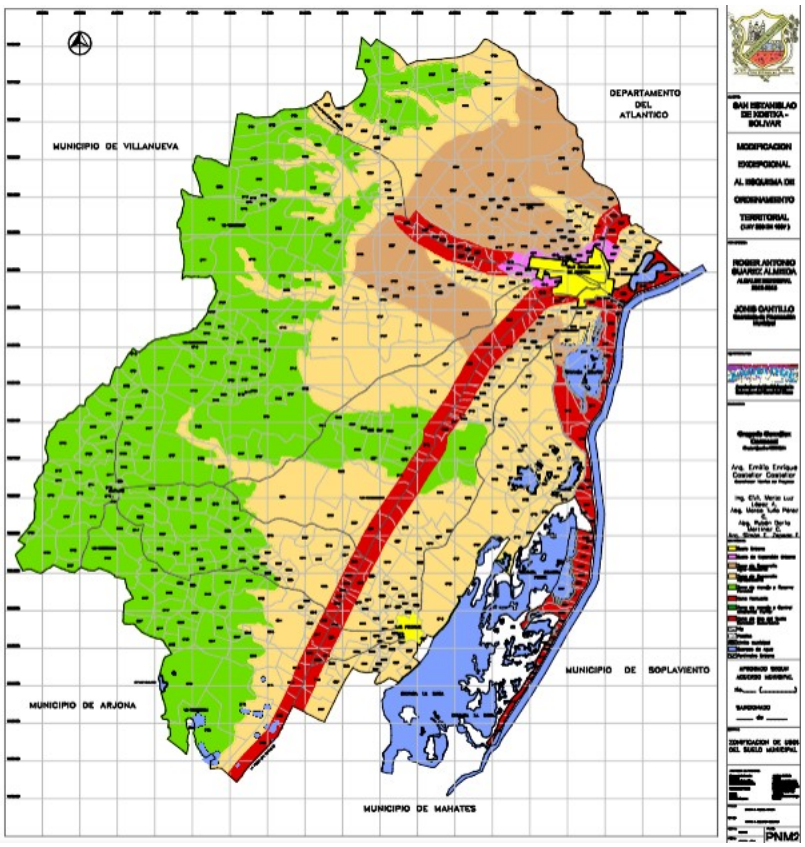
De acuerdo con la estructura de desarrollo territorial, se define la categoría de suelo suburbano sobre la vía de segundo orden que comprende el corredor San Estanislao – Villanueva, así mismo el corredor vial San Estanislao – Corregimiento Las Piedras. Por sus condiciones y características influenciadas de la ciudad presenta los mayores precios comerciales de la tierra el tramo de San Estanislao – Villanueva, los predios ubicados allí presentan precios mayores que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea y el tramo San Estanislao - Las Piedras los precios son mayores que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea.

Así mismo, la parte norte en cercanías a la cabecera municipal, se define la zona de desarrollo agroindustrial, la cual contiene suelos PP (unidades protectoras productoras y AP y AG (unidades de uso agro pastoril) los usos principales son la reforestación, zoo cría y cultivos de subsistencia, donde además pueden converger algunos usos como ecoturismo, comercialización de alimentos y de manera restringida, comercio y residencial. Sobre esta zona los precios también se encuentran influenciados siendo estos mayores que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea.

La zona portuaria colindante al Canal del Dique y hacia el oriente, alrededor de los corregimientos de Las Piedras y Santa Cruz del Bayano donde se presentan las zonas de desarrollo agropecuario, los cuales contiene suelos PC (unidades protectoras) y suelos SP (unidades de uso agrosilvopastoril) y AG (unidades de uso agro pastoril, desarrollándose como actividades principales la ganadería y agricultura, reforestación Productor, bosques, Zoocría, Ecoturismo y Cultivos tecnificados; así mismo las áreas de manejo y partición ambiental al costado

oriental, cuyo uso principal es la reforestación y como complementarios la agricultura, presentan el rango de precios predominantes en el municipio siendo estos mayores que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea.

Figura 24. Mapa de zonificación de usos del suelo municipal de San Estanislao




*Fuente:* (Alcaldía Municipal de San Estanislao de Kostka, 2015).

En el municipio no se desarrollan actividades mineras, turísticas o grandes parcelaciones que intervengan con los usos de suelos establecidos en el EOT.

### 1.30.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía de San Estanislao se basa en la agricultura con el cultivo de productos básicos como yuca, maíz y plátano, ganadería con la cría de bovinos y producción láctea en menor escala y la pesca la cual se desarrolla sobre los cuerpos de agua como las ciénagas La Luisa, Remedia Pobre y La Ceiba.

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

Figura 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Estanislao

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Maíz Amarillo Tradicional | 1.570,00 | 4,00 |
| Yuca consumo en fresco | 850,00 | 13,00 |
| Maíz Blanco Tradicional | 520,00 | 1,12 |
| Ñame demás variedades | 350,00 | 11,00 |
| Frijol | 80,00 | 0,60 |
| Plátano consumo interno | 52,00 | 9,50 |
| Ahuyama | 33,00 | 19,00 |
| Frijol | 23,00 | 2,45 |

*Fuente:* UPRA (2022).

De acuerdo con la información suministrada por los actores locales, según el inventario del año 2023, en el municipio se encuentra sembrado 1.650ha de yuca, los costos de establecimiento se encuentran alrededor de $5.500.000/ha con un rendimiento entre 18 y 22 ton/ha; para el cultivo de maíz se tiene un estimado de 1.800ha y en este los costos son de aproximadamente $4.000.000/ha; para el ñame se encuentra alrededor 120ha y los costos aproximados son de $1.500.000/ha. Estos cultivos se dan de manera generalizada en todo el municipio. En sectores como Silverio, Guayabal, El Jobo y Payiso se destaca la producción de asociada de yuca y maíz.

En relación con la actividad pecuaria, se practica en su mayoría la ganadería doble propósito con aproximadamente 19.790 bovinos (ICA, 2023) siendo un

promedio de los municipios que hacen parte de la región del Dique. La capacidad de carga es entre 2,5 y 2 cabezas de ganado por hectárea, algunos sectores donde se destaca esta actividad son: La Florida, Concepción, El Suiche, Casa de Zinc, La Lata, Palotal, Candelaria, Ciénaga Grande, el mango, Caribani, La Pista. En menor escala se da la cría de ovinos con un inventario de 1.245 cabezas y caprinos 94 cabezas. El municipio cuenta con mataderos y la comercialización de estos productos es internamente.

En el sector piscícola existen 3 asociaciones de piscicultura tecnifica en estanques o mimbral, los demás realizan la faena en la ciénaga

### 1.30.5. Dimensión económica

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

**Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:** San las tierras más alejadas del casco urbano en el sector de El Peligro; suelos de mala capacidad productiva, con un rango de valor potencial predominante de 27 a 34 puntos, relieve moderadamente escarpado, con pendientes del 50% al 75%, con la presencia de factores limitantes como remoción moderada y susceptibilidad de pérdida del suelo, predominan los tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, y tamaños prediales mayores a 50 hasta 100 hectáreas.

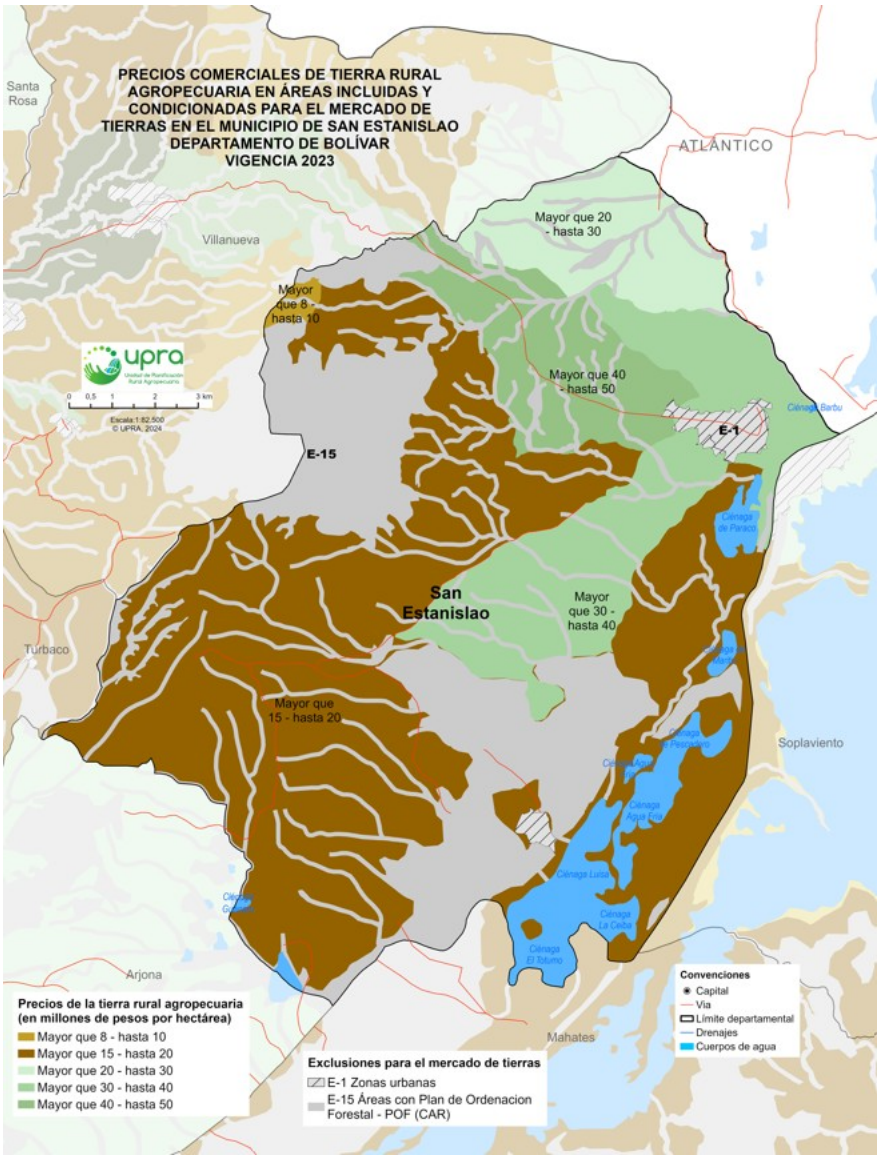
**Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea:** Este rango se representan en la mayor parte del territorio municipal, abarcando la mayoría de sectores de los corregimientos Santa Cruz de Bayano y Las Piedras, corresponden a tierras de clima cálido seco, de mediana capacidad productiva presentan un rango de valor potencial predominante de 47 a 52 puntos, predominan los tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, y tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 hectáreas, sobre estas zonas de desarrolla la economía del municipio principalmente con la siembra de cultivos transitorios y la ganadería.

**Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea:** Son tierras ubicadas al norte del municipio en los sectores Silverio, Las Flores, Martin; tierras muy productivas de clima cálido seco, suelos de muy buena capacidad productiva con predominio de un rango de valor potencial de 77 a 84 puntos, relieve plano y en algunos sectores fuertemente inclinado, con pendientes del 12% al 25%, presenta cercanía a los centros de consumo con tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, predominan los predios de 20 a 50 hectáreas, normativamente esta zona se encuentra dispuesta para el desarrollo a agropecuario y la zona agro industrial.

**Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea:** Son tierras influenciadas por el corredor vial San Estanislao – Corregimiento de Las Piedras, suelos de buena a mediana capacidad productiva con predominio de un rango de valor potencial de 59 a 63 puntos, relieve plano con pendientes inferiores al 3% y moderadamente inclinado con pendientes del 7 al 12%, tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, predominan las parcelas de 10 a 20 hectáreas. Sobre estos predios se encuentran los usos suburbanos y la zona de desarrollo agropecuario.

**Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea:** Son tierras influenciadas por el corredor vial San Estanislao – Villanueva – Cartagena, suelos de regular a mala capacidad productiva con predominio de un rango de valor potencial de 35 a 40 puntos, relieve plano con pendientes inferiores al 3% y fuertemente inclinado con pendientes del 12 al 25%, tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, predominan los predios con tamaños prediales entre 20 y 50 hectáreas. Sobre estos predios se encuentran los usos suburbanos y suelos en desarrollo de actividades ganaderas y agrícolas con la siembra de yuca.

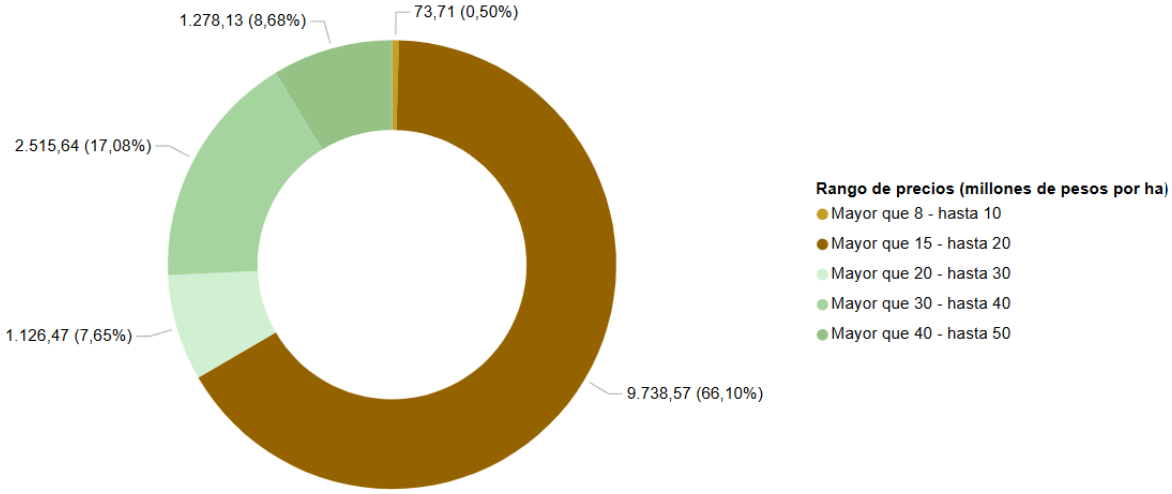
Figura 26. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Estanislao




Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de San Estanislao, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 66,10% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 27. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Estanislao




Fuente: UPRA (2023).

Tabla 13. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Estanislao

| Rango de precio (millones de pesos / hectárea) | Área (ha) | Veredas | Rangos de Valor potencial predominantes | Tiempos de desplazamiento predominantes | Tamaño promedio predominante por cantidad de predios | Uso actual predominante |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mayor de 8 hasta 10** | 73,71 | El Peligro | 27 a 34 puntos | Entre 1 y 2 horas | Mayor a 50 ha – hasta 100 ha | Agropecuario |
| **Mayor que 15 hasta 20** | 9.738,57 | Corregimiento Santa Cruz de Bayano y Las Piedras | 47 a 52 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 20 ha – hasta 50 ha | Agropecuario |
| **Mayor que 20 hasta 30** | 1.126,47 | Norte del municipio en los sectores Silverio, Las Flores, Martin | 77 a 84 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 20 ha – hasta 50 ha | Agropecuario |
| **Mayor que 30 hasta 40** | 2.515,64 | Corredor vial San Estanislao – Corregimiento Las Piedras | 59 a 63 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 10 ha – hasta 20 ha | Agropecuario - Suburbano |
| **Mayor que 40 hasta 50** | 1.278,13 | Corredor vial San Estanislao - Villanueva | 35 a 40 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 20 ha – hasta 50 ha | Agropecuario - Suburbano |

*Fuente:* UPRA (2023).

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

Tabla 14. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Estanislao

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Pecuario - Ganadería | $ 200.000 - $ 250.000 | Cabeza de ganado | anual | Arriendo de tierras para ganadería. Con una capacidad de carga del suelo de 1,5-2 cabezas de ganado por hectárea. |
| Agricultura | $ 500.000 | ha | anual | Para cultivo de yuca |

*Fuente:* UPRA (2023).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $30.000 a $35.000 y corresponde a actividades desarrolladas en jornadas de 7 am a 5 pm.

### 1.30.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Estanislao

La dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Estanislao es buena, la cercanía a la ciudad de Cartagena incide en la oferta y demanda de las tierras, esta cercanía permite a los pobladores acceder de manera rápida a diferentes bienes y servicios, así como a las entidades principales y mercados de gran escala.

San Estanislao es un municipio intermedio que en comparación con otros de la sub región cuenta con una mayor presencia de entidades públicas como la notaría y servicios financieros como el banco agrario, así mismo la construcción de un mega colegio y la presencia del hospital, de alguna manera se refleja en los precios comerciales de la tierra siendo estos un poco más altos a los generalmente encontrados en la sub región del Dique.

El desarrollo de su economía se destaca en las actividades agrícolas pecuarias convergiendo entre ellas y distribuidas en los corregimientos que conforman el municipio; en el sector agrícola predominan los cultivos semestrales como la yuca, maíz y ñame, algunos permanentes como el plátano y el mango. Dichas actividades se desarrollan sobre los suelos en general de buenas y medianas condiciones agrologicas.

Por otro lado, una de las variables más influyentes es la infraestructura vial y la cercanía a los centros de consumo, incluso más que la calidad de los suelos, pues tal es el caso del corredor vial de San Estanislao – Villanueva, que además de estar como corredor suburbano los suelos son de mediana capacidad productiva y aun así se presentan los precios de la tierra rural más altos de todo el municipio

El rango de precios predominante en el municipio es mayor que $15’000.000 por hectárea hasta $20’000.000 por hectárea, representado por el 66,10% del total de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales de San Estanislao.

## 1.31. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Fernando

### 1.31.1. Dimensión contextual

San Fernando está ubicado en el centro del departamento de Bolívar, a unos 260 km de Cartagena de Indias, la capital departamental. Limita al norte con el Municipio de Mompós, al sur con el Municipio de Margarita, al oriente con el Río Magdalena (Brazo de Mompós) y al occidente con el municipio de Hatillo de Loba y Pinillos.

Presenta pendientes que varían entre 0° y 3°. La subregión en su totalidad presenta zonas inundables con alturas inferiores a 40msnm, temperaturas medias mensuales superiores a los 32°C y una precipitación anual que oscila

entre los 1000 y 2000 mm, ubicándose dentro de la zona de vida Bosque Seco Tropical (bs-T) y piso térmico cálido.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial 2020-2023, (Alcaldía Municipal de San Fernando, 2020) la división política del municipio en la zona rural comprende 8 veredas y 12 corregimientos los cuales son: San José de Menchiquejo, Punta de Hornos, El Gato, Guasimal, El Porvenir, Santa Rosa, El Contadero, Pampanillo, El Palmar del Cristo, La Guadua, El Jolón y Las Cuevas

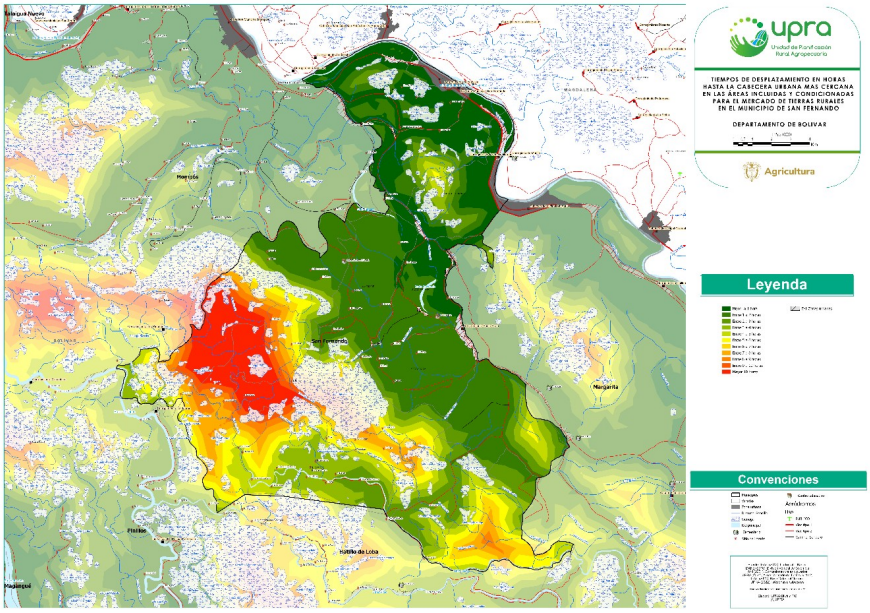
Con relación a los servicios públicos del área rural dispersa, todas las veredas y corregimientos cuentan con cobertura de energía eléctrica en cerca de un 95%, con respecto a la cobertura de acueducto los corregimientos de Menchiquejo, Punta de Hornos, El Palmar, Santa Rosa, Guasimal cuentan con agua potable. En términos generales se puede decir que se cuenta con cobertura del 70% de redes de abastecimiento, los que no cuentan con cobertura de agua potable los pobladores adquieren el recurso directamente de los ríos, pozos profundos y ciénaga.

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, los corregimientos que cuentan con energía y acueducto presentan los mayores precios comerciales de la tierra.

En cuanto a la infraestructura vial rural, la mayoría de las vías se encuentran sin pavimentar regular estado de conservación. El porcentaje de infraestructura vial está consolidado en corregimiento de Santa Rosa y Guasimal abarcando un 90%, con superficie de rodadura pavimentada y buen estado de conservación, mientras que, hacia la Guadua y otros corregimientos donde hay presencia de ciénagas el acceso es más difícil y debe hacerse por vía fluvial. Para llegar hasta los corregimientos de El Jolon y La Guadua se debe incurrir en desplazamientos de hasta de 3 horas, este último es el más alejado de la cabecera municipal.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana elaborado por la UPRA, el municipio presenta los menores tiempos hacia el oriente, los corregimientos como Punta de Hornos, El Gato y Menchiquejo predominan tiempos inferiores a 1 hora, se ubican alrededor del casco urbano y presenta los mayores pecios comerciales de la tierra. En el centro y occidente donde se ubican los corregimientos Guasimal, El Porvenir, Pampanillo y Santa Rosa se presentan tiempos de desplazamiento predominantes entre 1 y 2 horas, hacia el sur los tiempos de desplazamiento se incrementa presentando mayores dificultades de acceso, a medida que se alejan hacia los límites municipales estos tiempos van aumentando incluso hasta llegar a las 10 horas de recorrido, y en estas zonas se encuentran definidos los menores precios de la tierra del municipio (mayor que 2 hasta 3 millones de pesos por hectárea).

Figura 28. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Fernando




Fuente: UPRA, (2023)

San Fernando presenta un relieve completamente plano rodeado de números afluentes hídricos y ciénagas de las cuales se puede obtener el recurso permanentemente, se destaca el Río Magdalena, Caño Mono y el Caño de

Guataca y dentro del complejo cenagoso sobresalen las ciénagas de Guatizo, Cazanga, Agudelo, Pajaral, El Rodeo, Agudelito, El Saco, Los Hinguenzos, Cascajal, Huracán y la Ceiba entre otras. En las zonas aledañas a estos cuerpos hídricos los pobladores han realizado canales de riego para regar sus potreros, ocasionando la desaparición de muchas ciénagas para luego tomar posesión de esas tierras (Alcaldía Municipal de San Fernando, 2020). 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 durante todo el año.

