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

TOMO V

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

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

Versión:1

Fecha: 23 de diciembre de 2024

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

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

Resumen

En procesos de planificación, principalmente donde predomina el medio rural, es importante entender las relaciones existentes entre los diferentes agentes intervinientes en el mercado de tierras rurales. En cumplimiento de su función misional, la UPRA viene adelantando la caracterización, proyectando el comportamiento y orientando la regularización de dicho mercado con el fin de generar acceso eficiente y equitativo a las tierras rurales. Identificar y analizar las variables que componen la dinámica del mercado de tierras se convierte en un elemento clave para entender las relaciones, decisiones u omisiones que dinamizan o estabilizan el mercado. El objetivo de esta investigación se centra en establecer la dinámica del mercado de tierras rurales, realizar su monitoreo, proyectar sus tendencias y ampliar la línea base nacional de precios comerciales de la Tierra Rural a Escala 1:100.000 para el departamento de Bolívar. Se emplearon metodologías descriptivas mixtas mediante técnicas determinísticas que permitieron, entre otras, determinar los rangos de precios comerciales de la tierra como un posible sintetizador de la relación de las variables contextuales transversales.

Palabras clave: Mercado de tierras, precios, dinámica, caracterización.

Abstract

In planning processes, especially in predominantly rural areas, it is important to understand the existing relationships between the different agents involved in the rural land market. In fulfilling its mission, UPRA has been advancing the characterization, projecting the behavior, and guiding the regulation of this market to generate efficient and equitable access to rural lands. Identifying and analyzing the variables that make up the dynamics of the land market becomes a key element in understanding the relationships, decisions, or omissions that either stimulate or stabilize the market. The objective of this research focuses on establishing the dynamics of the rural land market, conducting its monitoring, projecting its trends, and expanding the national baseline of commercial land

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

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

Tabla de contenido

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

Resumen 2
Abstract 2
Índice de tablas 8
Índice de figuras 10
5.37. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Pablo 12
5.37.1. Dimensión contextual 12
5.37.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad 16
5.37.3. Dimensión de ordenamiento territorial 17
5.37.4. Dimensión de ordenamiento productivo 19
5.37.5. Dimensión económica 20
5.37.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santa Catalina 25
5.38. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Santa Rosa 26
5.38.1. Dimensión contextual 26
5.38.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 31
5.38.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 33
5.38.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 36
5.38.5. Dimensión económica 38
5.38.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santa Rosa 43
5.39. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Santa Rosa del Sur 44
5.39.1. Dimensión contextual 44
5.39.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 50
5.39.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 51
5.39.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 53
5.39.5. Dimensión económica 54
5.39.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santa Rosa del Sur 58
5.40. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Simití 59

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

5.40.1. Dimensión contextual.....59
5.40.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....64
5.40.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....66
5.40.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....67
5.40.5. Dimensión económica.....69
5.40.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Simití 73
5.41. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Soplaviento.....74
5.41.1. Dimensión contextual.....74
5.41.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....78
5.41.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....79
5.41.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....81
5.41.5. Dimensión económica.....82
5.41.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Soplaviento.....86
5.42. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Talaigua Nuevo.....87
5.42.1. Dimensión contextual.....87
5.42.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....91
5.42.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....93
5.42.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....93
5.42.5. Dimensión económica.....94
5.42.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Talaiga Nuevo.....98
5.43. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Tiquisio.....99
5.43.1. Dimensión contextual.....99
5.43.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....103
5.43.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....104
5.43.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....105
5.43.5. Dimensión económica.....106

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

5.43.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tiquisio 110
5.44. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Turbaco 111
5.44.1. Dimensión contextual 111
5.44.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad 115
5.44.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 117
5.44.4. Dimensión de ordenamiento productivo 119
5.44.5. Dimensión económica 120
5.44.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Turbaco 125
5.45. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Turbana 126
5.45.1. Dimensión contextual 126
5.45.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad 130
5.45.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 131
5.45.4. Dimensión de ordenamiento productivo 133
5.45.5. Dimensión económica 134
5.45.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales de Turbaná 138
5.46. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Villanueva 139
5.46.1. Dimensión contextual 139
5.46.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 143
5.46.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural 145
5.46.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 147
5.46.5. Dimensión económica 148
5.46.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Villanueva 153
5.47. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Zambrano 154
5.47.1. Dimensión contextual 154
5.47.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural 159

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

5.47.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....160
5.47.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....162
5.47.5. Dimensión económica.....164
5.47.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Zambrano.....168
6. CONCLUSIONES DEPARTAMENTALES.....169

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

Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Catalina.....20
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Catalina.....24
Tabla 3. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Rosa.....37
Tabla 4. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Rosa.....42
Tabla 5. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Rosa.....43
Tabla 6. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Rosa del Sur 54
Tabla 7. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Rosa del Sur.....57
Tabla 8. Área y rendimiento de los principales cultivos en Simití.....69
Tabla 9. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Simití.....72
Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Soplaviento.....81
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Soplaviento.....85
Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Soplaviento.....86
Tabla 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en Talaigua Nuevo.....94
Tabla 14. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Talaigua Nuevo.....97
Tabla 15. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Talaigua Nueva.....98
Tabla 16 Área y rendimiento de los principales cultivos en Tiquisio.....106
Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Tiquisio.....109

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

Tabla 18. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Tiquisio.....110
Tabla 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en Turbaco.....119
Tabla 20. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Turbaco.....124
Tabla 21. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Turbaco.....125
Tabla 22. Área y rendimiento de los principales cultivos en Turbaná.....134
Tabla 23. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Turbaná.....137
Tabla 24. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Villanueva.....152
Tabla 25. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Villanueva.....153
Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en Zambrano.....163
Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Zambrano.....167
Tabla 28. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Zambrano.....167

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

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona más cercana en Santa Catalina.....15
Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Catalina.....18
Figura 3. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Catalina.....23
Figura 4. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Catalina.....24
Figura 5. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Santa Rosa.....29
Figura 6. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Rosa 34
Figura 7. Mapa de unidades de manejo del territorio municipal de Santa Rosa35
Figura 8. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa 41
Figura 9. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa.....42
Figura 10. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Santa Rosa del Sur.....48
Figura 11. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Rosa del Sur.....52
Figura 12. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa del Sur 56
Figura 13. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa del Sur.....57
Figura 14.Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Simití.....62
Figura 15. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Simití...66

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

Figura 16. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Simití.....71
Figura 17. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Simití.....72
Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Soplaviento.....77
Figura 19. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Soplaviento 80
Figura 20. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Soplaviento.....84
Figura 21. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Soplaviento.....85
Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Talaigua Nuevo.....90
Figura 23. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Talaigua Nuevo.....93
Figura 24. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Talaigua Nuevo.....96
Figura 25. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Talaigua Nuevo.....97
Figura 26. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tiquisio.....102
Figura 27. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Tiquisio 105
Figura 28. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Tiquisio.....108
Figura 29. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tiquisio.....109
Figura 30. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Turbaco.....114
Figura 31. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Turbaco 117

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

Figura 32. Plano de clasificación del suelo municipal de Turbaco.....119
Figura 33. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Turbaco.....123
Figura 34. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Turbaco.....124
Figura 35. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Turbaná.....129
Figura 36. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Turbaná 132
Figura 37. Plano de uso del suelo municipal de Turbaná.....133
Figura 38. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Turbaná 137
Figura 39. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Turbaná.....137
Figura 40. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Villanueva.....142
Figura 41. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Villanueva 145
Figura 42. Mapa de estructura de desarrollo rural del municipio de Villanueva 147
Figura 43. Área y rendimiento de los principales cultivos en Villanueva.....148
Figura 44. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villanueva 151
Figura 45. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villanueva.....152
Figura 46. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Zambrano.....157
Figura 47. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Zambrano 161
Figura 48. Mapa de Zonificación ecológica del municipio de Zambrano.....162

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

Figura 49. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Zambrano 166
Figura 50. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Zambrano..... 167

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

5.1. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Pablo

5.1.1. Dimensión contextual

Santa Catalina es un municipio localizado aproximadamente a 44,00 kilómetros del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, es el segundo municipio del departamento que tiene frente costero junto con Cartagena. El municipio se encuentra ubicado en la región litoral Caribe del departamento de Bolívar y en la zona de influencia del Canal del Dique, limita al norte y al oriente con los municipios de Piojó y Luruaco (Atlántico), al occidente con el Mar Caribe y Cartagena, y al sur con los municipios de Clemencia y Villanueva.

De acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de bosque seco tropical (bs-T). Presenta una temperatura media multianual es de 29°C, cuenta con clima cálido, el municipio se encuentra a una altura de 20 metros sobre el nivel del mar, dentro de una región predominantemente llana.

En cuanto a los recurso hídricos, en el municipio se localizan tres (3) ciénagas importantes, la ciénaga del Totumo que está asociada al Volcán del Totumo, es un importante cuerpo de agua dulce que sirve de límites entre los departamentos de Bolívar y Atlántico, siendo esta la principal fuente de producción de alimentos de la región a partir de la pesca de especies como sábalo, róbalo, lebranche y otros; la ciénaga de la Bahía donde confluyen diferentes aves y, por último la ciénaga de la Redonda (Alcaldía Municipal de Santa Catalina, 2020).

De acuerdo con información de la UPRA, Santa Catalina cuenta con una superficie total de 16.241,76ha, dentro de las cuales 10.491,09 ha son áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 16.039 habitantes de los cuales 5.936 se encuentran ubicados en la cabecera municipal y el restante 10.103 en centros poblados y rural disperso. De esta manera se

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

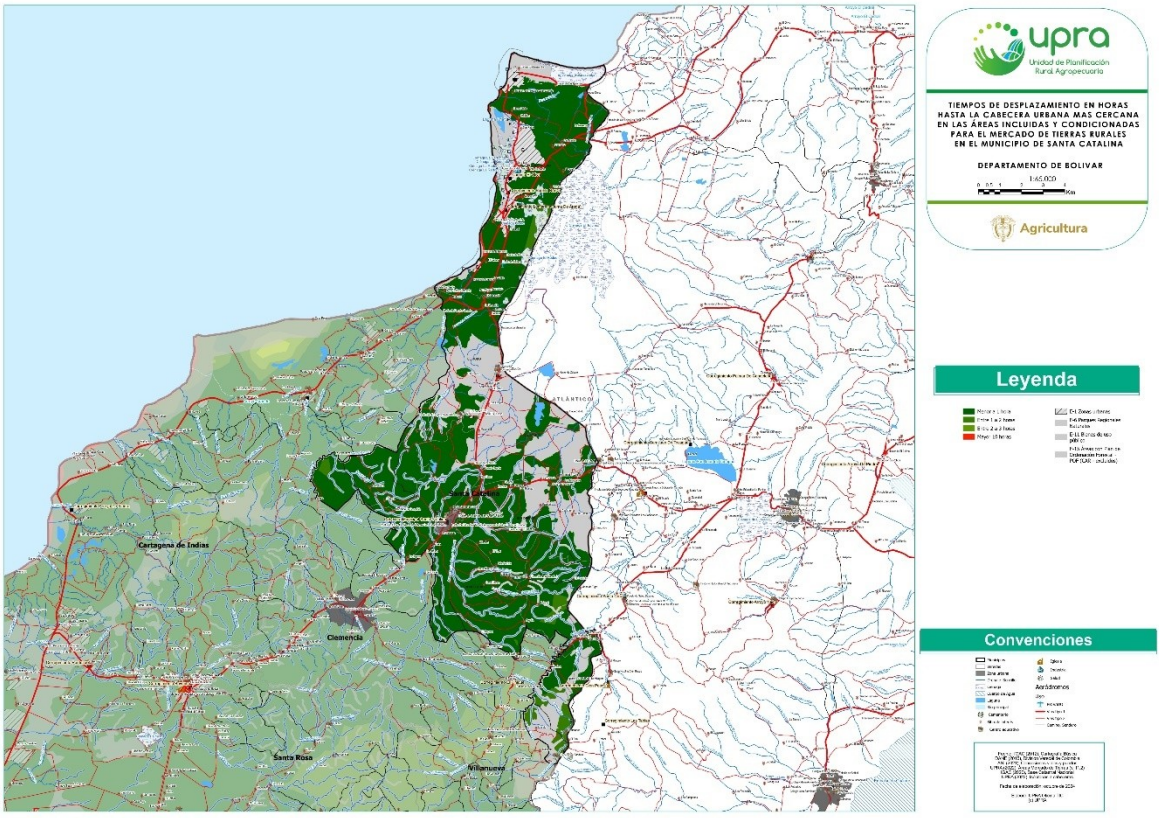
evidencia que el 63% de la población se encuentra en función de las actividades rurales.

El municipio en su zona rural está compuesto por cinco (5) corregimientos: Galerazamba, Pueblo Nuevo, Loma de Arena, Hobo y Colorado, dentro de los cuales Pueblo Nuevo se destaca las muy buenas condiciones viales y frente con el mar, variables que definen a los sectores en la primera línea de playa como los más costoso del municipio y presentando precios de la tierra por hectárea mayores a $1.000.000.000. Por el contrario, algunos sectores ubicados sobre el costado sur del municipio y en límites con el municipio de Clemencia se encuentran dentro del rango de precio de la tierra más bajo, con precios mayores que $10.000.000 hasta $15.000.000 por hectárea, valores principalmente influenciados por las condiciones de erosión.

En cuanto a la infraestructura vial, en el municipio se encuentra vías de nivel nacional, departamental y terciarias. La vía nacional del Mar que conduce de Cartagena a Barranquilla pasa por los corregimientos de Loma de Arena y Pueblonuevo. El sector más distante desde el casco urbano es el corregimiento de Galerazamba, está a 22 kilómetros con un tiempo de desplazamiento de 40 minutos por vía departamental. El acceso hacia los corregimientos de Colorado y Hobo es por una vía terciaria que en épocas de lluvia es difícil de transitar.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural, el municipio presenta una baja cobertura del sistema de acueducto con acceso limitado al agua potable, el servicio de energía en algunas zonas es irregular o incluso inexistente condicionando la comercialización de estos predios en función a los que cuentan con mejores condiciones de servicios, finalmente, el municipio no cuenta con el respectivo servicio de alcantarillado.

En lo referente al servicio de telecomunicaciones e internet, el servicio lo prestan empresas privadas en el 100% del municipio, pero este no es óptimo, en los corregimientos de Colorado y Hobo tienen una torre que les permite tener mejor señal. La prestación de los servicios públicos en las zonas rurales es muy irregular, sin embargo, la condición de proximidad con la capital departamental

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

Cartagena condiciona más el mercado de tierras que las demás variables internas, por lo cual los precios de la tierra en términos generales son más altos en comparación con municipios ubicados más al sur del departamento.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, UMATA Registraduría y Notaria. En referente al componente educativo, el municipio de Santa Catalina cuenta con tres instituciones educativas y nueve sedes, dos de ellas tienen enfoque agropecuario, la Institución educativa técnica acuícola Miguel Nevado de Galerazamba y la Institución educativa técnica agropecuaria sostenible y ambiental Felipe Santiago Escobar. Por otro lado, el nivel de atención al sistema de salud es prestado principalmente por la ESE Hospital de Santa Catalina, en el cual ofrece atención de primer nivel y atiende a toda la población rural del municipio, para atención especializada las personas deben desplazarse hasta la ciudad de Cartagena.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, en la actualidad no se cuenta con distrito de riego, la producción agrícola se desarrolla en el segundo semestre del año, en la temporada de lluvias. En todo caso, el municipio ve como una fortaleza la cercanía al embalse del Totumo, siendo una oportunidad de adecuación y mejoramiento de las condiciones de riego, por medio de la captación del agua para construir un pequeño distrito de riego en lugar de vaciar sus aguas hacia el mar.

En el municipio de Santa Catalina se encuentran diferentes asociaciones de pequeños productores agropecuarios, enfocados principalmente a la pesca y la producción de mango. En cuanto a los jóvenes no ven el campo como un proyecto de vida, el municipio tiene poco relevo generacional pese a los incentivos actuales por medio de colegios con enfoque agropecuario, siendo una gran problemática de cara a la producción rural y la garantía a la producción alimentaria interna y de la región.

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

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

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Santa Catalina presenta un nivel de riesgo bajo (0,12) de acuerdo con el índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV 2022), este factor ha sido muy importante en lo referente al mercado de tierras, pues dinamiza la comercialización de tierras tanto entre locales como de externos, brindando adecuadas garantías para la compra y venta de predios rurales y reflejándose en el precio de la tierra.

5.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

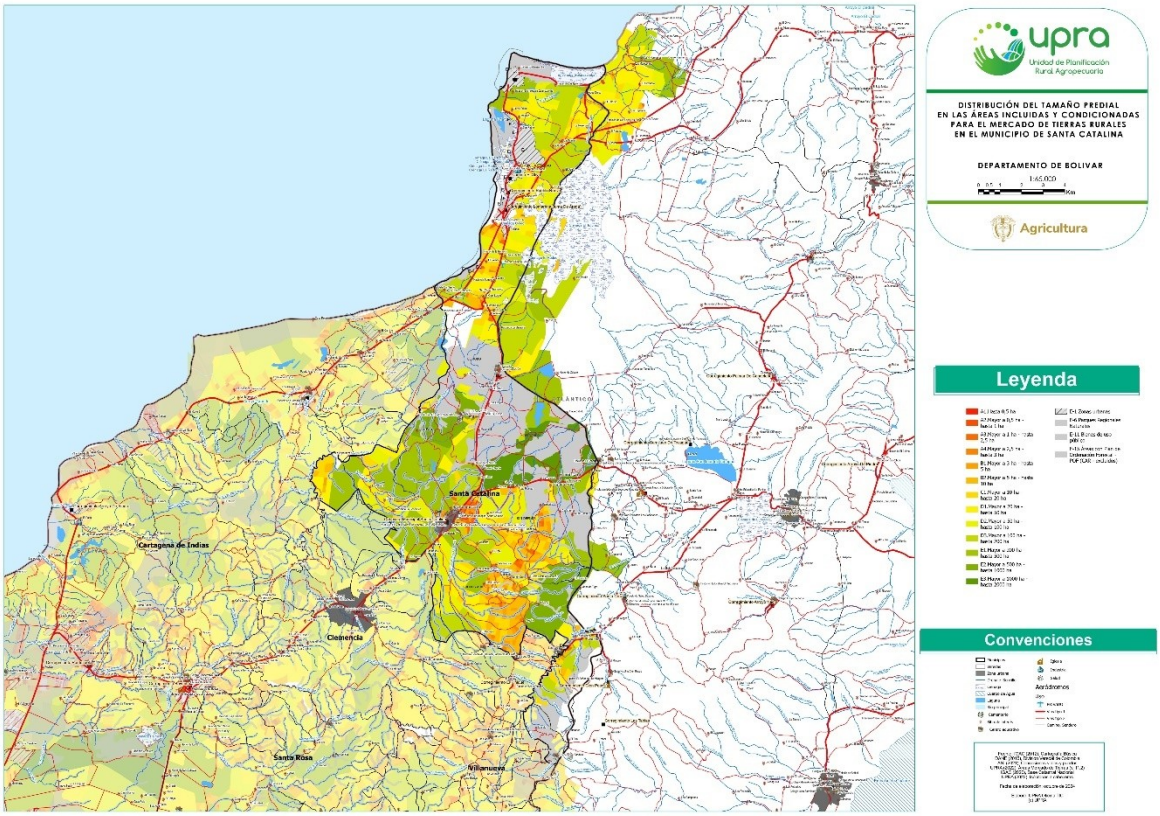
El municipio de Santa Catalina presenta una alta informalidad en la tenencia de la tierra alta, encontrándose en el cuarto rango de presunción de informalidad (75%-100%), se estima que aproximadamente el 76% de los predios no cuentan con títulos formales (UPRA, 2022); el dominio se transfiere en general por sucesión y compraventa, sin embargo y según la percepción local la informalidad actual no ha afectado la compra y venta de predios internamente, debido a que los compradores conocen las condiciones jurídicas de los inmuebles y aún sigue siendo alta la demanda de inmuebles, esto por que tradicionalmente se ha manejado bajo las figuras mencionadas y a pesar de encontrarse muy cerca de su círculo registral, el desconocimiento y la cultura ha influenciado en el alto índice y ha aumentado la barrera entre productores y estado.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen predios con áreas mayores a 5 ha hasta 10 ha con el 22,40%, seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha con el 17,31% y de 1 ha hasta 2,5 con el 14,05%,

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

lo que significa que con el pasar del tiempo se ha venido fragmentado el territorio hasta el predominio de micro fundíos, minifundios y la pequeña propiedad, disminuyendo el área destinada a la producción de gran escala y enfocándose a comercialización local o de subsistencia y a usos diferentes a los tradicionales, lo que ha ocasionado un crecimiento exponencial del precio de la tierra rural segregando a pequeños productores a zonas cada días más alejadas o hasta zonas en otros municipios.

Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Catalina



Fuente: UPRA (2023).

5.1.3. Dimensión de ordenamiento territorial

En cuanto a la clasificación de los usos principales del suelo rural del municipio se encuentran en el Acuerdo No. 020 de 2013 "Por medio del cual se ajusta, de

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

manera excepcional, se modifica y se corrige el Acuerdo 05 de julio de 2005, con el cual se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial, igualmente se corrige la clasificación y usos del suelo para las diferentes zonas del municipio de Santa Catalina de Alejandría; se adiciona la nueva y vigente normatividad sobre desarrollo rural, vivienda, desarrollo urbanístico, normas urbanísticas, preservación ambiental, y se definen las pautas de ejecución para el desarrollo territorial del municipio".

La zonificación del suelo municipal se establece por unidades de desarrollo territorial denominadas: zona costera, zona de bosque seco y cabecera municipal, zona colinada y unidad especial para las áreas marinas, cuerpos de agua y los arroyos. El área territorial de bosque seco y cabecera municipal comprende zonas de uso rural de vocación agropecuario, está configurada por suelos de uso agro pastoril y agro-silvo pastoril, siendo áreas para aprovechar sostenibleme en ellos procesos productivos.

Los suelos clasificados como zona costera, atribuyen los usos turísticos principalmente estableciendo la zona más costosa del municipio con precios de la tierra hasta los $1.000.000.000/ha.

Con respecto a los usos del suelo rural se encuentran: suelo marítimo y costeros donde está permitido el turismo y la pesca, suelo de protección salina para explotación de minería salinas, suelos de protección de bordes de cuerpos de agua, suelo agropecuario donde el uso principal es el agrícola, los complementarios el agroindustrial, la pesca y el institucional tipo 3, en estos suelos se prohíbe la vivienda campestre, suelo turístico, comercial, recreacional y campestre, suelo turístico de protección de bosque seco donde se permite el ecoturismo, suelos de protección clase III para explotación agrícola y forestal, con restricción para la vivienda campestre y; el suelo del corredor suburbano el cual se ubica sobre la franja de la vía nacional 90 (La Cordialidad), donde se permite el desarrollo de actividades con restricciones de uso (Alcaldía Municipal de Santa Catalina, 2013).

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

La economía del municipio se basa en el turismo, la producción agropecuaria y la minería. El turismo se desarrolla en gran medida sobre la zona costera de los corregimientos de Galerazamba, Pueblo Nuevo y Loma de Arena en la parte norte del municipio en un corredor de aproximadamente 16 km, también se encuentra el Volcán del Totumo, cerca de la ciénaga del Totumo por el corregimiento de Pueblo Nuevo. La minera de sal se desarrolla en pequeña escala en límites con el departamento del Atlántico en el corregimiento de Galerazamba generado un conflicto con las actividades tradicionales.

5.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo

En el municipio de Santa Catalina se desarrollan actividades agropecuarias que juegan un papel fundamental en la subsistencia de muchas familias ya que la actividad es de pan coger. La actividad agrícola depende de la temporada de lluvias, debido a que el municipio presenta dificultades en el abastecimiento del agua y no se cuentan con reservorios que permita a los pequeños productores desarrollar sus actividades, por eso la agricultura se realiza en gran medida en el segundo semestre del año. Las principales líneas productivas son la pesca, yuca, maíz, ñame, ají criollo, tomate, plátano, ahuyama, mango, aguacate y guanábana. Parte de la producción que no es de pan coger, se comercializa por medio de intermediarios o en el municipio de Barranquilla (Atlántico).

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.

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

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Catalina

Cultivo	Área cosechada (ha/año)	Rendimiento (t/ha)
Yuca	290,00	8,50
Mango	251,00	3,50
Palma de aceite	185,00	3,00
Ñame	115,00	5,00
Maíz	160,00	1,80
Melón	29,00	1,80
Frijol	27,00	1,20
Plátano	25,00	4,00
Guanábana	19,00	11,00
Limón	7,00	4,10
Aguacate	2,00	3,50
Coco	4,00	6,20
Ají	5,00	4,00

Fuente: (UPRA, 2022)

Según lo informado en la entrevista, el jornal en el municipio está entre $40.000 a $50.000 jornada completa, la cual termina sobre las tres de la tarde, este costo de jornal es sin alimentación.

5.1.5. Dimensión económica

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valores potenciales predominantes de 70 a 76 puntos, tierras de buena capacidad productiva, los tamaños prediales predominantes son mayor a 100 ha hasta 200 ha con el 33,33% de los predios, ubicado en el sector de Buenos Aires, con un tiempo de desplazamiento predominante menor a 1 hora, corresponde a los sectores con los valores más bajos en función de su accesibilidad y condición de erosión actual.

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

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía ligeramente escarpada con pendiente clase e (25-50%), con valores potenciales predominantes de 35 a 40 puntos, tierras de regular a malas condiciones agrológicas, los tamaños prediales predominantes son mayor a 5 ha hasta 10 ha con el 36,00% de los predios, ubicado en el sector de Buenos Aires y el corregimiento de Colorado, con un tiempo de desplazamiento predominante menor a 1 hora.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía ligeramente escarpada con pendiente clase e (25-50%), con valores potenciales predominantes de 35 a 40 puntos, tierras de regular a malas condiciones agrológicas, los tamaños prediales predominantes son mayor a 20 ha hasta 50 ha con el 30,30% de los predios, ubicado en el corregimiento de Hobo, con un tiempo de desplazamiento predominante menor a 1 hora.

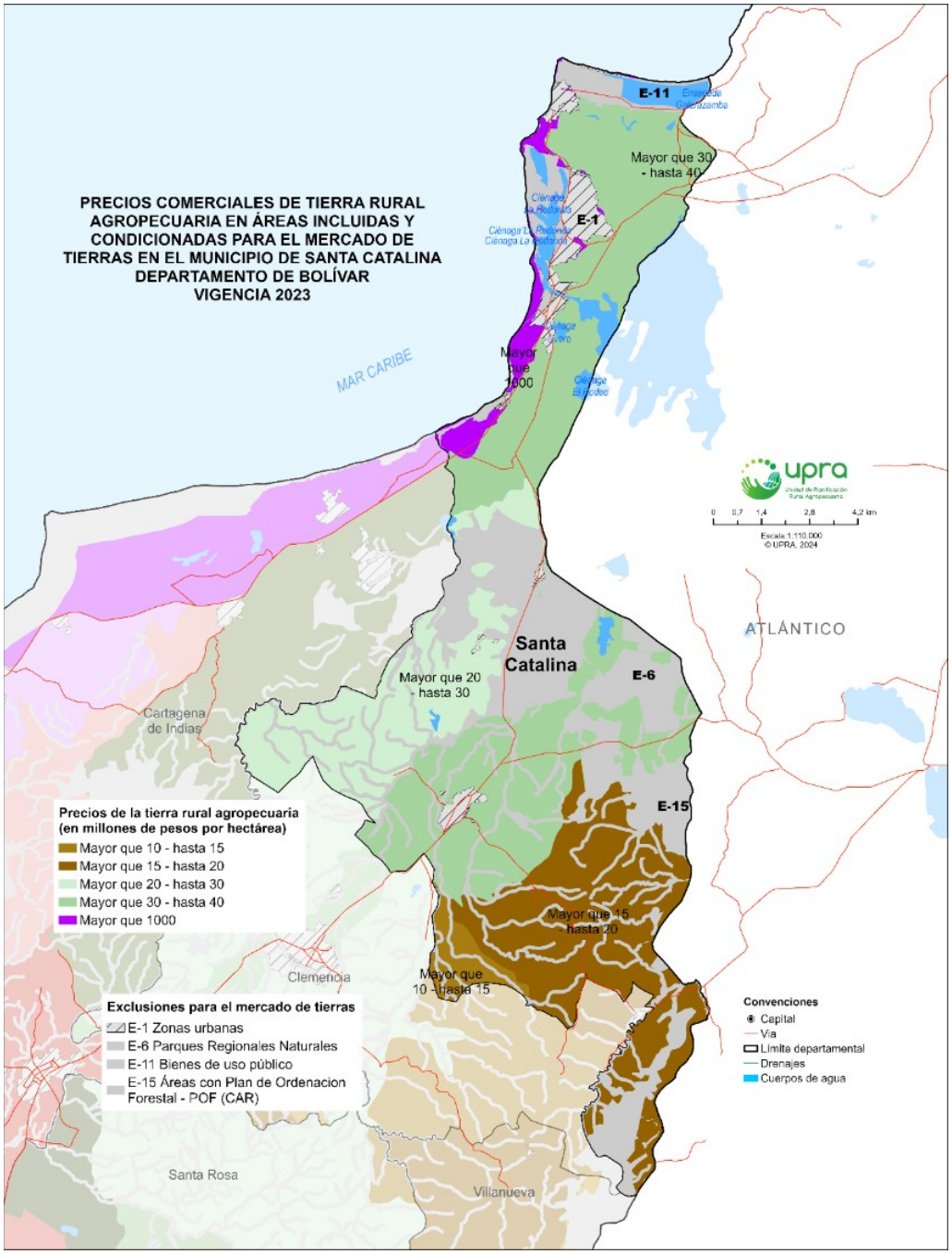
Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%) y fuertemente inclinada con pendiente clase d (12-25%), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, tierras medianas a buenas, los tamaños prediales predominantes son mayor a 1 ha hasta 2,5 ha con el 19,66% de los predios y mayor a 10 ha hasta 20 ha con el 17,98% de los predios, ubicado en el sector más cerca de la cabecera municipal, y en los corregimientos de Colorado, Pueblo Nuevo, Loma de Arena y Galerazamba, con un tiempo de desplazamiento predominante menor a 1 hora.