La presencia institucional es casi nula, para acceso a las entidades financieras, servicios de notaria y registro de la propiedad los pobladores se deben desplazar al municipio de Mompós ubicado aproximadamente a 13km (20min). Existe acompañamiento por parte del SENA ofreciendo principalmente cursos cortos de diferentes enfoques. Las instituciones educativas están presentes en seis corregimientos, en Santa Rosa hay bachillerato con enfoque técnico agropecuario, en los demás corregimientos y veredas las escuelas son hasta nivel de primaria y 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 la infraestructura de salud se presenta centro de salud en la cabecera municipal y en la zona urbana de Santa Rosa.

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.

La asociatividad en el sector agropecuario juega un papel importante, se cuenta con asaciones de pescadores, agricultores, víctimas del conflicto, estas permiten

la producción y transformación de productos generados para incentivar y dinamiza los mercados, tanto hombre como mujeres participando en diferentes labores productivas agropecuarias. Dentro de estas se destacan ASOPESPAGUA (Asociación De Pescadores, Porcicultores, Pescadores Y Agricultores De Guasimal), APROPUH (Asociación de Pequeños y Medianos Productores Agropecuarios), ASOVICSANFER (Asociación de Víctimas del municipio de San Fernando), APEGARUSF (Asociación de Pequeños Ganaderos del Municipio de San Fernando), AGROSAROSA (Asociaciones de Productores Agropecuarios de Santa Rosa)

La mujer rural trabaja sobre la línea productiva principalmente agrícola con la producción de yuca, plátano, cítricos, frijol cuarentano; ellas participan en la línea completa de la cadena y lo comercializan en los corregimientos, y las zonas urbanas, algunas se encuentran asociadas como AMUCIC (Asociación de Mujeres Campesinas del Municipio de San Fernando), AMUEMPH (Asociación de Mujeres Emprendedoras de Punta de Horno), ASOPORVENIR (asociación de Mujeres cabeza de Hogar del Corregimiento del Porvenir), entre otras.

Por otro lado, el joven rural no tiene consolidada alguna asociación o agremiación, muchos de ellos emigran a otros municipios o ciudades Lo que da lugar a un bajo relevo generacional en las actividades del campo.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de San Fernando presenta un nivel riesgo **bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV; este hace parte de los municipios con los índices más bajos del departamento, variable que incide de manera positiva a la hora de dinamizar el mercado de tierras, en tanto que pobladores como agentes externos perciben seguridad en el territorio, en la compra y venta de tierras, y en las oportunidades e inversiones que se puedan presentar en el municipio.

### 1.31.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

San Fernando, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV cuenta con 13.841 habitantes, su cabecera municipal registra 1.960 habitantes que representan el 14,16%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (11.881 habitantes) representando el 85,84% del total de la población (TerriData, 2024e).

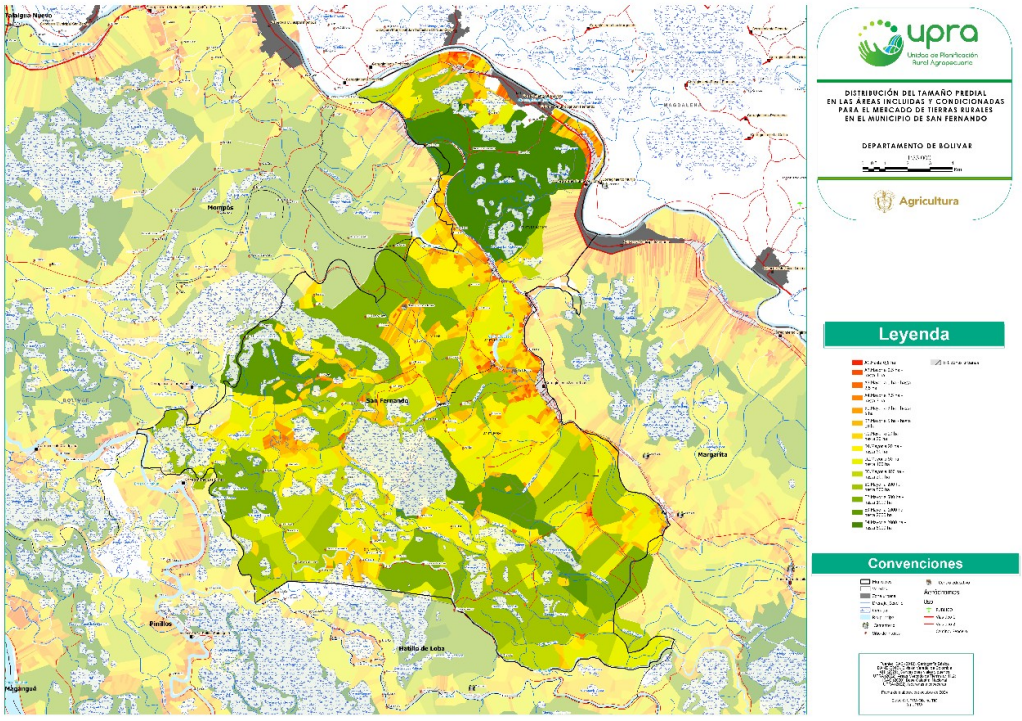
En concordancia con lo anterior, el municipio se clasifica en la categoría de ruralidad **Rural Disperso,** la mayoría de su población se ubica en la zona rural del territorio, presenta poca disponibilidad y acceso a diversos bienes y servicios, así como la baja presencia institucionalidad.

San Fernando presenta un índice de informalidad de 0,78 puntos, ubicado entre los municipios con mayor informalidad del departamento, la carta venta es la figura más recurrente para las transacciones inmobiliarias.

La categoría de informalidad se encuentra en el último rango de clasificación mayor a 75% hasta 100%, pues en San Fernando más del 75% de los predios no presentan títulos formales (UPRA, 2020), algunas de las causas son la ausencia de entidades importantes como notaria y oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR donde se registra la propiedad, su círculo registral se ubica en el municipio de Mompós; Igualmente, los altos costos de los procesos notariales, la cultura y el desconocimiento sobre la importancia de la formalización de la propiedad, son algunas de las causas de dicho índice de informalidad. La ausencia de títulos formales de propiedad incide de manera negativa en la dinámica del mercado de tierras, pues no existen condiciones seguras a la hora de comprar inmuebles, no permite el desarrollo de proyectos productivos, no permite la inversión y soluciones financieras, dificultad a la hora de acceder a los créditos, entre otros. En 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, en el municipio predomina la pequeña propiedad con tamaños predominantes mayor a 10 hasta 20 hectáreas, en la zona cercana al casco urbano y al corregimiento de Santa Rosa se destacan los predios mayores a 1 hasta 2,5 hectáreas influyendo en los precios comerciales de la tierra y siendo estos más alto que el resto del municipio.

Figura 29. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Fernando




*Fuente*: UPRA, (2023).

### 1.31.3. 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 009 del año 2004 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Fernando, Bolívar".

Aunque no se cuenta con la cartografía anexa al documento, en este último se determina la clasificación y zonificación del usos del suelo rural, es así que para la zona aledaña al casco urbano y la zona inundable en invierno en general playones, presentan como uso principal el forestal, complementarios y restringidos las ganadería extensiva y la agricultura, estos principalmente dispuestas así dadas las condiciones de alto riesgo de inundación; para esta zona se definen los mayores precios comerciales del municipio (mayores que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea), a pesar de sus limitaciones el precio está dirigido a la cercanía al principal centro de consumo y a la capacidad productiva de los suelos.

Por otro lado, dado que no se puede conocer plenamente los límites de cada polígono las tierras contiguas a la zona cenagosa de Menchiquejo, Guatizo, Hato y La Pedregoza, así como la zona cenagosa del sur donde se pueden nombrar las ciénagas de Paraíso, Astilleros, El Pilon, Los Chivos, Las Palmas, Montecristo entre otras, presentan como usos principales la pesca tecnificada, transporte fluvial, forestal y parque ecológico. Allí se ubican los menores precio comerciales (mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea).

Para el municipio de San Fernando se ha identificado diferentes conflictos de uso del suelo, conllevando a problemáticas de importancia sobre el sector ambiental, los recursos naturales y la población; el desarrollo de las actividades económicas ha llevado a un deterioro acelerado de los suelos, el aumento de las actividades agrícolas, ganadería, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. La deforestación a causa de la ganadería genera problemas con el abastecimiento de agua especialmente en época de verano. El sobre pastoreo y la poca rotación de cultivos genera la compactación de los suelos.

En cuanto al crecimiento de las zonas urbanas, en el corregimiento de Punta de Hornos ha aumentado la construcción de casas campestres que desplaza el uso

agropecuario, esto dada la ventaja de ubicación cerca de tres municipios, a propia cabecera urbana del municipio, y al río Magdalena.

### 1.31.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Las actividades económicas están enmarcadas en la agricultura, ganadería y la pesca. En el sector agrícola se destaca la producción de maíz, yuca, plátano y frijol, entre otros; de acuerdo con la información suministrada el establecimiento de alguno de estos cultivos como maíz y yuca asociado cuesta alrededor de 4 millones de pesos por hectárea; el cultivo de plátano oscila alrededor de los 6 millones de pesos por hectárea, y el de frijol en alrededor de 7 a 8 millones de pesos por hectárea. La comercialización de estos productos más que todo se da en los corregimientos, en los municipios de Mompós o en San Sebastián, el comercio no significativo al interior del municipio de San Fernando, lo que queda es para subsistencia.

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 San Fernando registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Fernando

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre) | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Naranja demás variedades | 41,00 | 3,00 |
| Yuca consumo en fresco | 35,00 | 4,00 |
| Plátano consumo interno | 32,00 | 3,00 |
| Maíz Amarillo Tradicional | 30,00 | 3,00 |
| Maíz Blanco Tradicional | 30,00 | 2,00 |

*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 San Fernando es el segundo municipio del departamento con mayor registro de cabezas de ganado con un total de 33.173 bovinos (ICA, 2023) se destaca la cría de razas como Bon orejinegro, gyrolando y criollo, que es un cruce entre cebú y otras razas, la capacidad de carga no es respetada y se introducen más animales por hectárea, así mismo la producción y rendimientos de litros por animal es de 6 a 7 litros diarios. esta actividad se desarrolla en los corregimientos de Contadero, Las Cuevas

Como productos derivados, se realiza el yogurt, el queso común y el queso capa Momposino, estas transformaciones se llevan a Mompós y allí se hace el proceso. En cuanto especies menores se tiene la cría de porcinos principalmente en el corregimiento de Contadero

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, esta actividad se destaca en los corregimientos de La Guadua, El Jolon, el Palmar el cual caracteriza porque su producción piscícola es una de las más representativas del municipio

Los centros poblados son el punto de comercialización de los productos agropecuarios, no funcionan como lugar habitacional de los trabajadores agrarios. En algunos corregimientos se comercializa pescado en época de subienda.

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 jornal para las labores agropecuarias está en un rango de $35.000 a $40.000, en una jornada normal de 8 a 5 pm

### 1.31.5. Dimensión económica

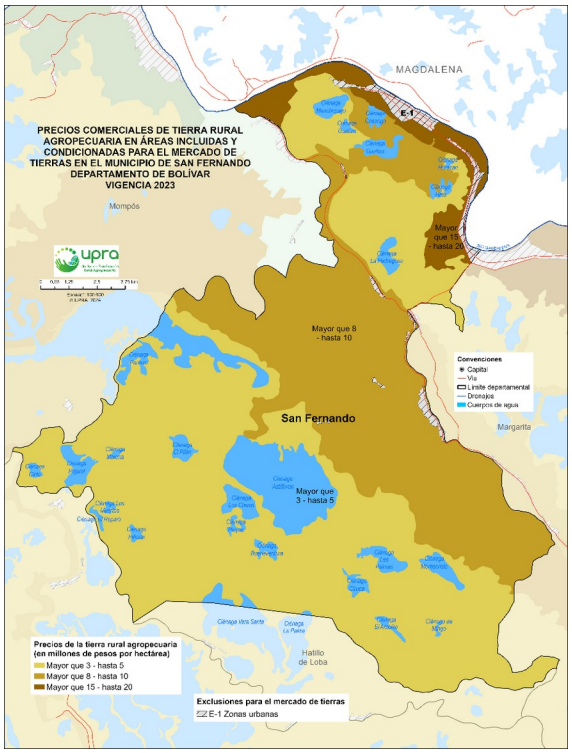
Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio de San Fernando son los siguientes:

**Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Corresponde a las tierras ubicadas alrededor del complejo cenagoso en los corregimientos de La Guadúa, El Jolón, Las Cuevas, El Contadero y El Palmar, cabecera y el Gato, presenta suelos de mediana a regular capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 47 y 52 puntos, relieve plano con pendientes inferiores al 3% y tiempos de desplazamiento predominantes entre 3 y 4 horas, tamaños prediales predominantes mayor a 10 hasta 20 hectáreas y usos agropecuarios y forestales con limitantes de inundaciones y encharcamientos.

**Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:** Estas tierras se ubican en los corregimientos de Guasimal, El Porvenir, Pampanillo, Santa Rosa, El Contadero, los tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, los suelos presentan de buena a media capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 53-58 y 59-63 puntos, relieve plano con pendientes inferiores al 3%, tamaños prediales predominantes mayor a 5 hasta 10 hectáreas y usos agropecuarios y forestales con imitantes de inundaciones y encharcamientos.

**Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea:** Corresponde a las tierras ubicadas al norte del municipio en los corregimiento de Menchiquejo, Punta de Hornos y Cabecera, los suelos son de buena capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 64 y 69 puntos incluso en algunas zonas se tienen valores potenciales entre 77 y 84 puntos, relieve plano con pendientes inferiores al 3% y tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, fáciles accesos, tamaños prediales predominantes mayores a 1ha hasta 2,5ha, usos principales agropecuarios.

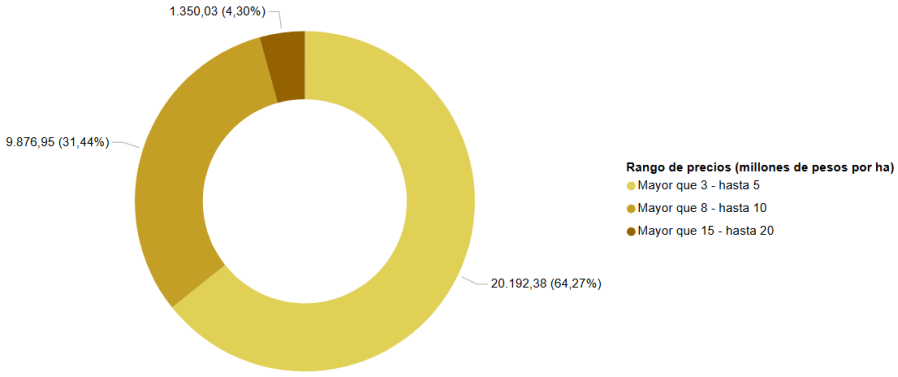
Figura 30. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Fernando




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de San Fernando, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 64,27% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 31. Rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Fernando




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 16.Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Fernando

| 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** | 20.192,38 | Corregimientos de La Guadúa, El Jolón, Las Cuevas, El Contadero y El Palmar, cabecera y el Gato | 47-52 puntos. | Entre 3 y 4 horas | Mayor a 10 ha hasta 20 ha | Agropecuario y Forestal |
| **Mayor que 8 hasta 10** | 9.876,95 | Corregimientos de Guasimal, El Porvenir, Pampanillo, Santa Rosa, El Contadero | 53 – 58 puntos y 59-63 puntos. | Entre 1 y 2 horas | Mayor a 5 ha hasta 10 ha | Agropecuario y Forestal |
| **Mayor que 15 hasta 20** | 1.350,03 | Corregimiento de Menchiquejo, Punta de Hornos y Cabecera | 64-69 puntos y de 77-84 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha | Agropecuario y Forestal |

*Fuente:* UPRA (2023).

En el municipio la figura de arrendamiento de tierras rurales se presenta principalmente para las actividades ganaderas y en las actividades agrícolas para los cultivos transitorios.

Tabla 17. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Fernando

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Agrícola - Plátano | $ 800.000 - $ 1.000.000 | ha | Semestral | Depende más que todo del contrato al que se llegue con el arrendador |
| Agrícola – Maíz y yuca | $ 300.000 | ha | Semestral | |
| Ganadería | $ 30.000 | ha | Mensual | Arriendo de tierras para ganadería. Con una capacidad |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.31.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Fernando

El municipio de San Fernando 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 adecuación de estas.

El desarrollo de su economía se destaca en las actividades agrícolas, pecuarias y pesqueras convergiendo entre ellas y distribuidas en los diferentes corregimientos que conforman el municipio; en el sector agrícola predominan los cultivos semestrales y la ganadería es de doble propósito. Dichas actividades se desarrollan de buena manera sobre los suelos en general de medianas, buenas y muy buenas calidad condiciones agrologicas.

El rango de precios de la tierra más bajo se ubica al costado suroccidental en zona de complejo cenagoso y de playones, se representa una limitada capacidad

de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios dadas las constantes inundaciones y encharcamientos, los precios establecidos para esta zona son mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de valor más altos, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura, el acceso a los centros de consumo y las buenas condiciones agrológicas pues se destacan los suelos de valores potencial de 64 a 69 punto incluso de 77 a 84 puntos, los que los convierte en zona muy demandada para el establecimiento de actividades económicas, allí los precios son mayores que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea. En la zona intermedia es mediana la cobertura de infraestructura vial y de servicios, predominan suelos de buena capacidad productiva con valores potenciales entre 53 y 58 puntos, se destaca la cercanía al corregimiento de Santa Rosa y los precios definidos son mayores a 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

Es así que el rango de precios predominante en el municipio es mayor que $3’000.000 por hectárea hasta $5’000.000 por hectárea, con 20.192,38ha, representado por el 64,27% del total de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales de San Fernando.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público. La posible ocurrencia a la violación de derechos humanos por el conflicto armado en afectaciones a la vida, la libertad, la seguridad e integridad se ve representado mediante el Índice de Riesgo de Victimización, para San Fernando dicho índice es bajo, influyendo de manera positiva en la dinámica del mercado de tierras.

## 1.32. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Jacinto

### 1.32.1. Dimensión contextual

San Jacinto es un municipio localizado a 120,00 kilómetros aproximadamente de la capital Cartagena. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región norte del departamento. Limita al norte con los municipios de San Juan de Nepomuceno y María la Baja, al sur con el municipio de El Carmen de Bolívar, al oriente con el municipio de Zambrano, al occidente con el municipio de El Carmen de Bolívar.

La temperatura media multianual en el municipio es de 27°C, cuenta con clima cálido seco. En San Jacinto sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 239m.s.n.m y con una precipitación entre los 1000 a los 1.400mm al año.

El municipio pertenece a la Subregión de los Montes de María, definiendo una variedad paisajística importante y beneficiándose de una importante estructura hídrica de arroyos y cañadas, según el Esquema de Ordenamiento Territorial (Alcaldía municipal de San Jacinto, 2004), la mayoría de estos cuerpos hídricos nacen en la Serranía de San Jacinto, en el cerro de los Chivos, Cerro de Maco, Serranías de Senén y Colorado, dentro de las cuales se destacan Arroyo del Loro, Rastro, San Jacinto, Flechas, Matambal, Matuya, Arena entre otros. De estos cuerpos hídricos se desprenden algunas amenazas naturales asociadas a inundaciones, deslizamientos siendo necesario el mantenimiento de taludes del arroyo San Jacinto con el fin de mitigar los impactos en algunos sectores.

Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 25.904 habitantes de los cuales 22.137 habitantes se encuentran ubicados en la cabecera municipal y 3.767 en los centros poblados y zonas rurales dispersas (TerriData, 2024f), la gran concentración de la población se encuentra en la cabecera urbana y sus dinámicas giran en torno a actividades más de ciudad, aunque solo aproximadamente el 14% de la población habita en las zonas rurales el municipio se caracteriza por su vocación agropecuaria donde muchos campesinos han cambiado sus dinámicas prefiriendo vivir en el casco

urbano o en centros poblados y desplazarse hasta las fincas para desarrollar sus diferentes actividades.

El municipio en su zona rural y según el Esquema de Ordenamiento Territorial está compuesto por 2 zonas, las cuales a su vez se componen de centro poblados y veredas. La zona Alta se encuentra conformada por los centros poblados Arenas (vereda El Bongal), Las Charquitas (Vereda Brasilar), Paraíso (Arroyo de María), San Cristóbal (Las Bajas), Las Mercedes (veredas Casa de Piedra, Morena a Bajo, Morena Arriba, Arriba del Arroyo y Las Pavas), este sector es dividido por la llamada "carretera negra" de la zona baja que se conforma por el corregimiento de Bajo Grande (vereda Barcelona) y Las Palmas (La negra y El Encanto) (Alcaldía municipal de San Jacinto, 2004).

De forma general las actividades económicas del municipio se desarrollan en función de la zona en la que se encuentran, la zona baja se caracteriza principalmente por el desarrollo de actividades ganaderas y bufaleras, sin desconocer que se desarrollan también actividades agrícolas en función de cultivos madereros cómo Teca y Eucalipto, cómo también algunas fincan cultivan maíz, yuca, ajonjolí, ñame y tabaco. La parte alta que se encuentra en la zona occidental de la cabecera urbana se caracteriza más por el desarrollo agrícola en función de la topografía, de esta manera es común que se desarrollen cultivos cómo el café, aguacate, cacao, ñame y plátano. En relación con los precios comerciales de la tierra la parte alta y la parte baja son muy homogéneos en los valores, es decir que se encuentran prácticamente en los mismos rangos de valor (mayor que $5.000.000/ha hasta $10.000.000/ha), a excepción de los sectores Arenas, Compromiso y Limón que presentan valores comerciales entre los $10.000.000/ha y $15.000.000/ha, ubicados en la zona alta, en función de sus condiciones de accesibilidad.