Mayor que 1.000 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valor potencial predominantes de 35 a 40 puntos, tierras improductivas, los tamaños prediales predominantes son mayor a 1 ha hasta 2,5 ha con el 33,33% de los predios y mayor a 5 ha hasta 10 ha con el 22,22% de los predios, zona costera del mar caribe en el corregimiento de Pueblo Nuevo, con un tiempo de desplazamiento predominante menor a 1 hora. Corresponden a las tierras más costosas en función de su ubicación frente

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

al mar principalmente, con una vocación diferente a la agricultura tradicional y en función de las actividades turísticas.

Figura 3. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Catalina

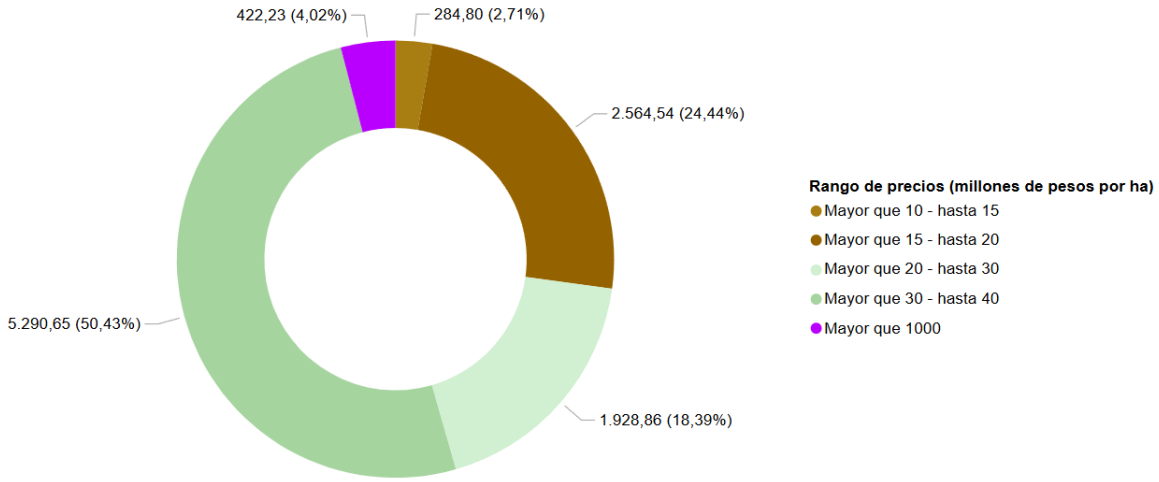


Fuente: UPRA (2023).

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

La Figura 4 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Santa Catalina, donde el rango de precio predominante es mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 50,43% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 4. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Catalina



Fuente: UPRA (2023).

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

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	284,80	Sector de Buenos Aires	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 100 ha hasta 200 ha	Agricultura
Mayor que 15 hasta 20	2.564,54	Sector de Buenos Aires y el corregimiento de colorado	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agricultura
Mayor que 20 hasta 30	1.928,86	Corregimiento de Hobo	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agricultura
Mayor que 30 hasta 40	5.290,65	Sector más cerca de la cabecera municipal, y en los corregimientos de Colorado, Pueblo Nuevo, Loma de Arena y Galerazamba	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,4 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agricultura y pesca
Mayor que 1.000	422,23	Zona costera del Mar Caribe en el corregimiento de Pueblo Nuevo	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Zona Turística

Fuente: UPRA (2023).

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

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se da como un intercambio en donde el productor puede aprovechar el suelo, pero la debe entregar o retornar con pastos.

5.1.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santa Catalina

La cercanía al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, siendo un factor no menor que interfiere de forma directa en el precio de la tierra rural, que en algunos casos dinamizo las condiciones económicas pero que también ha desencadenado algunas problemáticas en función de la fragmentación del territorio en busca de usos más rentables que la agricultura tradicional, de esta manera los pequeños productores se han desplazado a las periferias municipales pues no es rentable ubicarse cerca de las zonas costeras.

La vocación agropecuaria no es el principal renglón económico del municipio de Santa Catalina, la producción que se desarrolla en gran medida es para subsistencia de las familias, los productores presentan desafíos en torno al agua, ya que dependen del régimen de lluvias y el municipio no cuenta con un distrito de riego, ni reservorios o tecnología que les dé acceso al agua, sin embargo, este no es un condicionante plenamente en la comercialización de tierras pues el precios comercial de la tierra más bajo corresponde a mayor que $10.000.000 hasta $15.000.000 por hectárea, lo que evidencia que los valores son altos en comparación a otros municipios de la región. El precio de la tierra rural se impacta en función de las buenas condiciones de orden público, la infraestructura vial, la cercanía a uno de los principales ejes turísticos nacionales y al acceso de bienes, servicios y entidades públicas.

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

Una de las principales líneas productivas es el pesquero que se desarrolla principalmente en la parte norte del municipio, por la diversidad de Ciénegas como el Totumo, El Rodeo y El Uvero donde el precio de la tierra rural agropecuaria es mayor que $30.000.000 hasta $40.000.000 por hectárea. Mientras que los precios de la tierra rural más altos del precio de la tierra se ubican en la zona costera, dedicada al turismo, siendo está una de las principales líneas económicas del municipio.

5.2. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Santa Rosa

5.2.1. Dimensión contextual

Santa Rosa es un municipio localizado a 9,00 kilómetros aproximadamente de la capital departamental Cartagena. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región norte del departamento. Santa Rosa limita al norte con el municipio de Clemencia, al sur con el municipio de Turbaco, al oriente con el municipio de Villanueva, al occidente con la Capital del departamento Cartagena.

La temperatura media multianual en el municipio es de 28°C, cuenta con clima cálido seco, en Santa Rosa sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 32m.s.n.m y con una precipitación promedio de 1.000mm al año.

El municipio dentro de su estructura hídrica se encuentra compuesto principalmente por arroyos y embalses artificiales, dentro de los arroyos importantes se destacan Ahogagatos, Palenque, Betancort, Palenquillo, El Chorro, León, Chiricoco, Tomatal y Hormiga, este último siendo uno de los más largos y del cual se alimentan diversos cuerpos de agua, sin embargo a lo largo de su cauce se asocian en algunos riesgos por inundación en sectores como en la

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

vereda Paiva, dónde se afectan algunos predios en épocas invernales. Por otra parte, se encuentran riesgos asociados a deslizamientos en las zonas con pendientes ligeramente escarpadas, dada la deforestación en algunos sectores y otras inadecuadas practicas rurales.

De acuerdo a información de la UPRA, Santa Rosa cuenta con una superficie total de 15.446,97ha, dentro de las cuales 11.881,71ha se enmarcan en el mercado de tierras (MT), es decir aproximadamente un 77% que corresponde a la gran mayoría del territorio municipal. Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 22.912 habitantes de los cuales el 90% es decir 20.629 habitantes se encuentran ubicados en la cabecera municipal y el 10% restante (2.283) en los centros poblados y zonas rurales dispersas, siendo evidente la centralización de actividades en función de la cabecera urbana pese a tener un área muy amplia en el marco de mercado de tierras.

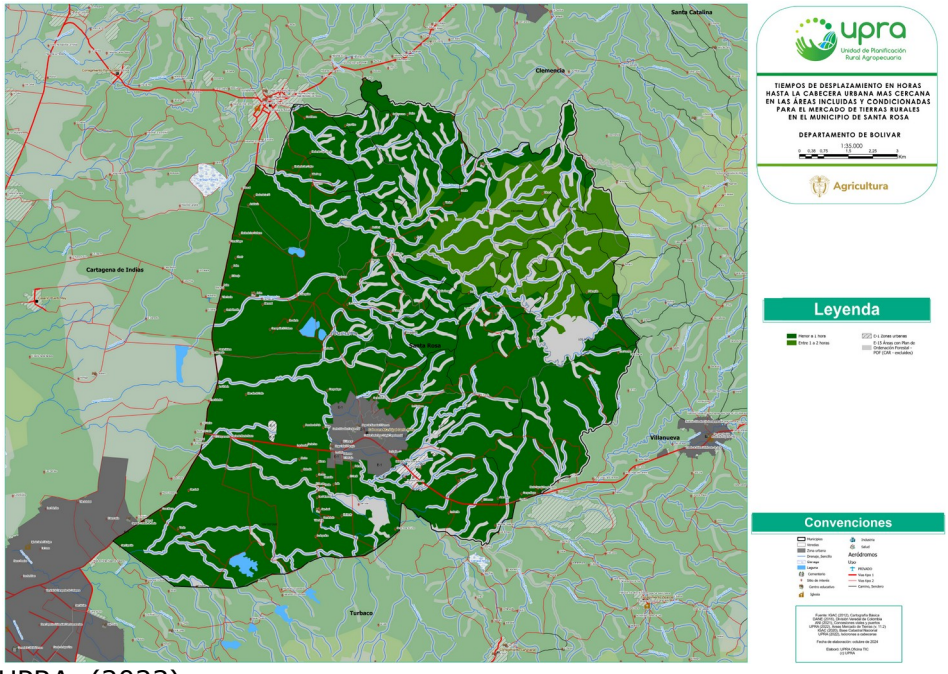
El municipio en su zona rural en términos generales se compone de una parte plana en límites con Cartagena y una zona ondulada en el costado oriental de la cabecera municipal, es estas dos zonas y según el Plan de Desarrollo Municipal Santa Rosa se compone de 18 corregimientos los cuales son Frente Civil, Campaña, Salta el Burro, Ahoga Gato, Caracol, Caraquita, Chiricoco, El Pital, El Paralelo 38, Entra si Puedes, La Cordialidad, Paiva, Pita, Polo Nuevo, Polo Viejo, Pueblo Nuevo, Tabacal y Tabacal Central. Dentro de la dinámica del mercado de tierras, las zonas planas, que corresponde a su vez a las más próximas a la ciudad de Cartagena, representan las tierras con los precios por hectárea más altos del municipio, los cuales disminuyen progresivamente en función de la topografía y la distancia al casco urbano municipal hasta llegar a los precios de la tierra rural más bajos que se encuentran en límites con el municipio de Villanueva.

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

Con referencia a la infraestructura vial se estima que la cobertura rural es del 100%, según datos locales se puede acceder con vehículo a todas las veredas del municipio, aunque las vías se encuentran en mal estado de conservación y mantenimiento, las veredas más distantes corresponden a las del sector de Tabacal, Tabacal Salto del Burro, Tabacal Central y otras, las cuales se encuentran aproximadamente a 30 minutos en vehículo del casco urbano.

La ubicación es una de las variables con más peso dentro del precio de la tierra rural, en el municipio de Santa Rosa esta relación no se encuentra tan marcada como en otros sectores del departamento, pues según datos oficiales de la UPRA al 80,75% del territorio se puede acceder con tiempos de desplazamiento generalmente menores a 1 hora, por lo que el precio de la tierra se encuentra en función de otras variables como el uso, área y la ubicación.

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



Fuente: UPRA, (2023)

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica cuenta con una cobertura aproximada del 80% en

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

las veredas que se encuentran en la parte plana, mientras que los sectores montañosos la cobertura es mucho más baja. En lo referente al servicio de acueducto es deficiente, con ausencia de acueductos veredales y plantas de tratamiento de agua potable, por lo cual es suministro es realizado a diferentes sectores por medio de carrotanques, en otros casos se recolecta el agua lluvia y se hace uso de los diferentes jagüeyes y pozos profundos de las fincas, como es el caso de la vereda de Paiba donde actualmente se instala tubería para el abastecimiento de agua por medio de un pozo profundo, en la cabecera urbana se cuenta con acueducto con suministro semanal o quincenal siendo así ineficiente para la población, de otra parte en el sector rural no se cuenta con servicio de alcantarillado como tampoco de gas domiciliario.

Finalmente, con referencia a la conectividad y acceso al servicio de internet, en los sectores de Paralelo 38 y Polo se encuentran las proyecciones para el servicio, pero en la actualidad se encuentran a la espera de la verificación de clientes.

En cuanto a la presencia institucional en el municipio realmente es muy escasa, pues se cuenta únicamente con sede del Banco Agrario, con respecto a entidades bancarias, notaria, oficina de registro de instrumentos públicos y demás actores institucionales de orden nacional los habitantes deben desplazarse hasta la ciudad de Cartagena para realizar cualquier tipo de trámite. Las implicaciones son más negativas que positivas, una primer panorama se evidencia en la formalidad de la propiedad, pues Santa Rosa se encuentra entre los 10 municipios del departamento con mayor índice de informalidad, derivado de las tradiciones de sus habitantes, el desarrollo de usos no reglamentados y como se mencionó la falta de Notaria y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en este caso, el circulo registral se encuentra en la ciudad de Cartagena que pese a estar cerca al municipio, la población rural requiere de un mayor esfuerzo en función de la formalización de predios.

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

Según información otorgada por los actores locales, el servicio de educación es prestado por medio de escuelas primarias en las veredas de Chiricoco, Paiba y Tabacal central, que se caracterizan por su baja población, en la actualidad ninguna cuenta con enfoque agropecuario, dicho enfoque solamente se da en el centro educativo ubicado en la cabecera municipal.

A nivel salud, la cabecera municipal cuenta con el hospital local Santa Rosa de primer nivel, el cual es el principal centro de atención del municipio con servicios de atención básica y especializada, para atención más compleja las personas del municipio se deben desplazar hasta la ciudad de Cartagena dónde se ofrecen servicios hospitalarios de todos los niveles.

En la actualidad y según datos de los actores locales no se cuentan con las adecuaciones necesarias con respecto a los sistemas de riego, es necesario realizar procesos de tecnificación para el acopio de agua en las represas existentes y poder implementar sistemas de riego adecuados para los diferentes actores donde prevalecen las actividades agrícolas. Por ahora, los campesinos hacen uso de los diferentes arroyos y embalses artificiales para el establecimiento sostenimiento de sus cultivos.

Respecto al componente diferencial, el municipio cuenta con agremiaciones o asociaciones agrícolas, ganaderas, de las juntas de acción comunal, del ámbito cultural, deportivo y defensa del medio ambiente, las cuales por medio de capacitaciones y diversas prácticas tienen como objeto mejorar las condiciones del campesinado. Las mujeres por su parte se encuentran asociadas en función de la siembra de hortalizas y maíz.

En cuanto a los jóvenes y su relación con las actividades agropecuarias según información otorgada en la alcaldía municipal, no se ve presencia ni participación activa en el campo, por el contrario, cada día menos personas se encuentran interesadas, abriendo paso a un gran problema de relevo generacional, los

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

adultos y los adultos mayores se encuentran en el primer renglón de mano de obra del sector rural.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Santa Rosa presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV 2022). En términos generales existe normalidad en varios de los sectores rurales, los hechos de violencia se presentaron entre los años 2000 al 2002, dónde se encontraba la presencia de grupos al margen de la ley, sin embargo, en zonas como Buriburi se percibe una sensación distinta en función de la seguridad y las recomendaciones están orientadas al cuidado y prevención al ingresar al sector.

El nivel de riesgo (IRV) actual no tiene incidencia negativa en el precio de la tierra rural, pues se evidencia que estos son altos para la región, las personas en la actualidad tanto de la zona como de otras partes encuentran las garantías para la realización de diversas transacciones, tanto es así que sigue en aumento la parcelación del territorio para el desarrollo de condominios y fincas de descanso.

5.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Santa Rosa se encuentra dentro de los 10 municipios con mayor informalidad en la tenencia de la tierra del departamento, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 75% y el 100%, pues se estima que aproximadamente el 85,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, (UPRA, 2022), estas cifras fueron contrastadas con la percepción de los entes locales que perciben que solo un 10% de los predios se encuentran debidamente formalizados. La falta de títulos sobre la tierra gira en torno a la presencia de figuras como la posesión y compra y venta de terrenos por medio de carta venta, son muy comunes en la transferencia de los actores locales, mientras que los inversionistas extranjeros realizan las compras y terminan involucrándose en procesos de pertenencia y actualización de cabida y linderos ante la respectiva autoridad catastral. Los mecanismos para combatir la

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

informalidad por parte de las respectivas autoridades son muy pocos, un reflejo de esta realidad se observa en los escasos procesos de Restitución de Tierras, con casos exitosos que no superan más de tres fincas en todo el municipio.

Con base en la distribución predial de la UPRA, la mayoría de los predios rurales se encuentran categorizados como microfundios, minifundios y pequeña propiedad, cuyos tamaños oscilan en rangos de hasta 0,5ha con un 19,28% de los predios, mayores a 10ha y hasta 20ha con un 15,06%, mayores a 1ha y hasta 2,5ha con un 14,22%, mayores a 5ha y hasta 10ha con un 13,98% y predios mayores a 3 y hasta 5ha con un 11,08%, es decir el 73,62% de los predios corresponden a predios pequeños que han ido configurando su vocación en función de la demanda más que de la productividad rural. Es notable el incremento exponencial de usos asociados a la recreación y vivienda campestre, los cuales no se encuentran debidamente reglamentados mediante el EOT vigente, sin embargo, estos loteos informales se siguen desarrollando dadas las implicaciones socioeconómicas internas que dificultan el impedimento del desarrollo de estos predios.

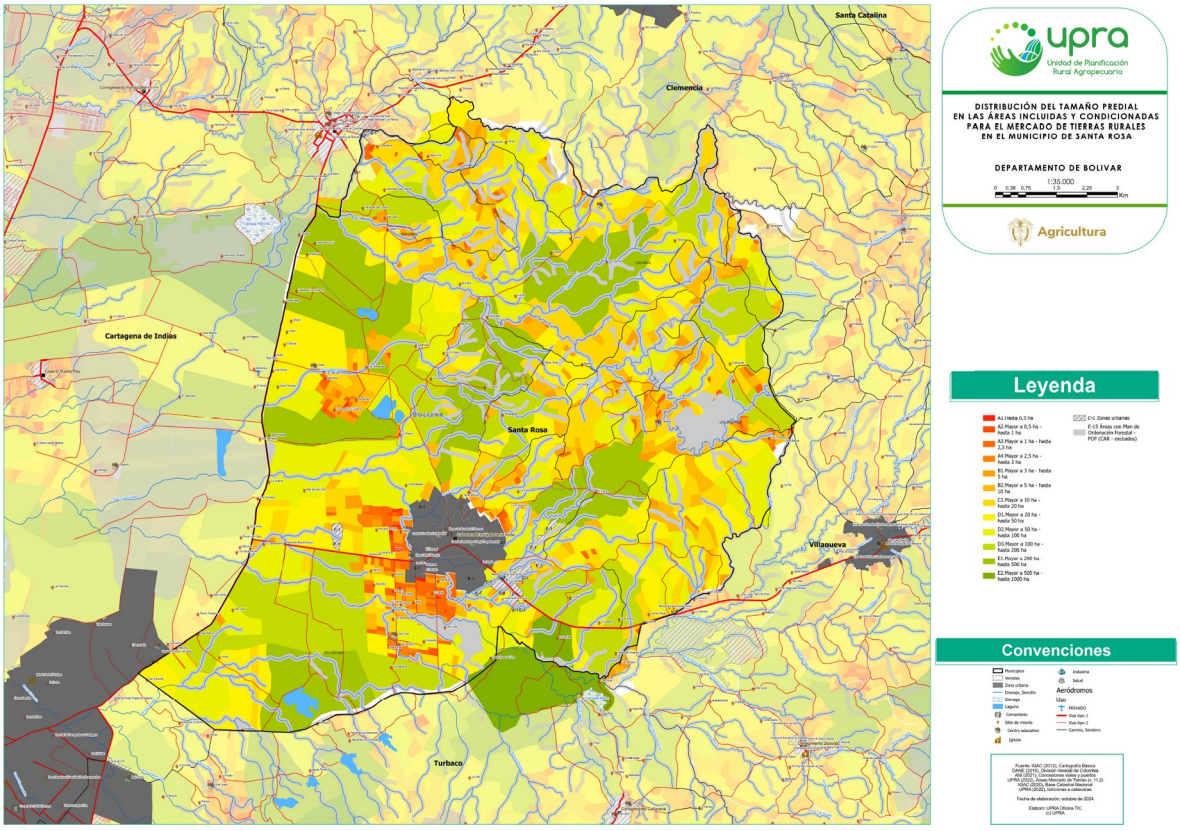
La fragmentación del territorio en Santa Rosa ha tenido tales incrementos no solo por la cercanía a la ciudad de Cartagena sino también por el reciente anuncio de un aeropuerto para la zona, proyecto a cargo de OPAIN y que se encuentra paralelo a la vía de la cordialidad, aumentando las transacciones informales y desencadenando la pérdida constante de tierras productivas, afectando la seguridad alimentaria y ocasionando el incremento desmedido de los precios de la tierra que ya no es vendida por hectáreas si no por metros cuadrados, tanto es así que se encuentran tierras de hasta $200.000.000/ha.

Santa Rosa se clasifica en la categoría de ciudades y aglomeraciones, aspecto que se evidencia en la distribución de población principalmente en la zona urbana, en la perdida de las actividades rurales y en el cambio del uso del suelo

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

sin respetar la reglamentación vigente, el territorio se ha transformado y las dinámicas socioeconómicas también.

Figura 6. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Rosa



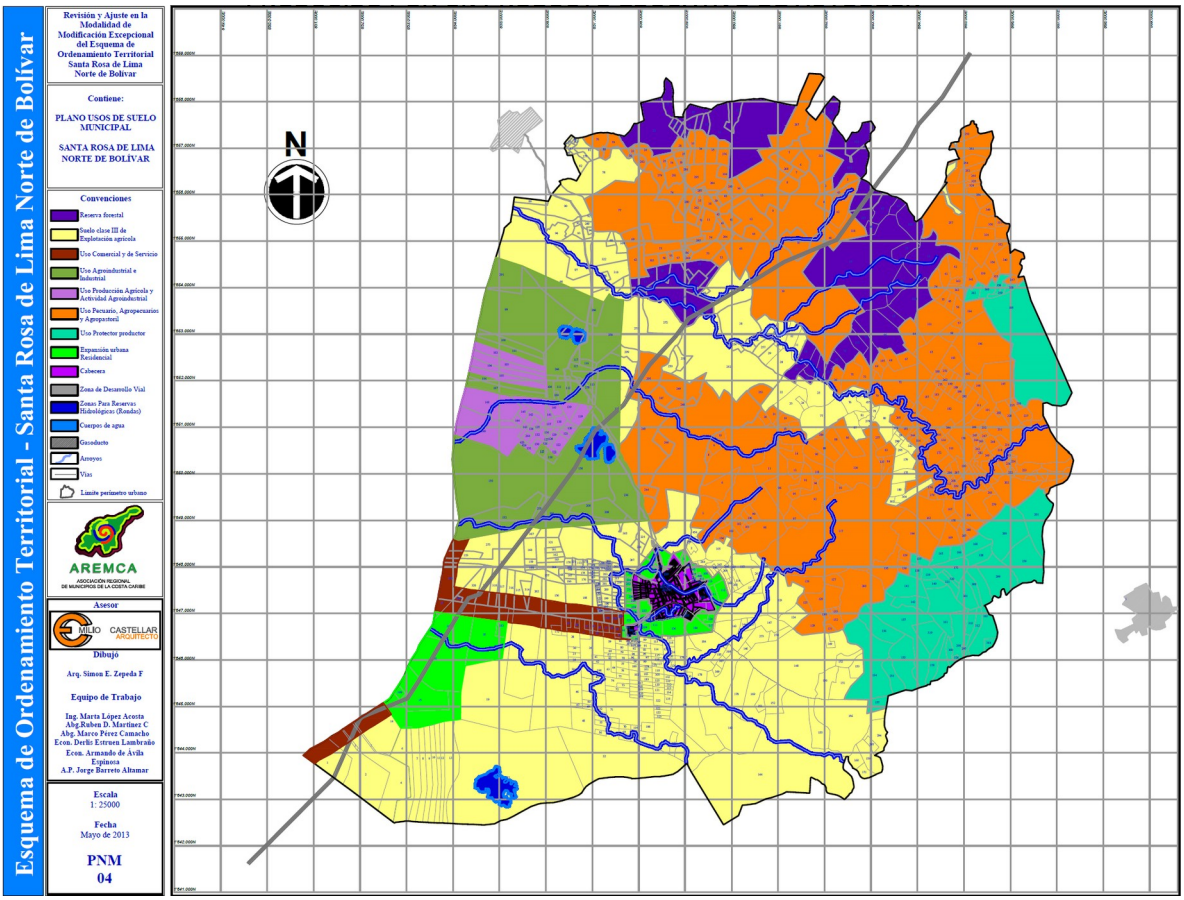
Fuente: UPRA (2023).

5.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Santa Rosa al tener una población menor a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT, el cual ha sido revisado y ajustado de forma excepcional definiendo el plano de usos del suelo municipal el cual se relaciona a continuación:

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

Figura 7. Mapa de unidades de manejo del territorio municipal de Santa Rosa



Fuente: (Alcaldía Municipal de Santa Rosa de Lima, 2002).

El municipio se clasifica en términos generales en ocho categorías, Reserva forestal, suelos clase III de explotación agrícola, uso comercial y de servicios, uso agroindustrial e industrial, uso de producción agrícola y actividad agroindustrial, uso agropecuario, agropecuario y agrosilvopastoril, uso protector productor y de expansión urbana. Parte de los suelos más cotosos del municipio se encuentran en la parte sur de la cabecera urbana, dónde se permite normativamente la explotación agrícola, sin embargo, esta zona del municipio se ha transformado de forma informal en función de parcelas para usos recreativos o de vivienda campestre, generando un conflicto en el uso del suelo y desplazando las actividades tradicionales a la periferia oriental del municipio, en

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

zonas más pendientes, con menor acceso a servicios públicos y con condiciones de accesibilidad más complejas, segregando las actividades agropecuarias como consecuencia de usos más rentables dada la cercanía de una distrito turístico tan importante a nivel nacional como es la ciudad de Cartagena.

La zona ondulada de Santa Rosa se encuentra reglamentada con usos protegidos, de explotación agrícola, pecuarios, agropecuarios, agrosilvopastoriles y protectores productores, siendo tierras con mayor grado de pendiente y que dificultan en algunos sectores procesos de mecanización, estos suelos se constituyen como los predios con los precios de la tierra más bajos dentro del municipio, y se encuentran asociados en función de la ubicación con relación a la cabecera municipal principalmente, el sector colíndate a la cabecera se encuentra en un rango de valor mayor que $80.000.000/ha hasta $100.000.000/ha, mientras que los sectores más alejados de la cabecera se encuentran en rangos de precios mayor que $10.000.000/ha hasta $15.000.000/ha.

Históricamente Santa Rosa ha sido un municipio con vocación agropecuaria en la región, vocación que ha sido afectada fuertemente por factores económicos asociados a la comercialización de productos, falta de centros de acopio, infraestructura vial inadecuada, falta de adecuaciones de riego, precios bajos de los cultivos, informalidad, cambio climático entre otras, todos han sido aspectos que han desestimulado el desarrollo de actividades asociadas al agro, parte del problema por el cual se transforma el territorio en busca de mayor rentabilidad, de esta manera el fraccionamiento del territorio con fines recreativos o de vivienda campestre se han ido desarrollando de manera exponencial en el municipio, con influencia directa de un distrito turístico como lo es la ciudad de Cartagena, lo que termina generando que sea más rentable para los dueños de la tierra parcelar que desarrollar procesos productivos.

Esta actividad se sigue presentando bajo la informalidad, pues según el EOT vigente muchos de estos suelos están reglamentados para usos agropecuarios y

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

no para vivienda campestre, esto se corrobora según el "ARTICULO 55.- Tamaño del Lote. En la zona rural del territorio Municipal, no se permite subdivisiones de la cual resulten predios con áreas menores a la U.A.F establecida para el Municipio." (Alcaldía Municipal de Santa Rosa de Lima, 2002), lo cual restringe la subdivisión en contra vía de la estructura municipal reglamentada, agudizando los problemas de informalidad, transformando las dinámicas socioeconómicas, incrementando las problemáticas medioambientales y elevando los precios de la tierra.

5.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Por su parte las líneas productivas agrícolas en orden de priorización del municipio se encuentran ligadas al desarrollo y comercialización de cultivos como la yuca, maíz y mango, este último es comercializado en Medellín, Macao y Barranquilla con precios de canastilla de 25kg a aproximadamente $4.500, por otra parte, se encuentran también cultivos de ñame, plátano, ají topito y frijol.

Los cultivos se desarrollan en función de la pendiente y las condiciones de accesibilidad al agua, en las partes altas se encuentra predominio del cultivo de plátano, como también mango y hortalizas, por el contrario, en las partes planas, aunque en porciones muy bajas se encuentran algunos cultivos de arroz.

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 Santa Rosa registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 3. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Rosa

CULTIVO	ÁREA	RENDIMIENTO

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

	COSECHADA Ha/año	Ton/Ha
Yuca	322,00	12,00
Maíz	186,00	1,50
Plátano	95,00	15,00
Mango	90,00	15,00
Limón	50,00	12,00
Berenjena	37,00	8,00
Ñame	29,00	12,00
Guayaba	22,00	4,00
Patilla	12,00	8,00
Arroz	7,00	2,62
Frijol	5,00	1,54
Tomate	1,00	8,00

Fuente: EVA (2022).

Según información otorgada en la entrevista a los actores locales, se estima que la ganadería de doble propósito es desarrollada en aproximadamente el 70% del municipio, esta se desarrolla de manera extensiva en la región con una capacidad de carga estimada de 2 cabezas por hectárea según las condiciones agrológicas del suelo, esta actividad se ha convertido en un fuerte de la economía local, dónde en la actualidad y en términos generales el kilogramo de carne se comercializa aproximadamente a $32.000, en otro escalón se encuentra la producción porcina que poco a poco se abre paso en importantes centros de consumo.

Según datos locales el área promedio para el desarrollo agrícola en la parte plana era de aproximadamente 2,5 hectáreas, mientras que para la ganadería los predios oscilan entre las 30 y 40 hectáreas, sobre la parte baja de Paiba, Chiricoco y más en las zonas cercanas a la ciudad de Cartagena, los usos tradicionales se encuentran en conflicto con las parcelaciones ya mencionadas, convirtiéndolos en los suelos más costosos de Santa Rosa con precios de hasta $200.000.000/ha. En las partes altas sobre los sectores de Tabacal los predios son de aproximadamente 10ha para los usos agropecuarios, pero también se encuentran las fincas muy grandes con áreas de hasta 150 hectáreas, en estas

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

zonas que son más alejadas de la cabecera municipal se encuentran predios en rangos de precios de la tierra mayor que $20.000.000/ha hasta $30.000.000/ha y mayores que $40.000.000/ha hasta $50.000.000/ha.

5.2.5. Dimensión económica

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras ligeramente escarpadas con pendientes clase e (25-50%), valores potenciales de 35 a 40 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 10ha y de 3ha hasta 5ha, son sectores montañosos ubicados en colindancia con el municipio de Clemencia, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora principalmente y con vías en general en mal estado de conservación y mantenimiento. Estas zonas se configuran con el valor más bajo dada su pendiente, problemas de erosión moderada, mal estado de las vías y las bajas condiciones de acceso a servicios públicos básicos.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía fuertemente inclinada, con pendientes clase d (12-25%), valores potenciales principalmente de 41 a 46 puntos. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 10ha y hasta 20ha, seguido de mayores a 0,5ha y hasta 10ha, son sectores montañosos ubicados en la zona oriental del municipio con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, con vías en regular estado de conservación y mantenimiento.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía fuertemente inclinada con pendientes clase d (12-25%), valores potenciales de 41 a 46 puntos. Los tamaños prediales predominantes corresponden a minifundios y pequeña propiedad, esto corresponde a predios

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

mayores a 5ha y hasta 10ha, seguido de mayores a 10ha y hasta 20ha, son sectores ubicados en la zona oriental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora desde la cabecera municipal.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas y fuertemente inclinadas con pendientes clase a y d (0-3% y 12-25%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 10ha y mayores a 3 y hasta 5ha, sectores ubicados sobre la parte central del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora principalmente y con vías en general en regular estado de conservación y mantenimiento.

Mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas, moderadamente inclinadas y fuertemente inclinadas con pendientes clase a, c y d (0-3%, 7-12% y 12-25%), valores potenciales de 64 a 69 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha y mayores a 10 y hasta 20ha, sectores ubicados sobre la parte sur del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora y con vías en general en regular y buen estado de conservación y mantenimiento.

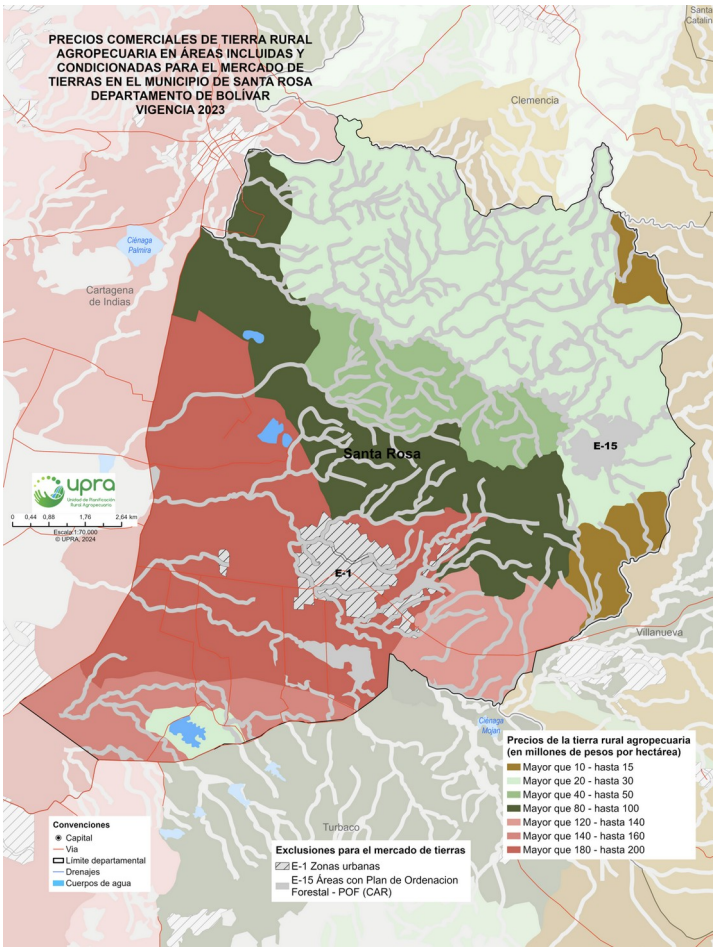
Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha, sectores ubicados sobre la parte suroccidental del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora principalmente y con vías en general en regular y buen estado de conservación y mantenimiento.

Mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente. Los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha, sectores

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

ubicados al costado occidental del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora y con vías en general en regular y buen estado de conservación y mantenimiento. Son sectores con pendientes planas, con influencia directa de con la transversal del Caribe, con tierras con capacidades medianas y que en algunos sectores se encuentra en proceso de parcelación, dónde la mayoría de predios son hasta las 0,5ha, factores que infieren en que sean las tierras más costosas del municipio.

Figura 8. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa



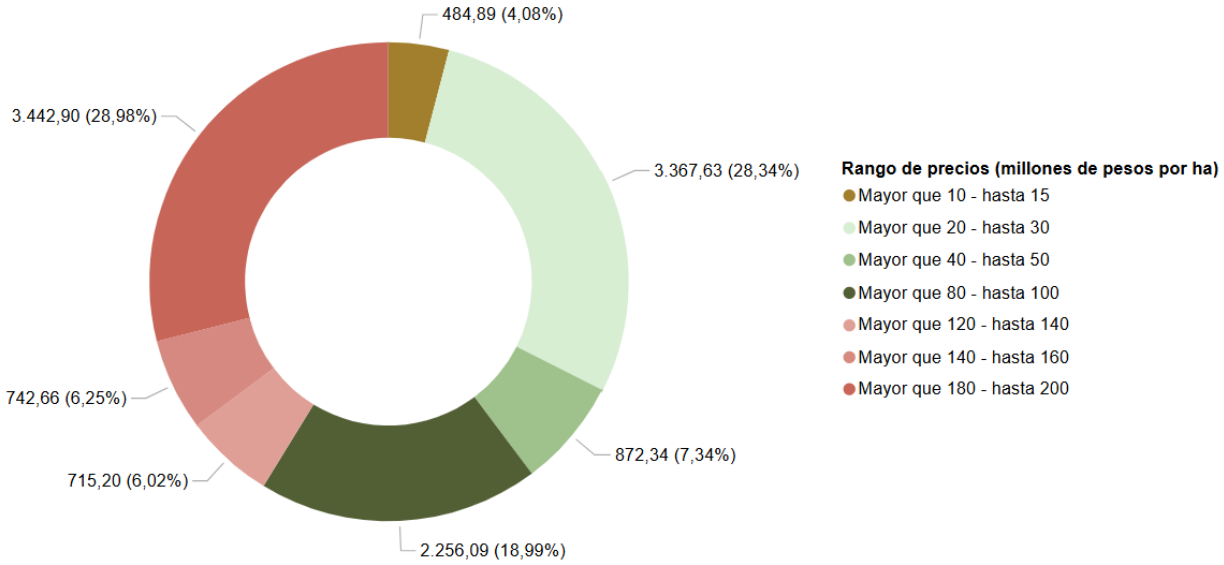
Fuente: UPRA (2023).

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

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

180 hasta 200 millones de pesos por hectárea con un 28,98% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 9. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa.



Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 4. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Rosa

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Rangos de Valor Potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	484,89	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5ha hasta 10ha y mayor a 3ha hasta 5ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	3367,63	41 a 46 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 10ha hasta 20ha y mayor a 0,5ha hasta 10ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	872,34	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10ha hasta 20ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 80 hasta 100	2256,09	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5ha hasta 10ha y mayor a 3ha hasta 5ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 120 hasta 140	715,2	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha y mayor a 10ha hasta 20ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 140 hasta 160	742,66	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha	Vivienda campestre, agrícola y pecuario
Mayor que 180 hasta 200	3442,9	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha	Vivienda campestre, agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

Según información local el valor del jornal se encuentra aproximadamente en los $40.000, en jornadas de medio tiempo es decir desde las 6:00am al medio día, este valor no incluye alimentación.

Referente al arrendamiento rural, en el municipio se ofertan tierras principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el maíz, melón y patilla, aunque no es una figura muy común, por el contrario, es más frecuente la figura de préstamo de la tierra a cambio de regresarla con pastos y con un buen mantenimiento, figura que se da de los dos años a los dos años y medio. Para la ganadería se utiliza el pastoreo y se realiza de forma mensual principalmente.

Tabla 5. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Rosa

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Descripción
Agrícola – Maíz, Melon, Patilla	$ 250.000	Ha	Año	En diversas zonas del municipio
Ganadería	De $25.000 a $35.000	Cabeza	Mes	Pastoreo

Fuente: UPRA (2023).

5.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santa Rosa

Santa Rosa se encuentra fuertemente relacionado con el eje turístico más visitado del país, Cartagena se convirtió en el principal centro de consumo de la región dinamizando las actividades agropecuarias de los municipios del departamento, sin embargo los efectos no son únicamente positivos para el campo, ante los precios elevados de la tierra en la ciudad de Cartagena, las alternativas para muchos inversionistas, urbanizadores e inmobiliarios es suplir

la demanda por medio de tierras con precios más asequibles, lo que se traduce a ofertar proyectos en regiones próximas a la capital departamental, de esta manera el territorio se ha venido transformando de manera informal, cambiando de forma irreversible las actividades rurales e incrementando los precios de la tierra rural hasta los $200.000.000/ha.

El 73,62% de los predios de la zona rural se encuentran catalogados como microfundios, minifundios y pequeña propiedad, dónde se desarrollan actividades principalmente ganaderas seguido de actividades agrícolas con cultivos como la yuca, el maíz y el plátano, productos que son comercializados en los principales centros de consumo principalmente en Cartagena, Medellín y Barranquilla, panorama que retrata las buenas condiciones productoras de Santa Rosa para su propio abastecimiento, con potencial de despensa para la región, sin embargo es importante hacer control del territorio evitando la fragmentación informal del territorio, garantizar buena cobertura vial para la comercialización de los productos, sistemas de riego adecuados para épocas de sequía, capacitaciones en proyectos productivos, creación de centros de acopio y buena cobertura de servicios públicos para las zonas rurales, con el fin de incentivar el desarrollo de actividades agropecuarias en la región para todas las edades.

5.3. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Santa Rosa del Sur

5.3.1. Dimensión contextual

Santa Rosa del Sur es un municipio localizado aproximadamente a 312 kilómetros de Cartagena. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra insertado en las estribaciones de la cordillera Central, en el corazón de la serranía de San Lucas. Limita al norte, con el municipio de Morales; al oriente, con el municipio de Simití; al sur, con el municipio de Cantagallo, municipio de San Pablo y departamento de Antioquia y al occidente, con el municipio de Montecristo.

El clima predominante es cálido húmedo, con temperatura oscila entre 25°C y 30°C. El municipio de Santa Rosa del Sur presenta diferentes pisos térmicos

desde el clima cálido, tropical húmedo a climas fríos. Esta condición posibilita la diversificación de cultivos, permitiendo al municipio autoabastecerse y en algunos casos comercializar los excedentes, lo que puede resultar atractivo para el mercado de tierra del municipio, dado el potencial para el desarrollo de cualquier proyecto productivo. En cuanto a las precipitaciones, el municipio se caracteriza por una distribución a partir del mes de abril con una ligera disminución en el mes de julio, alcanzando el máximo valor en el mes de octubre con un valor medio de 247,60 mm, agosto con 236,70 mm. Buena parte del municipio se encuentra bajo la ley 2ª de 1959, que lo declara reserva forestal cerca de 95,4% de su territorio.

El municipio viene presentando un proceso de deterioro ambiental. Esta afectación se manifiesta a través de la creciente deforestación de bosques, la reducción y contaminación de fuentes hídricas, en los conflictos ecológicos, en el aumento de la temperatura ambiente, en la contaminación atmosférica, en la extinción de las especies florísticas y faunísticas, en la erosión, y en otras amenazas naturales como sequías, avalanchas e inundaciones. Las diversas actividades antrópicas como la expansión de la frontera agrícola, establecimiento de cultivos ilícitos, la construcción de carreteras, la minería, la quema y la explotación maderera, se convierten en las principales causas de la alta deforestación en el Municipio. Sumado a lo anterior, este tipo de actividades en su mayoría no están reguladas, por tanto, la aplicación de la normatividad ambiental, a pesar de ser lo suficientemente amplia en el país, es prácticamente nula. (Alcaldía Municipal de Santa Rosa del Sur, 2020).

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Santa Rosa del Sur tiene un área total de 238.183,69 ha y dentro del área de mercado de tierras (incluidas y condicionadas) tiene un área de 104.287,55 ha. Santa Rosa del Sur, tiene un relieve montañoso debido a que se encuentra en la parte final de la cordillera central, cerca de la serranía de San Lucas. La cabecera municipal está a unos 600 m.s.n.m., y el municipio en general está entre los 50 y los 2.323 m.s.n.m. Las características variadas de relieve no influyen en los rangos de precios de la tierra en el municipio.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal (Alcaldía Municipal de Santa Rosa del Sur, 2020), Santa Rosa del Sur está constituido por trece (13 corregimientos): Canelos, Buenavista, San Lucas, Villaflor, San Francisco, Fátima, San José, San Isidro, San Pedro Frio, Santa Isabel, Arrayanes, San Juan de Río Grande y La Marizosa. Además, cuenta con ciento doce (132) veredas.

En cuanto a vías, la cabecera urbana se comunica con el departamento de Cesar (Gamarra, Aguachica, Valledupar) y con Santander (Bucaramanga, Girón). A nivel regional, se cuenta con una vía pavimentada entre la cabecera municipal y el corregimiento Cerro de Burgos (municipio de Simití), con una extensión de 20 Kilómetros, que facilita el transporte de carga y pasajeros, pero que también muestra estado de deterioro y requiere de mantenimiento. La vía que comunica a la cabecera municipal con el municipio de San Pablo se encuentra actualmente pavimentada y en buen estado sin embargo se requiere poder finalizar la conexión de la región con el interior del país.

Las vías de acceso a la mayoría de las veredas y corregimientos están en mal estado, bien sea porque no se les ha hecho mantenimiento, porque son muy angostas, porque la frecuencia del mantenimiento es baja y porque carecen de obras de infraestructura vial como (puentes, pontones, alcantarillas, Box Coulvert, placa huellas) necesarias para mantenerlas en buen estado durante más tiempo. Esta deficiencia vial afecta el transporte de carga y de pasajeros haciendo que sea difícil, incomoda e insegura, pero adicional a ello aumenta los costos de producción y de transporte, e influye en la disminución de la calidad de los productos transportados hacia los centros de comercialización. Ese incremento en los costos y esa reducción en la calidad incide a su vez en que no sea rentable producir, y en que la producción sea comercializada a precios bajos.

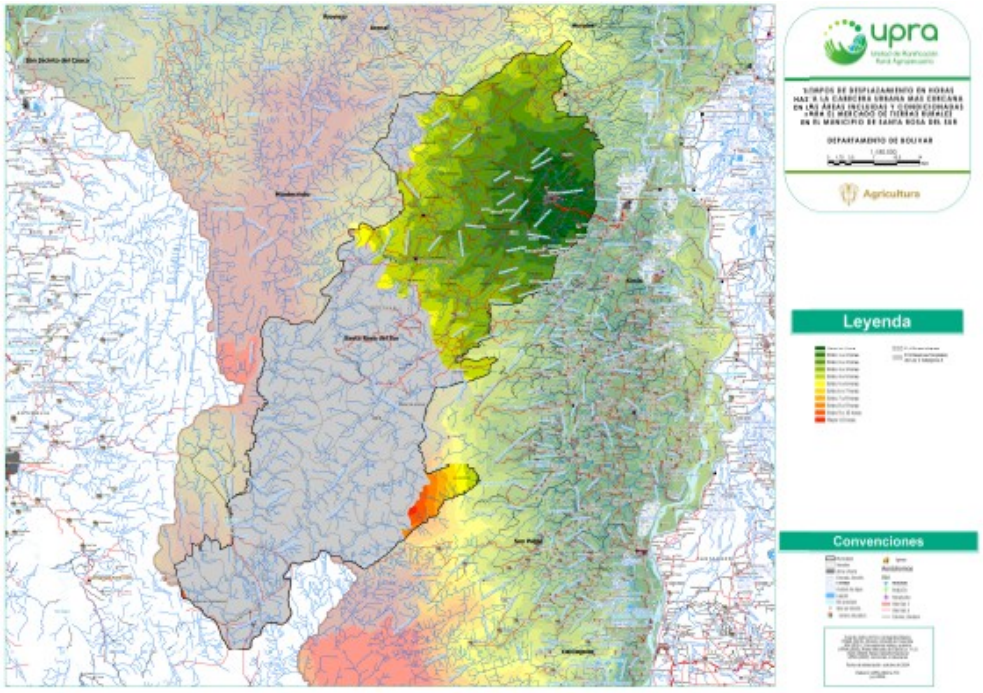
La mejor comunicación terrestre se da al nororiente del municipio, en la vía que conecta la cabecera urbana de Santa Rosa del Sur con el municipio de Simití, siendo esta una vía pavimentada en aceptable estado, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más altos del municipio, mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

Por otro lado, las veredas que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana de Santa Rosa del Sur son Marizosa y Panamá 9, a las que se accede por vía vehicular en mal estado, con un recorrido entre 6 y 7 horas. Esta zona se encuentra en el rango de precios de tierras más bajos de Simití, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Por vía fluvial, el municipio se encuentra localizado en las estribaciones de la Cordillera Central, un 10% de su superficie está cruzado por caños y quebradas, entre las que se encuentran las quebradas El Platanal, La Fría y Las Mercedes, las cuales desembocan en la Ciénaga de Simití. Las quebradas de Tiquisio, La Urbina y La Inanea desembocan al río Boque, el cuál a través de la quebrada de Tiquisio se une al río Santo Domingo.

En general predominan los tiempos de desplazamientos entre 4 y 5 horas en la mayor parte del territorio y máximo de 6 a 7 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de isócronas elaborado por la UPRA.

Figura 10. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Santa Rosa del Sur



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 80%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es baja, solo la cabecera municipal dispone de agua potable los 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, en la cabecera urbana la señal es buena, pero en los corregimientos y veredas es regular y limitada.

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

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Banco Agrario, Registraduría, oficina de Juzgados y notaría. La falta de institucionalidad acarrea varios aspectos negativos entre ellos el debilitamiento de los servicios esenciales como salud, educación y justicia, lo que afecta la calidad de vida de la población, la falta de control sobre los recursos locales y el abandono de proyectos de desarrollo. En Santa Rosa del Sur no existe oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el círculo registral más cercano está en Simití, en consonancia con un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (64%), 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.

Santa Rosa del Sur dispone de instituciones educativas de nivel secundaria en la cabecera urbana y en los corregimientos excepto en Marizosa, en las veredas hay escuelas que llegan hasta el nivel primario, en el corregimiento Los Canelos

existe un colegio con enfoque agropecuario. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con cursos cortos. En el área de la salud Santa Rosa del Sur dispone de un Hospital de primer nivel, cuenta además con puestos de salud en varios corregimientos.

Santa Rosa del Sur dispone de buena oferta hídrica, el factor hídrico en el municipio está determinado entre otros por el patrón morfológico de la región. La serranía de San Lucas opera como una gran estrella hidrográfica que recarga las grandes cuencas de los ríos Magdalena y Cauca. 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 dedicada a la porcicultura localizada en los corregimientos de Santa Isabel y Canelo Bajo. Además, existen asociaciones de cafeteros, cacaoteros, arroceros, ganaderos, entre otras. Los jóvenes hacen parte de varias asociaciones mixtas. El adulto mayor hace parte de los programas de bienestar promovidos a nivel nacional y municipal. El relevo generacional es bajo, toda vez que la mayoría de los jóvenes emigran a otras regiones a estudiar o a buscar mejores oportunidades y los que se quedan tienen preferencia de trabajar en las minas de oro en vez de dedicarse a las actividades agropecuarias posiblemente porque estas generan menos ingresos.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Santa Rosa del Sur 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. El hecho de encontrarse en este nivel de riesgo de victimización ha dado lugar a que Santa Rosa del Sur 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.

5.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 36.114 habitantes de los cuales el 59,20% se encuentran en área urbana y el restante 40,80 % 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 21,50% y afrocolombiano con un porcentaje de 78,00% (TerriData, 2024a).

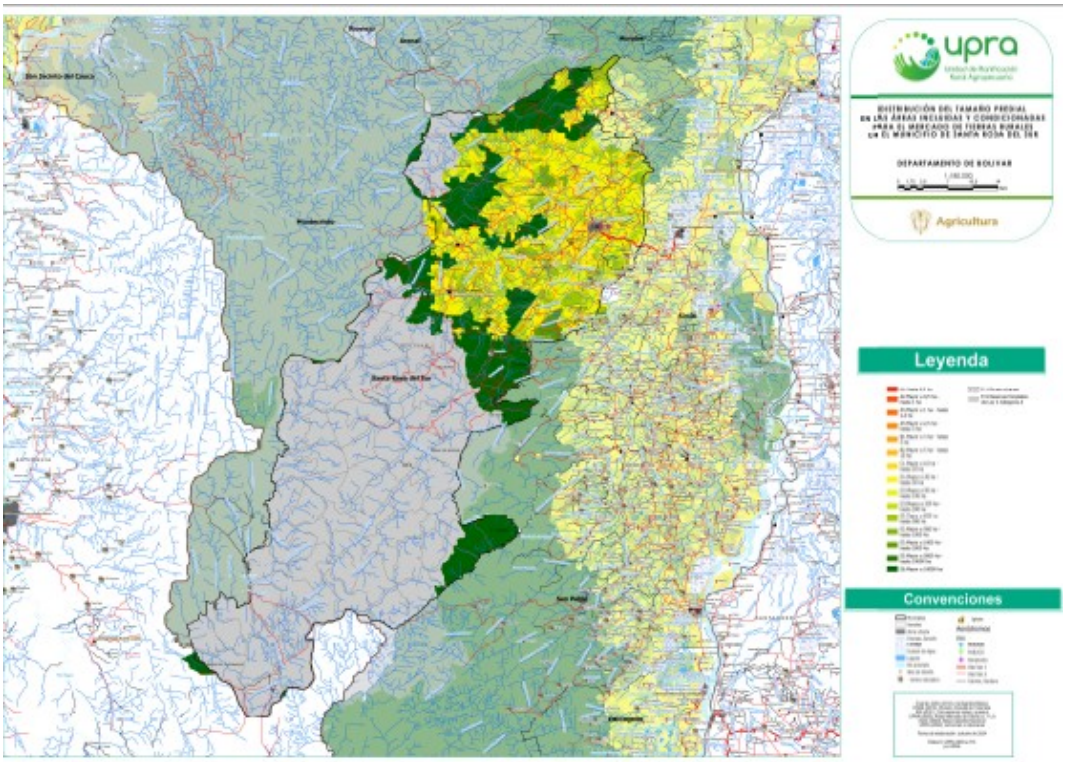
El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de 0,64 (UPRA,2023), lo cual representa que el 64% de los predios no tienen título. Sólo el 36% de los predios cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la 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 34,28%, seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 18,75%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas

incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Santa Rosa del Sur 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 Santa Rosa del Sur no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 11. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Rosa del Sur



Fuente: UPRA (2023).

5.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Proyecto de acuerdo "Por el cual se adopta y apruebe el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Rosa del Sur-Bolívar, por el período que demarca la Ley 388 de 1997" (2013). Los usos rurales del municipio se clasifican así: **ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL, MINERA Y**

PECUARIA. El municipio de Santa Rosa del Sur se ha caracterizado por la vocación minera y otras que se derivan de la producción agropecuaria, prestación de servicios, la explotación maderera, incluso los cultivos ilícitos, gran parte de las actividades económicas están orientadas a la atención del mercado regional, principalmente Santander. Los agricultores deben planificar sus cultivos para lograr mayor rentabilidad en el mercado de las regiones aledañas. Los estímulos a los productores agrícolas y la creación de canales de comercialización de los productos generarían un ingreso adicional a la producción agraria.

PRODUCCIÓN AGRÍCOLA. En el sector agrícola los principales cultivos que se presentan son: El fríjol, caña panelera, el café, el cacao, el plátano, la yuca, maíz y otros.

USO AGRÍCOLA INTENSIVO: se define que su uso principal es el agropecuario mecanizado altamente tecnificado y forestal, se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector – productor.

ZONA PARA AGRICULTURA TRADICIONAL: Cuyo uso principal es el de agricultura tradicional y forestal del cual se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.

ZONA FORESTAL PROTECTORA: La finalidad de estos usos es proteger los suelos, zonas de recarga de acuíferos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. *Uso principal:* Conservación y regeneración natural.

ZONA FORESTAL PRODUCTORA PROTECTORA. *Uso principal:* Conservación y establecimiento forestal.

ZONA DE PRODUCCIÓN MINERA Actividades minero-energéticas: Actividades de exploración y explotación que podrá desarrollarse en el suelo y el subsuelo; a través de ella se permite el aprovechamiento mineral, de hidrocarburos y recursos energéticos naturales. Para realizar su implementación,

las empresas interesadas deberán cumplir con los requerimientos legales y ambientales vigentes y solicitar a la Oficina Asesora de Planeación un certificado de uso del suelo.

ZONA DE PRODUCCIÓN PECUARIA. En Santa Rosa del Sur la actividad pecuaria está representada en la ganadería extensiva y especies menores como la avicultura y la piscicultura, el inadecuado manejo de recursos se ve reflejado en la baja productividad e ingresos en actividades como la ganadería, en donde la intensidad de la actividad es baja, dado que se maneja un promedio de solo 0.7 cabezas por hectárea.

Un factor generador de conflicto de uso es el desarrollo de actividad minera de extracción de oro, mediante la modalidad de socavón, aluvial y de forma artesanal. El municipio ejerce controles ambientales para minimizar los efectos de esta actividad como contaminación de las fuentes hídricas. Otras actividades como turismo, industria y proyectos de vivienda campestre son escasos, por lo que no son generadores de conflicto de uso de suelo.

5.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Santa Rosa del Sur es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Por el lado agrícola se destacan cultivos como café, cacao, caña de azúcar, plátano, yuca, maíz, frijol, entre otros y en la parte pecuaria, son relevantes la ganadería, avicultura, porcicultura y la piscicultura.

La ganadería se considera otro renglón importante de producción dentro del municipio, está orientada al doble propósito. Las razas que más se manejan están Girolando, Brama y Siete Colores. La leche es transformada en queso, utilizado para autoconsumo, al igual que la producción de carne; el ganado en pie es comercializado en municipios vecinos como San Pablo, Cantagallo y Simití.

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 6 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 6. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Rosa del Sur

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Cacao	2.997,00	0,50
Café	1.167,81	0,85
Plátano	1.000,00	12,00
Frijol	795,00	1,00
Maíz amarillo tradicional	745,00	1,50
Caña panelera	630,00	70,00
Yuca consumo fresco	245,00	15,00
Maíz blanco tradicional	145,00	1,50
Aguacate	123,00	10,00
Pitahaya	15,00	5,00

Fuente: EVA (2022)

La minería de oro es otro de los reglones económicos más representativos del municipio, desafortunadamente se desconoce el nivel de producción, y aunque en los últimos años se ha dado un auge, se estima que se está por debajo del potencial productivo.