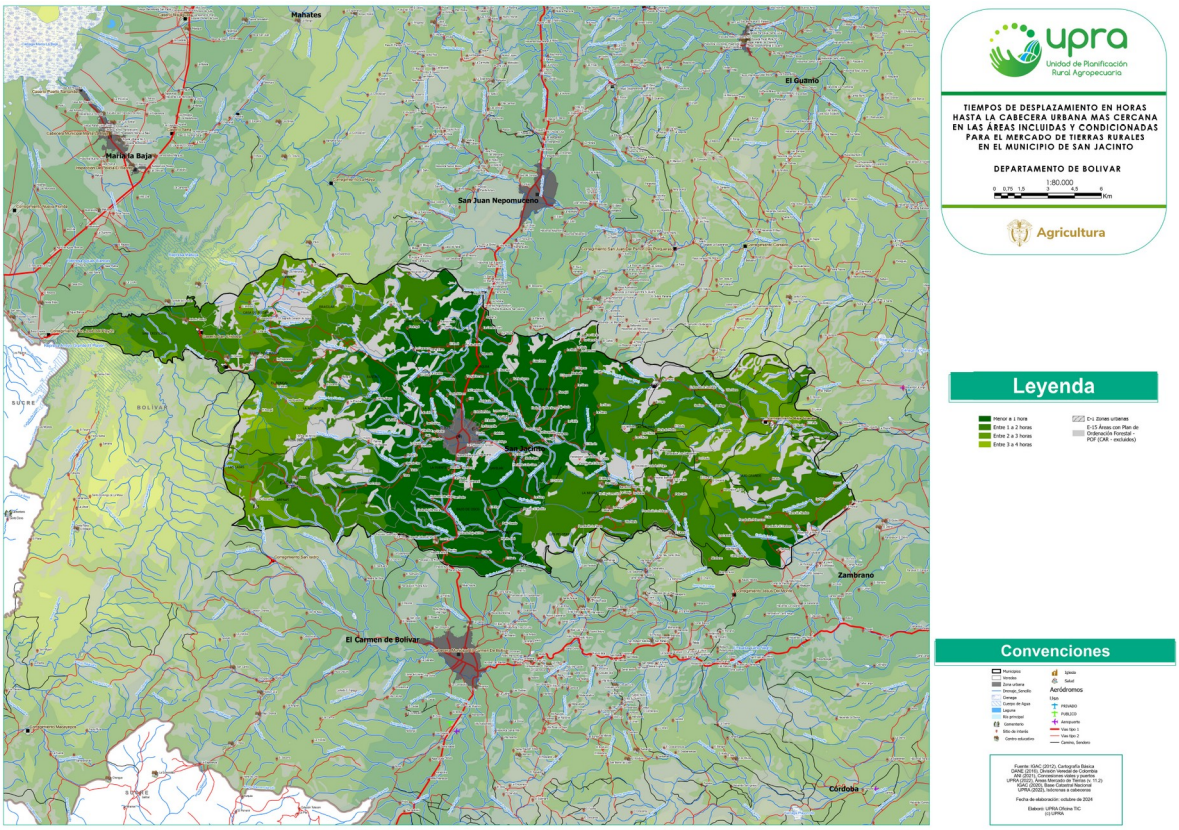
En cuanto a vías, la comunicación desde la cabecera municipal a la zona rural es en términos generales precaria, siendo aún peor en épocas de invierno en casos dónde no se puede transitar ni en vehículo ni en moto, desencadenando un

aumento desmedido en los precios de transporte, con incrementos hasta del 150%. El Paraíso es la zona de más difícil acceso, siendo a su vez un sector reconocido por la calidad de sus productos cómo aguacates, cacao, ñame, plátano, ganadería y destacándose por ser la zona más productora de todo el municipio, no obstante, los precios comerciales se encuentran en los rangos de valor más bajos, con precios que oscilan entre los $5.000.000/ha hasta los $8.000.000/ha.

Según entrevista realizada a los actores locales el punto más lejano desde la cabecera municipal hacia la parte norte es el conocido como Las Charquitas a aproximadamente 16,00km, hacia el costado sur el sector más alejado corresponde a Bajo Grande, a una distancia aproximada de 18,00km, es decir a unas 2 horas de trayecto en función del mal estado de conservación en el que se encuentra la vía de acceso. Por otro lado, los corregimientos de San Cristóbal y Paraíso en épocas de invierno comercializan sus productos en el municipio vecino de María la Baja dadas las complejas condiciones viales y de comunicación con la cabecera municipal, siendo en algunos casos más fácil la comunicación con otros municipios que con la cabecera municipal.

El 39,22% de las zonas rurales se encuentran entre 1 y 2 horas de recorrido desde la cabecera municipal, el 37,84% de los sectores se encuentran a menos de 1 hora y el restante de entre 2 a 4 horas, estos recorridas dependen de las condiciones climáticas, las intervenciones locales y el medio de transporte, según datos recientes pese a los grandes problemas en cuanto a infraestructura vial, en épocas de verano se pudo acceder a todas las veredas.

Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Jacinto




Fuente: UPRA, (2023)

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 30%, teniendo en cuenta que solo algunas veredas tienen disposición para las respectivas conexiones, mientras que en otros sectores en especial sobre la zona alta, el acceso al servicio es más limitado. Las condiciones de accesibilidad están ligadas a la falta de infraestructura y lo dispersas que son las veredas entre sí, de esta manera las viviendas campesinas son muy distantes una de la otra siendo frecuente que carezcan del servicio, por lo cual muchos campesinos se ven obligados a utilizar lámparas de petróleo, lámparas con gas, o de ACPM cómo era

común hace varias décadas, de igual manera en algunos sectores se desarrollan proyectos específicos de energía solar. En lo que respecta a los centros poblados la cobertura es del 100%.

Con referencia al servicio de acueducto en las zonas rurales no cuentan con servicio de acueducto, aspecto que conlleva a los campesinos a abastecerse del preciado líquido por medio de aljibes, tanques, jagüeyes y diferentes nacederos de aguas, por lo cual el agua no tiene ningún tipo de manejo ocasionando riesgos en la salud publica rural que la usan en algunos casos para consumo.

El municipio cuenta con la presencia institucional de Banco Agrario, corresponsales bancarios, Notaría Única de San Jacinto y Registraduría Municipal, más sin embargo no cuenta con oficina de registro de instrumentos públicos por lo cual para realizar los correspondientes tramites, los pobladores deben dirigirse hasta el municipio del Carmen de Bolívar, desplazamientos que se traducen en sobre costos y esfuerzos adicionales para la formalización de la propiedad.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, el servicio de educación es prestado por medio de escuelas ubicadas en todos los corregimientos, aunque solo la ubicada en el sector del Paraíso cuenta con bachillerato hasta los grados octavo y noveno, por su lado la institución educativa ubicada en el corregimiento Arenas presta el servicio hasta grado séptimo de bachillerato, en el resto de zonas rurales la población infantil debe dirigirse hasta el casco urbano municipal para acceder a cursos superiores. Los colegios anteriormente mencionados no cuentan con ningún tipo de énfasis agropecuario, sin embargo, en la zona urbana se encuentra la Institución Educativa Técnico Agrícola.

La oferta de programas, cursos y formación técnica está a cargo del SENA, que por medio de la subsede del centro agro empresarial y minero – Regional Bolívar, presenta una oferta educativa para las personas del casco urbano y de los sectores rurales de la región.

A nivel salud algunos corregimientos cuentan con puestos de salud, este es el caso de los ubicados en los corregimientos de Arenas y Las Palmas que cuenta únicamente con un enfermero permanente, el centro del salud del corregimiento Paraíso actualmente no se encuentra en funcionamiento pero presta el servicio de ambulancia, en muchos casos el servicio es prestado directamente en las viviendas; por lo cual estos predios se encuentran en proceso de legalización ya que no están adjudicados al municipio, recientemente funcionarios del IGAC realizaron levantamientos para la identificación de los inmuebles es sus diversos componentes y se pueda realizar la respectiva inversión para la adecuación de sus instalaciones y brindar un adecuado servicio, por lo pronto la población rural debe realizar el desplazamiento al casco urbano para el acceso al servicio básico y a ciudades principales para servicios especializados.

En la actualidad y según datos de los actores locales no se cuenta con estructuras de riego, afectando a campesinos en la producción y rendimientos agrícolas especialmente en épocas de fuerte verano, el abastecimiento de agua se hace por medio de arroyos y cañadas.

Con lo que respecta a la asociatividad y componente diferencial se evidencia la participación mujeres en las diferentes actividades agropecuarias, actualmente se cuenta con una asociación conformada en su gran mayoría por mujeres, Asomudepas - Asociación Municipal para el Desarrollo Sostenible de los Pequeños Agricultores, se dedica a la producción de semillas en laboratorio de la yuca y el ñame, en la actualidad se encuentran desarrollando un proyecto para la producción industrial, esta se encuentra ubicada en el sector de La Flecha en la salida del casco urbano. Adicionalmente existe otra organización de mujeres que se encuentra más dispersa en el municipio, dedicadas de igual forma a la producción de ñame.

También se encuentran otras asociaciones como ASOMUVICA que agrupa a mujeres tejedoras, la Asociación de Mujeres Víctimas Del Conflicto Armado De

San Jacinto Bolívar, se destaca por la creación de artesanías, mochilas y hamacas.

Existen otras asociaciones con enfoques agropecuarios como es el caso de Comganas, Comité de Ganaderos de San Jacinto de Bolívar, los cuales actualmente se encuentran gestionando un proyecto de tanque frío, este proyecto inicio con la disposición de un lote en la zona rural, más sin embargo se prevé realizar la respectiva construcción. Por otro lado, también se encuentran los consejos comunitarios, este es el caso de los ubicados en los Corregimientos de Paraíso y San Cristóbal, en función de comunidades étnicas actualmente se encuentran desarrollando un proyecto de reparación colectiva de siembra de aproximadamente 100.000 matas de ñame según cifras entregadas por los actores locales.

La participación de los jóvenes se evidencia de forma dispersa en el municipio, sin embargo, la gran mayoría de esta población se encuentra totalmente divorciada con las actividades agropecuarias, muchos de ellos no ven oportunidades y prefieren adquirir una moto que realizar actividades rurales. Dentro de los esfuerzos locales se destacan algunos cursos, este es el caso de uno reciente brindado por el SENA con el nombre de Administración Agropecuaria, el cual se desarrolla en el corregimiento de Paraíso, con el fin de incentivar y acercar a esta población con el agro.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de San Jacinto presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV 2022). La presencia de grupos armados condiciona directamente el mercado de tierras, muchos campesinos se ven obligados a vender sus tierras por miedo e incertidumbre, varias de estas son tranzadas por debajo del valor comercial, de esta manera solo los sectores con buenas o aceptables condiciones de seguridad presentan valores comerciales altos, mientras los más alejados presentan los

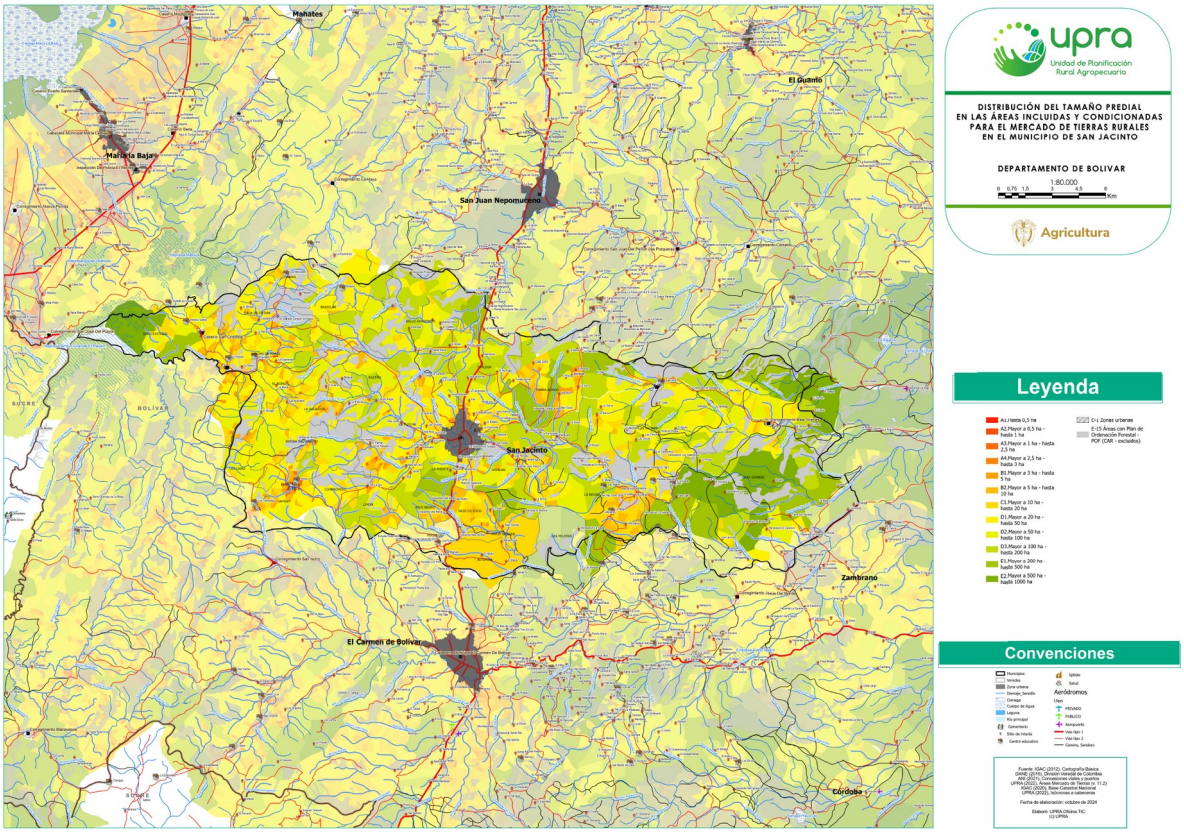
precios por hectárea más bajos, en función no solo de las condiciones de accesibilidad, también por los aspectos de seguridad.

### 1.32.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de San Jacinto presenta alta informalidad en la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 50% y el 75%, pues se estima que aproximadamente el 64,00% de los predios no presentan sin títulos formales, (UPRA, 2022). Muchos predios se encuentran en proceso de restitución de tierras a lo largo de todo el municipio. Los esfuerzos por la formalización no han sido pocos, recientemente la ANT realizó un proceso para la formalización de tierras a familias campesinas que no contaban con los respectivos títulos, adicionalmente se realizaron varios procesos de adjudicación exitosos por medio del INCORA y de los cuales aún se conservan dichos títulos, uno de estos procesos exitosos por mencionar alguno corresponde a la restitución de 1.800ha de tierra en el corregimiento de Bajo Grande – Loma de Basques.

Con base a la información catastral y el mapa distribución predial elaborado por la UPRA, en la zona rural del municipio predominan predios cuyos tamaños oscilan entre las 10 y 20 hectáreas con un 30,92% del total de los inmuebles rurales, en segunda instancia se encuentran predios mayores a 20ha y hasta 50ha con un 22,97%, es decir que predomina la pequeña y mediana propiedad, el tamaño de los predios varían en función de las condiciones geográficas y la distancia al casco urbano, los predios más cercanos son los de menor tamaño y a medida que se alejan del casco urbano son de áreas mayores, por otro lado los latifundios no son representativos pues menos del 3,00% de los predios presentan áreas mayores a 200 ha.

Figura 33. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Jacinto




*Fuente:* UPRA (2023).

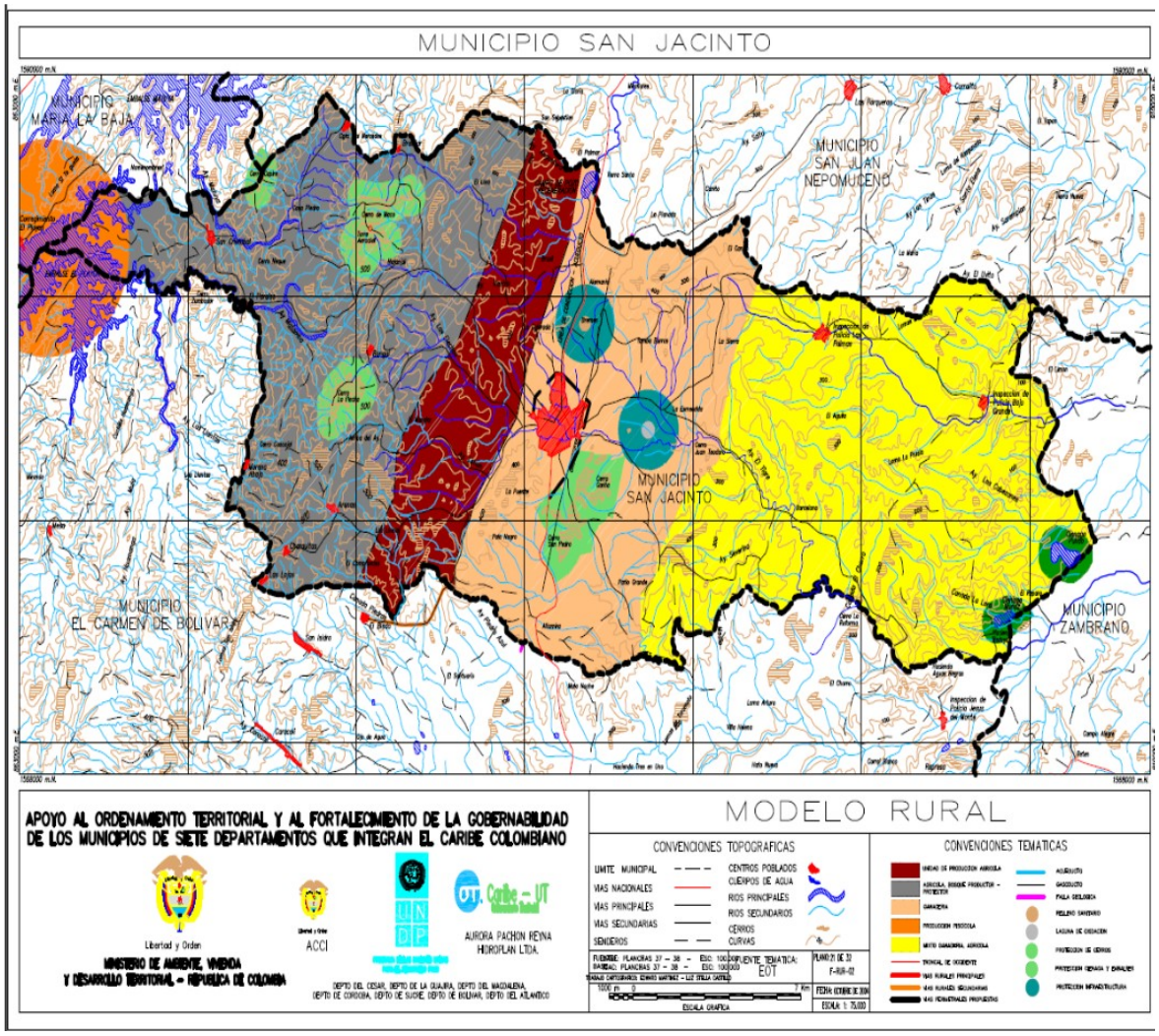
San Jacinto se clasifica en la categoría de rural, esta condición sumada a las falencias administrativas dificulta el acceso a servicios públicos básicos y los asociados a salud y educación. Finalmente se evidencia que los centros poblados son los sitios de vivienda de los trabajadores del campo, los cuales se deben trasladar todos los días a las fincas a realizar sus diferentes tareas, adicionalmente estos centros poblados sirven como zonas de acopio de los intermediarios que compran los producidos.

### 1.32.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de San Jacinto al tener una población menor a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Esquema De

Ordenamiento Territorial – EOT, en el cual se realiza la clasificación del suelo rural en zonas de actividades agrícolas, actividades agrícolas bosque productor, actividades pecuarias, piscícolas, mixto ganadería y agrícola

Figura 34. Mapa de modelo rural de San Jacinto




*Fuente:* (Alcaldía municipal de San Jacinto, 2004).

Esta clasificación territorial define en la zona alta del municipio la zona agrícola, bosque productor protector y unidad de producción agropecuaria dónde se permite el establecimiento de cultivos permanentes y bosques maderables, estas zonas se encuentran en rangos de precio de la tierra entre $5.000.000/ha

y $15.000.000/ha, dónde el factor más influyente en el precio de la tierra son las condiciones de accesibilidad. En la zona baja del municipio se clasifica como "mixto ganadería, agrícola" donde se mezclan las actividades ganaderas de doble propósito con las agrícolas tradicionales, en estos sectores los rangos de precio de la tierra oscilan entre $5.000.000/ha y $10.000.000/ha.

El sector rural más costoso del municipio se encuentra clasificado normativamente cómo suelo ganadero, donde se permite el desarrollo de ganadería de doble propósito, adicional a las condiciones normativas este sector se destaca por sus muy buenas condiciones de accesibilidad, ya que corresponde a todo el corredor de la Troncal de Occidente, en estos predios se encuentran predios con precios de la tierra mayor que $20.000.000 y hasta $30.000.000/ha

La economía del municipio se basa principalmente en la agricultura y en ganadería de doble propósito, más sin embargo en dos zonas del municipio conocidas cómo La Pujanza (frente al casco urbano) y La Ucrania (por la salida hacia La Flecha), se encuentran parcelando algunos ofertando lotes de aproximadamente 450m$^2$ y se comercializan en unos $20.000.000, mientras que los lotes de 1.000m$^2$ son comercializados por más de $30.000.000.

Con referencia a las actividades turísticas se evidencia el desarrollo de esta en la zona alta, siendo esta la zona donde se encuentran los cultivos de café y cacao. Adicionalmente otro atractivo turístico son los petroglifos que se encuentran ubicados a aproximadamente 1 hora del casco urbano, más exactamente en la vereda Arroyo de María. Finalmente, sobre los sectores de Arroyo María y Casa de Piedra se encuentran ubicadas pequeñas cascadas que despiertan el interés local y externo, estos atractivos turísticos no tienen tanta fuerza en las actividades económicas locales, y no han generado conflicto alguno con los usos tradicionales locales.

Por su parte se evidencia minería de tipo artesanal, en el sector de Los Arroyos, sin que sea muy incidente en la economía local. Con respecto a exploraciones

petroleras, Ecopetrol realizo algunos estudios tanto en la zona alta cómo en la baja, pero no se desarrolló ningún tipo de extracción.

### 1.32.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en la producción agropecuaria, actividades que son desarrolladas en función de la localización, en la zona baja se desarrollan actividades ganaderas y bufaleras principalmente, y en menor escala se presentan cultivos madereros cómo la Teca y el Eucalipto, cómo también el establecimiento de cultivos de maíz, yuca, ajonjolí, ñame y tabaco, la parte alta que se encuentra en la zona occidental de la cabecera urbana se encuentran cultivos cómo el café, aguacate, cacao, ñame y plátano. Según entrevista realizada las líneas productivas más destacadas en el municipio son el cultivo de Café, ñame, cacao, yuca, maíz, plátano, ajonjolí y aguacate, de este último se ha registrado recientemente presencia de enfermedades que afecta a cierta variedad de aguacate y por ende su producción final. Es común que los cultivos se desarrollen en asocio, ejemplo de estos son los cultivos de la yuca, maíz y ñame, cómo también el aguacate en asocio con el café o el cultivo de aguacate con cacao.

Los costos de establecimiento de un cultivo de ñame de la variedad Pino Criollo se estima en aproximadamente $20.000.000 la hectárea, el cultivo de plátano se estima en unos $5.500.000 la hectárea, mientras que el cultivo de cacao se puede definir en aproximadamente $10.00.000/ha.

En la actualidad algunos cultivos han bajado su producción considerablemente, según datos obtenidos se estima que en el municipio se disponen de unas 1.200 hectáreas para su desarrollo, sin embargo, se están cultivando únicamente el 60% o el 70% de esas zonas.

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 San Jacinto registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Jacinto

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA Ha/año | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Maíz | 1.960,00 | 2,00 |
| Plátano | 590,00 | 4,00 |
| Yuca | 570,00 | 7,00 |
| Ñame | 520,00 | 14,00 |
| Arroz | 300,00 | 1,42 |
| Aguacate | 290,00 | 16,00 |
| Cacao | 221,00 | 0,60 |
| Ají | 209,00 | 6,00 |
| Palma de aceite | 150,00 | 4,00 |
| Frijol | 135,00 | 2,79 |
| Tabaco | 75,00 | 2,00 |
| Ajonjolí | 70,00 | 1,00 |
| Café | 59,00 | 1,00 |
| Caña | 50,00 | 40,00 |
| Achiote | 32,00 | 2,00 |
| Mango | 25,00 | 10,00 |
| Ahuyama | 25,00 | 7,00 |
| Naranja | 14,74 | 15,00 |

*Fuente*: EVA (2022)

En lo referente a la transformación de productos el municipio de San Jacinto se destaca por el desarrollo de "negocios verdes", por medio de apoyos entregados por CARDIQUE - Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique a diferentes entidades, de esta manera se destaca la producción de ají por medio de "Ajicinto", iniciativas propias en lo referente a la transformación del cacao y del café (Café Montes de María) principalmente sobre la vereda El Bongal, sector donde con mayor producción de café. Por otro lado, se encuentran también transformación de Harina de yuca, miel orgánica, panela (se cuenta con 3

trapiches) y queso el cual es comercializado en las ciudades de Barranquilla y Cartagena.