5.3.5. Dimensión económica

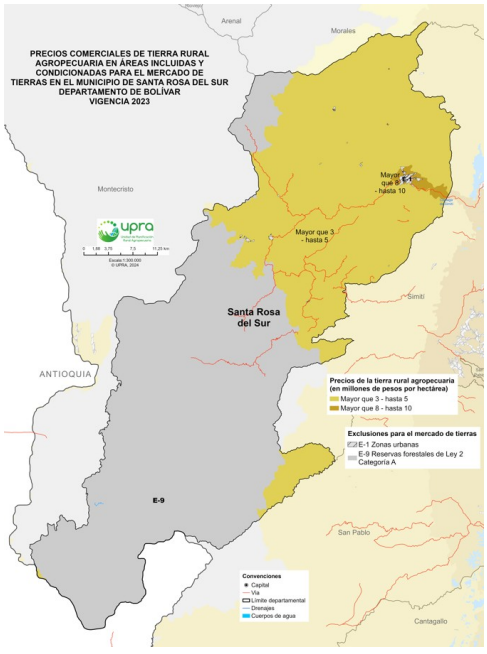
Los rangos de precios de tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en la mayor parte del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 21,98 % de tiempo de desplazamiento entre 4 y 5

horas, seguidos con 18,71% entre 3 y 4 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Topografía ligeramente escarpada y moderadamente escarpada, con pendientes de 25-50% y 50-75% respectivamente. Predominan con un 36,31% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 19,56% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada alrededor del casco urbano 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 27 - 34 puntos, con capacidad productiva mala. Topografía ligeramente escarpada, con pendiente 25-50%. Predominan con un 19,47% de predios en el rango hasta 0,5 ha, seguido con un 12,39 % de predios en el rango mayor a 0,5 ha hasta 1 ha, continuando con un 12,39% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura, ganadería.

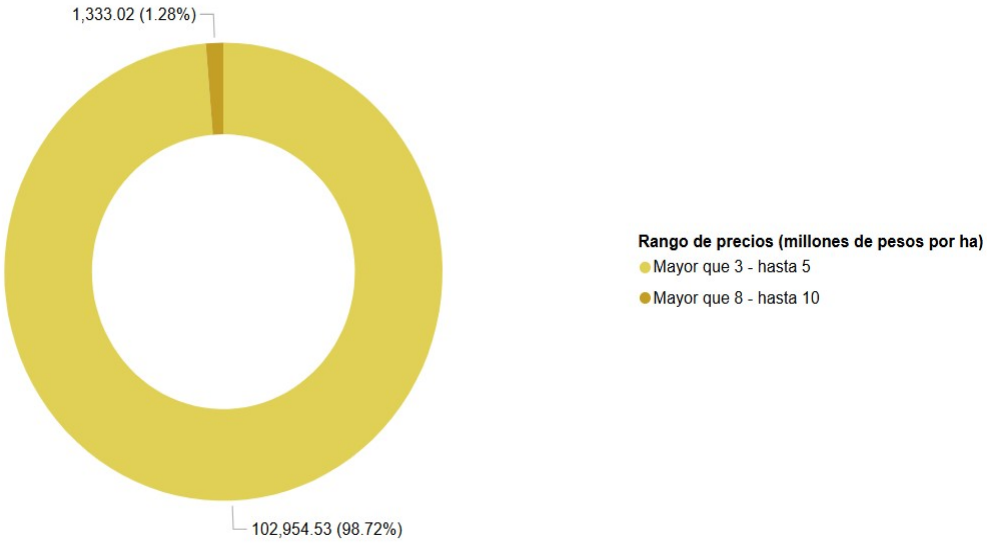
Figura 12. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa del Sur



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de la tierra rural predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 98,72% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 13. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa del Sur



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 7. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Rosa del Sur

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	102.954,53	San Isidro I y II, Peñas Blancas, La Unión, La Cabaña, Palmeritas, La Esmeralda, San Cristobal, San Alberto, La Pradera, La Esperanza, Pie de Sabena, Primavera, Palmar Bajo, Palmar Alto, La Mostaza, Mesetas, La Leona	27 – 34 puntos	Entre 4 - 5 horas y entre 3 – 4 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 8 hasta 10	1.333,02	Alrededor del casco urbano de Santa Rosa del Sur	27 – 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha, mayor a 0,5 ha hasta 1 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agricultura, ganadería y

Fuente: UPRA (2023).

El arriendo de tierras para desarrollo de actividad agropecuaria se presenta poco en municipio, generalmente la población que se dedica a la agricultura es propietaria o poseedora de la tierra, no obstante, cuando se da se utiliza a la Quinta, es decir que el propietario de la tierra recibe la quinta parte de lo producido. En ganadería se utiliza mucho la modalidad del Aumento, donde se recibe el ganado con determinado peso para pastar y el incremento logrado durante el período establecido se divide 50-50 entre propietario de la tierra y propietario del semoviente. El valor del jornal para realizar actividades agropecuarias es de $75.000 incluyendo el almuerzo.

5.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santa Rosa del Sur

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en Santa Rosa del Sur es el cultivo de café, cacao, caña, yuca, el maíz, plátano, arroz, entre otros. En segundo renglón está la ganadería desarrollada en la modalidad de doble propósito, la avicultura, la porcicultura y finalmente la piscicultura.

El índice de riesgo de victimización del municipio es medio alto, siendo uno de los más altos del departamento, situación que impacta el mercado de tierras por la falta seguridad física y jurídica para la libre comercialización tanto de productos como de transacciones inmobiliarias.

Se observa una baja dinámica del mercado de tierra en el municipio toda vez que el 98,72% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras se encuentran en el rango de precios de la tierra mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, caracterizado por presentan suelos clase 10 de valores potenciales de 17-34 puntos y tiempos de desplazamiento predominantes entre 4 y 5 horas, siendo el difícil acceso una de las variables caracterizadoras del mercado de tierras del municipio y que explica en gran medida los precios de la tierra y las dificultades del mercado de tierras en cuanto a su comercialización.

5.4. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Simití

5.4.1. Dimensión contextual

Simití es un municipio localizado a 584 kilómetros de Cartagena, se encuentra situado al suroriente del departamento, en la región Magdalena Medio Bolivarense. Limita al norte, con el municipio de Morales; al occidente, con el municipio de Santa Rosa del Sur; al sur, con el municipio de San Pablo y al oriente con la vertiente del Río Magdalena.

El clima predominante es el cálido húmedo, comprendiendo esta unidad en una franja altitudinal entre 0 y 1.000 m.s.n.m. con temperaturas que oscilan entre los 24°C y 32°C, experimentando cambios drásticos de temperatura, presentándose situaciones de extremo verano y altas temperaturas que ocasionan que los suelos no tengan las condiciones físico – químicas necesarias para desarrollar vegetación protectora y situaciones de lluvias intensas que ocasionan lavado de suelos y desprotección de estos, favoreciendo su arrastre y erosión. Aunado a lo anterior, en las zonas altas se suman elementos antrópicos como: Deforestación, quemas, sobrepastoreo, cultivos en zonas de alta erosionabilidad o en zonas de suelos pobres, minería sin tecnología de control y prevención ambiental que dan lugar a la degradación y desertización de los suelos. Estas características climáticas, sumadas a las malas prácticas agrícolas y a la falta de protección ambiental, se consideran desfavorables para el desarrollo de proyectos productivo y pueden afectar el mercado de tierra del municipio, donde el mayor rango de precios encontrado es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Simití tiene un área total de 135.688,87 ha y de las cuales 128.419,35 ha se encuentran dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

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 Simití, mayor que 3 hasta 5~~ millones

de pesos por hectárea, mientras que las zonas más onduladas E están en el rango de precios más alto, mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

De acuerdo con el EOT de Simití, el municipio está constituido por trece (13 corregimientos): Cerro de Burgos, Campo Payares, San Blas, Monterrey, Garzal, San Luis, Animas Altas, El Diamante, El Paraíso, San Joaquín, Santa Lucía, Las Brisas, Paredes de Ororia y setenta y ocho (78) veredas.

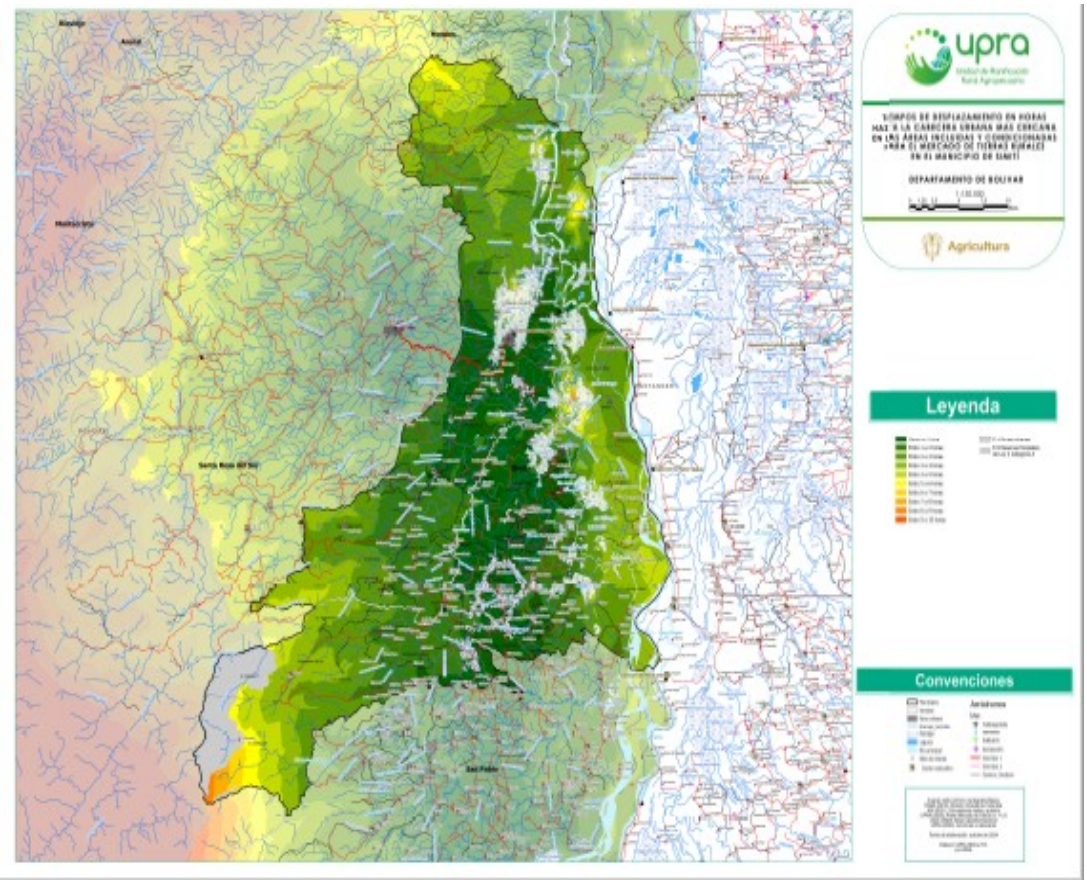
En cuanto a vías, la cabecera urbana se comunica con el resto del municipio por medio de vías rurales en recebo y de regulares especificaciones, siendo el eje principal la vía San Pablo – Santa Rosa del Sur, la cual permite la comunicación con los municipios del sur de Bolívar. En general, La zona rural 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; la mejor comunicación terrestre se da al occidente de la cabecera municipal hacia el municipio Santa Rosa del Sur, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más altos de Simití, mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

Por otro lado, las veredas que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana de Simití son El Diamante y Paraíso, a las que se accede por vía vehicular en mal estado, con un recorrido entre 3 y 4 horas. Esta zona se encuentra en el rango de precios de tierras más bajos de Simití, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Por vía fluvial, a través de un brazo del río Magdalena y ciénaga de Simití también es posible conectar con varios corregimientos como Paredes de Oraría, Cerro de Veracruz, Garzal, Campo payares y con otros municipios como Morales, San Pablo, Puerto Wilches, Barrancabermeja (Santander), Gamarra (Cesar), facilitando la comercialización y el intercambio de productos.

En general predominan los tiempos de desplazamientos entre 2 y 3 horas en la mayor parte del territorio y máximo de 4 a 5 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de isócronas elaborado por la UPRA.

Figura 14.Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Simití



Fuente: UPRA (2023).

En el municipio de Simití el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales. Las zonas al sur de la cabecera municipal son las que presentan los rangos más altos de precio de la tierra encontrados en el municipio, dado que se trata de zonas con relieve más plano y con vías en mejores condiciones respecto al resto del municipio, a diferencia de aquellas áreas donde las vías de acceso son malas, principalmente hacia la zona montañosa, donde se encuentran los rangos de precio de tierras más bajos del municipio.

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 40%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio y se está desarrollando un proyecto de plantas fotovoltaicas para mejorar la cobertura. Entre los sectores que carecen del servicio se encuentran los corregimientos de El Diamante y Paraíso, igual que las veredas. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es baja, solo los corregimientos de Monterrey, Sinaí, San Luis y el casco urbano disponen de agua potable, los demás corregimientos y veredas toman el agua directamente de las fuentes. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 80%, no obstante, la señal es muy regular, a pesar de la instalación reciente de antenas.

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 servicio de energía eléctrica y acueducto, notándose poca diferenciación en cuanto a rangos de precios de las tierras entre los sectores con disponibilidad de servicios (energía y acueducto) y los que no tienen, es decir, que está no se considera una variable representativa para el mercado de tierras del municipio de Simití.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Banco Agrario, Personería, Registraduría, oficina de Juzgados, operador bancario de Bancolombia, notaría y oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin embargo, a pesar de esta disponibilidad institucional, se relaciona un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (60%), posiblemente por desconocimiento, costumbre y/o la dificultad para cubrir los costos de este tipo de trámite, condición que limita la comercialización de predios rurales y afecta la dinámica del mercado de tierras.

Simití dispone de seis (6) instituciones educativas, una urbana y cinco (5) rurales de las cuales una tiene enfoque agropecuario, además cuenta con un centro educativo rural y 56 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 de programas educativos, en diferentes áreas y cursos cortos principalmente de cría de especies menores. En el área de la salud Simití dispone de un Hospital de segundo nivel que atiende a los municipios que hacen parte del este del departamento, Rio Viejo, Morales, Arenal, San Pablo, Cantagallo y Santa Rosa del Sur; cuenta además con catorce (14) puestos de salud localizados en corregimientos.

Simití cuenta con una buena oferta hídrica, conformada por el río Magdalena y su complejo Cenagoso (más de 20 ciénagas y humedales). Se destaca la ciénaga de Simití, de donde obtienen el sustento buena parte de la población por medio de la pesca. También dispone de las quebradas Bonque, santo Domingo, Tigui, Juncal, Inanea y la ciénaga de Burgos, brava, la Hondilla, Pita y Salobre. A pesar de la disponibilidad del recurso hídrico, en Simití Las ciénagas humedales y brazo del río Magdalena se ven afectados por problemas de sedimentación, destrucción de riberas naturales, extinción de especies animales, contaminación de aguas servidas, basuras, pesca indiscriminada de especies sin talla mínima, contaminación por mercurio y cianuro utilizados en la minería, todos estos factores dificultan el abastecimiento de agua de buena calidad. Dentro del municipio de Simití no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo.

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen varias asociaciones de mujeres y mixtas que desarrollan actividades agropecuarias, relacionadas con la caficultura, ganadería y cultivos de pancoger.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Simití 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. El hecho de encontrarse en este

nivel de riesgo de victimización ha dado lugar a que Simití 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.

5.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 20.066 habitantes de los cuales el 30,60% se encuentran en área urbana y el restante 69,40 % en área rural (TerriData, 2024b), 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 9,50% y afrocolombiano con un porcentaje de 86,90% (TerriData, 2024b).

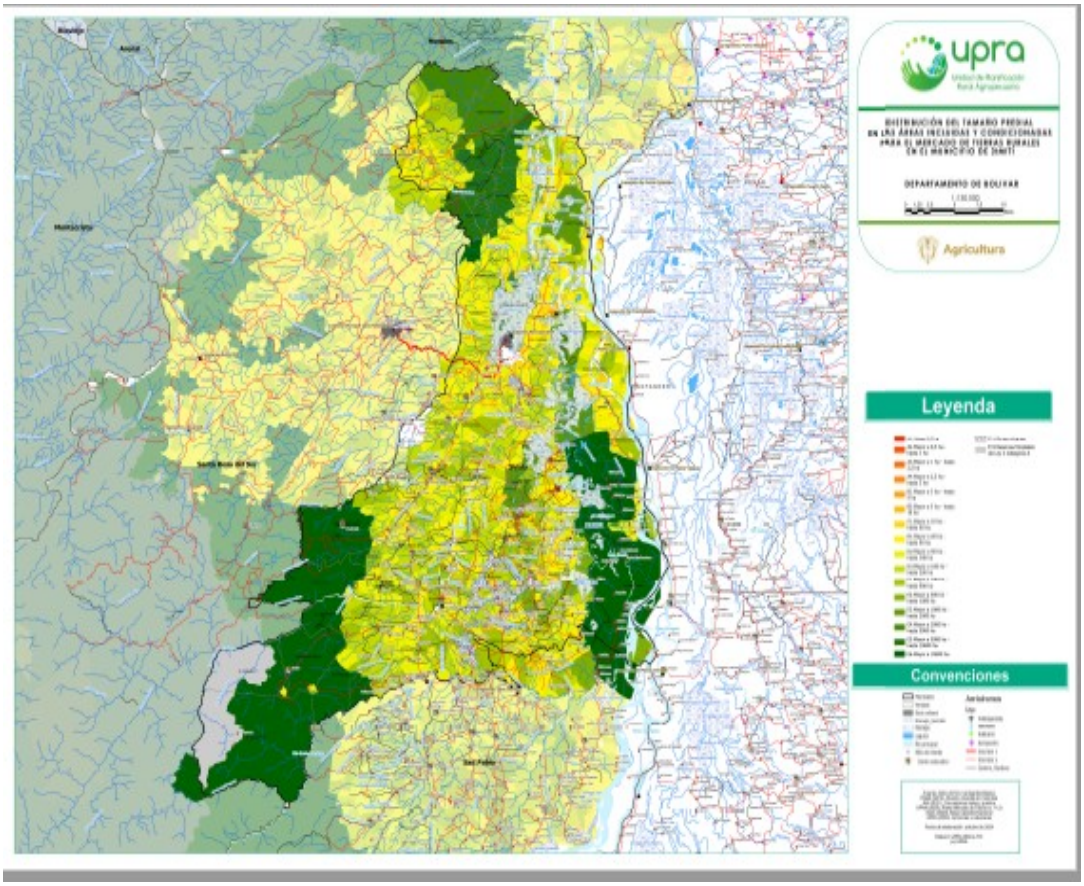
El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de 0,60 (UPRA,2023), lo cual representa que el 60% de los predios no tienen título y que buena parte de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio. Sólo el 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 predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 31,38%, seguido de mayor a 50 ha hasta 100 ha en un 21,02%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Simití 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 Simití no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 15. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Simití



Fuente: UPRA (2023).

5.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Acuerdo No.004 de 2002 "Por Medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Simití Bolívar". Para el municipio de Simití, en el componente rural, se identifican las siguientes unidades propuestas para el manejo y uso de suelo en términos de corto y mediano plazo:

-Área para conservación y protección de los recursos naturales

Bosque protector (uso principal, Forestal Protector), Bosque protector -productor (uso principal, Agroforestal en zonas de viviendas rurales dispersas, forestal protector y forestal protector -productor), Bosque protector para ecosistema estratégico del recurso hídrico (Forestal protector, Áreas de conservación y protección).

-Área para producción agropecuaria y minera con desarrollo sostenible

Áreas de uso múltiple para desarrollo sostenible, áreas con aptitud para el mantenimiento de zonas agrícolas y pecuarias, se presentan en zonas de terreno plana a ligeramente ondulado, por tradición estas zonas se han dedicado a cultivos de subsistencia, cultivos de pequeña escala y pastos naturales y mejorados dedicadas a la ganadería extensiva.

Recuperación de áreas altamente intervenidas y/o contaminadas, zonas que por el excesivo uso del suelo (ganadería, agricultura y extracción minera) ocasionan un deterioro de zonas rurales que son consideradas como de erosión extrema y requieren medidas especiales de tipo ambiental para evitar el grado y área de afectación.

-Área para el desarrollo urbano y sus áreas de expansión.

Residencial conurbado; comercial de vereda, agropecuario, de insumo agropecuarios y de grandes tiendas; dotacional administrativo, de seguridad, de culto, de educación, de salud, asistenciales; recreación activa y pasiva.

Un factor generador de conflicto de uso es el desarrollo de actividad minera de forma artesanal (extracción de oro), afectando grandes extensiones de suelo y fuentes hídricas al contaminarse con elementos tóxicos y metales pesados, además existe presencia de minería de beta la cual es la principal causante de la deforestación de grandes extensiones conjuntamente la afectación la afectación directa de los ríos los cuales reciben la mayoría de los lixiviados y sedimentación de productos de esta actividad como resultado se nota que las principales fuentes hídricas del municipio (río Inanea y río Boque) se encuentran contaminadas debido a la extracción de oro realizado en otros municipios en la parte alta, situación que preocupa inmensamente ya que es la principal fuente de abastecimiento de agua de la población del municipio (Alcaldía Municipal de Villanueva, 2003).

Otro factor generador de conflicto con el uso agropecuario es la presencia de cultivos ilícitos. En la medida que ha perdido la posibilidad y el desarraigo por cultivar los productos tradicionales, muchos habitantes se dedican a este tipo de cultivos.

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

5.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Simití es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Por el lado agrícola se destacan cultivos como la palma de aceite, el cacao, caucho, café, yuca, plátano, arroz, maíz y frijol; y en la parte pecuaria, son relevantes la ganadería, la pesca y cría de especies menores.

El cultivo de la palma puede considerarse como un renglón importante de la economía del municipio, dado que se encuentra establecido en grandes extensiones del municipio y es generador de empleo; estas plantaciones se localizan al sur de Simití, en la zona plana (San Luis, Sábana, Monterrey, Sinaí, Aminas Altas, San Blas); el producto es llevado hasta la planta extractora

localizada en el municipio de San Pablo debido a que Simití no dispone de este tipo de procesadora. Los otros cultivos que se manejan en el municipio se utilizan para autoconsumo y los excedentes don comercializados en municipios vecinos.

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 piscicultura es otra la actividad que se desarrolla, aprovechando la privilegiada riqueza hidrográfica del municipio, no obstante, esta se realiza de manera artesanal y sin el debido manejo ambiental afectando de manera importante el ecosistema.

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 minería enfocada a la explotación de oro es otra de las actividades que mueven la economía de Simití; como ya se mencionó generalmente esta se desarrolla de manera artesanal y sin ningún tipo de manejo para la protección del medio ambiente ocasionando problemas de erosión en los suelos, 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. Cabe anotar que esta actividad junto con los cultivos ilícitos desplaza mucha mano de obra que pudiera utilizarse para el desarrollo agropecuario.

La Tabla 8 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 8. Área y rendimiento de los principales cultivos en Simití

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Palma de aceite	6.304,00	3,70
Cacao	1059,00	0,17
Arroz Secano Manual	150,00	3,57
Plátano	148,00	6,00
Maíz Amarillo Tradicional	60,00	2,80
Maíz Blanco Tradicional	30,00	2,80
Aguacate	23,00	7,00
Yuca consumo fresco	15,00	10,00
Arroz secano mecanizado	4,00	4,16
Frijol	3,80	0,50

Fuente: EVA (2022)

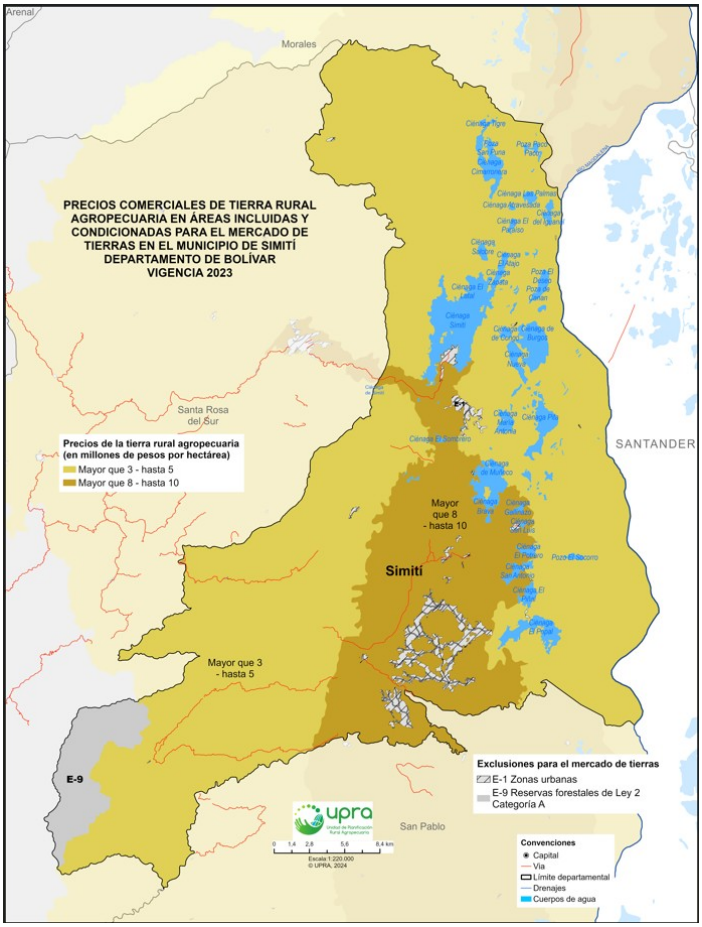
5.4.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zonas ubicadas al nororiente y al suroccidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 28,50 % de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas, seguidos con 28,49 % entre 3 y 4 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Topografía plana (inundable), moderadamente quebrada, ligeramente escarpada, moderadamente escarpada y fuertemente escarpada, con pendientes de 0-3%, 12-25%, 25-50%, 50-75% y mayor a 75% respectivamente. Predominan con un 31,83% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 19,44% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura. Siendo el rango de precios de la tierra más bajo del municipio debido a que por un lado cubre la zona montañosa y por otro la zona baja e inundable ambas condiciones influyen negativamente en la producción del territorio.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en la parte central del municipio hacia el sur, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 55,75% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 35 - 40 puntos, con capacidad productiva regular a mala. Topografía plana, ligeramente inclinada y moderadamente quebrada con pendientes de 0-3%, 3-7% y 12-25%. Predominan con un 29,74% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 24,45 % de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura, ganadería y cultivo de palma. Siendo el rango de precios de la tierra más alto del municipio por tener una topografía ondulada y una mejor capacidad productiva respecto a la zona anterior.

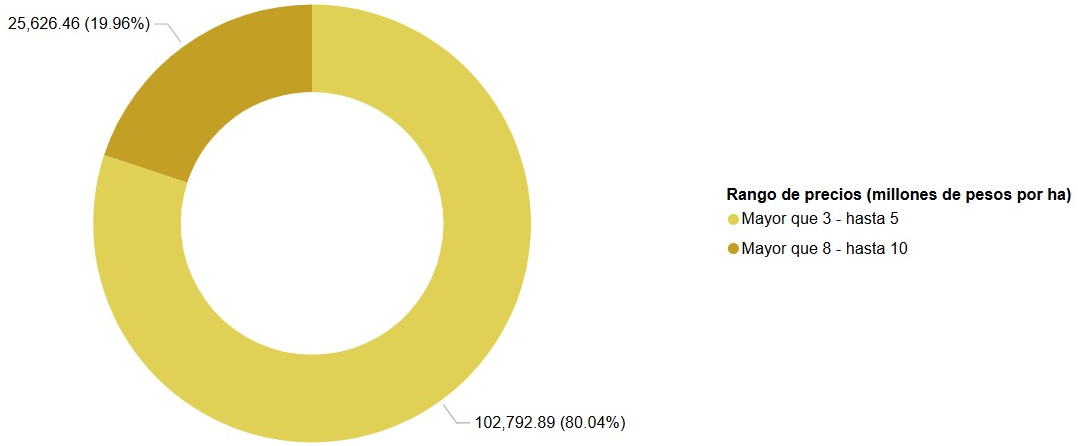
Figura 16. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Simití



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de tierra rural predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 80,04% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 17. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Simití



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 9. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Simití

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	102.792,89	San Emiliano, Nuevo Horizonte, Cerro Azul, La Cabaña, Juncal, campo Payares, sabana larga, Porvenir, cargadero, Margarita Baja, las Lajas, Tacondo, La Carolina, La Maya, Tierra Firme,	27 – 34 puntos	Entre 2- 3 horas y entre 3 – 4 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha	Bosque, agricultura y piscicultura
Mayor que 8 hasta 10	25.626,46	Los Cocos, Las Animas, San Luis, Las Palmeras, Sabana, Las Trampas, Las Aceitunas, La Ye, El Silencio.	35 - 40 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agricultura, ganadería y cultivo de palma

Fuente: UPRA (2023).

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

5.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Simití

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

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

Los precios de la tierra están relacionados a la clase de suelo, la topografía, la disponibilidad de agua, la producción agropecuaria, sin influir factores externos como el turismo y la industria.

En el municipio de Simití, 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. La contaminación es la mayor limitación para el desarrollo de los recursos piscícolas y es un aspecto negativo que afecta la salud de sus habitantes.

La minería y los cultivos ilícitos generan desplazamientos de la mano de obra en el municipio, toda vez que proponen un valor de jornal más alto en comparación con el implementado para actividades agropecuarias.

5.5. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Soplaviento

5.5.1. Dimensión contextual

Soplaviento es un municipio localizado al norte del departamento de Bolívar, al margen izquierdo del canal del Dique aproximadamente 55 kilómetros de Cartagena, Capital departamental. Limita al norte con el Departamento del Atlántico, por medio del Canal del Dique, por el oriente con el municipio de San Cristóbal, por el sur con el municipio de Mahates y por el occidente con el municipio de San Estanislao de Kostka (Canal del Dique en medio).

La extensión total del municipio de Soplaviento es de 9.275,85 hectáreas, de las cuales el 91% (8.444,53 hectáreas) se encuentran incluidas y condicionadas en dentro del mercado de tierras (UPRA, 2023). El 72,80% del territorio se encuentran dentro de ecosistemas estratégicos como humedales, bosques y manglares (Alcaldía Municipal de Soplaviento, 2024). Es así que las principales amenazas naturales están relacionadas con las inundaciones y las fuertes lluvias.

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. Que de acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término cálido y se encuentra dentro de Bosque Muy seco tropical (bms-T).

De acuerdo con el documento Diagnóstico del Esquema de Ordenamiento Territorial, la zona rural se encuentra políticamente dividido por las veredas el Tupe, el Pueblito, una franja de tierra ubicada en la parte norte y El complejo Cenagoso de Capote, Tupe y Zarzal.

Las veredas del norte y occidente son suelos inundables los cuales son trabajados en épocas de verano con el desarrollo de actividades agrícolas y ganaderas, sacando provecho a las épocas estacionales y dinamizando la economía del municipio.

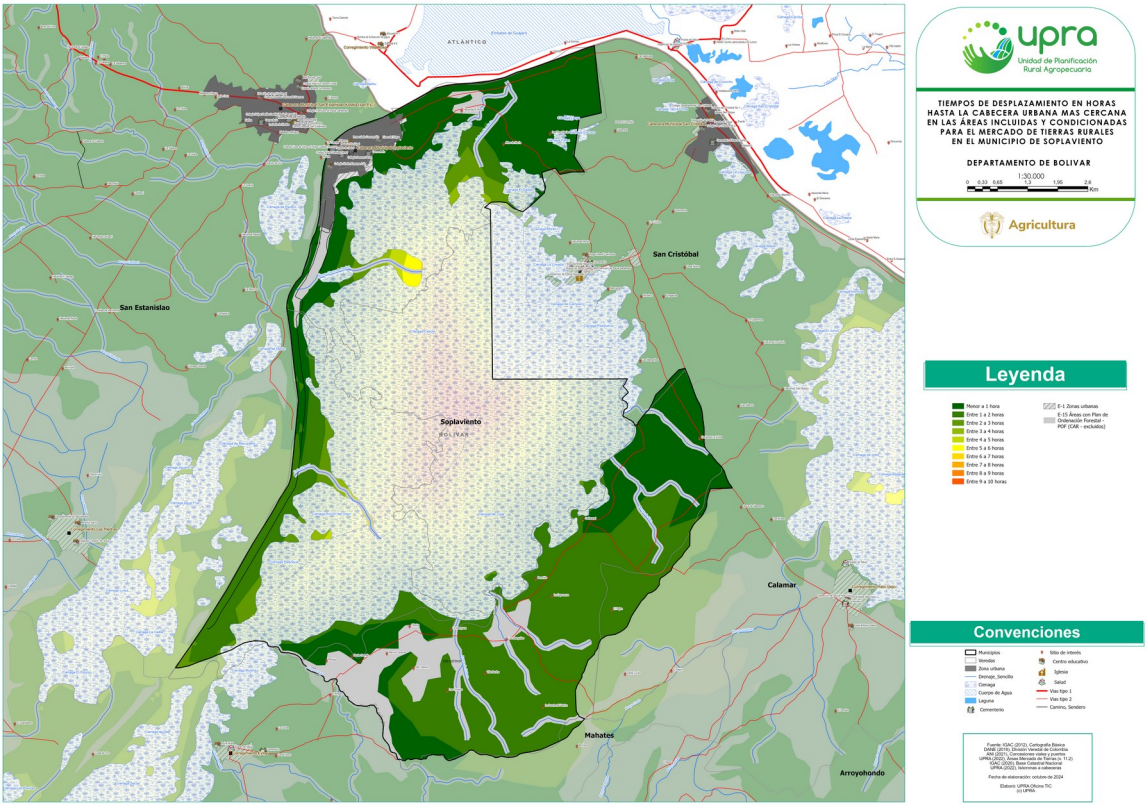
Con relación a los servicios públicos del área rural, la cobertura de estos es deficiente, la poca que hay se ubica en cercanía al casco urbano el acceso de energía eléctrica es de aproximadamente 35%, El servicio de acueducto solamente se tiene en el casco urbano, la zona rural capta el recurso mediante las quebradas, jagüeyes y pocos cuentan con pozos profundos. La única vereda que compone el municipio El Tupe no se cuenta con energía, ni acueducto, ni conectividad.

En cuanto al componente de infraestructura vial, el municipio tiene como medio de comunicación terrestre la vía San Estanislao – Soplaviento; la vía Soplaviento– San Cristóbal- Arroyohondo conocida como La Línea, y la vía en construcción de Soplaviento – Mahates al margen izquierdo del canal del Dique.

El acceso a la zona rural del sur se realiza en su mayoría de manera fluvial, los tiempos de desplazamiento dependen de si la embarcación tiene motor tardando aproximadamente 25 min, sin este podría llegar a tardar 1 hora.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento desde cualquier punto de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, se evidencia que a pesar del estado de las vías en general el municipio presenta tiempos de desplazamiento inferiores a 2 horas.

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



Fuente: UPRA (2023).

La presencia institucional del municipio es casi nula, no se cuentan con entidades financieras, de registro de la propiedad, de servicios; las instituciones educativas son dos y solamente se ubican en el casco urbano, una de ellas permite a los estudiantes a graduarse de Técnicos Piscícolas. La infraestructura de salud la componen un hospital de I nivel que requiere mantenimiento.

Adicionalmente, a pesar de que el municipio colinda con el canal del Dique sobre su margen izquierda 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.

Esta situación refleja unas de las problemáticas más grandes de la población pues la ausencia y el difícil acceso a los servicios básicos, de educación, de salud y de entidades financieras aumenta los índices de pobreza, marginación, rezago y tecnificación en la producción económica, desestimulo de la inversión y del emprendimiento, aumento de los niveles de inseguridad y de informalidad en la propiedad.

La asociatividad no es muy incidente, sin embargo, existen varias asociaciones que permiten la producción y transformación de varios productos generados en la región, lo que incentiva y dinamiza los mercados, así como el desarrollo de proyectos productivos para el beneficio de sus asociados, ejemplo de ello la existencia de 11 asociaciones dedicadas a las pesca, agricultura y ganadería, como la Asociación Nacional de Usuarios Campesinos (ANUC).

La participación de las mujeres en Soplaviento refleja una desigualdad de género, a pesar de que representan la mitad de la población del municipio y logran mayores niveles educativos, enfrentan barreras que las relegan al desempleo, la violencia y la desigualdad. La mayoría de ellas dedican su tiempo a las labores del hogar, dejando a un lado ese aporte a la fuerza de trabajo y aporte de sus conocimientos en los sectores productivos. Es por ello la importancia del desarrollo de los proyectos productivos y políticas inclusivas que permitan libera el potencian de toda la población incluyendo hombres, mujeres, jóvenes y adultos mayores mejorando las condiciones productivas y la estabilidad económica.

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 Soplaviento presenta un nivel de riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. Dicho esto, actualmente este es el segundo 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.

5.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Soplaviento, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV (DNP, 2018), cuenta con 11.656 habitantes, de los cuales 5.721 (49%) son hombres y 5.935 (51%) son mujeres. En la zona urbana se ubica el 98% del total de la población (11.459 hab), el 2% restante se ubica en zona rural con (197 hab).

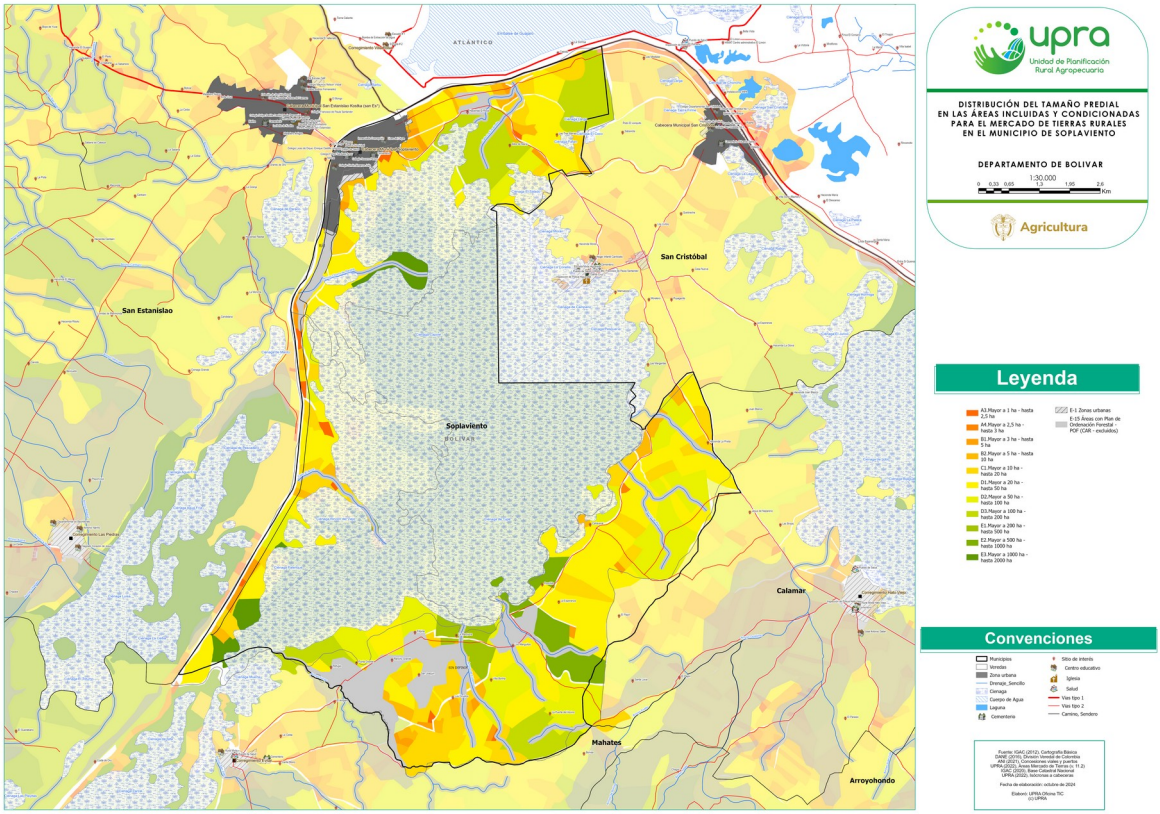
Así mismo, este municipio se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedio, los municipios que pertenecen a esta categoría se caracterizan porque tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Así como presentar entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km2).

En general el municipio presenta una alta informalidad en la tenencia de la tierra ubicándose en el rango de 75 al 100%, pue en Soplaviento el 78% de los predios no cuentan con títulos formales (UPRA, 2022). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la sucesión, la posesión, la aparcería o el arrendamiento.

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

Por otro lado, en cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, la UPRA elaboro un mapa el cual muestra que el 27,27% de los predios son de mediana propiedad con áreas mayores a 20 hasta 50 hectáreas, seguidamente la pequeña propiedad se representa en un 25,76% con predios mayores a 10 hasta 20 hectáreas, la distribución se da de manera homogénea en todo el municipio, variable poco representativa en la dinámica del mercado de tierras pues en la mayoría de los rangos de precios definidos predominan las áreas mencionadas anteriormente.

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



Fuente: UPRA (2023).

5.5.3. 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 2005. 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 mermita identificar cada uno de estos geográficamente.

Los suelos de protección se definen como aquellos que presentan relieves desde fuertemente ondulado hasta fuertemente quebrado, es decir donde las pendientes superiores al 12% hasta el 75%, las actividades deben estar dedicadas a la protección de los suelos, flora y fauna y las corrientes hídricas que desembocan en el rio Magdalena; pueden ser objeto de otras actividades condicionadas como la recreación pasiva, jardines, agricultura con fines de subsistencia, vivienda de propietario. Estas zonas que presentan limitaciones al desarrollo suponen los menores precios comerciales de la tierra.

En cuanto a los usos agropecuarios corresponden aquellos que presentan gran capacidad agrológica, presentan relieve plano, sin fenómenos de erosión o inundación y suelos profundos. Se permite el desarrollo mecanizado o altamente tecnificado, forestal (dedicando el 10%), vivienda del propietario, granjas avícolas y porcinas, bodegas de acopio de productos agrícolas. Igualmente, estas zonas de distribuyen en todo el territorio y presentan los mayores precios comerciales agropecuarios dejando a un lado los que se encuentran influenciados por el corredor vial que comunica el municipio de San Cristóbal.

El aumento de las actividades agrícolas, ganadería y mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. El EOT en su componente rural se encuentra desactualizado y los usos definidos presentan varios conflictos los usos actuales de los suelos, pues según el PDM el 37% de los suelos están siendo subutilizados, un 9% se encuentra representado por la sobreutilización, el desarrollo de actividades sobre las áreas pantanosas, desarrollo de obras civiles y otros conflictos, el 54% restante presenta un uso adecuado de las tierras.

5.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía de Soplaviento se basa en la agricultura, pesca y ganadería. En el sector agrícola se caracteriza por la diversidad de sus cultivos de ciclo corto como el maíz, la yuca y el plátano, además, se cultivan frutas como melón, mango, papaya, piña y sandía.

Según la información transmitida por parte de los actores locales, para el 2023 se contó con un inventario aproximado de 280ha de yuca, 280 ha de maíz, y 20ha de melón.

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:

Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Soplaviento

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	60,00	0,72
Yuca consumo en fresco	48,00	5,00
Mango demás variedades	20,00	3,00
Plátano consumo interno	10,00	2,00
Guayaba	5,00	2,00
Melón	5,00	3,00
Frijol	5,00	1,75

Fuente: UPRA (2022)

Gracias a sus importantes fuentes hídricas y al complejo cenagoso la pesca es una actividad importante familias. Se capturan especies como el bocachico, la

mojarra y el bagre, que son tanto para autoconsumo como para venta en mercados locales.

En relación con la actividad pecuaria, se practica en su mayoría la ganadería doble propósito con aproximadamente 2.959 bovinos (ICA, 2023), siendo el más bajo de todo el departamento. La producción lechera de 5 a 6 litros/día/cabeza. En menor escala se da la cría de cerdos y especies menores como gallinas ponedoras contribuyendo a la economía local y regional del municipio.

Para el apoyo de las actividades agrícolas en Soplaviento no existe matadero o infraestructura de adecuación de tierras como distritos de riego, y centros de acopio que permita el mejoramiento de las cadenas productivas del municipio.

5.5.5. Dimensión económica

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

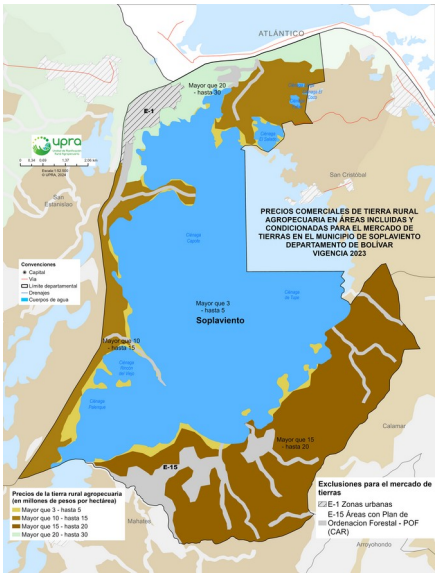
Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Es el rango de mayor representatividad, corresponde a los predios ubicados en área cenagosa, suelos de improductivos, con un rango de valor potencial inferior a 11 puntos, relieve plano (inundable), predominan los tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas y tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 hectáreas, predominan las actividades pesqueras.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: corresponde a las tierras ubicadas al margen derecho del canal de Dique, corresponden a tierras de clima cálido seco, de mediana a regular capacidad productiva presentan un rango de valor potencial predominante de 47 a 52 puntos y relieve plano, presentando algunas limitantes como inundación y encharcamiento; predominan los tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, y tamaños prediales mayores a 1 hasta 2,5 ha correspondiente a parcelaciones y mayores a 10 hasta 20 hectáreas destinadas a usos agropecuarios.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Estas tierras se ubican al sur del municipio en el sector de San Francisco Solano de Tupe; tierras de clima templado cálido seco y buena capacidad productiva destacando el rango de valor potencial de 70 a 76 puntos, relieve moderadamente inclinado, con pendientes del 7% al 12%, presenta tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas principalmente se realiza de manera fluvial, predominan los tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 hectáreas y la actividad predominante es la ganadería.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: corresponde a las tierras influenciadas por la cercanía al casco urbano y colindancia sobre el corredor vial que dirige al municipio de San Cristóbal, tierras de media a regular capacidad productiva con predominio de un rango de valor potencial de 47 a 52 puntos, relieve plano con pendientes inferiores al 3%, tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, predominan las parcelas de 5 a 10 hectáreas.

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

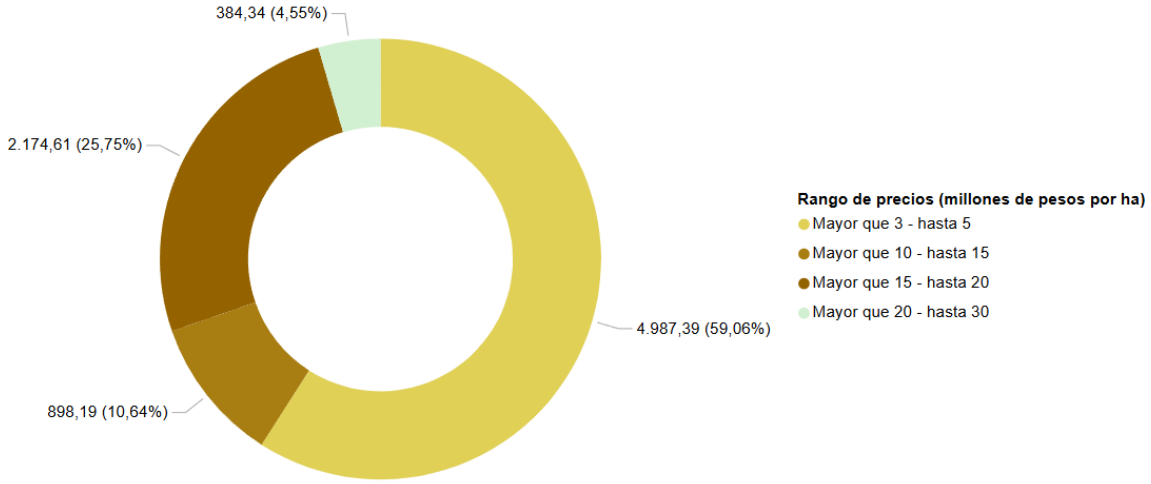


Fuente: UPRA (2023)

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

mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 59,06% 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 Soplaviento



Fuente: UPRA (2023).

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

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 3 hasta 5	4.987,39	Zona cenagosa	<11 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha – hasta 50 ha	Pesquero
Mayor que 10 hasta 15	898,19	Colindando con el canal del Dique	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha – hasta 2,5 ha y mayor a 10 hasta 20 ha	Agropecuario
Mayor que 15 hasta 20	2.174,61	Sector San Francisco Solano De Tupe	70 a 76 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha – hasta 50 ha	Agropecuario
Mayor que 20 hasta 30	384,34	Corredor vial Soplaviento – San Cristobal	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha – hasta 10 ha y de mayor a 10 hasta 20 ha	Agropecuario sobre corredor vial

Fuente: UPRA (2023).

Para el municipio existe poca demanda de arrendamiento rural, para las actividades agrícolas es más común el contrato tipo comodato que consiste en retornar el préstamo de las áreas que sean objeto de cultivo en pastos. Para el uso pecuaria se presenta arrendamiento por hectárea en un año.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	N/A	ha	cosecha	Arriendo por contrato tipo comodato.
Pecuario - Ganadería	$ 1.500.000 - $ 2.000.000	ha	anual	

Fuente: UPRA (2023).

5.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Soplaviento

El municipio de Soplaviento se caracteriza por tener una economía basada principalmente en actividades tradicionales y agrícolas propias de la región. La pesca representa el primer renglón productivo y de ingresos gracias a la colindancia con el canal del Dique y ese gran complejo cenagoso abarcando más del 70% del territorio en estos ecosistemas. En el sector agrícola se destacan los cultivos de ciclo corto como la yuca y maíz, la ganadería se realiza en menor escala en comparación con otras regiones del departamento.

Los suelos son de mediana y buena capacidad productiva, en su mayoría de relieve plano y ligeramente inclinado, en época de verano varios sectores son aprovechables para el establecimiento de cultivos, muchos en temporada invernal se inundan por lo que la producción está limitada a las condiciones climáticas.

Así mismo el municipio enfrenta varias problemáticas relacionadas con la falta de infraestructura vial, cobertura de servicios, el acceso limitado a mercados

deficiencia institucional, variables que inciden en la dinámica del mercado de tierras, de igual manera en los precios comerciales de la tierra.

5.6. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Talaigua Nuevo

5.6.1. Dimensión contextual

Talaigua Nuevo es un municipio localizado aproximadamente a 257 kilómetros de Cartagena de Indias. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio hace parte de la Depresión Momposina, llanura aluvial interior drenada principalmente por el río Magdalena. Limita al nororiente con el municipio de Santana (Magdalena), con el brazo de Mompox de por medio; al oriente, con el municipio de Santana (Magdalena), con el brazo de Mompox de por medio; al sur, con el municipio de Mompox y al occidente, con el municipio de Magangué y Cicuco.

El clima predominante en Talaigua Nuevo es de dos tipos cálido seco y cálido húmedo, con temperatura media anual de 28°C; humedad relativa 77,37%. La región experimenta cambios drásticos de temperatura, presentándose situaciones de extremo verano y altas temperaturas que ocasionan que los suelos no tengan las condiciones físico – químicas necesarias para desarrollar vegetación protectora y situaciones de lluvias intensas que ocasionan lavado de suelos y desprotección de estos, favoreciendo su arrastre y erosión. Estas características climáticas, sumadas a las malas prácticas agrícolas y a la falta de protección ambiental, se consideran desfavorables para el desarrollo de proyectos productivo y pueden afectar el mercado de tierra del municipio, donde el mayor rango de precios encontrado es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Talaigua Nuevo tiene un área total de 24.821,82 ha de las cuales 24.572,70 ha se encuentran dentro del área de mercado de tierras (incluidas y condicionadas). Talaigua Nuevo se encuentra sobre la llanura aluvial del conocido brazo de Mompox, el cual presenta un patrón

de drenaje sinuoso de bajo a alto, con depósito pequeños que durante las lluvias se muestran como ciénagas pequeñas o caños. La condición de tierras anegadiza en su mayoría hace que estas estén sometida a un proceso de renovación de residuos aluviales de diferente composición geológicas, este fenómeno se hace más notorio en la parte más cercana a las orillas de los ríos. El territorio presenta tres islas fluviales: La isla Talaigua, la de Patico y la del Peñón de Durán. El relieve de Talaigua Nuevo es homogéneo por lo que no refleja diferenciación en los rangos de precios de la tierra en el municipio.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, el municipio de Talaigua Nuevo está constituido por once (11) corregimientos: Caño Hondo, Tupe, Los Mangos, El Porvenir, La ladera, El Vesubio, Las Marías, Patico, Peñón Durán, San Martín y Talaigua Viejo. Y cinco (5) veredas: Los rastrojos, Los Jardines, Nueva Idea, Isla de Boquete y Buenos Aires (Alcaldía Municipal Talaiga Nuevo, 2020).

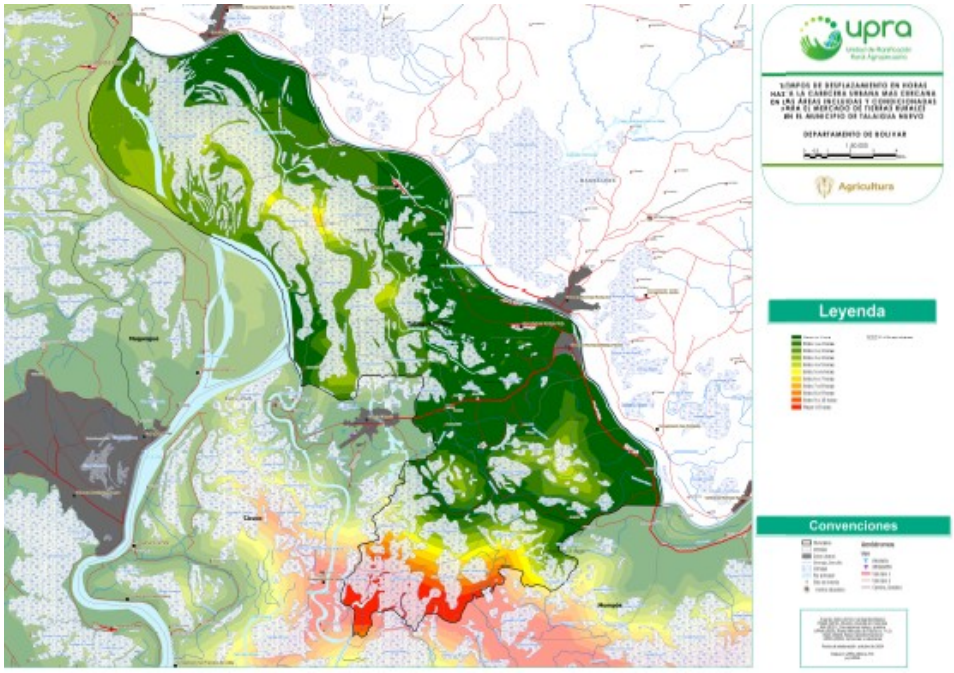
El río Magdalena es una importante vía de comunicación, teniendo en cuenta que el municipio está situado muy cerca de la margen occidental del Brazo de Mompox. Entre las vías terrestres de destacan la carretera Mompox-Bodega (37 kilómetros asfaltadas), que luego de transbordar en ferry Bodega-Yatí comunica al municipio de Magangué y el resto de la costa y el interior del país, está carretera se encuentra asfaltada en su totalidad y en recorrido conecta con la cabecera municipal de Mompox, corregimiento del Vesubio, Los Mangos, Caño Hondo, la vereda de Tupe y el municipio de Cicuco. Otra carretera importante es la que desde la cabecera conduce luego de cruzar en ferry hacia el municipio de Santana y de allí por carretera destapada hasta La Gloria (Magdalena), desde donde se puede seguir hacia Plato (Magdalena) y el resto de la costa o hacia Bosconia (Cesar) y el interior del país.

Por otro lado, la vereda que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana de Talaigua Nuevo es Las Marías, a la que solo se llega desde Magangué 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, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 90%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio y se está desarrollando un proyecto de plantas fotovoltaicas. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es aproximadamente del 20%, la mayor parte de corregimientos y veredas toman el agua directamente de las fuentes. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 10%, con una señal mala.

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

su mayoría presenta una baja cobertura de servicio de energía eléctrica y acueducto, notándose poca diferenciación en cuanto a rangos de precios de las tierras entre los sectores con disponibilidad de servicios (energía y acueducto) y los que no tienen, es decir, que está no se considera una variable representativa para el mercado de tierras del municipio de Talaigua Nuevo.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Registraduría, oficina de Juzgados, operador bancario, pero no dispone de Banco Agrario. No existe notaria en Talaigua Nuevo y el círculo registral más cercano está en Mompox y en Magangué, en consonancia con un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (61%), 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. 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.

Talaigua Nuevo dispone de tres (3) instituciones educativas, una urbana y dos (2) rurales de las cuales una tiene enfoque agropecuario, además cuenta con un centro educativo rural y varia 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 de programas educativas, en diferentes áreas. En el área de la salud Talaigua Nuevo dispone de un Hospital de primer nivel.

El municipio es bañado por el brazo del Mompox, hacia el occidente por el brazo de loba, ambos brazos del río Magdalena. Al noroeste, estos dos brazos se reúnen para correr en un solo cauce hasta su desembocadura. El territorio también es regado por el caño Chicagua y gran cantidad de ciénagas (Los Pisingos, El veladero, Bernardino, El Coco, Sacristía, La Enea, Pajaral, cantagallar, la Loma, La sardinata, entre otros), haciendo del lugar una zona fácilmente inundable. Dentro del municipio de Talaigua Nuevo no se ha realizado

ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo.