Los productos son comercializados principalmente de dos formas, la primera se realiza por medio de intermediarios y la segunda dónde los productos son transportados desde las diferentes fincas hasta el casco urbano. De igual manera la producción que se da en el municipio, es de autoconsumo, siendo la despensa de su propia población. En lo referente al cultivo de ajonjolí se comercializa a una empresa llamada Caribbean Sesame, la cual tiene sede en el Carmen de Bolívar.

En temas de agroindustria se evidencia la presencia de Palma Africana, cultivos de teca y eucalipto, ubicados en la zona baja y con áreas estimadas entre las 3.000 a las 4.000 hectáreas. En la zona alta se cuenta con un cultivo de aproximadamente 100 hectáreas de Piña Gold, la cual es comercializada en el municipio de María la Baja, dada su cercanía.

En cuanto a la línea pecuaria se desarrolla la ganadería bovina y búfalina de doble propósito y ceba, esta se desarrolla principalmente de manera extensiva, dónde la capacidad de carga de los suelos se estima de 1 a 1,5 vacas por hectárea. En lo que respecta a la producción de leche se estima en la media de 3 litros/animal.

### 1.32.5. Dimensión económica

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

**Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea:** Son tierras ligeramente escarpadas y moderadamente escarpadas con pendientes clase e y f (25-50% y 50-75), valores potenciales de 27 a 34 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha, son sectores ubicados en la zona alta y zona baja del municipio, sobre las veredas San Cristóbal, Casa de Piedra, Arroyo de María, La Aguadita y Bajo Grande, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 2 a 3 horas

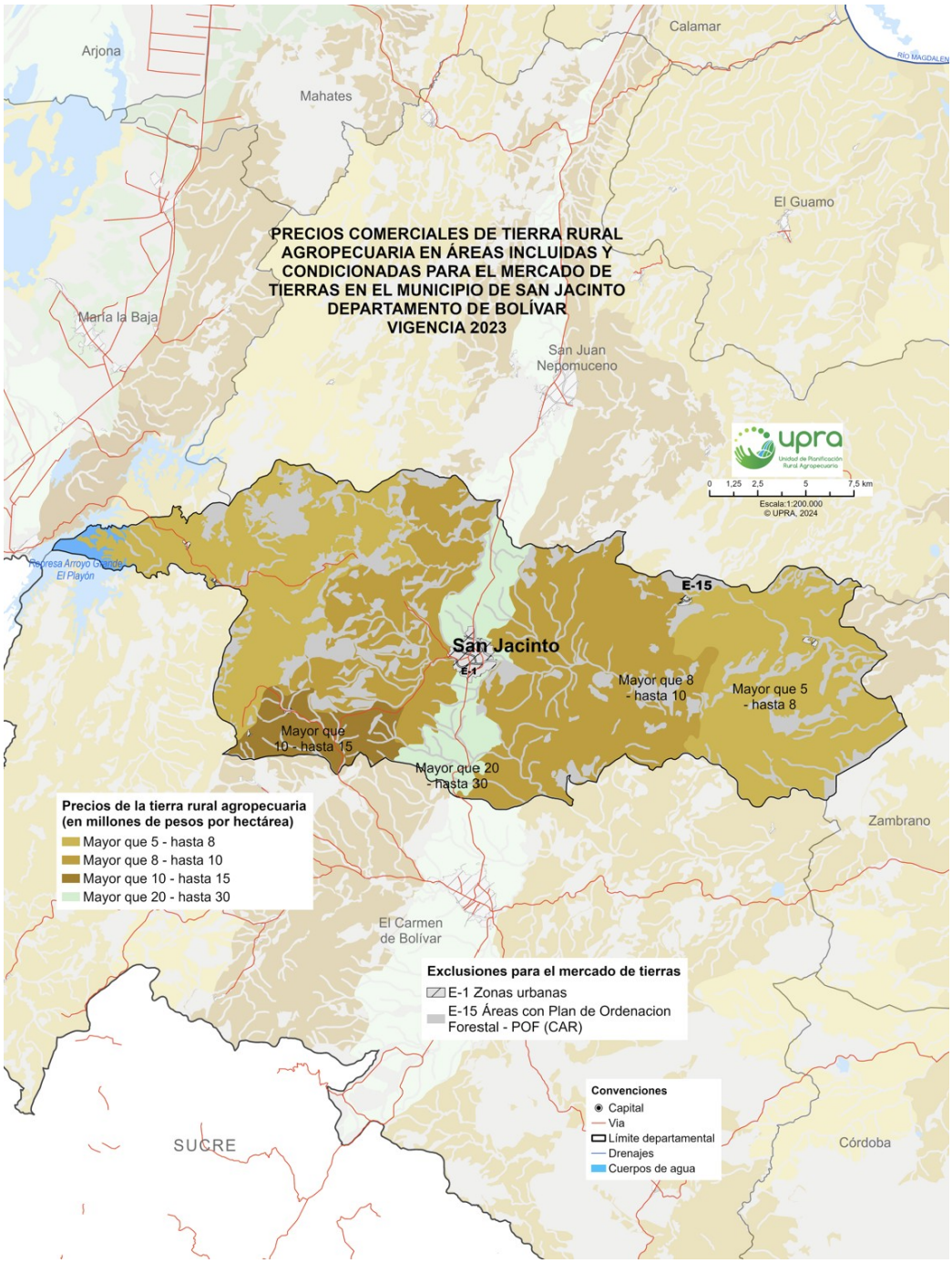
principalmente y con vías en general en mal estado de conservación y mantenimiento. El factor fundamental por la que corresponde a las tierras con el valor de tierra más bajo dentro del municipio se encuentra asociado a la ubicación y accesibilidad, limitando la comercialización de sus productos que en algunas ocasiones deben comercializarse en otros municipios y segregando a sus habitantes en función del acceso a servicios públicos básicos de calidad.

**Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:** Son tierras ligeramente escarpadas y moderadamente escarpadas con pendientes clase e y f (25-50% y 50-75), valores potenciales principalmente de 27 a 34 puntos. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha y hasta 20ha, son sectores ubicados en la zona alta y zona baja del municipio, sobre las veredas Rastro, Las Palmas, La Negra entre otras, y con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en regular y mal estado de conservación y mantenimiento.

**Mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea:** Son tierras con topografía ligeramente escarpada con pendientes clase e (25-50%), valores potenciales de 41 a 46 puntos. Los tamaños prediales predominantes corresponden a predios entre 20 hasta 50 hectáreas, son sectores ubicados en la zona sur del municipio en las veredas Arenas y Limón y con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas desde la cabecera municipal, con vías en regular y mal estado de conservación y mantenimiento.

**Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea:** Son tierras fuertemente inclinadas y moderadamente escarpadas con pendientes clase d y f (12-25% y 50-75%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha hasta 20ha, sectores ubicados sobre la parte central del municipio, principalmente sobre el corredor vial de la Troncal de Occidente, con tiempos de desplazamiento menor a 1 hora, veredas Palo Negro, La Puente, Turquía y Pirineos, corresponden a los suelos más costosos en función de las condiciones de accesibilidad.

Figura 35. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Jacinto

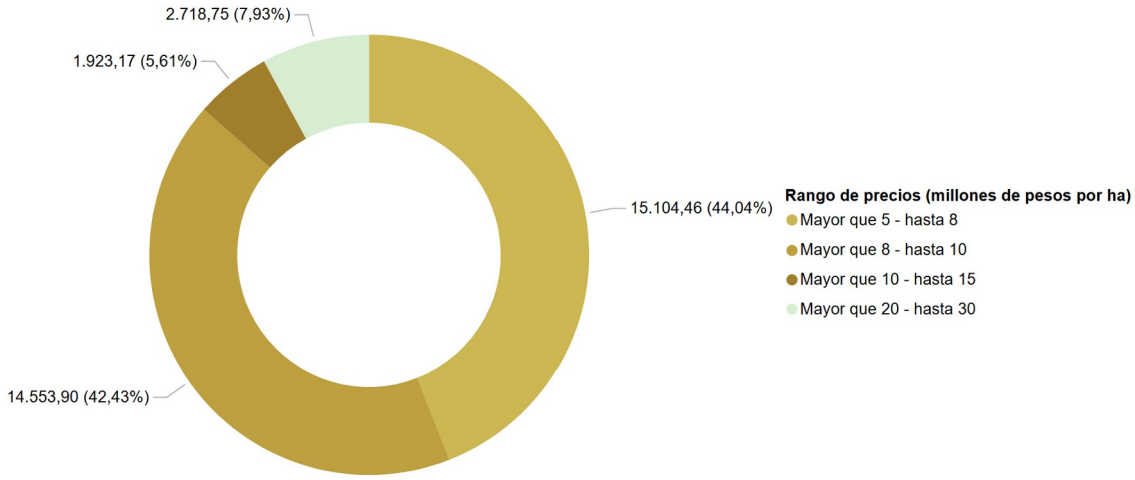



*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de San Jacinto, donde el rango de precio predominante es mayor que

5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 44,04% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 36. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Jacinto




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 19.Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Jacinto

| 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 5hasta 8** | 15.104,46 | San Cristóbal, Casa de Piedra, Arroyo de María, La Aguadita y Bajo Grande | 27 a 34 puntos | Entre 2 a 3 horas | Mayor a 20ha hasta 50ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 8 hasta 10** | 14.553,90 | Rastro, Las Palmas y La Negra | 27 a 34 puntos y 47 a 52 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 10ha hasta 20ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 10 hasta 15** | 1.923,17 | Arenas y Limón | 41 a 46 puntos | Entre 1 a 2 horas | Mayor a 20ha y hasta 50ha | Agrícola y pecuario |
| **Mayor que 20 hasta 30** | 2.718,75 | Palo Negro, La Puente, Turquía y Pirineos | 53 a 58 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 10ha hasta 20ha | Ganadería |

*Fuente:* UPRA (2023).

Según información de la región, el valor del jornal se estima entre un rango desde los $35.000 hasta los $40.000 en función del trabajo y en horarios desde las 6:00am. Es muy común el "ajuste", que corresponde a un contrato verbal dónde se definen las actividades a realizar y los rendimientos esperados.

En lo referente al tema de arriendos de tierras, el municipio de San Jacinto hay muchas personas que trabajan bajo esa figura, principalmente para el establecimiento de cultivos cómo el maíz, yuca y ñame. También es común la figura donde se presta la tierra y el productor la siembra y posteriormente la limpia para devolvérsela en pastos al propietario.

Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Jacinto

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo |
|---|---|---|---|
| Agrícola – Ñame, Maíz, Yuca | De $150.000 a $200.000 | Ha | Año |
| Ganadería | De $40.000 a $50.000 | Cabeza | mes |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.32.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Jacinto

En el municipio de San Jacinto el factor más determinante en el precio de la tierra se asocia a las condiciones de accesibilidad, de esta manera los predios más cercanos a la cabecera urbana y sobre la Troncal de Occidente presentan los precios de la tierra más altos con un rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, por su parte los sectores más alejados presentan los precios de la tierra más bajos en el rango mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Dentro de las problemáticas agudas que atraviesa el agro, se encuentra cómo la más relevantes el estado de la infraestructura vial rural, estando en su gran mayoría en mal estado de conservación y mantenimiento, aspecto que ha generado que los agricultores comercialicen sus productos en municipios cercanos en lugar que, en la cabecera municipal, de tal manera las dinámicas del mercado de tierras estarán muy restringidas en función de este factor desestimulando la inversión externa.

## 1.33. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Jacinto del Cauca

### 1.33.1. Dimensión contextual

San Jacinto del Cauca es un municipio localizado aproximadamente a 345 kilómetros de Cartagena en la subregión de La Mojana. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al sureste del departamento. Limita al norte, con el municipio de Achí; al oriente, con el municipio de Montecristo; al sur, con el municipio de Nechí (Antioquia) y al occidente, con el departamento de Sucre.

El clima predominante es el cálido húmedo, correspondiente a la zona de vida bosque húmedo tropical (bh-T). La temperatura promedio de 28°C, precipitación promedio anual de 2.500 a 3.000 mm, humedad relativa media 80%. Los Períodos de lluvia están comprendidos entre los meses de abril a noviembre y los

secos de diciembre a marzo. El régimen pluviométrico del municipio de San Jacinto del Cauca está afectado por los vientos alisios que soplan del noroeste, que al chocar con el relieve montañosos de la serranía de San Lucas son obligados a ascender, la disminución de temperatura que resulta de este ascenso hace que el vapor de agua condense y caiga en forma de lluvia. 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 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de San Jacinto del Cauca tiene un área total de 56.897,93 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 30.907,75 ha. En la zona rural y urbana del municipio, predomina el relieve plano con ligeras elevaciones en la parte sureste y noreste, que hacen parte de las estribaciones de la cordillera Central, serranías de Sacramento y San Lucas en los corregimientos de La Raya, Galindo y Méjico., este paisaje se caracteriza por presentar alturas superiores a 300m.s.n.m., el relieve es escarpado, está modelado por escurrimiento difuso y por procesos de remoción en masa sobre todo en áreas que han sido deforestadas por la acción de los colonizadores.

Respecto a la influencia del relieve en los rangos de precios de tierras del municipio, las zonas montañosas al igual que las cenagosas (planas inundables), presentan el rango de precios más bajos de San Jacinto del Cauca, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, mientras que las zonas más planas están en el rango de precios más alto, mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea.

San Jacinto del Cauca-Bolívar, se encuentra ubicado en una zona dispersa en las márgenes derecha e izquierda del Río Cauca así: En la margen derecha se encuentran los Corregimientos de México, Galindo y La Raya y las veredas El Catorce, El Sinaí, La Riqueza, Las Playitas, La Encaramada, Sodora, y Los

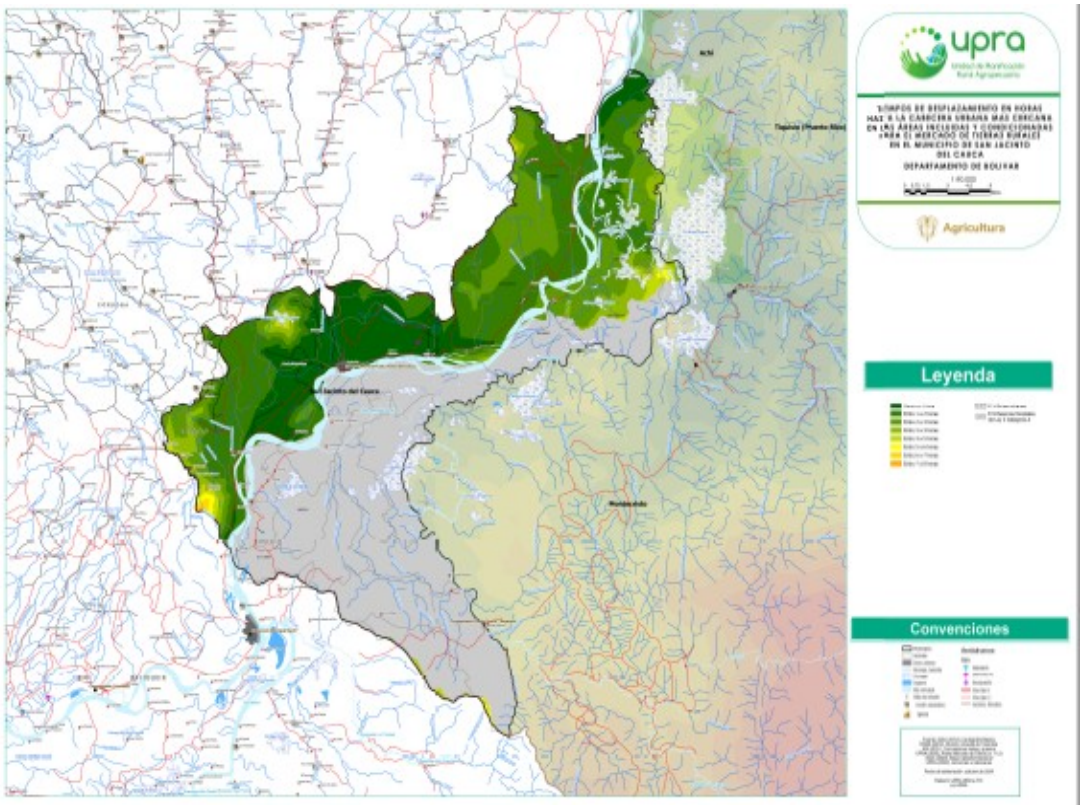
Novillos. Y sobre la margen izquierda se encuentra ubicada la Cabecera Municipal, los Corregimientos de Bermúdez, Tenche, Astilleros y Caimital y las veredas Vida Tranquila, La Puentana, Mata de Caña, Caño Gil, El Amparo, Puerto Muñoz, El Medio, El Intento, Los Caimanes, La Platanera, Mata de Guaduas, Santo Domingo, Las Brisas, Berlín, La Loma, Mochilas, Las Amarillas, Potrero Nuevo y Nueva Ilusión (Alcaldía Municipal de San Jacinto del Cauca, 2020)

El municipio de San Jacinto del Cauca presenta impactos económicos producto del rezago de la infraestructura de transporte. Las redes viales terciaria constituyen 100 % de las carreteras del municipio, en la actualidad la conexión corregimental y veredal se realiza a través de estas vías las cuales se encuentran destapadas, en regular a mal estado, el municipio tiene aproximadamente 239.6 kilómetros de vías terciaras. También se logra conexión por vía fluvial hasta los corregimientos de Méjico, Galindo y La Raya. Esta limitante trae como consecuencia baja productividad y competitividad en los sectores productivos del municipio, además de un aislamiento geográfico y se encuentra en el rango de precios de tierras más bajos del municipio, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

En cuanto a vías, el municipio tiene conexión con la capital del departamento por vía fluvial con la ruta San Jacinto- Guaranda (Sucre)- Magangué o San Jacinto – Nechí (Antioquia)- Caucasia (Antioquia). Continuando por vía terrestre Magangué Cartagena, con un recorrido de 229 kilómetros, si se aborda la segunda ruta Caucasia _ Cartagena la distancia es de 410 kilómetros.

En general predominan los tiempos de desplazamientos entre 1 y 2 horas en la mayor parte del territorio y máximo de 3 a 4 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra a continuación:

Figura 37. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Jacinto del Cauca




*Fuente:* UPRA (2023).

En el municipio de San Jacinto del Cauca el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales. La zona occidental del municipio es la presenta el rango de precios más alto encontrado en el municipio, mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea, dado que se trata de zonas con relieve más plano y con vía de acceso en regular estado, mientras que hacia el oriente del municipio, el acceso es más complicado dado que debe atravesarse el río y corresponde a principalmente a zona montañosa y plana inundable (cenagosa), donde se encuentran los rangos de precio de tierras más bajos del municipio, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 90%, todos los corregimientos y la mayoría de las veredas disponen de este servicio. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es del 20%, solo la cabecera urbana dispone de agua potable,

corregimientos y veredas toman el agua directamente de las fuentes, es decir, sin ningún tipo de tratamiento. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura baja, la señal es regular.

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 San Jacinto del Cauca.

La presencia institucional es deficiente en el municipio, cuenta con Registraduría, oficina de Juzgados y sucursal de Bancolombia. La falta de institucionalidad acarrea varios aspectos negativos entre ellos el debilitamiento de los servicios esenciales como salud, educación y justicia, lo que afecta la calidad de vida de la población, la falta de control sobre los recursos locales y el abandono de proyectos de desarrollo. El círculo registral más cercano está en Simití, en consonancia con esto, San Jacinto del Cauca presenta un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (75%), 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.

San Jacinto del Cauca dispone de instituciones educativas en la cabecera urbana y en la mayoría de los corregimientos hasta grado 11 y en dos de los corregimientos localizados al oriente del municipio sólo tienen hasta nivel primario. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con oferta de cursos cortos. En el área de la salud San Jacinto del Cauca dispone de un Hospital de primer nivel y puesto de salud en los corregimientos de Tenche y Galindo.

San Jacinto del Cauca cuenta con una amplia red hidrográfica, conformada principalmente por el río Cauca que atraviesa todo el municipio de sur a norte desde el corregimiento de Bermúdez hasta el corregimiento de Caimatal haciendo un desvío para llegar al complejo Ciénagoso de La Raya, donde se encuentran además las ciénagas Aguas Limpias y Solera entre otras. Existe también un sin números de caños que se esparcen en todo el municipio, constituyéndose además en la principal vía de comunicación de comunicación de sus corregimientos y veredas, como también hacia la capital de Bolívar y al departamento de Antioquia. Dentro del municipio no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo.

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen varias asociaciones de mujeres entre las que se destaca una que desarrolla un proyecto de porcicultura, además hay asociaciones mixtas (conformadas por diferentes grupos poblacionales) dedicadas al cultivo de arroz, pesqueras, entre otras. 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 San Jacinto del Cauca presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que puede ser un factor no tan positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros), dado que representa una amenaza para la inversión.