Respecto al componente diferencial, en el municipio hay 29 asociaciones registradas, se destacan las asociaciones de mujeres dedicadas a la cría y comercialización de productos cárnicos. No hay asociaciones formadas exclusivamente por jóvenes, sin embargo, el municipio está utilizando diferentes estrategias para promover la participación de estos en el campo.

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

5.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 13.986 habitantes de los cuales el 46% se encuentran en área urbana y el restante 54% en área rural (TerriData, 2024c) en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Rural**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 3,40% y afrocolombiano con un porcentaje de 96,60% (TerriData, 2024c).

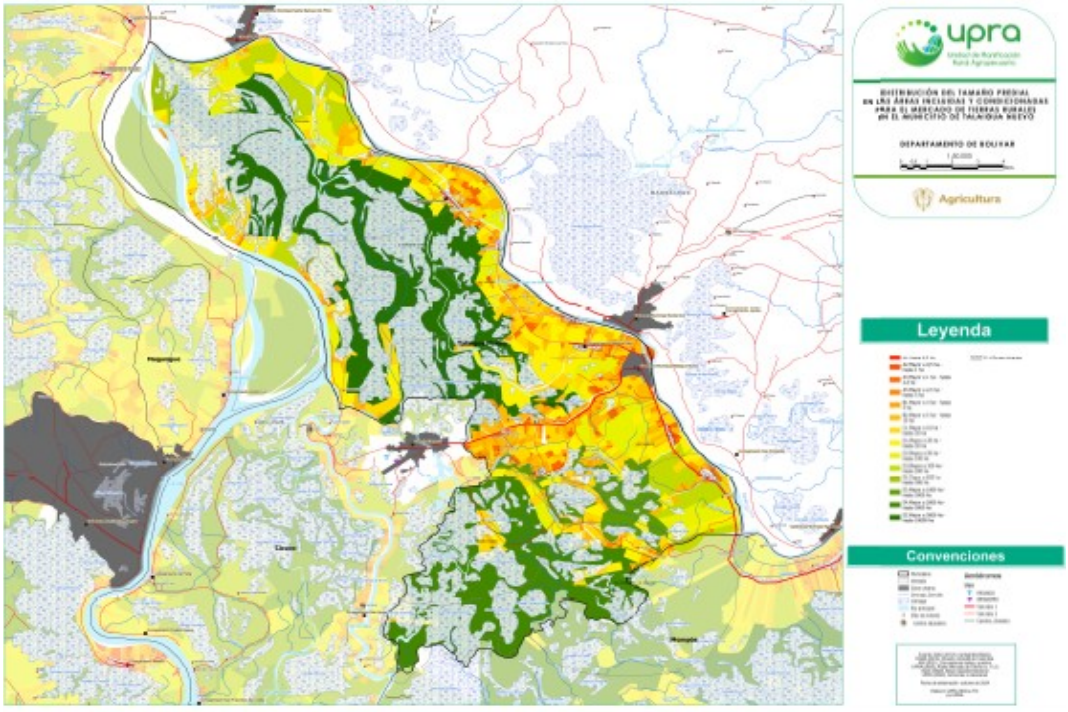
El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de 0,61 (UPRA,2023), lo cual representa que el 61% de los predios no tienen título. Sólo el 39% de los predios cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la 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 registro en el respectivo certificado de tradición y libertad 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 23,18%, seguido de mayor a 1 ha hasta 2,5 ha en un 19,03%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Talaigua Nuevo 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 23. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Talaigua Nuevo



Fuente: UPRA (2023).

5.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se dispone en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Talaigua Nuevo por el Acuerdo Municipal No. 014 del. 05 de octubre 2001. Define para el uso rural, la explotación agrícola y ganadera como usos principales. Dependiendo de algunas características inherentes a los suelos que determinan las anteriores aptitudes de uso, suelos utilizados tanto en agricultura como en ganadería, lo cual permite hacer rotaciones entre estas actividades.

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

5.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Talaigua Nuevo es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Por el lado agrícola se destacan cultivos como yuca, maíz, frijol, plátano y frutales principalmente cítricos; los agricultores entran en el rango de pequeños productores y se dedican a una agricultura de subsistencia. En la parte pecuaria, hay predominio del ganado vacuno y la gran mayoría de los productores son pequeños ganaderos dedicados a la explotación en la modalidad doble propósito. 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 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 13 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en Talaigua Nuevo

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Yuca en fresco	150,00	8,00
Plátano	93,00	1,40
Maíz amarillo tradicional	45,00	1,50
Mango	29,00	2,40
Naranja	28,00	2,50
Coco	26,00	1,80
Maíz blanco tradicional	11,00	1,80

Fuente: EVA (2022).

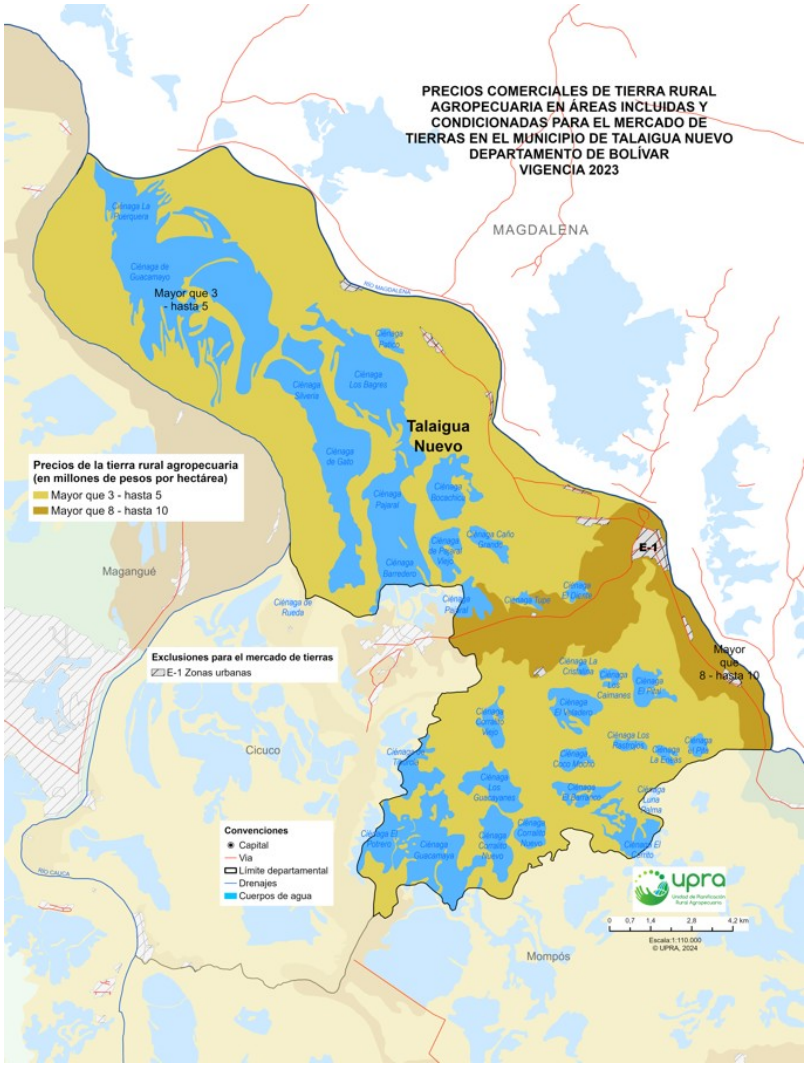
5.6.5. Dimensión económica

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 (áreas cenagosas), dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 28,05 % de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, seguidos con 27,58 % menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango menor de 11 puntos, son suelos improductivos, de topografía plana (inundable), con pendientes de 0-3%. Predominan con un 23,54% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 22,96% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y desarrollo de actividad pesquera.

Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al sur y al oriente de la cabecera urbana del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 100% de tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 53-58 puntos, de mediana capacidad productiva. Topografía plana (inundable) y ligeramente inclinada con pendientes de 0-3% y 3-7%. Predominan con un 25,96% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha, seguido con un 23,60 % de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

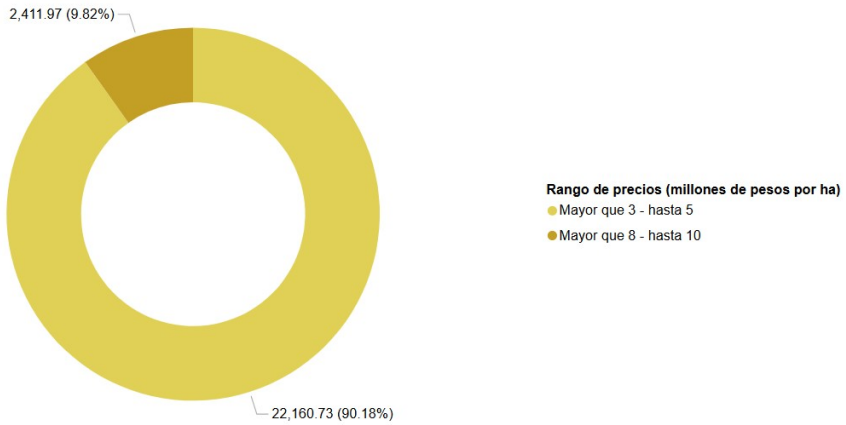
Figura 24. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Talaigua Nuevo



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de la tierra predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 90,18% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 25. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Talaigua Nuevo



Fuente: UPRA (2023).

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

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	22.160,73	El Porvenir, Las Marías, Patico, El Peñón de Durán, Talaigua Viejo, La Ladera, Los Mangos, Caño Hondo, Los Rastrojos	< 11 puntos	Entre 1 - 2 horas y menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Piscicultura al zonas de ciénaga.
Mayor que 8 hasta 10	2.411,97	Franja sur y occidente de cabecera urbana de Talaigua Nuevo	53-58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agricultura, ganadería y cultivo de palma

Fuente: UPRA (2023).

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agricultura	$ 1.000.000	Ha	Anual	Para cultivos semestrales
Ganadería	$30.000 $ 40.000	Cabeza de ganado	mes	Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: UPRA (2023).

5.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Talaiga Nuevo

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal en Talaigua Nuevo es el cultivo de yuca, el maíz, plátano, cítricos, entre otros. En segundo renglón está la ganadería desarrollada en la modalidad de doble propósito y finalmente la pesca artesanal por su condición física abarca un renglón importante para el abastecimiento alimentario del municipio.

La deficiencia en infraestructura vial, las limitaciones que tiene el transporte fluvial, la ausencia de centros de acopio y la baja cobertura de servicios públicos son los principales obstáculos para que los excedentes de los productos puedan comercializarse fuera del municipio.

El mercado de tierras en la transacción inmobiliaria se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos a causa de la alta informalidad de la tenencia de la tierra.

Se determinaron dos rangos de precios de la tierra. Los precios de la tierra predominante corresponden a las zonas inundables del municipio y en colindancia a ciénagas de baja o nula productividad agropecuaria, pero con alta

actividad piscícola, este rango es definido mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea. Por su parte, las zonas de acceso vial, topografías planas de usos agropecuarios y con tierras de mediana productividad presenta precios de la tierra en el rango mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea.

5.7. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Tiquisio

5.7.1. Dimensión contextual

Tiquisio es un municipio localizado, aproximadamente a 402 kilómetros de Cartagena, su cabecera municipal es Puerto Rico de Tiquisio. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al sur del departamento en la región de la Mojana. Limita al norte, con el municipio de Barranco de Loba, Altos del Rosario y parte de Pinillos; al oriente, con el municipio de Río Viejo; al sur, con los municipios de Montecristo y Achí y al occidente, con el municipio de Achí.

En Tiquisio se presenta clima cálido clima húmedo con precipitaciones que van desde 2.000 a los 3.000 milímetros anuales, con temperatura promedio 32°C, experimentando cambios drásticos de temperatura. Se presentan 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 dan lugar al lavado de suelos y desprotección de estos, favoreciendo su arrastre y erosión. Estas características climáticas, sumadas a las malas prácticas agrícolas y a la falta de protección ambiental, se consideran desfavorables para el desarrollo de proyectos productivos y pueden afectar el mercado de tierras 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 Tiquisio tiene un área total de 76.206,61 ha de las cuales 14.096,95 ha dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Respecto a la influencia del relieve en los rangos de precios de tierras del municipio, las zonas montañosas al igual que las cenagosas, presentan el rango de precios más bajos de Tiquisio, mayor que 3

hasta 5 millones de pesos por hectárea, mientras que las zonas más planas están en el rango de precios más alto encontrado en el municipio, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

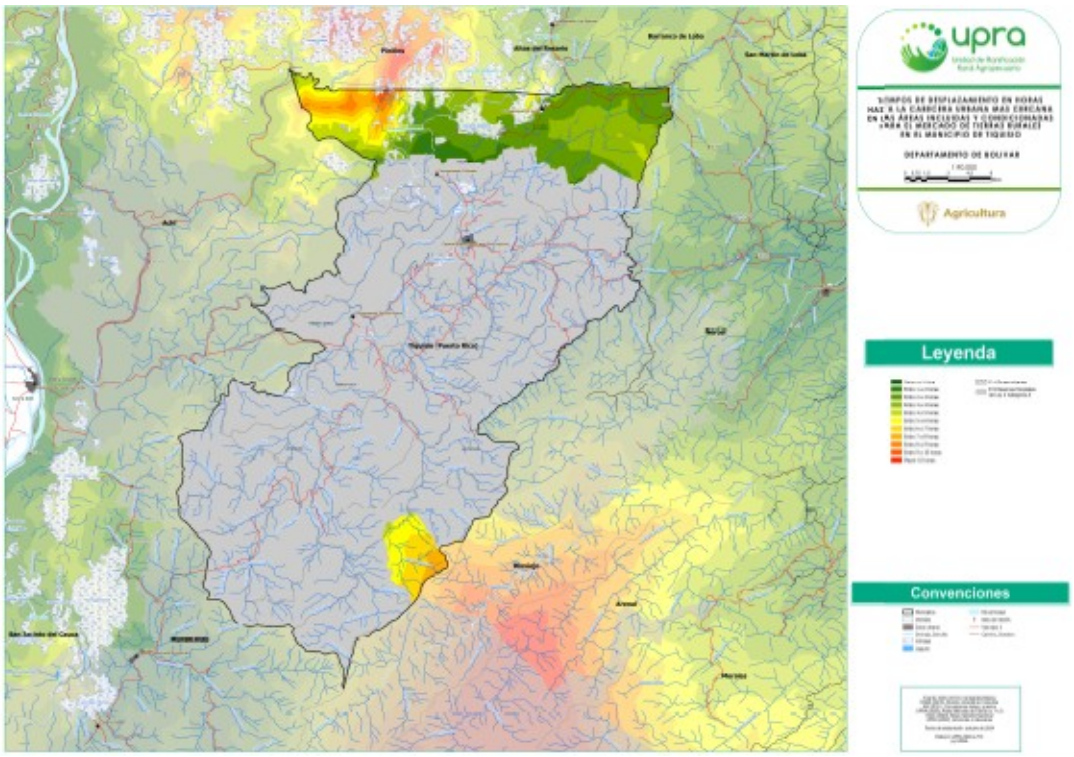
De acuerdo con el Plan de Desarrollo del municipio de Tiquisio (2020-2023), el municipio está constituido por 51 veredas y 14 corregimientos: Palmaesteral, Aguas Negras, Bocas de Solis, Tiquisio Nuevo, Puerto Coca, Sabanas del Firme, Bolombolo, Mina Seca, Quebrada del Medio; La Ventura, Dos Bocas, El Sudan, Colorado, Puerto Rico – Cabecera Municipal (Alcaldía Municipal de Tiquisio, 2020).

Se accede a la cabecera urbana por vía fluvial desde Magangué por el río Magdalena y luego por el río Cauca. También por vía terrestre con la ruta Aguachica – Guaranda-río Cauca-Puerto Venecia (Tiquisio). En general, La zona rural presenta deficiente cobertura de vías terrestres, 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, otros sectores del municipio sólo se conectan por vía fluvial. La mejor comunicación terrestre se presenta al norte del municipio, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras más altos del municipio determinado en mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

Por otro lado, las veredas que se encuentran más alejadas de la cabecera urbana de Tiquisio son Malena, El Tagua, Caño Paraíso, Sol y Sombra, a las que se accede por vía fluvial, con un recorrido entre 3 y 4 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 y 4 horas en la mayor parte del territorio y máximo de 6 a 7 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el siguiente mapa:

Figura 26. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tiquisio



Fuente: UPRA (2023).

El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 40%, la mayoría de los corregimientos dispone de este servicio, en algunos sectores se utilizan paneles solares. Respecto al servicio de acueducto, la cobertura es baja, la distribución se realiza directamente de las fuentes incluso en la cabecera municipal, también se realiza el suministro por medio de pozos perforados. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura aproximada del 30% en la zona rural, con una señal de regular a mala.

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

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con Registraduría, oficina de Juzgados y Fiscalía, no dispone de Banco Agrario. Esta falta de institucionalidad acarrea varios aspectos negativos

entre ellos el debilitamiento de los servicios esenciales como salud, educación y justicia, lo que afecta la calidad de vida de la población, la falta de control sobre los recursos locales y el abandono de proyectos de desarrollo. No existe Notaria en Tiquisio y el círculo registral más cercano está en Magangué, en consonancia con un alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (79%), estos aspectos provocan un bajo dinamismo en el mercado de tierras.

Tiquisio dispone de diez (10) instituciones educativas. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que, aunque no tiene sede física en el municipio, hace presencia con oferta de programas educativas, en diferentes áreas. En el área de la salud el municipio dispone de un Hospital de primer nivel en la cabecera urbana, cuenta además con un centro de salud.

El municipio cuenta con una buena oferta hídrica, dos cuencas hidrográficas principales se encargan de colectar y evacuar la casi totalidad del agua de escorrentía producida: La del río Cauca y la del río Magdalena. Dentro del municipio de Tiquisio 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 aproximadamente catorce (14) asociaciones de mujeres dedicadas a diferentes actividades productivas, entre ellas los cultivos de pancoger. Los jóvenes hacen parte de varias asociaciones mixtas. El adulto mayor hace parte de los programas de bienestar promovidos a nivel nacional y municipal. El relevo generacional es bajo, toda vez que la mayoría de los jóvenes emigran a otras regiones a estudiar o a buscar mejores oportunidades y los que se quedan tienen preferencia de trabajar en las minas de oro en vez de dedicarse a las actividades agropecuarias posiblemente porque estas generan menos ingresos.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Tiquisio presenta un nivel riesgo **Medio Alto** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que es 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. El hecho de encontrarse en este nivel de riesgo de victimización ha dado lugar a que Tiquisio esté incluido 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.

5.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 19.664 habitantes de los cuales el 31,90% se encuentran en área urbana y el restante 68,10 % en área rural (TerriData, 2024d) en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad que determina al municipio como **Rural Disperso**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 38,60% y afrocolombiano con un porcentaje de 61,40% (TerriData, 2024d).

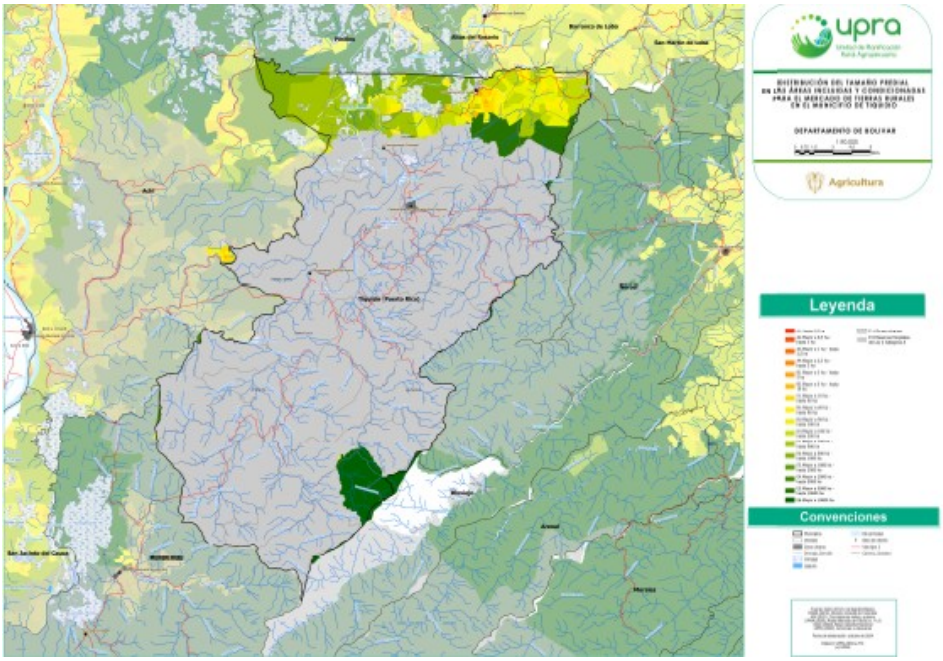
El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 75% y 100%, registrando un índice de 0,79 (UPRA,2023), lo cual representa que el 79% de los predios no tienen título. Sólo el 21% de los predios cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la 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 registro en el certificado de tradición y libertad 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 25,00%, seguido de mayor a 50 ha hasta 100 ha en un 21,30%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Simití 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 Tiquisio no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 27. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Tiquisio



Fuente: UPRA (2023).

5.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial reglamentado por el Acuerdo 014 de 2017 "Por el cual se adopta la revisión, modificación y ajustes Modificación excepcional de normas

urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT; del municipio de Tiquisio, departamento de Bolívar, y se modifica parcialmente el Acuerdo municipal No.005 del 28 de mayo de 2002 y se dictan otras disposiciones".

Un factor generador de conflicto de uso es el desarrollo de actividad minera (extracción de oro), afectando grandes extensiones de suelo por socavones y fuentes hídricas al ser contaminadas con elementos tóxicos. Otras actividades como turismo, industria y proyectos de vivienda campestre, no se están desarrollando en el municipio o son de bajo impacto, por lo que no son generadores de conflicto de uso de suelo.

5.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Tiquisio es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Por el lado agrícola se destacan cultivos como el arroz, yuca, plátano, maíz, sorgo, cacao y frutales. En la parte pecuaria, son relevantes la ganadería, la pesca y cría de especies menores.

La ganadería se considera otro renglón importante de producción dentro del municipio, está orientada al doble propósito. El municipio cuenta con población bovina y bufalina, la actividad la ejercen principalmente medianos ganaderos con predios propios; también hay desarrollo de otras actividades como la avicultura, la porcícola y la piscicultura esta última aprovechando la privilegiada riqueza hidrográfica del municipio, no obstante, esta se realiza 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 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. El valor del jornal para realizar actividades agropecuarias es de $50.000 en horario de 7:00 am a 2:00pm.

La Tabla 16 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 16 Área y rendimiento de los principales cultivos en Tiquisio

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Arroz secano manual	1.500,00	2,30
Maíz blanco tradicional	173,00	2,00
Plátano	170,00	2,00
Maíz amarillo tradicional	160,00	2,00
Yuca consumo fresco	125,00	12,00
Cacao	69,00	0,50
Caña panelera	68,00	6,00
Arroz secano mecanizado	65,00	3,50

Fuente: EVA (2022)

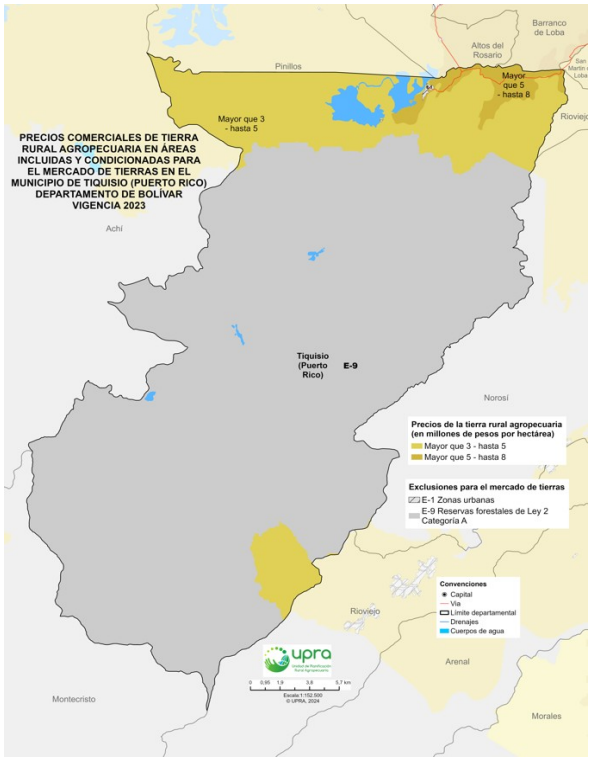
5.7.5. Dimensión económica

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 ubicadas en la mayor parte del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 31,95% de tiempo de desplazamiento entre 3 y 4 horas, seguidos con 23,45% entre 2 y 3 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 27-34 puntos, con mala capacidad productiva. Topografía plana (inundable), ligeramente escarpada y moderadamente escarpada, con pendientes de 0-3%, 25-50% y 50-75% respectivamente. Predominan con un 26,74% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 16,28% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías malas o acceso fluvial y suelos aptos para la agricultura.

Mayor de 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al nororiente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 57,53% de tiempo de desplazamiento entre 3 y 4 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 64 - 69 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena. Topografía ligeramente ondulada, con pendiente de 3-7%. Predominan con un 40,91% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con un 18,18 % de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías regulares o malas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

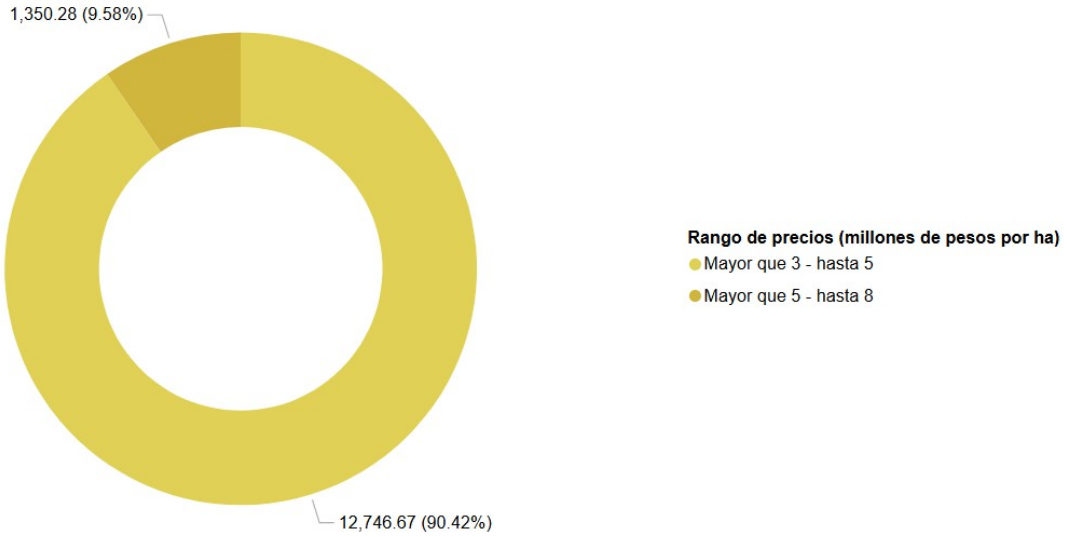
Figura 28. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Tiquisio



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 90,42% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 29. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tiquisio



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplazamiento	Tamaño Promedio por cantidad de predios	Uso-actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	12.746,67	El Sudán, Saban Firme, Puerto Coca, Tiquisio Nuevo, La Ventura, Cedritos, El Tagual, quebrada del Medio, Aguas Negras, Palmaesteral.	27 – 34 puntos	Entre 3 - 4 horas y entre 2 – 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agricultura y piscicultura
Mayor que 5 hasta 8	1.350,28	Colorado	64 - 69 puntos	Entre 3 - 4 horas	Mayor a 50 ha hasta 100 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agricultura y ganadería

Fuente: UPRA (2023).

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agricultura	$200.000 a $500.000	Ha	cosecha	Para cultivos de arroz no mecanizado y mecanizado
Ganadería	$ 40.000	Cabeza de ganado	mes	Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: UPRA (2023).

5.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tiquisio

Una desventaja notoria del mercado de tierras es el tiempo de desplazamiento que un habitante tarda en llegar a la cabecera urbana más cercana, toda vez que predominan en 34,40% tiempos de desplazamiento entre 3 y 4 horas seguido con tiempos de desplazamiento en el 25,57% de 2 y 3 horas, la mayoría por acceso fluvial lo que dificulta el transporte de personas y productos, elevando los costos de la producción.

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.

El mercado de tierras en la transacción inmobiliaria se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos a causa de la alta informalidad de la tenencia de la tierra la cual está dentro del rango 75-100%, siendo una de las más alta a nivel departamental.

Se determinaron dos rangos de precios de la tierra, los precios predominantes corresponden a las zonas inundables del de baja capacidad de producción agropecuaria, con altas limitaciones de acceso vial, este rango es definido mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea. Por su parte, las zonas con acceso vial, topografías planas de usos agropecuarios y con tierras de capacidad de producción moderadamente buenas presenta precios de la tierra en el rango mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

5.8. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Turbaco

5.8.1. Dimensión contextual

Turbaco es un municipio localizado a 10,00 kilómetros aproximadamente del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena. Turbaco limita por el norte con los municipios de Santa Rosa y Villanueva, al sur con los municipios de Arjona y Turbana, al occidente con los municipios de Turbana y Cartagena y al oriente con el municipio de San Estanislao.

El municipio de Turbaco de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de bosque muy seco tropical (bms-T). La temperatura media multianual es de 28,23°C, cuenta con clima cálido seco y piso térmico muy seco, el municipio se encuentra a una altura de 200m.s.n.m y cuenta con una precipitación aproximada de 1.294 mm al año, los picos máximos de lluvia se presentan en los meses de octubre y noviembre con precipitaciones entre los 167 y 222mm al mes, mientras que los periodos más secos se dan en los meses de diciembre a marzo y con valores entre los 20 y 65mm al mes.

En cuanto los recursos hídricos, el municipio cuenta con diferentes acuíferos que hacen parte de la provincia hidrogeológica denominada Sinú – San Jacinto que pertenecen a dos grandes cuencas hidrográficas a nivel regional, la cuenca del canal del Dique y la cuenca de la Ciénaga de la Virgen está última mantiene una disponibilidad de agua pobre debido a la litología principalmente fina de mayor

parte de los acuíferos de la zona y a la discontinuidad de estos (Alcaldía Municipal de Turbaco, 2020).

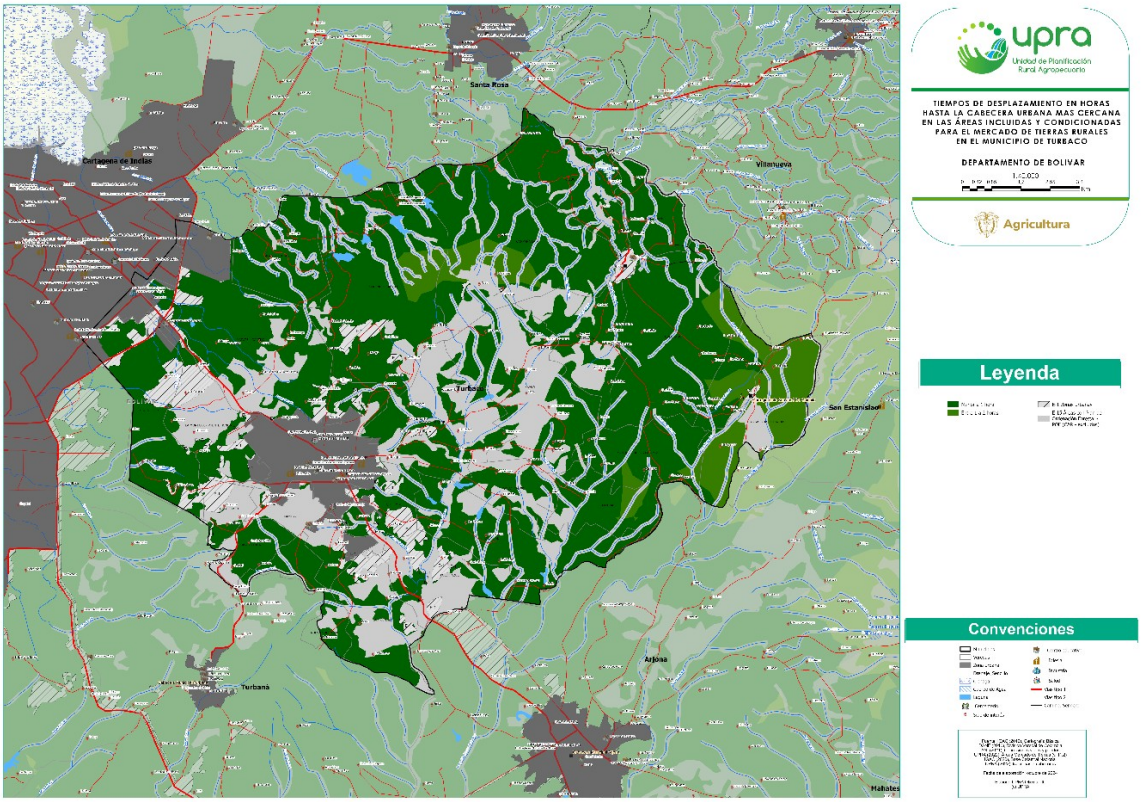
De acuerdo con información de la UPRA, Turbaco cuenta con una superficie total de 20256,25 ha, dentro de las cuales 12.271,62 ha son áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 115.544 habitantes de los cuales el 105.257 se encuentran ubicados en la cabecera municipal y el restante 10.287 en centros poblados y rural disperso. De esta manera se evidencia que el 91,00% de la población se encuentra en función de las actividades urbanas, siendo el agro una actividad a la que se dedican pocos habitantes del municipio, en concordancia con la categoría de ruralidad que es determinada en la categoría de ciudades y aglomeraciones.

Según el Plan de desarrollo municipal y datos de la alcaldía, el municipio en su zona rural se compone por dos corregimientos y una vereda, los corregimientos de Cañaveral, San José del Chiquito y la vereda Aguas Prietas. El municipio enmarca parte de su desarrollo a la cercanía con la capital del departamento, la influencia de Cartagena se refleja no solamente en el desarrollo estructural de Turbaco, sino también en los precios de la tierra, de esta manera el sector occidental del municipio el cual limita con Cartagena presenta los predios con precios de la tierra más altos.

En general el municipio se caracteriza por tener buena conexión entre el casco urbano y los diferentes sectores rurales, con tiempos de desplazamiento menor a una hora. El acceso más difícil se encuentra entre el corregimiento de San José del Chiquito y la vereda Aguas Prietas debido a las constantes inundaciones. Dentro de los sectores más alejados del casco urbano se encuentra el sector de Campaña Lata, a una distancia aproximada de 15km del casco urbano y con un tiempo de desplazamiento aproximado de 40 minutos, este factor no condiciona el precio de la tierra del sector teniendo en cuenta que pese a su accesibilidad este sector se encuentra dentro de los rangos de precios más altos del municipio,

por otro lado, Chibu y Bajo Grande; corresponden a sectores de difícil acceso por el mal estado de las vías.

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



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, según el Plan de Desarrollo municipal la energía eléctrica cuenta con una cobertura aproximada del 89,8%, en lo que respecta al agua el corregimiento de Cañaveral cuenta con acueducto y en San José del Chiquito se encuentra en proceso para su habilitación, el abastecimiento en la zona rural generalmente es mediante pozos profundos y en algunos sectores como en Matute y Puente Honda la captación del recurso es directamente de fuentes hídricas. En lo referente al servicio de telecomunicaciones e internet, la conectividad de internet en el municipio es deficiente.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Centro empresarial minero, notaria, Registraduría, juzgado, corresponsables bancarios de Bancolombia, Banco Davivienda, Banco Popular y Fundación de la mujer. Con respecto a la seguridad y convivencia en el municipio se encuentra el cuerpo de bomberos, defensa civil, policía nacional, infantería de marina y la cárcel de adolescentes de mujeres. Para los trámites de registro de instrumentos públicos la población debe desplazarse a la ciudad de Cartagena, sin embargo, este factor no es tan incidente teniendo en cuenta la cercanía con la capital departamental y los bajos niveles de informalidad en comparación con el resto del departamento.

En referencia al componente educativo en el municipio hacen presencia ocho instituciones educativas, de las cuales la Institución Educativa Técnica Agropecuaria Buena Esperanza tiene enfoque agropecuario. Por otro lado, el sistema de salud lo representa principalmente la E.S.E. Hospital Local Turbaco, la cual es la única entidad pública asistencial que presta servicios de atención en salud en el Municipio; en la zona rural se encuentran puesto de salud en los corregimientos San José de Chiquito y Cañaveral y en la vereda Aguas Prietas.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, en la actualidad no se cuenta con distrito de riego ni algún otro tipo de adecuación para mejorar la producción agrícola o pecuaria de las familias. Anteriormente en el corregimiento de San José de Chiquito había un distrito de riego, pero este dejo de funcionar.

En el municipio se encuentran registradas 35 asociaciones, las cuales tienen línea productiva agrícola y pecuaria con productos como maíz, yuca, hortalizas, algunos frutales y porcícola, Adicionalmente existe una asociación de mujeres dedicadas a las gallinas ponedoras y otra asociación compuesta por los más jóvenes. En cuanto a los jóvenes no ven el campo como un proyecto de vida, por lo tanto, se les debe incentivar mostrándoles que a partir de la producción agropecuaria pueden tener un sostenimiento económico para su vida, de lo

contrario la mano de obra rural será cada día más escasa y el agro se verá afectado por este nuevo fenómeno.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Turbaco presenta un nivel de riesgo bajo de acuerdo con el índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV 2022), factor fundamental para la compra y venta de predios en el municipio, brindando garantías para inversionistas y para el desarrollo de cualquier proyecto productivo, los buenos indicadores de seguridad se reflejan en el precio de la tierra rural que en términos generales son altos en comparación con otros municipios del departamento.

5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

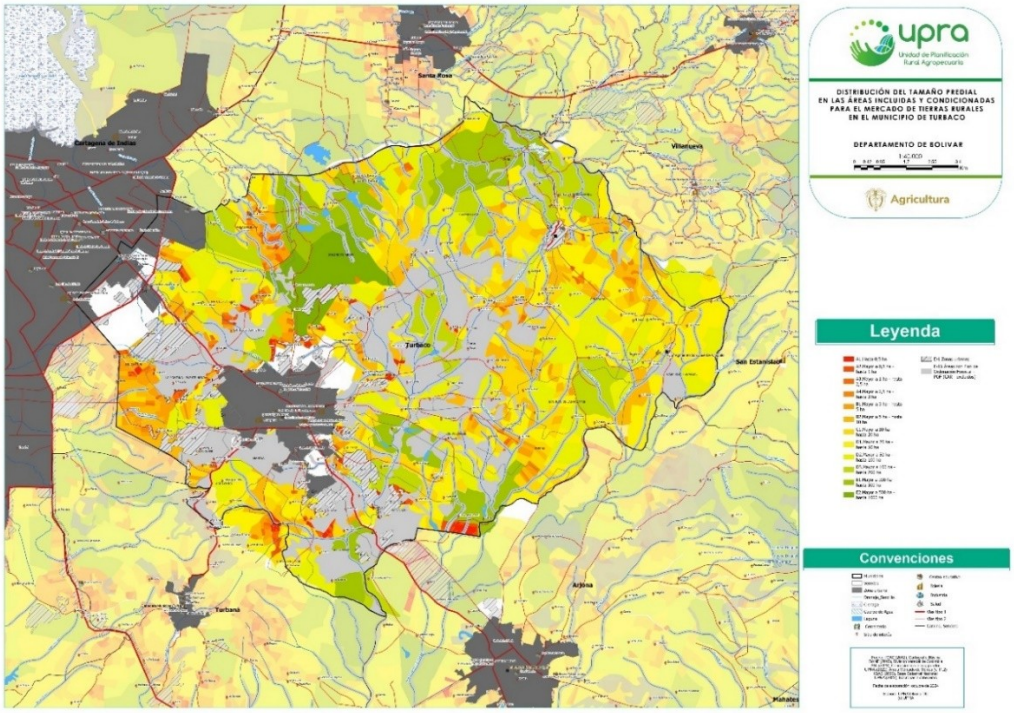
El municipio de Turbaco presenta una media informalidad en la tenencia de la tierra, encontrándose en el rango entre el 25% y el 50%, pues se estima que aproximadamente el 40% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2022); la principal forma de adquirir la tierra es mediante la figura de compraventa y en segunda medida la sucesión, este último eleva las tasas de informalidad en el municipio ya que no se realiza el respectivo trámite ante las oficinas correspondientes. Aunque la percepción local según la entrevista realizada a funcionarios de la Alcaldía es que la informalidad en la tenencia de la tierra es mucho mayor, ya que se considera que un número importante de predios no se encuentran registrados debido a las sucesiones ilíquidas.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen los microfundios con predios de áreas hasta de 0,5 hectáreas con el 66,06% del total de inmuebles. En las áreas más productivas del municipio en los sectores de Casa Roja, Colorado, Bajo Grande el tamaño de los predios varía entre 10 a 20 ha y con precios de la tierra que se encuentran en el rango mayor que 80 hasta 120 millones de pesos por hectárea y por el sector de Casa Roja los precios de la tierra son mayores que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea. En general en el municipio se presenta el fenómeno de subdivisión por la

formación de vivienda campestre, predios que cuentan con áreas entre 300m^2 a 500m^2, siendo uno de los fenómenos que mayor impacto tienen en el alza de los precios del suelo, modificando la estructura municipal y transformando el territorio de manera irreversible.

De acuerdo con la Misión para la Transformación del Campo el municipio de Turbaco se clasifica en la categoría de ciudades y aglomeraciones, caracterizándose por tener más de 100.000 habitantes en la cabecera y pertenecer a la región norte conformada por los municipios de Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaná y Villanueva. Turbaco ha sufrido una transformación de su territorio en función del eje turístico de Cartagena, las actividades rurales han venido desapareciendo vertiginosamente y los que históricamente se destinaban para actividades agropecuarias hoy pretender usarse para fincas de descanso y recreo, debilitando las actividades rurales y transformando las actividades de la población a la urbanidad.

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



Fuente: UPRA (2023).

5.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de los usos principales del suelo rural del municipio se encuentran en el Acuerdo No. 005 de 2015 "Por medio del cual se revisa el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Turbaco, Bolívar; se modifican contenidos estructurales, y se compila su estructura normativa, acuerdo No. 016 de 2002, estudio de la zona de conurbación con el distrito de Cartagena del año 2002, y anexo al PBOT- normas urbanísticas y de construcción".

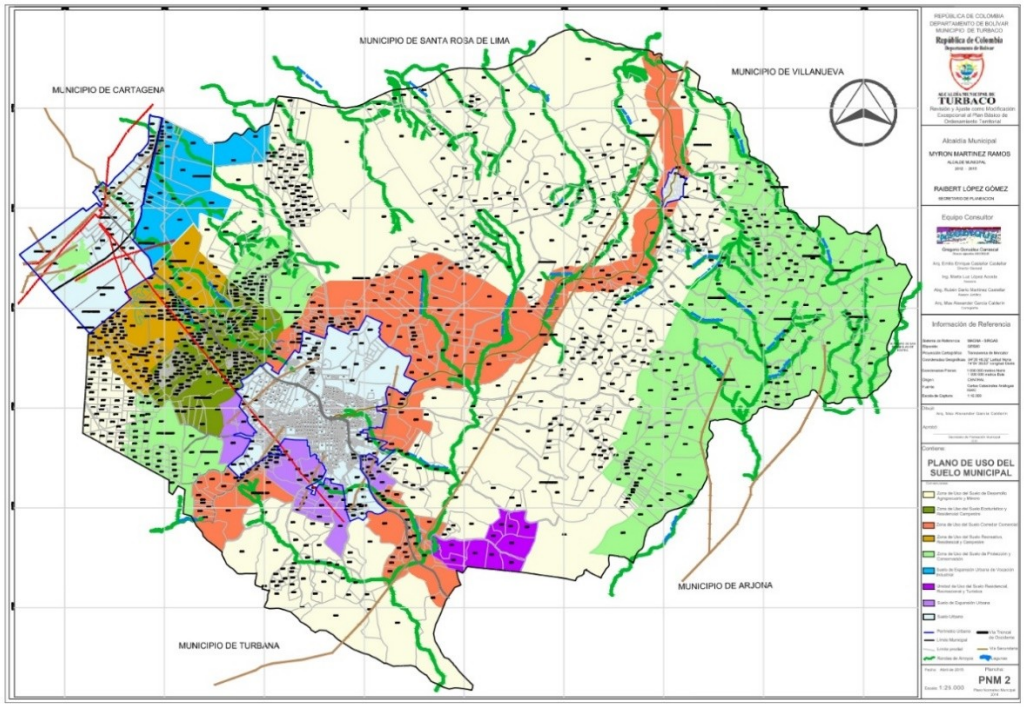
La zonificación del suelo rural del municipio corresponde a las áreas con carácter agropecuario y forestal. Dentro de las áreas de reserva para la conservación y protección de los recursos naturales se encuentran los ecosistemas estratégicos influenciados por las condiciones de clima y suelos, conformado por el gran ecosistema de la zona perimetral con una extensión de 506.944 ha, la zona de los volcanes y la reserva de bosque secundario localizado sobre el corregimiento de Cañaveral, el tercer ecosistema lo conforma la cuenca del Arroyo Pita, con una extensión de 344 hectáreas (Alcaldía Municipal de Turbaco, 2015).

En el municipio se identifican áreas de producción agropecuaria, forestal y minera, donde se reconocen áreas para cultivos mixtos comerciales, áreas para cultivos de subsistencia, ganadería extensiva y plantación comercial de especies forestales, reforestación con fines conservacionistas y comerciales y áreas de protección y conservación. Los suelos con aptitud agrícola son realmente pocos en el municipio y se encuentran ubicados sobre todo el territorio municipal, es decir se encuentran en los rangos de precio comercial de la tierra más altos y de igual forma en los rangos más bajos, de lo que se concluye que esta clasificación no es tan incidente en el precio de la tierra como pasa con otros usos del municipio.

El municipio permite el desarrollo de corredores suburbanos en la clasificación del suelo rural por encontrarse adyacentes a un corredor vial nacional o regional de primer o segundo orden, los cuales conformara una franja de hasta 300

metros a partir del borde de la vía, y hacia el otro lado (Alcaldía Municipal de Turbaco, 2015). Esta clasificación del territorio se ve fuertemente evidenciado en los precios de la tierra rural, alcanzando precios de la tierra hasta de $200.000.000 por hectárea en función de los usos y los tamaños prediales.

Figura 32. Plano de clasificación del suelo municipal de Turbaco



Fuente: (Concejo Municipal de Turbaco, 2015).

La minería en Turbaco se limita a la extracción formal de materiales de arcilla, arena caliza, calcáreas piedras caliza y materiales de construcción en los sectores de Coloncito, Aguas Prietas, Campaña y por la vía Arjona que conduce hacia Mataderos. De otra parte, el turismo en el municipio se presenta por el sector de Matute y Montañita, sin embargo, el eje turístico de la región es la ciudad de Cartagena, transformando a Turbaco en función de fincas de descanso.

El mayor conflicto de uso que se da en el municipio y que genera un desplazamiento de la actividad agropecuaria es la vivienda campestre, este fenómeno se presenta en todo el municipio con parcelaciones entre 300 y 500 m^2, elevando los precios comerciales de la tierra hasta rangos inalcanzables para

los campesinos, segregándolos espacialmente y obligándolos a realizar sus actividades tradicionales en las periferias municipales o en municipios aledaños.

5.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo

En el municipio de Turbaco se desarrollan actividades agropecuarias, donde predomina la actividad agrícola con la siembra principalmente de yuca y maíz que son las principales cadenas productivas y se cultivan en toda la zona rural del municipio, también se cultiva caña y ñame en los sectores de Cañaveral, Chiquito y Flechas, el cultivo de frijol se establece en los sectores de Aguas Prietas, Cañaveral y Los Volcanes; por otro lado, en menor proporción se desarrolla la ganadería extensiva de doble propósito de pequeños productores la cual se comercializa en el municipio igual que la caña la cual se transforma en panela. La mayor parte de la producción es para auto consumo. El jornal en el municipio está entre $30.000 a $40.000, pero en algunas ocasiones no se contrata por día sino por labor dependiendo de la duración del trabajo, por ejemplo, para la adecuación y limpia de una hectárea el pago es de $700.000 por un tiempo aproximado de 10 días.

La siguiente tabla 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 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en Turbaco

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca	600,00	4,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz	455,00	2,10
Ñame	369,00	3,50
Caña	38,38	29,00
Naranja	18,00	6,00
Mango	11,11	6,00
Limón	11,00	8,30
Guanábana	9,90	5,00
Plátano	5,50	7,50
Pomelo	3,30	7,00

Fuente: (UPRA, 2022).

Dentro del segundo escalón de la línea productiva agrícola se destaca el cultivo de maíz, cultivo que según datos de los actores locales tiene un costo de establecimiento por hectárea de aproximadamente $2.000.000, mientras que para el cultivo de yuca se estima en $3.000.000 por hectárea.

5.8.5. Dimensión económica

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

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía fuertemente inclinada con pendiente clase d (12-25%) y ligeramente escarpada con pendiente clase e (25-50%), con valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha, ubicado en la parte oriental del municipio en el corregimiento de San José del Chiquito, en los sectores de Casa Roja, San Juan de las Palmas, Flecha y parte de Colorado, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente inclinada con pendiente clase c (7-12%) y fuertemente inclinada con pendiente clase d (12-25%), con valores potenciales predominantes de 64 a 69 puntos, tierras moderadamente buenas, el tamaño predial predominantes es hasta 0,5 ha con el 49% de los predios, ubicado en la parte central del municipio en los sectores El Puente, Arroyo Grande, Praga y Los Volcanes, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía fuertemente inclinada con pendiente clase d (12-25%) y ligeramente escarpada con pendiente clase e (25-50%), con valores potenciales predominantes de 41 a 46 puntos, el tamaño predial predominante es hasta 0,5 ha con el 66% de los predios, ubicado en la parte noroccidental del municipio en los sectores de Chibu, Campaña Lata, Coloncito Bajo y en la parte sur del municipio en el sector de Agua Chica, Nueva Colombia y Las Paredes, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

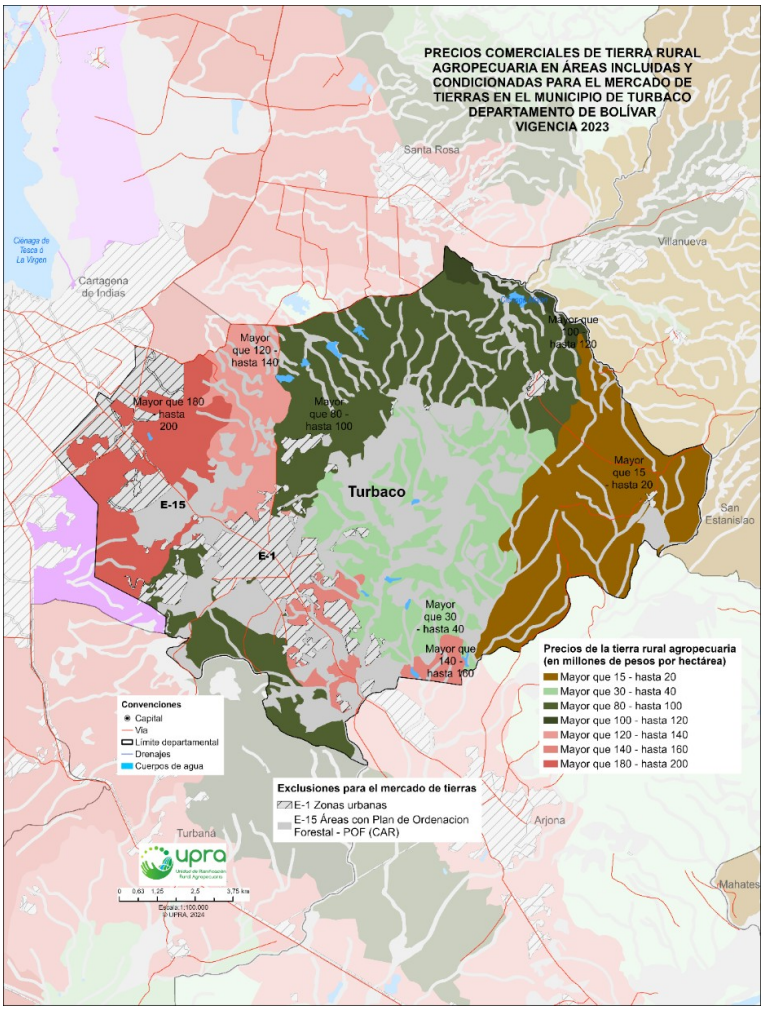
Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valores potenciales predominantes de 70 a 76 puntos, son tierras buenas, el tamaño predial predominante es hasta 0,5 ha con el 41,15% de los predios, ubicado en la parte norte del sector Bajo Grande en cercanía a la ciénaga Moján, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía fuertemente inclinada con pendiente clase d (12-25%) y ligeramente escarpada con pendiente clase e (25-50%), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, tierras medianas a regular, el tamaño predial predominante es hasta 0,5 ha con el 84,81% de los predios, ubicado en el sector de Aguas Prietas, Quilembe y Polvo Azul, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía ligeramente ondulada o inclinada con pendiente clase b (3-7%), con valores potenciales de 70 a 76 puntos, tierras buenas, el tamaño predial predominante es hasta 0,5 ha con el 81,64% de los predios, ubicado en el sector de Caimital y Polvo Azul, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía fuertemente inclinada con pendiente clase d (12-25%) y en algunos sectores con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, el tamaño predial predominante es hasta 0,5 ha con el 67,81% de los predios, ubicado en el sector de La Montana – Puente Honda, Matute – Cortijo y Aguas Prietas, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

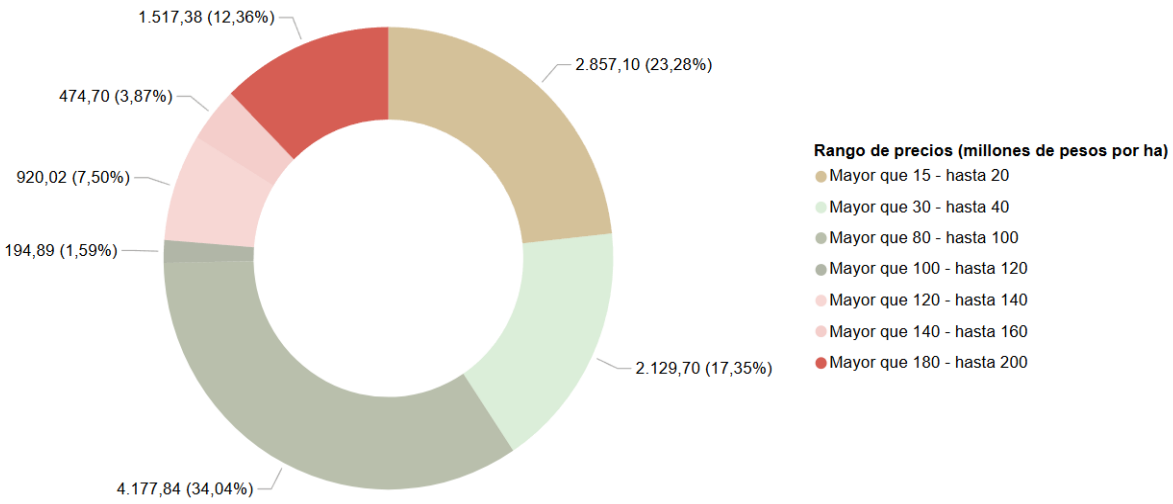
Figura 33. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Turbaco



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Turbaco, donde el rango de precio predominante es mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea con un 34,04% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 34. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Turbaco



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 15 hasta 20	2.857,10	Corregimiento de San José del Chiquito, en los sectores de Casa Roja, San Juan de las Palmas, Flecha y parte de Colorado	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agropecuario
Mayor que 30 hasta 40	2.129,70	Sector El Puente, Arroyo Grande, Praga y Los Volcanes	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agropecuario
Mayor que 80 hasta 100	4.177,84	Sector de Chibu, Campaña Lata, Coloncito Bajo, Agua Chica, Nueva Colombia y Las Paredes	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Parcelaciones y agrícola
Mayor que 100 hasta 120	194,89	Sector Bajo Grande en cercanía a la ciénaga Moján	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agropecuario
Mayor que 120 hasta 140	920,02	Sector de Aguas Prietas, Quilembe y Polvo Azul	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Parcelaciones y agrícola
Mayor que 140 hasta 160	474,70	Sector de Caimital y Polvo Azul	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Parcelaciones y agrícola
Mayor que 180 hasta 200	1.517,38	sector de La Montana – Puente Honda, Matute – Cortijo y Aguas Prietas	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Industria

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, tanto para agricultura como para ganadería, otra figura de acceso a tierra utilizado en algunos casos se da por medio del contrato de comodato.

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

Uso	Canon de arriendo	Medida	Periodo	Observaciones
Agricultura	$300.000 a $400.000	Hectárea	Año	Para los cultivos transitorios
Ganadería	$30.000	Cabeza	Mes	UGG 1 cabeza por hectárea

Fuente: UPRA (2023).

5.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Turbaco

La cercanía al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena ha contribuido en el desarrollo socioeconómico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, siendo un factor no menor que interfiere de forma positiva en el precio de la tierra rural, ahora bien, el impacto también ha sido negativo para algunos sectores del campo, la proximidad a uno de los principales ejes turísticos del país ha transformado el territorio de Turbaco de manera irreversible, transformando las actividades tradicionales, modificando el paisaje y segregando a los campesinos a las periferias o a otros municipios dados los muy altos precios de la tierra.

El mayor conflicto de uso del suelo que se presenta en el municipio y que genera un desplazamiento de la actividad agropecuaria es la vivienda campestre, fenómeno que aumenta la población y la demanda de bienes y servicios. Esta dinámica es concordante con el tamaño predial predominante en el municipio ya que el 66,06% de los predios en las áreas incluidas y condicionadas del mercado

de tierras presentan tamaños prediales de hasta 0,5 ha, lo cual evidencia el fraccionamiento del suelo rural para usos diferentes a la producción agropecuaria.