### 1.33.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 11.113 habitantes de los cuales el 23,10% se encuentran en área urbana y el restante 76,90% en área rural (TerriData, 2024g) 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 tan solo se reportan

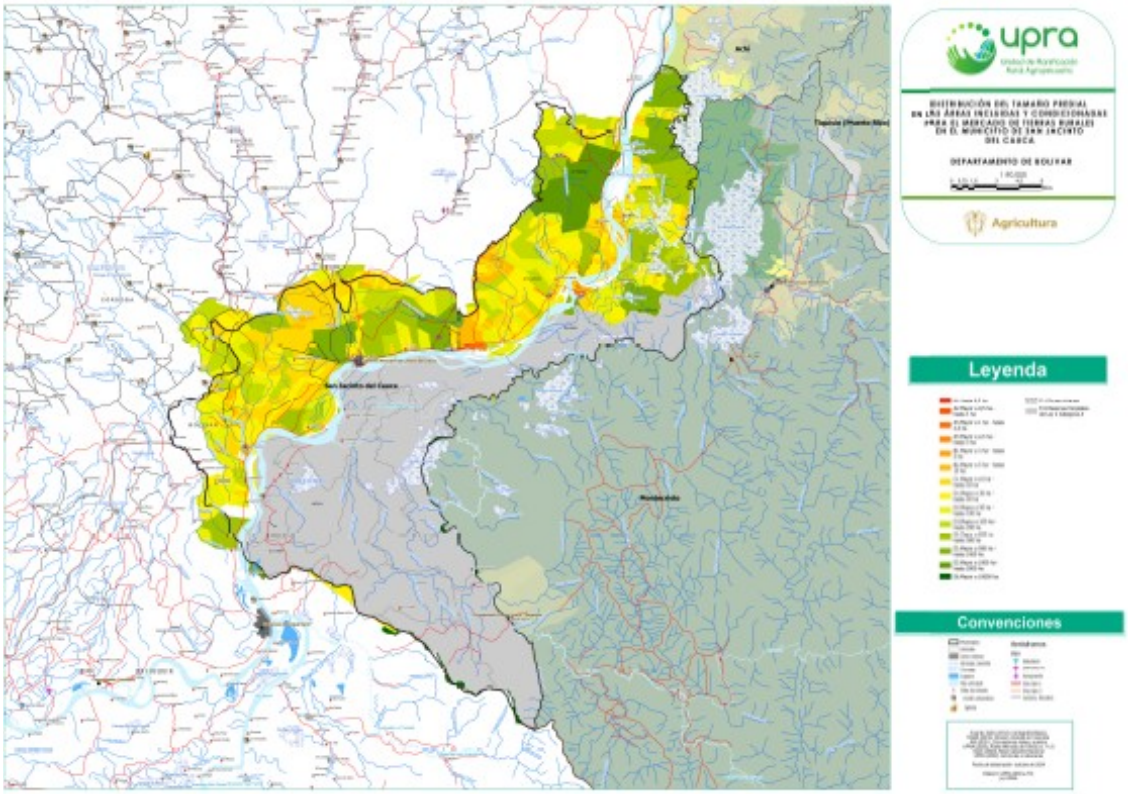
población indígena de 10,30% y afrocolombiano con un porcentaje de 89,70% (TerriData, 2024g).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75% y 100%, registrando un índice de 0,75 (UPRA,2023), lo cual representa que el 75% de los predios no tienen título. Sólo el 25% 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 legalización limita las posibilidades de acceder a recursos o apoyo por parte del Estado o del sector privado.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 36,82%, seguido de mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 21,13%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en San Jacinto del Cauca se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y precios de la tierra por hectárea, en general, en San Jacinto del Cauca no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 38. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Jacinto del Cauca




*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.33.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se encuentra en el EOT de San Jacinto del Cauca (2001). El territorio del municipio se encuentra utilizado por diversas actividades de tipo agrícola, pecuario, zona urbana y otras con menor grado de intervención antropomórfica. La agricultura está representada por cultivos semestrales, anuales, semipermanentes y un porcentaje casi insignificante de cultivos permanente; el cultivo de arroz es la actividad económica más significativa del municipio. En las tierras de los paisajes de lomerío, piedemonte y parte de la planicie aluvial, el uso predominante es la ganadería extensiva con potreros en pastos naturales e introducidos y rastrojos en menor proporción.

Actividades como turismo, 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.

### 1.33.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de San Jacinto del cauca es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Por el lado agrícola se destacan cultivos como el arroz, yuca, plátano, cacao, entre otros y en la parte pecuaria, son relevantes la ganadería, la pesca y cría de especies menores.

El sector agropecuario tiene una baja productividad de la tierra relacionada con la limitada asistencia técnica en temas ambientales. En el territorio municipal de San Jacinto del Cauca existe un bajo crecimiento de la economía y el aumento de la productividad se ha estancado, debido, a los altos niveles de informalidad empresarial que existen, especialmente en el sector rural.

El principal renglón productivo es el cultivo de arroz, manejado por pequeños productores para consumo interno, los excedentes son comercializados en Magangué. La ganadería se considera el segundo renglón de importancia dentro de la economía del municipio, de orienta hacia la modalidad de doble propósito. Generalmente la leche es transformada en queso, utilizado para autoconsumo. La piscicultura es otra la actividad que se desarrolla, aprovechando la privilegiada riqueza hidrográfica del municipio, esta se realiza principalmente de manera artesanal.

La deficiencia en infraestructura vial, las limitaciones que tiene el transporte fluvial, la ausencia de centros de acopio y la baja cobertura de servicios públicos son los principales obstáculos para que los excedentes de los productos puedan 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 21 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 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Jacinto del Cauca

| Cultivo | Área Cosechada ha/año | Rendimiento Ton/Ha |
|---|---|---|
| Arroz secano mecanizado | 2.700,00 | 5,00 |
| Yuca consumo en fresco | 80,00 | 15,00 |
| Plátano | 32,00 | 7,00 |
| Arroz secano manual | 30,00 | 4,10 |
| Cacao | 10,00 | 0,50 |

*Fuente:* EVA (2022)

### 1.33.5. Dimensión económica

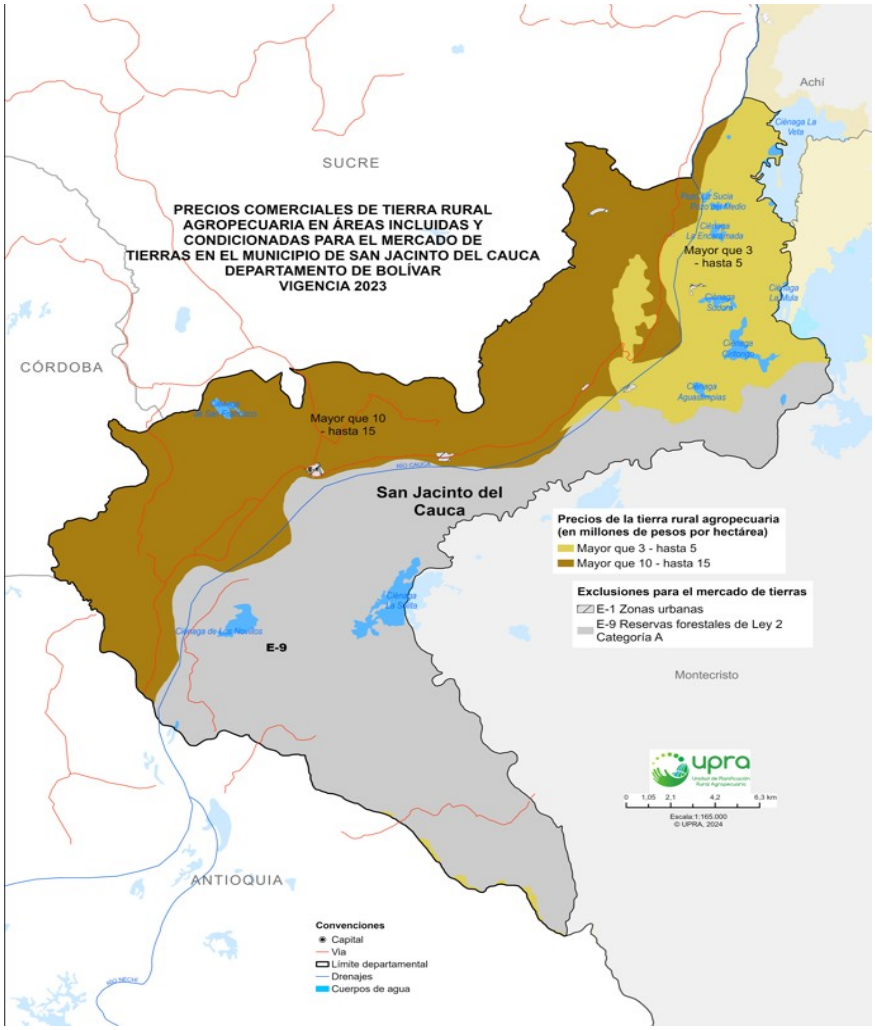
Los rangos de precios de la de tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

**Mayor de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Zonas ubicadas al nororiente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 37,25 % de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas, seguidos con 34,94 % entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Topografía plana (inundable), ligeramente escarpada, moderadamente escarpada, con pendientes de 0-3%, 25-50% y 50-75% respectivamente. Predominan con un 19,76% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 19,16% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura.

**Mayor de 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada al occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 50,87% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 47 - 52 puntos, seguido del rango 64 - 69, con capacidad productiva mediana a regular y moderadamente buena. Topografía plana (inundable), con pendientes de 0-3%. Predominan con un 41,40% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha,

seguido con un 19,63% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

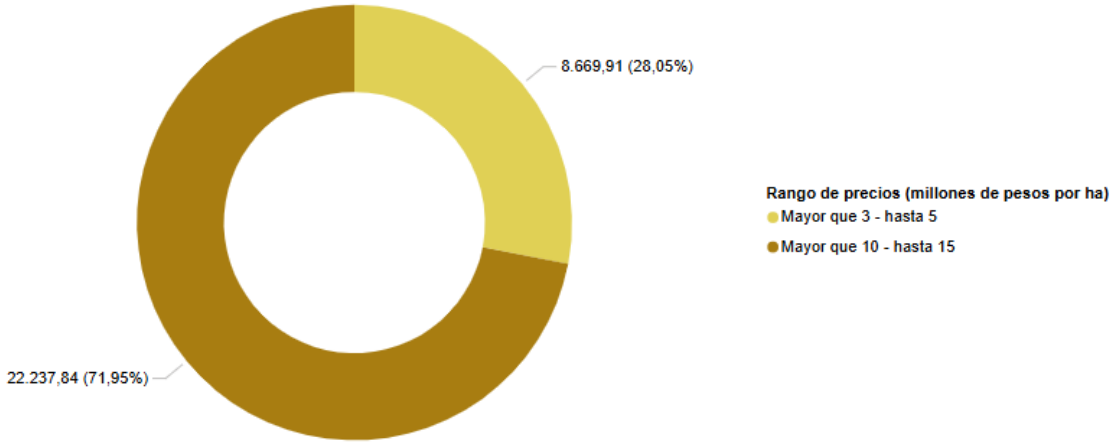
Figura 39. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Jacinto del Cauca




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 71,95% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 40. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Jacinto del Cauca




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Jacinto del Cauca

| 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 | 8.669,91 | Calmital, La Raya | 27 – 34 puntos | Entre 2- 3 horas y entre 1 – 2 horas | Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha | Agricultura y piscicultura |
| Mayor que 10 hasta 15 | 22.237,84 | La Habana, Astilleros, El Paraíso, Matecaña, El Chuzo, | 47 - 52 puntos y 64 -69 puntos | Entre 1 - 2 horas | Mayor a 10 ha hasta 20 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha | Agricultura y ganadería |

*Fuente:* UPRA (2023).

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

Tabla 23. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Jacinto del Cauca

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Agricultura | $ 500.000 | Ha | Semestre | Cultivos transitorios |
| Ganadería | $ 20.000 - $25.000 | Cabeza de ganado | mes | Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua. |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.33.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Jacinto del Cauca

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en San Jacinto del Cauca es la agricultura con cultivos como: arroz, yuca, plátano, cacao, entre otros. Continuando con la ganadería y la pesca artesanal.

El rango de precios más alto determinado en mayor que 10 hasta 5 millones de pesos por hectárea se caracteriza por presentar las mejores condiciones para el mercado de tierras en el municipio, como son tiempos de desplazamiento a zonas urbanas más cercana entre 1 y 2 horas, buenas vías de acceso y clase de tierra 04 y 07 que son tierras moderadamente buenas para la capacidad productiva expresada en valores potenciales de 64 a 69 puntos y 47 a 52 puntos respectivamente.

La titularidad influye en la dinámica del mercado de tierras en San Jacinto del Cauca, 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.

San Jacinto del Cauca hace parte de los territorios más afectados por la pobreza, la violencia, la debilidad institucional y las economías ilícitas como extracción ilícita de minerales, extracción informal de madera, colonización y expansión de la frontera agropecuaria.

## 1.34. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Juan de Nepomuceno

### 1.34.1. Dimensión contextual

San Juan Nepomuceno es un municipio localizado en el departamento de Bolívar, a 83 kilómetros de Cartagena. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra localizado al norte del departamento, en la Zona de Desarrollo Económico y Social (ZODES) de los Montes de María. Limita al norte, con los municipios de Mahates, Calamar y El Guamo, al este con río Magdalena, al oeste con el municipio María La Baja, y al sur con los municipios de San Jacinto y Zambrano.

El municipio de San Juan Nepomuceno se caracteriza por tener clima cálido, con temperatura media anual de 27,7°C, con ciertas variaciones de temperatura que se deben a las influencias de los vientos alisios que predominan durante algunos meses del año, determinando no solo las variaciones en temperatura si no también la humedad relativa y las precipitaciones. La humedad relativa es de 80%. Los meses de abril, mayo y junio configuran el primer período lluvioso del año; el segundo se extiende desde agosto hasta finales de noviembre.

El territorio municipal está conformado por zonas de colinas y zonas planas, dentro de las zonas de colinas se destacan por su mayor altura las serranías de Toro, Pintura y Reventón; las cuchillas Angulero, Carreto, Voladero, la Peña Alta, Mandinga y los cerros Algodón, Raicero y Colorado; este último convertido en reserva nacional de flora y fauna, hace parte del Sistema Nacional de Parques Naturales y es el mayor reducto de bosque seco tropical de los Montes de María, denominado "EL Santuario Los Colorado", el cual es un sistema montañoso

bañado por arroyos y cubierto de bosques en estribaciones que se desprenden de la Cordillera Occidental de los Andes Colombianos (Alcaldía Municipal San Juan Nepomuceno, 2008). El relieve de San Juan Nepomuceno es predominantemente montañoso y no refleja diferenciación en los rangos de precios de la tierra en el municipio, si solo se analiza la variable topográfica.

El municipio presenta amenazas por deslizamiento e inundaciones, originadas por las intensas temporadas de lluvia en el municipio período conocido como el fenómeno de la niña provocan el deslizamiento de las laderas de los arroyos, amenazando la estabilidad de la población que habita en sus alrededores.

El municipio de San Juan Nepomuceno está constituido por seis (6) corregimientos: San cayetano, San José del Peñón, San Pedro Consolado, San Agustín, Corralito y La Haya; nueve (9) veredas: La Escoba, Los Andes, Pueblito, Rodoculo, Arroyo Hondo, Bajo Grande, Botijuela, Brisas y Cañito. Además de treinta y cinco (35) caseríos (Alcaldía de San Juan Nepomuceno, 2020). Al occidente del municipio se encuentran los menores rangos de precios de tierra en el municipio, en las veredas: Arroyo Hondo, Pela el Ojo, El Cacao y la Espantosa, determinado en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea. Mientras que los más altos se encuentran en la parte central del municipio al norte y sur de la cabecera municipal, en la vereda Santa Catalina, determinado en el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea.

Al encontrarse el Municipio ubicado en el centro del Departamento de Bolívar, se constituye en un punto de interconexión vial de la Carretera troncal de occidente, siendo esta la principal vía de acceso al municipio, que conecta los corregimientos de San Cayetano y San pedro Consolado y a la vez lo comunica con ciudades como Cartagena, Barranquilla, Sincelejo y el interior del país. Siendo esta la mejor comunicación terrestre del municipio, atravesándolo de norte a sur, pasando por la cabecera urbana, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más altos de San Juan Nepomuceno, mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea.

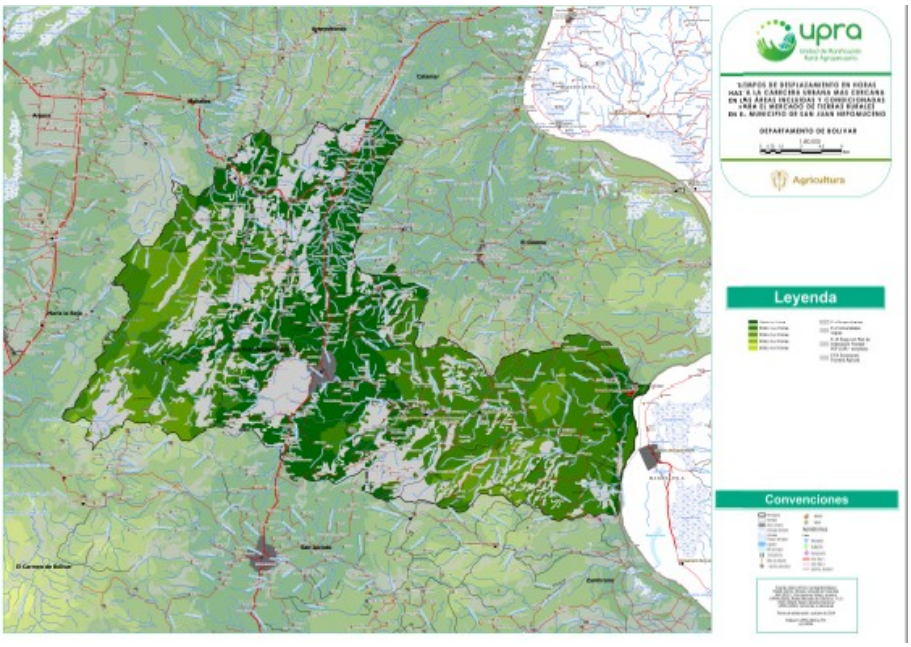
En general, La zona rural presenta una buena cobertura de vías, permitiendo el acceso a todos los corregimientos por vía vehicular, no obstante, estas en su mayoría se encuentran mal estado de conservación, lo que dificulta la movilidad, abastecimiento y acceso a servicios de salud de la población, especialmente en época de invierno. Algunas veredas no tienen vías, es el caso de La Espantosa, El Cacao, Pela el Ojo y Las Brisas a las cuales solo se accede por caminos de herradura, siendo estas zonas donde se presentan el rango de precios de tierras más bajo encontrados en el municipio, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Respecto a las vías fluviales, a través del río Magdalena San Juan Nepomuceno se comunica con otros municipios es el caso de Zambrano al cual se llega atravesando el río y continuando por la carretera troncal del norte. A su vez, el corregimiento de San Agustín, ubicado en la ribera del río Magdalena, es utilizado como medio de transporte desde allí hasta Tenerife y Plato.

Por otro lado, la vereda que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana de San Juan Nepomuceno es Las Brisas, a la que solo por camino de herradura, en un tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas, localizada en la zona con el rango de precios de tierras más bajos del municipio, determinada en el rango mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

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

Figura 41. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Juan Nepomuceno




*Fuente:* UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura regular, solo los corregimientos disponen del servicio, las veredas no cuentan con energía eléctrica de ningún tipo. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es aproximadamente del 80%, algunos corregimientos como san Cayetano y san pedro del Consolado disponen de acueducto, el resto de los corregimientos y el 100% de las veredas se abastecen del líquido por medio de jagüeyes, pozos perforados y directamente de las fuentes, es decir, sin ningún tipo de tratamiento. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 10%, con una señal bastante deficiente.

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

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Banco Agrario, Registraduría, oficina de Juzgados, operador bancario de Bancolombia, notaría, oficina del ICA. Esta regular presencia de institucionalidad acarrea varios aspectos negativos entre ellos el debilitamiento de los servicios esenciales como salud, educación y justicia, lo que afecta la calidad de vida de la población, la falta de control sobre los recursos locales y el abandono de proyectos de desarrollo. El círculo registral más cercano está en El Carmen de Bolívar, en consonancia con un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (60%), 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.

San Juan Nepomuceno dispone de cuatro (4) instituciones educativas municipales y tres corregimentales (San Cayetano, San Agustín y San Pedro Consolado). 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 dispone de un Hospital de primer nivel.

El sistema hidrológico está compuesto por tres partes: la primera parte la constituye el Río Magdalena que se extiende por la margen oriental del municipio, estableciendo su límite natural y el del Departamento de Bolívar. La segunda parte del sistema la constituyen los arroyos y cañadas que nacen en las serranías del Toro, Maco y Reventón en el cerro del Algodón y en la cuchilla de la Peña Alta. Los arroyos más importantes son: Arroyo Grande, Arroyo Rastro y su afluente principal, el Arroyo los Cacaos, Arroyo Catalina, Arroyo Salvador, Arroyo la Haya, Arroyo Toro, Arroyo Badillo, Arroyo las Limas, Arroyo el Pozón, Arroyo el Guamo, y Arroyo Madre Vieja.

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen diversas asociaciones de mujeres, y de productores de diversos productos agrícolas y apícolas. Entre las que se destacan: Asociación de Mujeres Trabajadoras del Cerrito – ASMUTRACE, conformada por 22 asociadas dedicadas a la siembra árboles, frutales, reforestación, recogían semillas para viveros, recolección de basura, educación con niños; Asociación de Artesanas de San Juan Nepomuceno**,** conformada por 25 mujeres, se encarga de promover la elaboración de elementos artesanales tradicionales de los Montes de María. Los jóvenes del municipio tienen poca participación en las actividades agropecuaria, no ven el campo como un proyecto de vida y la mayoría emigra a las ciudades en busca de oportunidades, lo que da lugar a que el nivel de relevo generacional sea bajo. El adulto mayor se integra a los programas nacionales y municipales que no tienen relación con actividades agropecuarias.

En relación con el componente de seguridad, el municipio San Juan Nepomuceno presenta un nivel riesgo **Medio** 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). San Juan Nepomuceno es un municipio de sexta categoría. El hecho de encontrarse en este nivel de riesgo de victimización ha dado lugar a que San Juan Nepomuceno 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.

### 1.34.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 40.335 habitantes de los cuales el 72,90% se encuentran en área urbana y el restante 27,10% en área rural (TerriData, 2024h). La clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Intermedio**. En cuanto

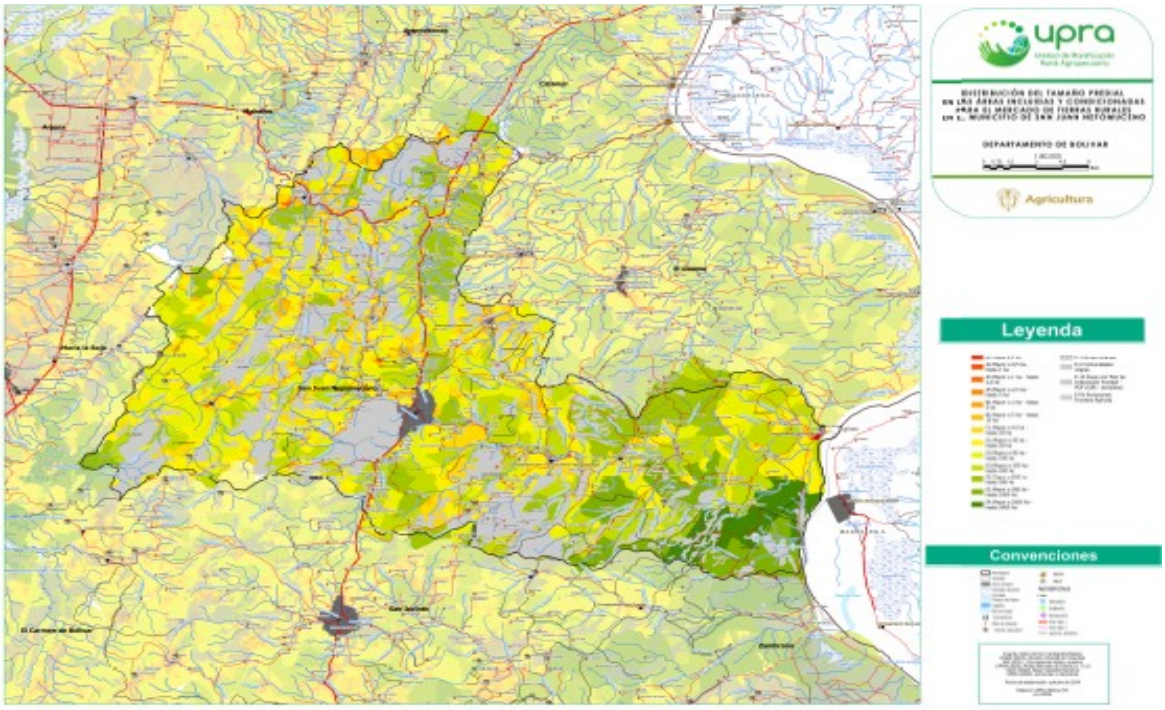
a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 10,60% y afrocolombiano con un porcentaje de 89,10% (TerriData, 2024h).

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de 0,60 (UPRA,2023), lo cual representa que el 60% de los predios no tienen título. Sólo el 40% 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 legalización 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 predomina es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 29,51%, seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 27,08%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en San Juan Nepomuceno 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. En general, en San Juan Nepomuceno no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 42. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Juan Nepomuceno




*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.34.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se dispone en el Acuerdo No. 11 de 2002 "Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas rural y urbana, se establecen reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes parciales para el desarrollo futuro de San Juan Nepomuceno".

**Bosque productor- Protector**, ubicado en la zona occidental del municipio comprendiendo la región de La Haya, Pujana, Botijuela, Cienagueta, caserío La esperanza, Criollo, Mandinga, corregimiento San Cayetano, región la escoba, conformado morfológicamente de montañas y lomerío. **Productiva Agropecuaria**, ubicada en la zona nororiental y suroriental del municipio, comprende las regiones de San pedro Consolado, Agua Dulce, región Tierra

Nueva en el sur de Quita Calzón, la región del arroyo el salto y lomas de La Laguna (Bosques intervenidos y no intervenidos).**Actividad de Protección y Conservación Histórica**, Localizadas en dos extremos del municipio, el primero en el extremo oriental en el margen del río Magdalena en su recorrido por el municipio, específicamente en la región comprendida entre la Vitola y san Agustín. La segunda en el extremo suroccidental en la región de Matuya al sur del corregimiento de La Haya. Actividad Minera, esta zona comprende desde Mandinga hasta la región de Pujana. **Área de producción Agrícola**, comprende las áreas que por sus condiciones edafológicas permiten el establecimiento de cultivos con cierta productividad, que apoyados con sistemas de riesgos los hace más competitivo y sostenibles. **Áreas de producción Pecuaria**, son suelos VI y IV, áreas con capacidad para la explotación de ganado (bovino) y especies menores. están ubicadas en la parte oriental del municipio, región de Cañitos, Quita Calzón, Loma del Bálsamo, Loma del Convento, Loma Esperanza y piedra Nueva, cerca de los corregimientos de San Agustín, San José del Peñón Y Corralito. **Áreas Forestales**, es el área correspondiente a bosques naturales, intervenidos y no intervenidos que garantizan el equilibrio ambiental mediante la emisión de oxígeno y captación de gas carbónico. **Área de Minería**, corresponde a las zonas que por condiciones litológicas y por sus propiedades físicas y mecánicas del subsuelo pueden ser utilizadas para materiales de construcción, tipo arcillas, areniscas, calizas y chert.

### 1.34.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de San Juan Nepomuceno en términos económicos históricamente tiene vocación agropecuaria. Por el lado agrícola se destacan cultivos como ñame, yuca, maíz, plátano, malanga y frutales; 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.

La deficiencia en infraestructura vial, las limitaciones que tiene el transporte fluvial, la ausencia de centros de acopio y la baja cobertura de servicios públicos

son los principales obstáculos para que los excedentes de los productos puedan comercializarse fuera del municipio. Esta condición puede afectar el mercado de tierras por la limitada posibilidad de comercializar los productos en otras regiones sin afectar los precios por el costo de los fletes.

Una particularidad del municipio es que en los últimos años se han establecido empresas agroindustriales desarrollando cultivos permanentes como palma africana y maderables que generan buen margen de rentabilidad, menos vulnerabilidad a las condiciones climáticas adversas y con grandes oportunidades comerciales en los mercados internacionales. Sin embargo, estos monocultivos sembrados a gran escala desplazan los cultivos de pan coger y colocan en riesgo la seguridad alimentaria del municipio, además de generar externalidades negativas sobre la fertilidad de los suelos.

En cuanto a la pesca, esta actividad se desarrolla de forma artesanal en corregimientos y veredas cercanas al río Magdalena, es decir, al suroriente del municipio.

La Tabla 24 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Juan Nepomuceno

| Cultivo | Área Cosechada ha/año | Rendimiento Ton/Ha |
|---|---|---|
| Ñame Espino | 2.000,00 | 15,00 |
| Yuca consumo en fresco | 1.400,00 | 14,00 |
| Maíz amarillo tradicional | 1.400,00 | 2,00 |
| Maíz blanco tradicional | 600,00 | 2,50 |
| Ají | 490,00 | 3,50 |

| Cultivo | Área Cosechada ha/año | Rendimiento Ton/Ha |
|---|---|---|
| | | |
| Plátano | 353,00 | 10,00 |
| Maíz amarillo tecnificado | 350,00 | 3,00 |
| Frijol | 123,00 | 2,00 |
| Cacao | 99,00 | 0,50 |
| Naranja | 45,00 | 16,00 |
| Maíz blanco tecnificado | 45,00 | 3,00 |
| Mango | 30,00 | 14,00 |
| Guayaba | 15,00 | 6,00 |

*Fuente:* EVA (2022).

### 1.34.5. Dimensión económica

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

**Mayor de 3 hasta 5 millones por hectárea:** Zona ubicada al occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 60,93 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 47-52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía fuertemente quebrada y moderadamente escarpada, con pendientes de 25-50% y 50-75% respectivamente. Predominan con un 34,05% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 28,11% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura y ganadería. Las condiciones topográficas con fuertes pendientes y las dificultades de acceso originan que esta zona presenta los rangos de precios de la tierra más bajos del municipio.

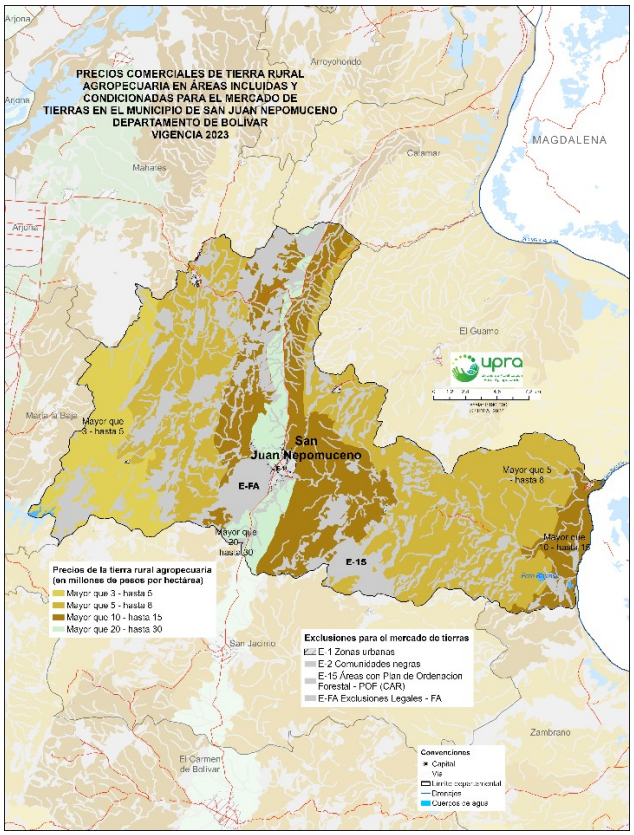
**Mayor de 5 hasta 8 millones por hectárea:** Zona ubicada al oriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 53,99% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores

potenciales que predominan están en el rango de 47 - 52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Topografía fuertemente inclinada y quebrada con pendientes de 12-25% y 25-50%. Predominan con un 29,68% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 25,14 % de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

**Mayor de 10 hasta 15 millones por hectárea:** Zona ubicada al oriente y centro del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 78,78% de tiempo de desplazamiento 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, fuertemente inclinada y quebrada con pendientes de 0-3%, 12-25% y 25-50% respectivamente. Predominan con un 31,44% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha, seguido con un 29,10 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

**Mayor de 20 hasta 30 millones por hectárea:** Zona ubicada al centro del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 100% de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 53 - 58 puntos, con capacidad productiva mediana. Topografía plana, fuertemente inclinada y quebrada, con pendientes de 12-25% y 25-50% respectivamente. Predominan con un 21,69% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha, seguido con un 20,48 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería. Las condiciones de acceso por medio de vías en buenas condiciones dan lugar a que esta zona presente el rango de precios de la tierra más alto del municipio.

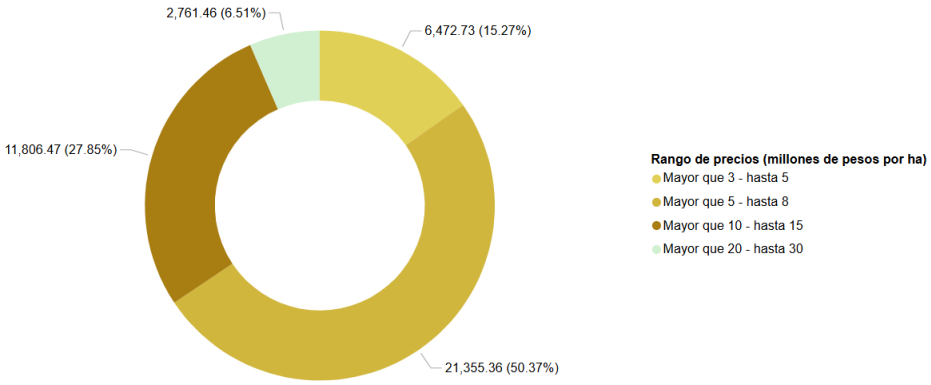
Figura 43. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Juan Nepomuceno




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 50,37% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 44. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Juan Nepomuceno




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Juan Nepomuceno

| 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 | 6.472,73 | Los Andes y Las Porqueras | 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 5 hasta 8 | 21.355,36 | Las Chanas y Corralitos | 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 10 hasta 15 | 11.806,47 | El Salado, San Joaquín | 47 – 52 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 10 ha hasta 20 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha | Agricultura y ganadería |
| Mayor que 20 hasta 30 | 2.761,46 | Villa María, El Siderio | 53 - 58 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 10 ha hasta 20 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha | Agricultura y ganadería |

*Fuente:* UPRA (2023).

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

Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Juan Nepomuceno

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Agricultura | $300.000<br>$ 500.000 | Ha | Anual | Para cultivos semestrales |
| Ganadería | $40.000<br>$ 50.000 | Cabeza de ganado | mes | Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua. |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.34.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Juan de Nepomuceno

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

En el municipio predominan con un 44,91% suelos de clase 07 con valores potenciales entre 47 y 52 puntos y en el rango de precios más alto determinado en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea predominan clases de tierra 06 con valores potenciales entre 53 y 58 puntos, esto tipo de suelos son un factor positivo en el mercado de tierras en especial por cuanto son suelos que pueden generan óptimos rendimientos en los cultivos característicos del municipio. Los mayores precios de la tierra están relacionados con las mejores clases de tierra.

Además, los tiempos de desplazamiento del municipio predominantes son entre 1 y 3 horas a la cabecera urbana más cercana, siendo esta variable otro factor caracterización del mercado de tierras y positivo para la comercialización y transporte de insumos, cosechas y personas, siendo importante el mejoramiento de las vías terciarias para aumentar la competitividad y fortalecer el mercado de tierras en el municipio.

Teniendo en cuenta el alta de informalidad en el municipio el mercado de compra y venta de predios se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos.

## 1.35. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Martín de Loba

### 1.35.1. Dimensión contextual

San Martín de Loba es un municipio localizado aproximadamente a 445 kilómetros de Cartagena. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra al sur oriente del departamento, hace parte de la cuenca de la región Momposina, es decir, a la margen sur del Brazo de Loba del río Magdalena a lo largo de 13 kilómetros de esta ribera. Limita al norte, con el municipio de Hatillo de Loba; al oriente, con los municipios de El Peñón y Regidor; al sur, con el municipio de Río Viejo, al occidente, con el municipio de Barranco de Loba y al nororiente con el departamento de Magdalena.

Dentro del ordenamiento del departamento, hace parte de la Zona de Desarrollo Económico y Social (ZODES LOBA) junto con los municipios de Altos del Rosario, Barranco de Loba, El Peñón, Norosí, Regidor y Río Viejo.

El municipio de San Martín de Loba se caracteriza por tener alturas entre 40 y 675 m.s.n.m. Su clima está clasificado como Cálido Húmedo y Cálido Seco. De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de San Martín de Loba tiene un área total de 45.487,63 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 44.976,28 ha.

De acuerdo con el plano de zonificación del municipio de San Martín de Loba (UPRA, 2023), la mayor parte del territorio presenta un relieve quebrado, con el rango de precios de tierra más bajo encontrado en el municipio, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, rango que aumenta en la medida que disminuyen las pendientes.

El municipio presenta riesgo por inundaciones principalmente en los territorios colindantes con el río Magdalena y sus brazos, como son los corregimientos de Chimí, El Varal, Playitas y parte de la zona urbana; también hay amenazas por deslizamientos, incendios forestales por los largos períodos de sequía y contaminación de las fuentes de agua debido a malas prácticas agrícolas y el desarrollo inadecuado de actividades mineras (explotación de oro).La minería a cielo abierto ha ocasionado la eliminación de la cobertura vegetal en el área de acción directa de las operaciones mineras, provocando una presión sobre los bosques existentes, que han sido destruidos por procesos de explotación de madera redonda para usarla como estructura de soporte en la construcción de los túneles o cavidades verticales (clavadas). La fauna se ve perturbada y/o ahuyentada por el ruido y la contaminación del aire, del agua y la elevación del nivel de sedimentos en los ríos.

El municipio de San Martín de Loba está constituido por seis (6) corregimientos: Chimi (Vereda: Plan Bonito); El Jobo (Veredas: El Cruce de Mejía, Pueblo Nuevo Mejía y Santa Rosa); El Varal (Vereda San Pablo); Papayal (Veredas: El Sinaí, La Pedreguda, Las Mercedes, Los Planos, Puerto Sabana, platanal y Villa Elvira); Playitas (Veredas: El Congo, El Palmar, El tabaco, La Moya y Rinconada); Pueblo Nuevo Cerro de Julio (Veredas: El Rincón, Los Pueblos y Santa Inés) (Alcaldía Municipal de San Martín de Loba, 2020).

El principal acceso al municipio de San Martín de Loba es por vía fluvial, a través del río Magdalena (Brazo de Loba) y el Brazo de Papayal. Por medio del primero se tiene la comunicación con los municipios de El Banco (Magdalena), Hatillo de Loba y Barranco de Loba. Por el segundo se comunica con los corregimientos de El Varal, Playitas y Papayal, constituyéndose en el principal eje de

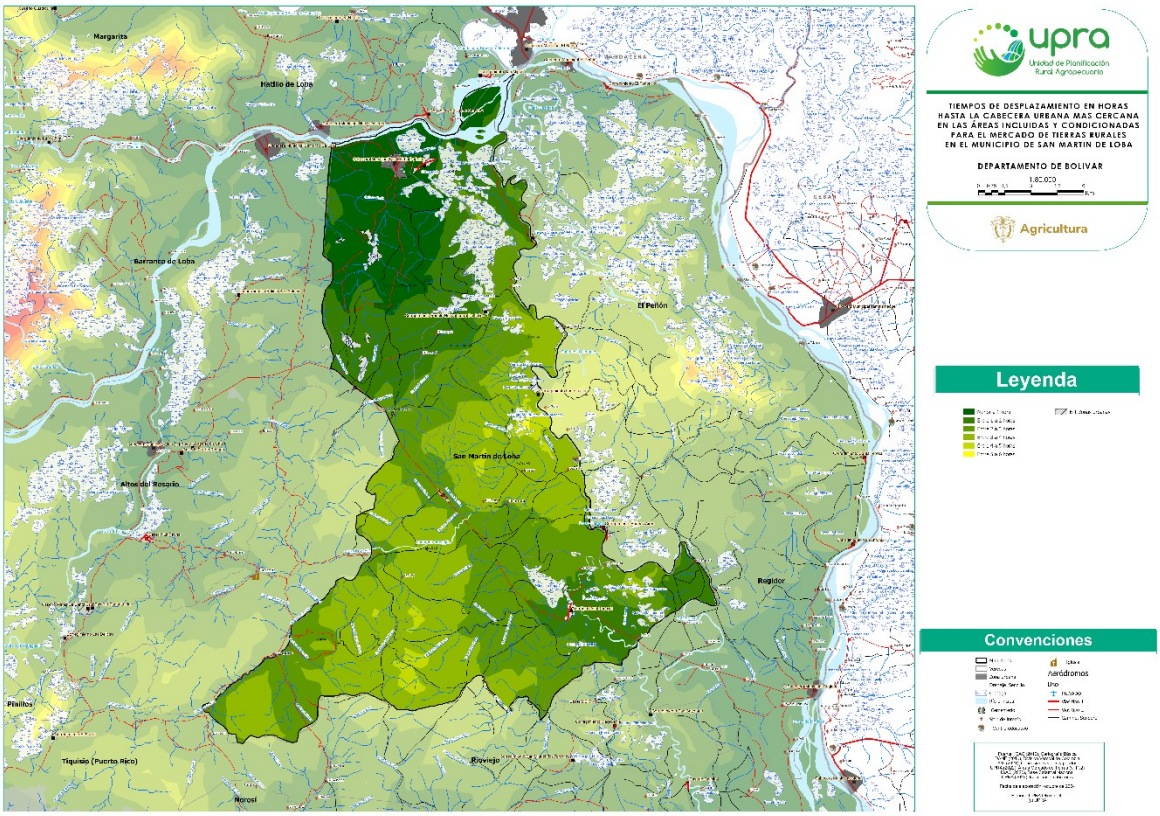
comunicaciones en el interior del municipio. Los carreteables en el municipio son muy escasos y los pocos que existen son destapados y en mal estado en su mayor parte, adecuados sólo para transitar con equino. San Martín de Loba está incomunicado por vía terrestre con los departamentos limítrofes, la única conexión terrestre es con el municipio de Barranco de Loba por medio de vía destapada y en mal estado de conservación.

Estas condiciones de acceso al territorio municipal dificultan la movilidad, abastecimiento y acceso a diferentes servicios como el de salud, especialmente durante las épocas de verano donde el transporte fluvial se dificulta notablemente por los descensos del nivel de las aguas y la acumulación de sedimentos, convirtiéndose esto en una limitante importante sobre todo al sur del municipio donde este medio de transporte es prácticamente la única opción, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más bajos de San Martín de Loba, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Por otro lado, el sector que presenta mayor dificultad de acceso es el corregimiento de Papayal, dado que solo se llega por vía fluvial, en un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Esta zona se encuentra en el rango de precios de tierras más bajos del municipio, determinado en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

En general predominan los tiempos de desplazamientos entre 3 a 4 horas en la mayor parte del territorio, continuando con los tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas, tal como se ilustra a continuación:

Figura 45. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Martín de Loba




*Fuente:* UPRA (2023).

El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 70% en zona rural la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio, las veredas que no tienen acceso a energía eléctrica son Puerto Sabana, El Cruce Mejía, Pueblo Nuevo Mejía y Santa Rosa. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es baja, sólo hay disponibilidad de tres acueductos, incluyendo el de la cabecera urbana, el resto del municipio toman el agua directamente de los brazos del río Magdalena o de pozos perforados. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura aproximada del 30%, con una señal bastante deficiente.

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

su mayoría presenta una baja cobertura de servicios públicos, 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 San Martín de Loba.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Registraduría, oficina de Juzgados, corresponsal de Bancolombia, notaría, corresponsal 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. El círculo registral más cercano está en Magangué, lo que puede explicar en parte el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (80%), estos aspectos provocan un bajo dinamismo en el mercado de tierras.

San Martín de Loba dispone de seis (6) instituciones educativas en los corregimientos y dos (2) en la cabecera urbana uno de ellos con enfoque en la producción pesquera. 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 San Martín de Loba dispone de un Hospital de primer nivel y centros de salud en Papayal y Varal.

Los recursos hídricos del municipio son variados, su principal corriente de agua es el brazo de Loba, afluente principal del río Magdalena, que baña la parte norte del municipio. La cuenca del brazo de Papayal recibe la quebrada Mejía, que forma la principal subcuenca y otras como las quebradas Grande y la Regla, que tributan a la ciénaga de Santa Lucía y al brazo de Loba respectivamente.

El territorio también es regado por las ciénagas: El Charco, Santa Rosa, Mata Gallo, Las Mochilas, Chimi, Playoncito, La Poza de Santa Ana, La Larga, El Guadual, San Vicente, San Pablo, El Esfuerzo, Rabo Largo, El Naranjo, El Rincón,

San Vicente, El Palmar, La Mocha, Ciega Santa Lucia, Buena Vista, El Playoncito, Playitas, La Poza de los Pelaos, La Poza Onda, Los Caimanes, Los Agallalitos, Los Guayacanes, La Rinconada, La Poza de los Sábalos, La Poza del Esfuerzo, Puerto Sabana y Papayal. Y por las quebradas: La Mejía, Grande, El Tabaco, El Platanal, San Vicente, La Regla, Santa Rosa, Mauricio y Los Guenso. Dentro del municipio 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.

En el municipio hay 17 asociaciones de carácter agropecuario debidamente registradas. Entre estas se destacan tres, la primera conformada por 28 mujeres dedicadas a la porcicultura, otra a la cría de pollos de engorde y la tercera a la piscicultura. Jóvenes y adultos mayores hacen parte de asociaciones mixtas que se dedican a diversas actividades agropecuarias, entre ellas cultivos de pan coger y ganadería.

En relación con el componente de seguridad, el municipio San Martín de Loba 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).

### 1.35.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

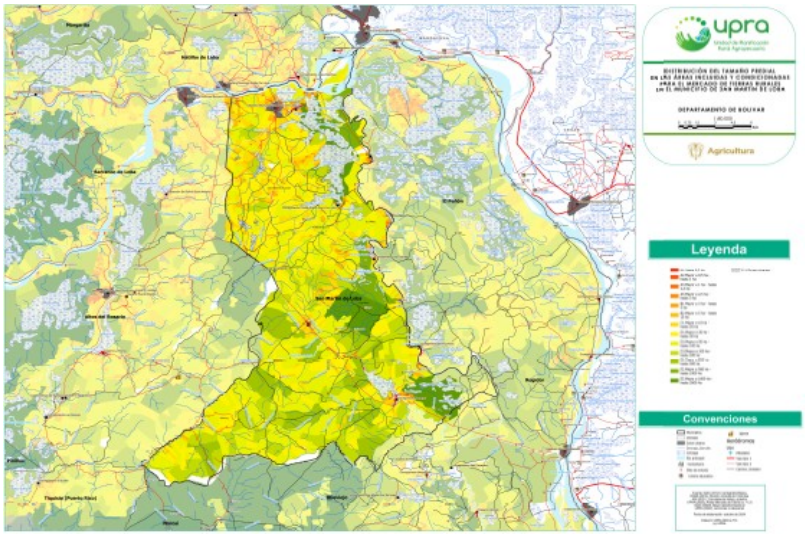
Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 16.079 habitantes de los cuales el 47,20% se encuentran en área urbana y el restante 52,80% en área rural (TerriData, 2024i) en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como Rural.

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75% y 100%, registrando un índice de 0,80 (UPRA,2023), lo cual representa que el 80% de los predios no tienen título. Sólo el 20% 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 legalización 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 27,81%, seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 18,60%, continuando con mayor a 50 ha hasta 100 ha en un 16,57%, los porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en San Martín de Loba se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector.

Figura 3. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Martín de Loba




*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.35.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se dispone en el Acuerdo No.003 de 2009 "Por el cual se modifica el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Martín de Loba, departamento de Bolívar para el período 2008-2019 y se dictan otras disposiciones". En el artículo 45 se definen los usos de suelo rural así:

**Zona UPP1**, uso principal: Protector-Productor; **Zona UPP2**, uso principal: Reforestación y conservación; **Zona URD**, uso principal: Conservación de bosque protector y suelos; **Zona UCP**, uso principal: Manejo, aprovechamiento y protección del recurso pesquero; **Zona URD**, uso principal: Conservación de bosque protector y suelos; **Zona UCP**, uso principal: Manejo, aprovechamiento y protección del recurso pesquero; **Zona UEM**, uso principal: Minería; **Zona UASP**, uso principal: Actividad agropecuaria y agroindustrial, una malla ambiental del 15% del área del predio; **Zona EAI**, uso principal: Actividad agroindustrial.

Otras actividades como turismo, 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.

En cuanto a la minería esta es considerada una actividad importante dentro del municipio orientada a la explotación de oro, de tipo aluvión, artesanal y con draga, principalmente en zonas colindantes con la cabecera urbana, el manejo es complejo en la zona por la presencia de diferentes actores. Esta actividad puede ser generadora de conflicto de uso con el uso agropecuario.

### 1.35.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de San Martín de Loba es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Por el lado agrícola se destacan cultivos como yuca, maíz, arroz y plátano; 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. Por otra parte, gran parte de la población del municipio se dedican exclusivamente a la pesca artesanal y otro número considerable alterna la pesca con la agricultura.

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

La Tabla 27 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 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Martín de Loba

| Cultivo | Área Cosechada ha/año | Rendimiento Ton/Ha |
|---|---|---|
| Arroz secano manual | 300,00 | 3,00 |
| Yuca consumo fresco | 250,00 | 10,00 |
| Maíz amarillo tradicional | 250,00 | 2,50 |
| Maíz blanco tradicional | 250,00 | 2,00 |
| Aguacate | 67,00 | 11,00 |
| Plátano | 57,00 | 6,00 |
| Naranja | 50,00 | 5,00 |
| Ahuyama | 15,00 | 10,00 |
| Cacao | 15,00 | 0,60 |

*Fuente:* EVA (2022).

Por último, el municipio dispone de abundantes recursos mineralógicos metálicos, no metálicos y energéticos, con potencial para generar procesos

mineros industriales de alcance regional y nacional, principalmente en la zona del Cerro Guacharaco.

### 1.35.5. Dimensión económica

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

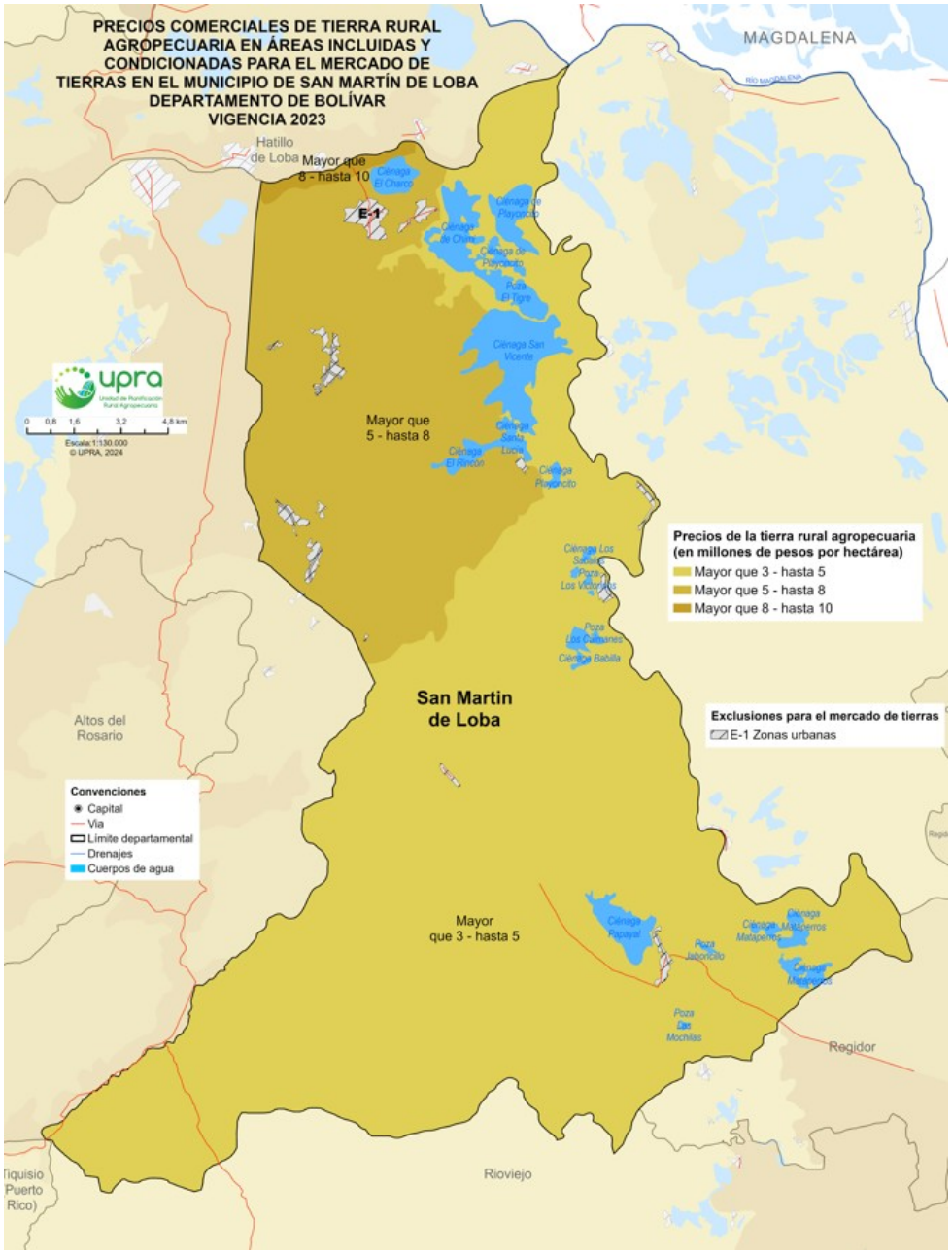
**Mayor de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 47,25 % de tiempo de desplazamiento entre 3 y 4 horas, seguidos con 22,29% entre 4 y 5 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Topografía plana (inundable), fuertemente inclinada, fuertemente quebrada y moderadamente escarpada, con pendientes de 0-3%, 12-25%, 25-50% y 50-75% respectivamente. Predominan con un 23,61% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 21,39% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías malas o sin vías, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

**Mayor de 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada al noroccidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 39,19 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, seguidos con 30,79 % menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 41-46 puntos, con capacidad productiva regular. Topografía ligeramente inclinada, con pendientes de 3-7%. Predominan con un 34-56% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 24,65% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas, suelos aptos para la agricultura y desarrollo de actividad pesquera.

**Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:** Zona ubicada al noroccidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 99,96% 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 38,10% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Vías malas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

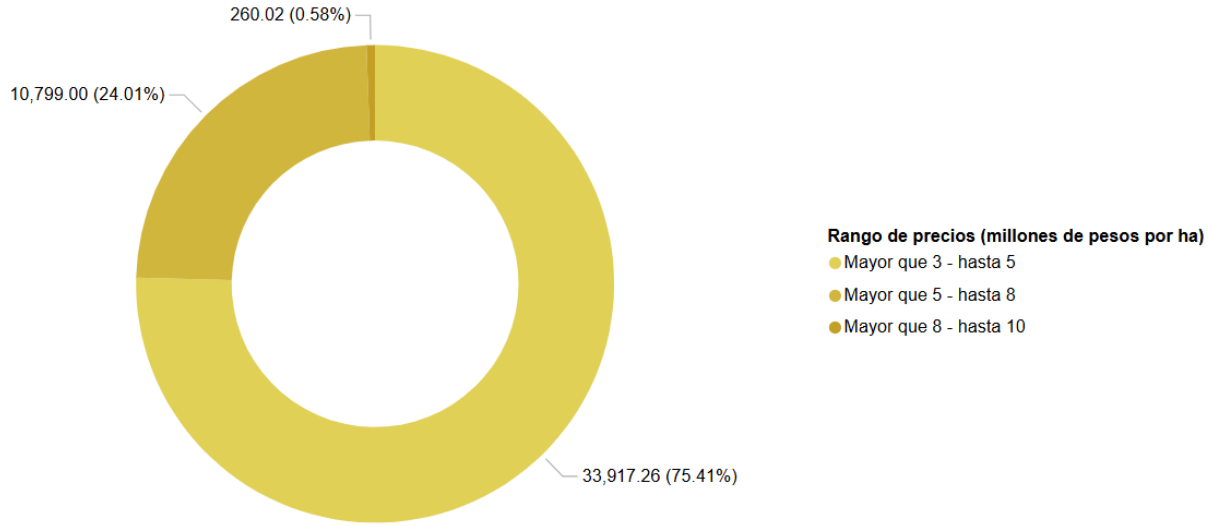
Figura 46. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Martín de Loba




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 75,41% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 47. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Martín de Loba




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 28. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Martín de Loba

| 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 | 33.917,26 | Pueblo Nuevo, Playitas, El Jobo, Papayal | 27 – 34 puntos | Entre 3 – 4 horas | Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha | Agricultura y piscicultura |
| Mayor que 5 hasta 8 | 10.799,00 | Caño La Regla | 41 – 46 puntos | Entre 1 – 2 horas y menor a 1 hora | Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha | Agricultura y ganadería |
| Mayor que 8 hasta 10 | 260,02 | Colindancia con río Magdalena | 64 - 69 puntos | Menor a 1 hora | Mayor a 5 ha hasta 10 ha | Agricultura y piscicultura |

*Fuente:* UPRA (2023).

La figura de arriendo de tierras para el establecimiento de cultivos se da principalmente permitiendo la siembra del cultivo de interés y después del tiempo acordado se entrega el terreno cubierto de pasto, también se da la modalidad de participación en la cosecha. Cuando se aplica la modalidad de intercambio monetario los costos se proyectan de la siguiente manera:

Tabla 29. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Martín de Loba

| Uso | Canon de arrendamiento | Medida | Periodo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| Agricultura | $600.000 – $700.000 | Ha | Anual | Para cultivos semestrales |
| Ganadería | $ 40.000 | Cabeza de ganado | mes | Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua. |

*Fuente:* UPRA (2023).

### 1.35.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Martín de Loba

Los precios de la tierra están relacionados con la variable de topografía, toda vez que entre mayores son las pendientes, menores son los rangos de precios de la tierra por hectárea. Los precios de la tierra rural en San Martín de Loba responden a las capacidades físicas de los suelos más que a variables socioeconómicas o de factores externos como el turismo y la industria.

Existe una tendencia directa entre las clases de la tierra y los rangos de precios de la tierra, a mejor clase de tierra y valores potenciales mayor es el rango de precios de la tierra. En el mayor rango determinado en mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea predominan clases de tierra 04 con valores

potenciales de 64 a 69 puntos que indican capacidades de producción moderadamente buenas.

Un aspecto de mejoramiento para el mercado de tierras es el tiempo de desplazamiento, ya que el más predominante en el municipio es entre 3 y 4 horas de la cabecera urbana más cercana, es una oportunidad de mejora toda vez que el acceso a predios y desplazamiento a zonas urbanas se hacen mayoritariamente vía fluvial.

La minería formal e informal generan deterioro tanto del recurso agua como del suelo, especialmente por la utilización de productos químicos, en consecuencia, se está presentando diferentes conflictos de uso de suelo especialmente con los determinantes ambientales.

San Martín de Loba posee potencial de uso turístico gracias a su privilegiada ubicación en las estribaciones de la Serranía de San Lucas circundados por los ríos y caños que lo proveen de hermosas playas especialmente en los corregimientos de Pueblo Nuevo y Papayal, esto es una oportunidad para dinamizar el mercado de tierras siempre que se realice la construcción de infraestructura necesaria, así como obras de servicios públicos y saneamiento básico.

## 1.36. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Pablo

### 1.36.1. Dimensión contextual

San Pablo ubicado al sur del departamento de Bolívar, en la región del Magdalena Medio, ya que se ubica a la margen izquierda del gran río Magdalena, a unos 576 km de Cartagena de Indias, la capital departamental. Limita al norte el municipio

de Santa Rosa del Sur y Simití departamento de Bolívar, al sur con el municipio de Cantagallo, al oeste con Remedios y Segovia (departamento de Antioquia) y al este con el municipio de Puerto Wilches (departamento de Santander).

En cuanto a su relieve presenta tres unidades físicas bien definidas, la zona alta corresponde al sistema orográfico de la serranía de San Lucas, la zona media un paisaje de lomerío con terrenos ondulados y la zona plana al oriente llegando al río Magdalena. El clima es tropical de sabana, cálido y húmedo, con temperaturas promedio de 28-30 °C. su cabecera municipal se encuentra a una altitud promedio de 75 metros sobre el nivel del mar. Se ubica dentro de la zona de vida Bosque Húmedo Tropical (bh-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 56 veredas distribuidas en once (11) corregimientos los cuales son: Canaletal, El Socorro, Vallecito, Santo Domingo, Carmen del Cucú, Cerro azul, La Virgencita, Pozo Azul, Cañabraval, Villa Nueva, Agua Sucia (Alcaldía Municipal de San Pablo, 2024a).

En la zona alta se ubican los corregimientos Vallecito, La Virgencita y Cerro Azul, allí se presentan actividades agrícolas con el establecimiento de cultivos como cacao, caña, café y hortalizas, entre otros; En la zona media se ubican los corregimientos de Santo Domingo y el Carmen del Cucú, allí presentan coberturas en pastos naturales, rastrojos y cultivos; la zona plana ubica en toda la margen del río Magdalena y zonas aledañas a la ciénaga de Canaletal, Simiticito, playones de cascarillos y playones las pavas, en estos sectores se presentan las actividades pesqueras, ganadería y cultivos como la palma.

Con relación a los servicios públicos del área rural dispersa, el servicio de energía eléctrica presenta una cobertura aproximada del 90%, el restante que no presenta cobertura se ubica principalmente en la zona alta. Así mismo la zona plana presenta cobertura de acueducto, en la zona media y alta la captación del

recurso hídrico se realiza mediante sistemas de gravedad por manguera tomado directamente de las fuentes hídricas.

El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura muy baja con deficiencias en la señal, algunos corregimientos tienen puntos digitales.

San Pablo cuenta con una gran oferta hídrica, lo bañan cuatro ríos importantes como lo son el Magdalena, Cimitarra, San Juan y Barbuo, cuenta con ocho (8) ciénagas en su territorio de sur a norte (San Juan, Vijita, Vija, El Carrasco, Tabacuru, Canaletal, Simiticito, Las Pavas), además de numerosos caños y quebradas que pasan por el municipio. 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, sin embargo, para los pobladores estos no son indispensables pues cuentan con el recurso en toda época del año.

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 zona plana donde se cuenta con la cobertura de energía eléctrica y acueducto son las de mayor desarrollo y por ende se presentan los mayores precios comerciales de la tierra.

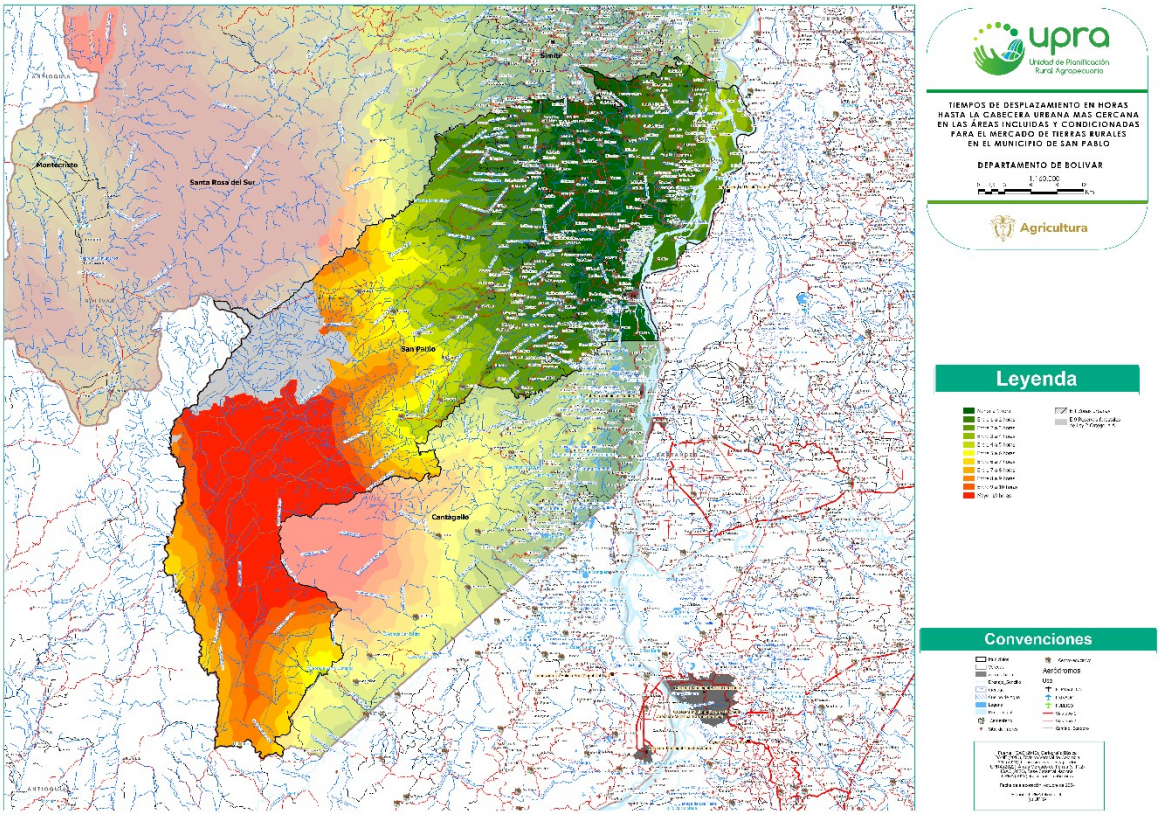
El municipio presenta tres accesos por vía terrestre, la ruta San Pablo – Cantagallo, la ruta San Pablo – Barrancabermeja y la ruta San Pablo – Simití – Santa Rosa. La infraestructura vial en la zona rural es casi nula, la poca existente es sobre terreno natural susceptibles al deterioro por lo que la conexión entre el casco urbano y la zona rural dispersa es una problemática que repercute en el difícil acceso a los servicios comerciales, de educación y salud, el aumento de los tiempos de desplazamiento, dificultad en el transporte y comercialización de los productos agrícolas.

El transporte fluvial es una de las principales formas de movilidad en la región, especialmente importante debido a la geografía y a las características rurales y aisladas de varias zonas del municipio. El Río Magdalena es la columna vertebral del transporte fluvial en San Pablo, este río, que recorre gran parte del país, es la principal ruta de comunicación y transporte para las personas y las mercancías que se movilizan entre San Pablo y otros municipios vecinos como Puerto Wilches (Santander) o Barrancabermeja (Santander). También permite la conexión con municipios cercanos en Bolívar y otras subregiones.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana elaborado por la UPRA, el municipio presenta tiempos menores a 2 horas en las zonas planas cercanas al casco urbano y en el centro de del municipio; en la zona media los tiempos de desplazamiento son entre 2 hasta 6 horas y en la zona alta en la serranía de San Lucas los tiempos son desde 6 horas en adelante incluso llegando a las 10 horas de recorrido.

Es así que, a mayor distancia y menor calidad de vías el precio comercial de las tierras disminuye considerablemente, es el caso del sector de San Pablo donde los pobladores pueden incurrir hasta más de 2 horas para llegar al casco urbano, allí se encuentran definidos los menores precios comerciales del municipio (mayor que 3 hasta 5 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 48. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Pablo




Fuente: UPRA, (2023).

Algunas instituciones públicas referentes en el municipio son la Fiscalía, Registraduría, inspección de policía, Notaria y Banco Agrario. Además, el municipio cuenta con 4 instituciones educativas oficiales, de las cuales 2 presentan enfoque agropecuario uno de estos ubicado en la cabecera municipal y otro en el corregimiento de Pozo Azul, así mismo, existen convenios con universidades e instituciones técnicas para que los jóvenes continúen formación académica, la mayoría de los cursos son tomados de manera virtual, el SENA cuenta con sede física para tomar los técnicos y cursos. Por otro lado, en cuanto a salud, el municipio cuenta con el hospital de primer nivel donde se toman las

necesidades básicas, para complejidades la población debe dirigirse a los municipios de Simití, Barrancabermeja o Bucaramanga. Algunos corregimientos cuentan con centros de salud como Pozo azul y Santo Domingo, el restante de corregimientos no presenta.

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.

En San Pablo existen diferentes asociaciones y agremiaciones enfocadas en el desarrollo de los principales productos generados en el municipio dentro de los sectores agrícola, pecuario, pesquero, avícola y apícola, dentro de estas se destacan las siguiente: Asociación Agropecuario Del Sur De Bolívar Pescando Y Sembrando Vida Asopezsur, Asociación De Agricultores, Avicultores Y Pescadores De Vija Agrovipevija, Asociación Resiliente De Campesinos Y Desplazados De Colombia Asorcadec, Asociación Campesina Agroindustrial De Bajo Sicue Asoagrocabasi, Asociación Campesina Agropecuario Ambiental Y Empresarial Asocames, Asociación De Pescadores Desempleados De Brisas De Tabacuru Asopdesbrita, Asociación De Pescadores Y Agropecuarios De Canaletal Asopacan, Asociación Agropecuario Y Apícola Para El Desarrollo Socioeconómico De San Pablo Cultiapicultura "Rosita", Asociación De Pequeños Productores Asdeplan, Asociación De Canaletaleros Agropesqueros Cerro De Belén, entre otras.

Continuando en esta línea, la participación de la mujer es activa, existe varias asociaciones que les permite mejorar la producción y diversificar sus fuentes de

ingreso, algunas de estas son con enfoque agropecuario y otras de enfoque social en las que se destacan: Asociación De Mujeres Campesinas De Alto Berlín Asomuvides, Mujeres Visionarias Corregimiento Canaletal, Fundación De Mujeres Desplazadas Cabeza De Hogar Víctimas Del Conflicto Armado Rural Y Urbano Mudevisa, Asociación De Mujeres Dios Es Amor, Comité De Mujeres De Asociación Agrominera Sur De Bolívar Asamisur, Asociación De Mujeres Víctimas De San Pablo Asomuas, Canaletalera Futurista Por La Recuperación Del Tejido Social "Creciendo Junto Al Rio".

La comercialización de los productos se da mediante ventas directas y con intermediarios puesto que no se cuenta con centros de acopio y/o equipamientos como plazas de mercado; en algunos casos los puntos de comercialización son externos como es el caso del arroz, la panela y el plátano los cuales se venden en la ciudad de Bucaramanga, ubicada a 4 horas aproximadamente. Puntos más cerca son los municipios de Simití y Santa Rosa de Sur donde mucha de la producción se vende allí; la organización en el sector productivo permite no solo tener acceso a recursos financieritos para apoyar y fortalecer las actividades agro si no también fortalece la competitividad y la participación en ciclos de comercialización, acopio de cantidades de producción que el comprador (plaza, intermediario, acopiador, transformador) generalmente requiere. La asociatividad es una figura para pasar de pequeño a mediano, inclusive, a gran productor, eso les permite competir en los mercados.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de San Pablo presenta un nivel riesgo **Medio Alto** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV; siendo este municipio del departamento con mayores índices de delitos y hechos de violencia, en general existen problema del orden público agudo en sectores como la Cabecera municipal de San Pablo y Corregimientos de Carmen del Cucú, Socorro, Pozo Azul, Cañabraval, Villa

Nueva, Agua Sucia, Cerro Azul, Los Cagüises, Vallecito, La Virgencita, Canaletal. Zona estratégica del Río Magdalena, especialmente las zonas de Muelle Alto, 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.

El municipio hace parte de la Subregión PDET del Sur de Bolívar, conformada por 5 municipios más del sur de Bolívar (Arenal, Cantagallo, Morales, Santa Rosa del Sur y Simití), lo que representa un desafío para estos programas que tienen como objetivo la transformación de los territorios afectados por la violencia, la pobreza, las economías ilícitas y la debilidad institucional.

### 1.36.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

San Pablo se clasifica en la categoría de ruralidad **Intermedio,** la cual corresponde aquellos municipios que tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. A pesar de esto y según lo identificado en cada una de las variables analizadas en la presente caracterización, para ser catalogado como un municipio de categoría intermedia presenta grandes deficiencias y carencias en cuanto a cobertura e infraestructura de servicios y equipamientos, calidad de la infraestructura vial, disponibilidad y presencia institucional.

La ausencia de entidades importantes como la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR donde se registra la propiedad, su círculo registral se ubica en el municipio la ciudad de Simití; influye en el aumento de la informalidad y tenencia de la tierra, San Pablo se ubica dentro un rango de informalidad mayor de 50% y hasta el 75%, pues el 61% de los predios no

presenta títulos formales (UPRA, 2020) la carta venta es la figura más recurrente en las transacciones inmobiliarias.

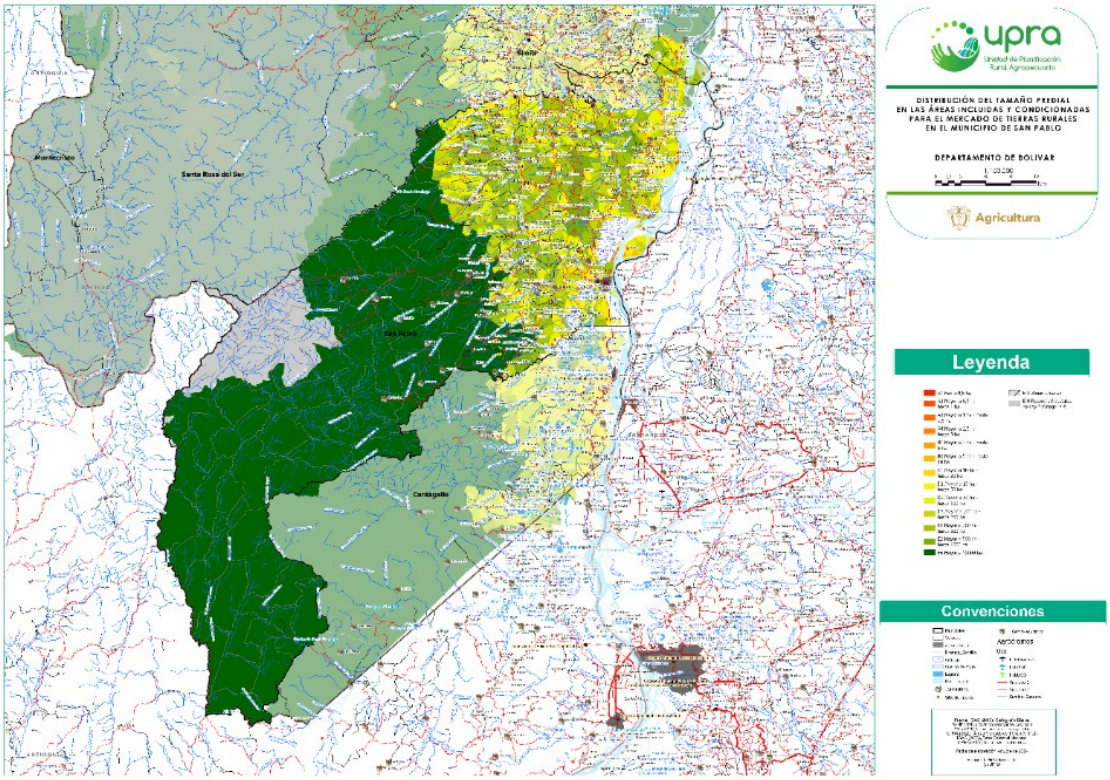
La ausencia de títulos formales de propiedad incide de manera negativa en la dinámica del mercado de tierras, pues no existen condiciones seguras a la hora de comprar inmuebles, no permite el desarrollo de proyectos productivos, no permite la inversión y soluciones financieras, dificultad a la hora de acceder a los créditos, entre otros. 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, 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, en el municipio predomina mediana propiedad, pues el 25,58% de los predios presentan áreas mayores a 20ha hasta 50ha, seguidamente el 23,87% presenta áreas mayores a 50ha hasta 100ha y finalmente el 13,76% de los predios tiene tamaños mayores a 100ha hasta 200ha.

En el mapa se identifica que hacia la zona suroccidental se presentan los mayores tamaños prediales, allí de ubican las estribaciones de la Serranía de San Lucas y es donde se presentan los menores precios comerciales de la tierra (mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea), por el contrario, en la zona centro oriente alrededor del casco urbano los tamaños prediales son menores y allí los precios definidos son más altos (mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea), por lo que puede determinarse una relación inversa entre los precios de la tierra y el tamaño predial en San Pablo, es decir a medida

que el tamaño predial aumenta el precio de la tierra rural por hectárea tiende a disminuir.

Figura 49. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural de San Pablo




*Fuente*: (UPRA, 2023).

### 1.36.3. 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 2001 "Por medio del cual, se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Pablo".

Las zonas normativamente dispuestas para la protección y conservación ambiental se ubican en la serranía de San Lucas al suroccidente del municipio, en esta categoría se tiene las zonas de bosque protector por nacimiento de fuentes hídricas, zonas de amortiguación y alta pendiente, preservación de recurso fauna y flora, bosques de ribera, ciénagas, humedales y ríos. Allí el uso del suelo se encuentra dedicado exclusivamente para su conservación por lo que el desarrollo de actividades diferentes está prohibido, así como su comercialización.

Dentro de los usos propuestos también se establecieron las áreas de uso múltiple para el desarrollo sostenible las cuales se tienen destinadas para la producción agropecuaria y el aprovechamiento con sistemas silvopastoriles, adicionalmente las áreas para el desarrollo pesquero. A pesar de que no se contó con la información cartográfica anexa del PBOT, en el documento si se establece para los sistemas silvopastoriles se encuentran localizas en las zonas planas donde los suelos son aptos para pastos naturales y mejorados; para los usos agropecuarios estos se ubican en las riberas de los Rio Santo Domingo y las Quebradas Cañabraval y Sicué. En estas zonas de producción se encuentras los precios comerciales más altos del municipio donde se tienen valores unitarios mayores que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

La zona de uso rural pesquero se localiza en los cuerpos de agua de ciénagas, quebradas, ríos y caños con un área utilizable de 72.4 Km2 (Alcaldía Municipal de San Pablo, 2001). Adicionalmente las zonas de expuestas amenazas naturales se destacan las de alta ocurrencia como las inundaciones en la desembocadura en la Quebrada Cañabraval, Santo Domingo, en planos de inundación del paisaje del valle, deslizamientos en las márgenes y planos de inundación del Río Magdalena y ciénagas de Canaletal, Simiticito y playones de Cascarillos y las Pavas, los incendios forestales se presentan en zonas de rastrojos altos y zonas de alta y media montaña.

Existen los conflictos de carácter antrópico generando problemáticas asociadas a la preservación y cuidado de los recursos naturales, ejemplo de ellos son las fumigaciones para la erradicación de cultivos ilícitos contaminando las fuentes hídricas la vegetación y los cultivos circundantes que son para el consumo de la población. Adicionalmente la contaminación de los cuerpos de agua, agravada por el vertido de residuos sin tratamiento, y la deforestación impulsada por la expansión agrícola (Alcaldía Municipal de San Pablo, 2024b).

Abonado a lo anterior, la falta de institucionalidad, la poca asociatividad y la ausencia o desactualización de las herramientas de ordenamiento como el PBOT impiden la adecuada gestión de los recursos naturales, el ordenamiento de las actividades económicas (agricultura, ganadera, minería, entre otras) y el desarrollo sostenible del territorio; 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.

### 1.36.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio de San Pablo se basa principalmente en el desarrollo de actividades primarias, dadas sus condiciones geográficas, físicas y climáticas la población se dedica principalmente a la agricultura, ganadería y piscicultura.

En el sector agrícola los principales cultivos a destacar son la palma de aceite, arroz, maíz, yaca y plátano, 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 registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Pablo

| CULTIVO | ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre) | RENDIMIENTO Ton/Ha |
|---|---|---|
| Palma de aceite | 8.804,80 | 2,30 |
| Arroz Secano Manual | 1.500,00 | 3,00 |
| Cacao | 1201,20 | 0,87 |
| Maíz Amarillo Tradicional | 880,00 | 3,00 |
| Plátano consumo interno | 849,00 | 5,00 |
| Maíz Blanco Tradicional | 330,00 | 3,00 |
| Arroz Secano Mecanizado | 50,00 | 5,00 |
| Patilla | 40,00 | 2,00 |
| Caña Panelera | 30,00 | 40,00 |

*Fuente:* UPRA (2022)

Uno de los cultivos que no se registra en la tabla anterior, pero que tiene gran impacto en la obtención de recursos de los pobladores, es la economía ilícita, el cultivo de coca presento un inventario de 3.974 hectáreas sembradas para el año 2021 (Alcaldía Municipal de San Pablo, 2024a).

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 el municipio presenta un censo de 42.900 cabezas de ganado (ICA, 2023) ubicándose en un puesto intermedio del total de los municipios del departamento. En menor proporción se presenta la cría de especies menores como la bufalina y avícola. Adicionalmente se cuenta con un matadero operado por la asociación ASOEXCARSP impulsando la producción y comercialización de ganado.

Por otro lado, un fuerte del municipio es pesca artesanal debido a su ubicación en la cuenca del río Magdalena, lo cual facilita la pesca como una actividad tradicional y esencial para muchas familias locales. San Pablo cuenta con acceso a fuentes hídricas, principalmente el río Magdalena y varias ciénagas, que

proporcionan especies de peces comerciales como el bocachico, el bagre y la mojarra.

Importante destacar que en el municipio no se cuenta con un centro de acopio para sacar los productos generados por los pobladores, generalmente los productos son por venta directa o intermediarios.

Finalmente, la minería se encuentra marcada principalmente por la explotación de oro, la cual ha sido una fuente de ingresos para los pobladores, pero también un foco de conflictos socioeconómicos y ambientales. Este sector está dominado por la minería artesanal e informal, en gran parte debido a la complejidad de los requisitos legales para la formalización de los pequeños mineros.

### 1.36.5. Dimensión económica

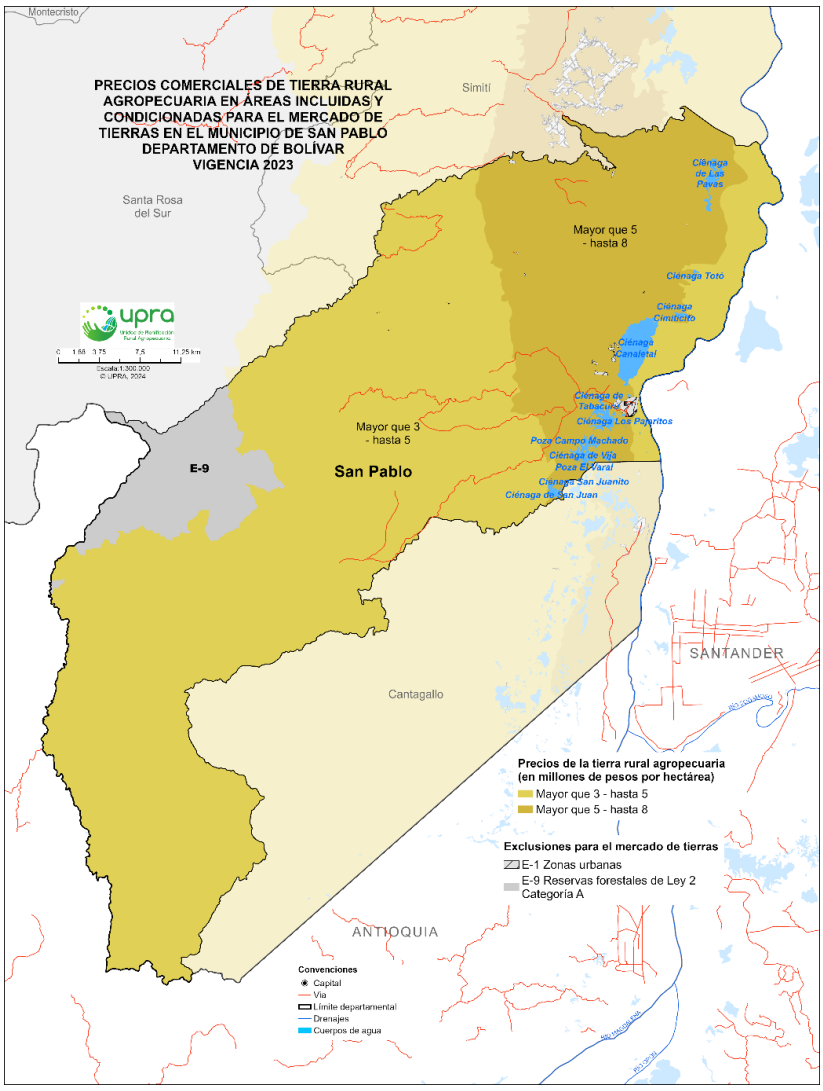
Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio de San Pablo son los siguientes:

**Mayor que 3 y hasta 5 millones de pesos por hectárea:** Corresponde a las tierras ubicadas en zona media y alta sobre la Serranía de San Lucas, suelos de mala capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 27 a 34 puntos, predomina el relieve con ligero y moderadamente escarpado pendientes entre el 25 al 50% y del 50 al 75%, presenta tiempos de desplazamiento superior a 2 horas, sin embargo, se presentan zonas con difíciles accesos donde los tiempos pueden llegar hasta de 10 horas, tamaños prediales predominantes mayor a 50 hasta 100 hectáreas, uso agropecuario, forestal y minero.

**Mayor que 5 hasta 8 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 entre 1 y 2 horas, los suelos de regular a mala capacidad productiva con valores potenciales predominantes ente 35 a 40 puntos, presenta relieve plano y fuertemente inclinado con pendiente inferiores

al 3% y del 12 al 25% respectivamente. tamaños prediales predominantes mayor a 20 hasta 50 hectáreas y uso principal agropecuario, pesquero y silvopastoril.

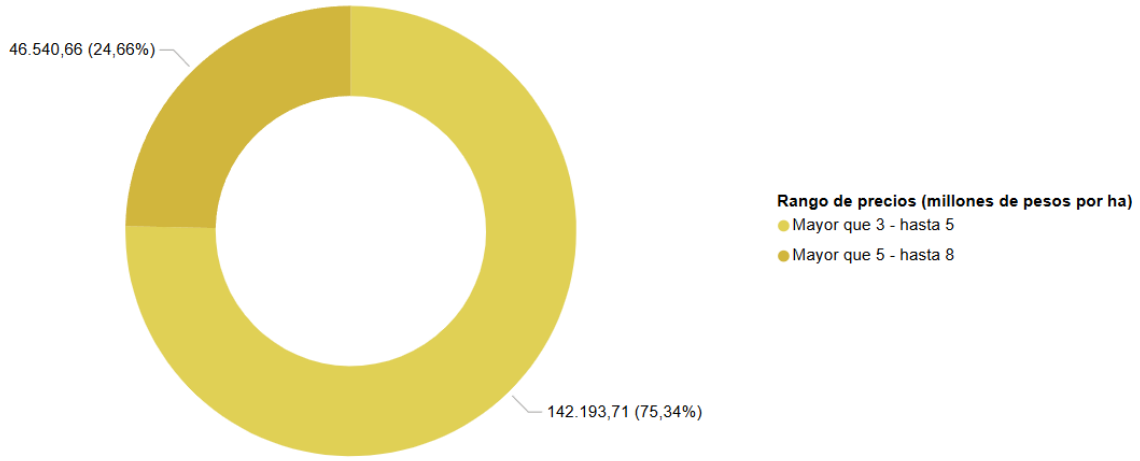
Figura 50. Mapa de Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Pablo




*Fuente:* UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de San Pablo, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 75,34% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 51. Rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria de San Pablo




*Fuente:* UPRA (2023).

Tabla 31. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Pablo.

| 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** | 142.193,71 | Zona media y alta | 27-34 puntos. | Entre 2 y 10 horas | Mayor a 50 ha hasta 100 ha | Agropecuario, forestal y minero |
| **Mayor que 8 hasta 10** | 46.540,66 | Zona plana | 35-40 puntos. | Entre 1 y 2 horas | Mayor a 20 ha hasta 50 ha | Agropecuario, pesquero |

*Fuente:* UPRA (2023).

En el municipio es poca la figura de arrendamiento de tierras rurales, la mayoría se hace por acuerdos mutuos entre familiares y llegan a arreglos de participación sobre la cosecha y son contratos tipo aparcería o inclusos contratos de comodato.

### 1.36.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Pablo

El municipio de San Pablo se caracteriza por su ubicación estratégica enmarcado dentro del cruce del río Magdalena y la serranía de San Lucas y sus estribaciones, determinado en tres zonas geográficas bien definidas, la zona plana donde se ubica la cabecera municipal, y veredas alrededor de esta con ventajas en cuanto infraestructura vial y servicios públicos los cuales no son de buena calidad; y la zona media y alta donde se destaca el desarrollo de las actividades mineras, la ausencia de vías y servicios públicos, los difíciles accesos y los mayores problemas de orden público, lo que afecta tanto el desarrollo económico como la calidad de vida de sus habitantes. Además, la falta de acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento básico crea graves problemas de salud pública. Estas zonas podrían mejorar paulatinamente con el desarrollo de proyectos implementado de manera adecuada el Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial PDET.

En el municipio se encuentra reglamentado en la zona de reserva campesina Valle del Rio Cimitarra, está al igual que es resto de la población presenta dificultades en el acceso a la tierra, pues gran parte de las tierras están bajo restricciones legales, como la Resolución 028 de 2002 y la Ley 2ª, que protegen áreas como la Zona de Reserva Forestal. Lo que acarrea conflictos entre los intereses jurídicos, administrativos y políticos, y limita la disponibilidad de tierras aptas para la agricultura familiar.

Así mismo el alto porcentaje de informalidad y carencia de títulos dificulta a los pobladores el acceso a créditos y recursos financieros debido a la falta de formalización de la propiedad rural. Esto impide que puedan usar sus tierras como garantía para obtener financiamiento, limitando el desarrollo de sus proyectos productivos.

La vocación de este municipio es agropecuaria pero la población tiene dificultades para vender sus productos pues no se cuenta con centro de acopio y un buen sistema vial y de transporte que favorezca las zonas rurales dispersas, las cuales se le suma los problemas de seguridad, pues la presencia de grupos armados ilegales representa una amenaza constante para las comunidades campesinas, lo anterior limita sus ingresos y desarrollo económico.

Como consecuencia de lo anterior la dinámica en el mercado de tierras es baja pues se refleja baja seguridad física y jurídica, las características físicas y las variables mencionadas anteriormente son muy homogéneas por lo que los precios definidos también lo son, en general para el municipio se identificaron dos rangos de valor que varían de acuerdo con las distancias y la infraestructura vial, adicionalmente a los usos y actividades económicas establecidos.

El rango de precios predomínate en el municipio es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea de terreno, representado por el 75,34% del total de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

# REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS


Alcaldía de San Juan Nepomuceno. (2020). *San Juan Progesa Plan de Desarrollo 2020-2023*.

Alcaldía Municipal de Norosí. (2010). *Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Norosi, departamento de Bolívar, para el periodo 2010-2019*.

Alcaldía Municipal de Norosí. (2020). *Plan de Desarrollo Norosí Bolívar 2020-2023*.

Alcaldía Municipal de Pinillos. (2013). *Plan Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres - PMGR Pinillos*.

Alcaldía Municipal de Regidor. (2000). *Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal*.

Alcaldía Municipal de Regidor. (2020). *Plan de Desarrollo 2020-2023 Alcaldía del municipio Regidor-Bolívar*.

Alcaldía Municipal de Rio Viejo. (2001). *Áreas de Reserva Ecológica y Protección del Medio Ambiente*.

Alcaldía Municipal de Rio Viejo. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 " Sembrando un futuro mejor" para el municipio de Rio Viejo - Bolívar*.

Alcaldía Municipal de San Cristóbal. (2002). *Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de San Cristóbal*.

Alcaldía Municipal de San Estanislao de Kostka. (2015). *ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO MUNICIPAL*.

Alcaldía Municipal de San Estanislao de Kostka. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027*.

Alcaldía Municipal de San Fernando. (2020). *Plan de Desarrollo San Fernando*

*Primero, El cambio es ahora 2020-2023*.

Alcaldía municipal de San Jacinto. (2004). *Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de San Jacinto*.

Alcaldía Municipal de San Jacinto del Cauca. (2020). *Plan de Desarrollo del Municipio de San Jacinto del Cauca 2020-2023 - "San Jacinto del Cauca Primero para seguir avanzando."*

Alcaldía Municipal de San Martín de Loba. (2020). *Plan de Desarollo Municipal 2020-2023 Transformando a San Martín*.

Alcaldía Municipal de San Pablo. (2001). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial de San Pablo*.

Alcaldía Municipal de San Pablo. (2024a). *Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027*.

Alcaldía Municipal de San Pablo. (2024b). *Plan municipal de Gestión del Riesgo de Desastres*.

Alcaldía Municipal San Juan Nepomuceno. (2008). *Plan de Desarrollo Municipal 2008-2011*.

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

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

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

TerriData. (2024c). *San Cristóbal , Bolívar*.

TerriData. (2024d). *San Estanislao , Bolívar*.

TerriData. (2024e). *San Fernando , Bolívar*.

TerriData. (2024f). *San Jacinto, Bolívar*.

TerriData. (2024g). *San Jacinto del Cauca , Bolívar*.

TerriData. (2024h). *San Juan Nepomuceno, Bolívar*.

TerriData. (2024i). *San Martín de Loba, 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. (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*.