Aunque el territorio está cambiando drásticamente su vocación y uso, se destaca que uno de los precios de la tierra rural más altos corresponden a los predios ubicados próximos a la ciénaga Mojan, destinados a cultivar maíz y yuca principalmente, con precios de la tierra mayor que $100.000.000 hasta $120.000.000 por hectárea, estos predios se caracterizan por tener pendientes planas, valor potencial hasta 76 puntos, siendo uno de los sectores más productivos del municipio y que aún conserva su vocación de uso agrícola.

5.9. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Turbana

5.9.1. Dimensión contextual

Turbaná es un municipio localizado a 21,00 kilómetros aproximadamente del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena y pertenece a la zona de desarrollo económico y social del Dique. Limita con el norte con el municipio de Turbaco y Cartagena de Indias, por el oriente y sur con el municipio de Arjona, al occidente con Cartagena de Indias y al sur con el municipio de Arjona y la ciudad de Cartagena de Indias.

De acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro de bosque seco tropical (bs-T). La temperatura promedio anual es de 32°C y cuenta con clima cálido seco; el municipio se encuentra a una altura de 50 metros sobre el nivel del mar, y una precipitación media anual entre 900 a 1.200 mm, se identifican dos periodos uno seco y otro de lluvias. El periodo seco se encuentra comprendido entre diciembre y marzo y, el periodo lluvioso comprendido entre abril y noviembre donde ocurre el 85,85% de la precipitación anual.

En cuanto a los recursos hídricos, el municipio se encuentra en el cuarto sector de la cuenca del río Magdalena con relación al departamento de Bolívar, su red

hidrográfica drena las aguas hacia el Canal de Dique, el cual es su principal cuerpo de agua y la principal fuente de abastecimiento de este municipio. Adicionalmente cuenta con varios arroyos que conforman la red de drenaje de la población, pero presentan dificultades durante el verano ya que se evidencia carencia de agua en algunos sectores, mientras que en el invierno puede presentar desbordamientos inundando zonas agrícolas y ganaderas.

Adicionalmente cuenta con tres manantiales El Capacho, Manantial y Mameyal, los cuales originan gran parte de los arroyos y se encuentran zonas boscosas con variedad de flora y fauna, pantanos y humedales cerca al corregimiento de Lomas de Matunilla y la zona que bordea el canal del Dique (Alcaldía Municipal de Turbaná, 2020).

El municipio de Turbaná no cuenta con distrito de riego, sin embargo, para los procesos productivos que se desarrollan el acceso al agua se da por medio de arroyos principalmente.

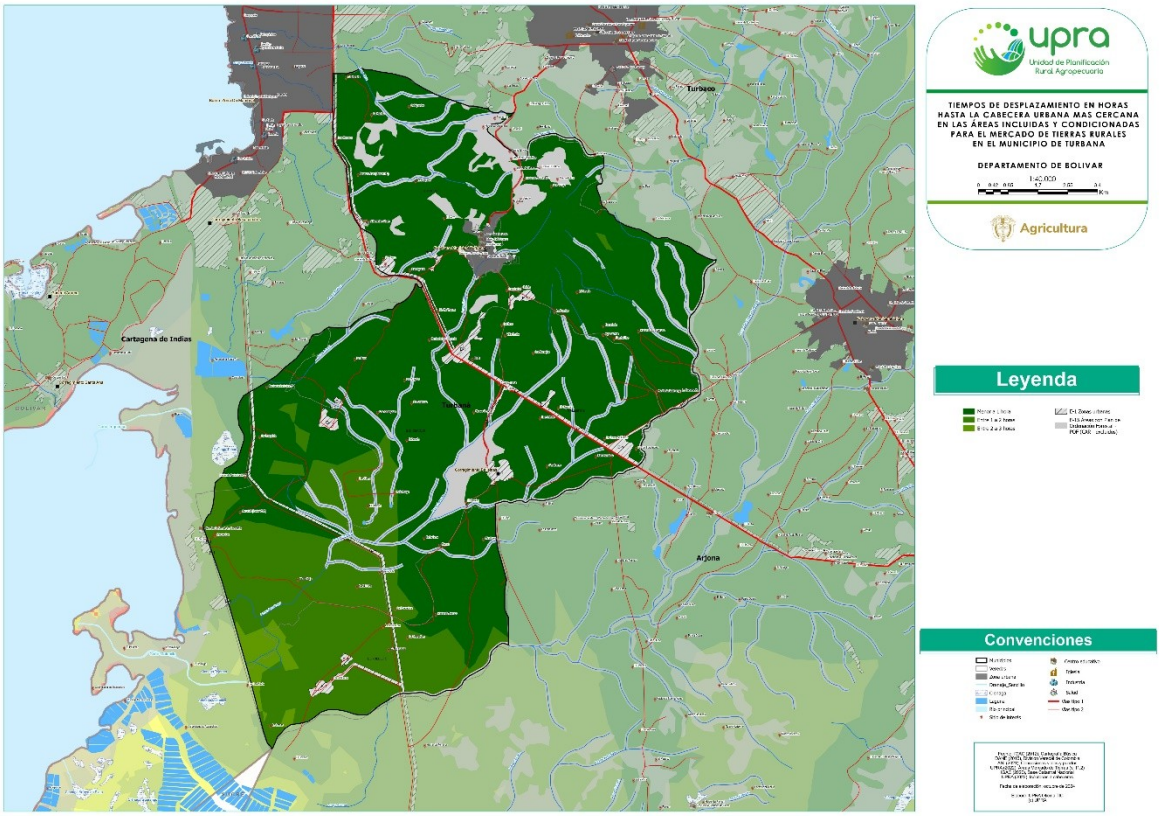
De acuerdo con información de la UPRA, Turbaná cuenta con una superficie total de 15.165,62 ha, dentro de las cuales 12.970,61 ha son áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 17.929 habitantes de los cuales 13.189 se encuentran ubicados en la cabecera municipal y el restante 4.740 en centros poblados y rural disperso. De esta manera se evidencia que el 74% de la población se encuentra en función de las actividades urbanas.

El municipio en la zona rural se compone por dos corregimientos, Ballestas y Lomas de Matunilla y dos veredas conocidas como El Chorro y La Legua. Recientemente se incorporó la zona El Covado conocida también como El Pueblito la cual se encuentra al sur del municipio. En relación con el mercado de tierras los sectores ubicados al occidente del municipio, es decir en límites con la capital departamental Cartagena presentan los precios de la tierra rural más elevados, con rangos entre los $180.000.000 hasta los $200.000.000 por hectárea, siendo costosos para la compra y el establecimiento de proyectos

productivos y desplazando estas actividades en zonas con precios de la tierra más bajos y de menos capacidades.

El municipio presenta una deficiencia en la infraestructura vial, pues no cuenta con vías terciarias y la conexión es mediante caminos que en el periodo de lluvias son de difícil acceso por su muy mal estado de conservación y mantenimiento. El lugar más lejano de la cabecera municipal es Lomas de Matunilla con un tiempo de desplazamiento aproximada de dos horas, siendo uno de los sectores con el menor precio comercial de la tierra en el municipio en función de esta variable de accesibilidad.

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



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica tiene cobertura del 100%, actualmente la población rural se beneficia del acueducto sectorial, aunque el servicio no es constante las 24 horas. La población está a la espera de la inauguración de un nuevo acueducto y su bocatoma se ubicará en el sector de Lomas de Matunilla, por otro lado, en el área rural no se cuenta con el servicio de alcantarillado. En lo que refiere al servicio de internet y telefonía, el municipio cuenta con cinco antenas digitales, pero la señal es deficiente.

La presencia institucional es poca, el municipio cuenta con juzgado municipal, no tiene presencia bancaria, ni notarias, ni oficina de registro, la población debe desplazarse al municipio de Turbaco para la gran mayoría de trámites, por otro lado el circulo registral de Turbaná se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, por lo cual los habitantes de los diferentes sectores deben desplazarse hasta esta ciudad para hacer los respectivos tramites registrales, siendo una brecha para la formalización pues hay sobrecostos asociados a estos trámites y los pobladores prefieren evitarlos.

En referente al componente educativo, el municipio cuenta con tres (3) instituciones educativas, Marco Fidel Suarez, Técnica Industrial de Turbaná e I.E de Ballestas y una biblioteca. Por otro lado, el sistema de salud es prestado por una única institución de carácter público ESE Hospital Local Turbaná de primer nivel y atención de baja complejidad, para los servicios los pobladores deben ir hasta la ciudad de Cartagena.

En el municipio se registran 12 asociaciones, donde solo el 20% de los pequeños productores pertenecen alguna de estas, dentro de las cuales se encuentran: ASOPEGATUR, AGROTUR, ASOGABALLE, ASOPELOMA, ASOPAPAFRO, MUJERES PRODUCTIVAS, MAGROCOMA, ASOBOTUR, COOAGROTUR, MOROTUR (Concejo Municipal de Turbaná, 2024). Desde la Alcaldía municipal se invitan a las asociaciones a participar en los diferentes proyectos agropecuarios que ofrece la Agencia de Desarrollo Rural, incentivando la participación de mujeres y jóvenes

teniendo en cuenta que una de las condiciones es la inclusión y el enfoque diferencial.

De acuerdo con la Misión para la Transformación del Campo el municipio de Turbaná se clasifica en la categoría de ciudades y aglomeraciones, caracterizándose por el desarrollo generalmente de actividades urbanas, perteneciente a la región conformada por los municipios de Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco y Villanueva.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Turbaná presenta un nivel de riesgo medio bajo (0,12) de acuerdo con el índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV 2022), por lo cual este factor ha potenciado la comercialización de predios en la zona, en función de igual forma por la cercanía a la ciudad de Cartagena, con incrementos exponenciales y dónde los precios de la tierra en muchos sectores se encuentran por encima de los $100.000.000 por hectárea.

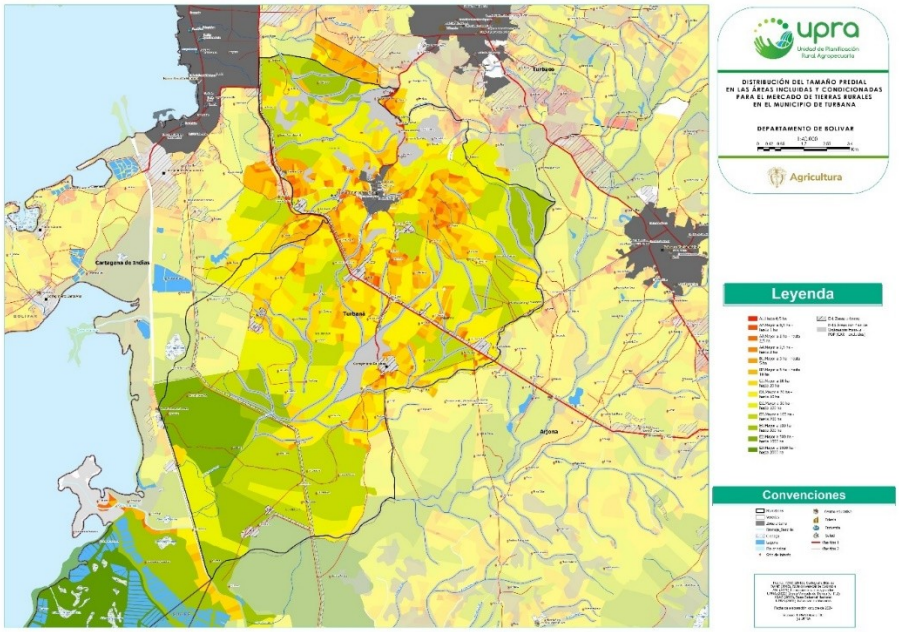
5.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

El municipio de Turbaná presenta una informalidad en la tenencia de la tierra media, encontrándose en el segundo rango entre el 25% y el 50%, se estima que aproximadamente el 33% de los predios no cuentan con títulos formales (UPRA, 2022); según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía este bajo nivel de informalidad puede estar asociado a un proceso de titulación de baldíos realizado hace 15 años por el INCODER (hoy en día Agencia Nacional de Tierras), por eso la mayoría de la población cuenta con títulos de propiedad totalmente legalizados ante notaria y registrados en la oficina de instrumentos públicos, este factor eleva las garantías comerciales de la tierra y fortalece los mercados rurales.

Con base en el mapa de distribución predial elaborado por la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen predios con áreas mayor a 5 ha hasta 10 ha con el 21,89%, seguido de mayor a 3 ha hasta 5 ha con el 14,97%, siendo claro el

predominio de minifundios que dedican sus actividades al establecimiento de pequeños cultivos para el abastecimiento propio o comercio a pequeña escala. La transformación del territorio de Turbaná dada la cercanía a la gran ciudad turística de Cartagena no solo ha cambiado paisajísticamente el municipio, sino también sus dinámicas comerciales, sociales y económicas.

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



Fuente: UPRA (2023).

5.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

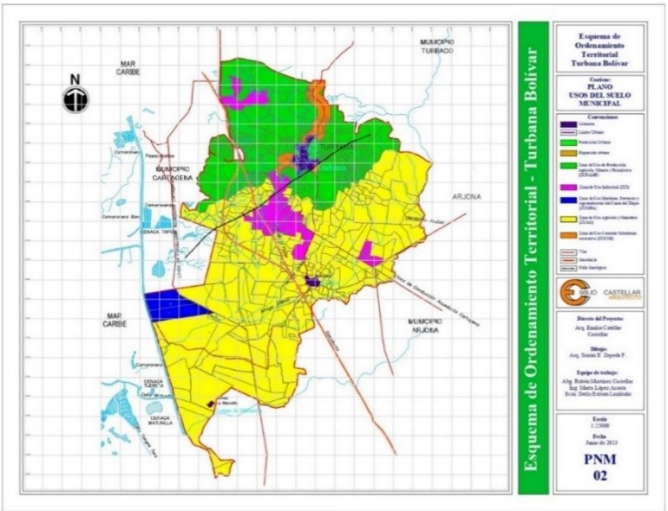
En cuanto a la clasificación de los usos principales del suelo rural del municipio se encuentran en el proyecto de acuerdo 021 de 2004 y su proyecto modificatorio de 2015 "Por medio del cual se presenta la revisión y ajuste como modificación excepcional del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Turbaná Bolívar".

En las categorías de protección del suelo rural, se encuentran las áreas de conservación y protección ambiental y las áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales. Las primeras están conformadas por las áreas de reserva forestal, como la zona boscosa localizada

al norte del municipio y las áreas es especial importancia ecosistémica como las fuentes se agua de Mameyal y Capacho, la zona de humedales localizado en la vía que conduce al corregimiento de Ballestas al corregimiento de Lomas de Matunilla y la zona donde está localizado el cementerio indígena en la Hacienda Monzur. La segunda, son los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, en ellos, no podrán desarrollarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que alteren o transformen el uso actual (Alcaldía Municipal de Turbaná, 2013).

Las zonas de usos del suelo se encuentran definidas en desarrollo ganadero, agropecuario y pesquero, producción agrícola, minera y paisajística, uso industrial, uso marítimo, portuario y agroindustrial del canal del Dique, uso agrícola y ganadero y uso corredor suburbano recreativo (Alcaldía Municipal de Turbaná, 2013). Aunque normativamente gran parte del suelo se encuentra definido para usos agropecuarios muchos predios son comercializados con fines diferentes, elevando exponencialmente el precio de la tierra hasta niveles inasequibles para los pequeños y medianos productores, que se han desplazado a la periferia sur del municipio o a municipios vecinos.

Figura 37. Plano de uso del suelo municipal de Turbaná



Fuente: (Alcaldía Municipal de Turbaná, 2013).

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, en las veredas El Choro y la Legua se desarrolla industria, de igual forma por la variante Mamonal – Gambote es mínima la producción de alimentos ya que los terrenos se han industrializado. La construcción de esta variante ha transformado lo que antes era una despensa agrícola del municipio.

Adicionalmente en el municipio se desarrolla la minería, principalmente la extracción del caliche que se utiliza para hacer cemento. Se encuentran tres (3) canteras por el sector Tortuga, Loma de Limón y La Gloria. Por la vía que conduce a Turbaco y Tortugas se encuentran condominios en construcción. En el municipio se encuentran varias zonas de protección como el volcán de agua manantial que es la zona verde del municipio donde se localizan las fuentes de agua del Chorrito, Mameyal y Capachos y todas vierten al arroyo El Pudor.

5.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo

El municipio presenta una alta vocación agropecuaria, pesquera y acuícola. El inventario bovino para el año 2023 es de 15.068 cabezas de ganado (ICA, 2023).

Las principales líneas productivas agrícolas del municipio son el maíz y la yuca, pero también se siembra plátano, millo, frijol caupí y negro, ahuyama y frutales como el mango y el níspero. Frente a la acuicultura y pesca las principales especies que se cultivan son el camarón, bocachico, sábalo y tilapia. La agricultura se desarrolla en todo el municipio y la ganadería principalmente en el corregimiento de Ballestas. Una parte de los productos agrícolas son para autoconsumo y otra se comercializa en el municipio de Cartagena de Indias.

Turbaná presenta un desafío en la disminución del área sembrada de los cultivos transitorios, porque los campesinos no son dueños de sus tierras, sino que para acceder a ellas utilizan la figura de comodato.

La Tabla 22Tabla 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 22. Área y rendimiento de los principales cultivos en Turbaná

Cultivo	Área cosechada (ha/año)	Rendimiento (t/ha)
Yuca	700,00	10,00
Maíz amarillo tradicional	720,00	1,00
Maíz blanco tradicional	570,00	1,00
Mango	340,00	5,00
Limón	64,00	10,00
Níspero	13,00	7,00

Fuente: (UPRA, 2022)

5.9.5. Dimensión económica

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

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayor a 10 ha hasta 20 ha con el 45,45% de los predios, ubicado en el corregimiento de Lomas de Matunilla, con un tiempo de desplazamiento al casco urbano entre 1 y 2 horas. Corresponde al sector con el valor más bajo de la tierra en función a sus condiciones de accesibilidad principalmente.

Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía ligeramente inclinada u ondulada con pendiente clase b (3-7%) y moderadamente inclinada con pendiente clase c (7-12%), con valores potenciales predominantes de 70 a 76 puntos, tierras buenas, los tamaños prediales predominantes son mayor a 5 ha hasta 10 ha con el 22,40% de los

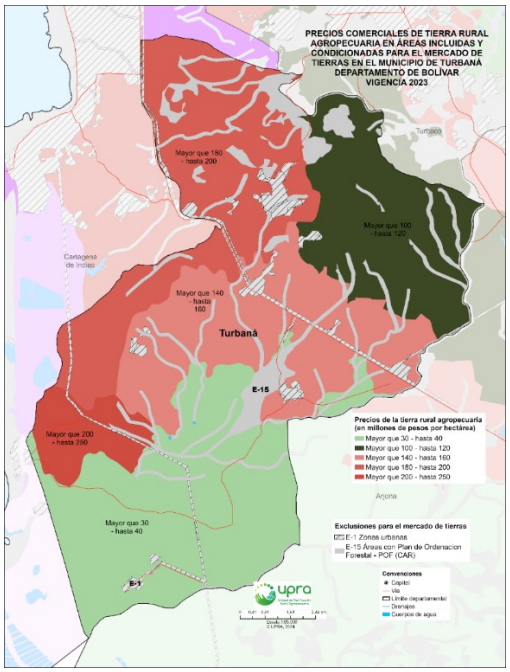
predios, ubicado al nororiente de la cabecera municipal, con un tiempo de desplazamiento al casco urbano menor a 1 hora.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía ligeramente inclinada u ondulada con pendiente clase b (3-7%) y moderadamente inclinada con pendiente clase c (7-12%), con valores potenciales predominantes de 70 a 76 puntos, tierras buenas, los tamaños prediales predominantes son mayor de 5 ha hasta 10 ha con el 19,90% de los predios seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha con el 16,84% de los predios, ubicado en el corregimiento de Ballestas, con un tiempo de desplazamiento al casco urbano menor a 1 hora.

Mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía fuertemente inclinada con pendiente clase d (12-25%), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, tierras moderadamente buenas a medianas, los tamaños prediales predominantes son mayor a 5 ha hasta 10 ha con el 21,63% de los predios, ubicado en la vereda El Choro, con un tiempo de desplazamiento al casco urbano menor a 1 hora.

Mayor que 200 hasta 250 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía moderadamente inclinada con pendiente clase c (7-12%), con valores potenciales predominantes de 64 a 69 puntos, tierras moderadamente buenas, los tamaños prediales predominantes son mayor a 100 ha hasta 1000 ha, ubicado en el sector de la Aerocivil, Piedrecitas y El Recreo con un tiempo de desplazamiento al casco urbano menor a 1 hora. Corresponde a los predios con los precios de la tierra más elevados en función a la influencia con el distrito turístico de Cartagena.

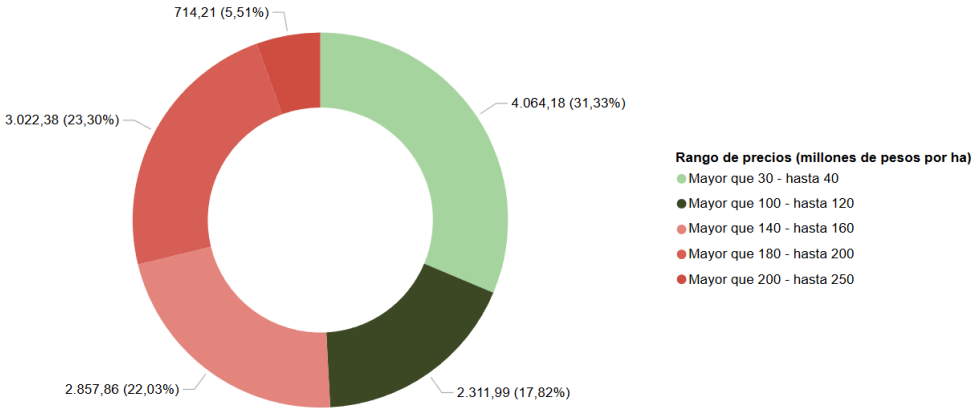
Figura 38. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Turbaná



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente figura muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Turbaná, donde el rango de precio predominante es mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 31,33% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 39. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Turbaná



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 30 hasta 40	4.064,18	Corregimiento de Lomas de Matunilla	53 a 58 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y ganadero
Mayor que 100 hasta 120	2.311,99	Al nororiente de la cabecera municipal	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y ganadero
Mayor que 140 hasta 160	2.857,86	Corregimiento de Ballestas	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Ganadero
Mayor que 180 hasta 200	3.022,38	Vereda El Choro	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola, ganadero e industrial
Mayor que 200 hasta 250	714,21	Sector de la Aerocivil, Piedrecitas y El Recreo	64 a 69 puntos	menor a 1 hora	Mayor a 100 ha hasta 1.000 ha	Agroindustrial canal del Dique

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio no existe oferta para el arrendamiento de tierras, los campesinos que no tienen tierra, accedan a ellas bajo la figura de "comodato", es decir, cultivan entre 0,5 y 3 hectáreas donde los dueños de la tierra las entregan por 2 años y las deben regresar en pastos para ganadería.

5.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales de Turbaná

Uno de los mayores desafíos que se presentan en el municipio es una disminución en el área sembrada de los cultivos transitorios debido a que los campesinos no son dueños de la tierras, esto dado en gran medida por los altos precios de la tierra rural, dónde las zonas con los precios de la tierra más bajos del municipio se encuentran en el rango mayor a $30.000.000 hasta $40.000.000 por hectárea siendo muy elevados para los pequeños productores, por lo que solo pueden acceder a explotar la tierra mediante figuras como el comodato.

Los precios altos de la tierra rural se encuentra fuertemente influenciados por la cercanía al Distrito turístico de Cartagena, en donde adicionalmente se encuentra el principal centro de consumo de la región.

La vocación del municipio es pecuaria dedicada a la ganadería de doble propósito con el 96,5% del área. Pero también se presentan diferentes usos al agropecuario como el Industrial por la Vereda El Choro y la variante Mamonal – Gambote y minería para la extracción de caliche en el sector de Tortuga, Loma de Limón y La Gloria, estos usos han incrementado exponencialmente el precio de la tierra y transformado el territorio en función de usos más rentables en términos económicos, de esta manera los mayores precios comerciales de la tierra se encuentran en la zona agroindustrial del canal del Dique que corresponden a terrenos con predominio de pendientes moderadamente inclinadas y valor potencial de 68 puntos, mientras que los precios de la tierra más bajos del municipio se encuentran en el corregimiento de Lomas de Matunilla que es el

sector más distante del casco urbano, con uso predominante agrícola y ganadero, con valores potenciales de hasta 68 puntos.

5.10. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Villanueva

5.10.1. Dimensión contextual

Villanueva es un municipio localizado al norte del departamento de Bolívar, aproximadamente 35 kilómetros de Cartagena, Capital departamental. Limitando al norte con el municipio de Clemencia, al sur con el municipio de Turbaco, al oriente con el municipio de San Estanislao y al occidente con el municipio de Santa Rosa de Lima.

La extensión total del municipio de Villanueva es de 14.255,08 hectáreas, de las cuales el 69% (9.803,86 hectáreas) se encuentran incluidas y condicionadas en dentro del mercado de tierras (UPRA, 2023). Su cabecera municipal presenta una altitud promedio de 150 metros sobre el nivel del mar, temperaturas promedio de 30°C presentes 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).

Conforme lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, el municipio se encuentra dividido territorialmente en la cabecera municipal dos corregimientos (Zipacoa y Algarrobo) ubicados máximo a 10 km des casco urbano y 2 veredas (Arroyo Vuelta y Pescadero), como caseríos se tienen Sabanas de Tabacal, Agua Viva, Sitio Nuevo, Viloria, Mendocita, El Coco, entre otros.

Con relación a los servicios públicos del área rural, la cobertura de energía eléctrica es de aproximadamente 40%, las zonas urbanas de los corregimientos son las que se benefician de este servicio, en la zona rural no se tiene cobertura y pocos son los que tienen la posibilidad de compra de paneles solares.

El servicio de agua potable solamente se tiene en el casco urbano, la zona rural capta el recurso mediante las quebradas, jagüeyes y pocos cuentan con pozos profundos. El servicio de gas domiciliario sólo se tiene en los cascos urbanos de Villanueva y Zipacoa.

El municipio cuenta con una buena disponibilidad de recursos hídricos, se destaca 5 microcuencas importantes que atraviesan el municipio como Arroyo Tabacal, Arroyo Largo, Arroyo Barro, Arroyo Vueltas y Arroyo Pescadero. A pesar de esta oferta hídrica 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.

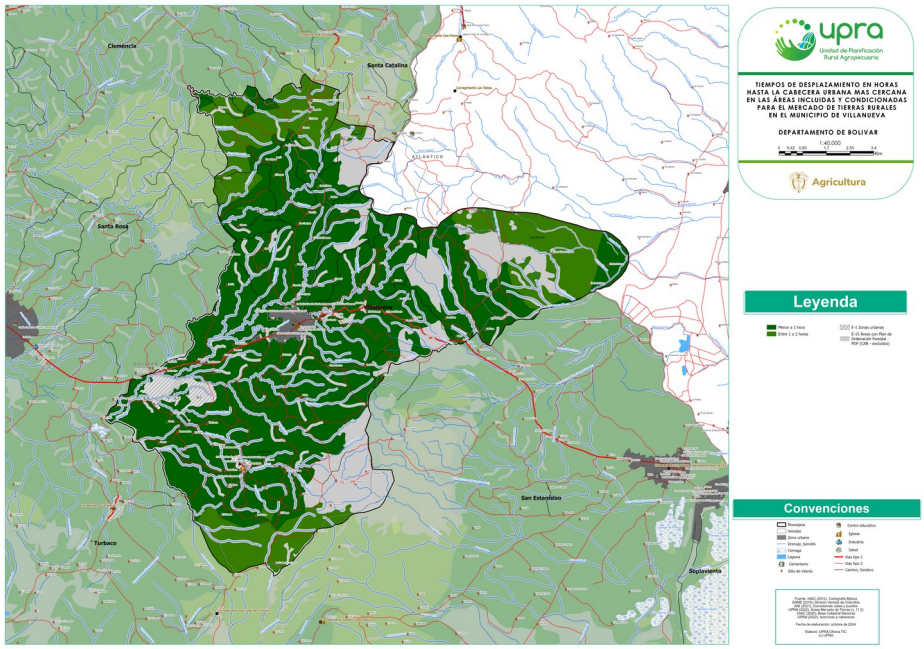
En cuanto al componente de infraestructura vial, el municipio tiene como principal acceso la vía que inicia desde Cartagena, pasando por Santa Rosa hasta la cabecera municipal de Villanueva y que se dirige para el municipio de San Estanislao la cual se encuentra pavimentada al igual de la vía que conduce hacia el corregimiento de Zipacoa, esta se encuentra en buen estado de conservación, mientras que El Corregimiento de Algarrobo la vía está en afirmado y en invierno su tránsito se dificulta. La red de vías terciarias presenta una cobertura media y se encuentra en regular estado de conservación, en época de inverno algunos sectores se hacen intransitables por condiciones de topografía, calidad y mantenimiento.

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 elaborado por la UPRA, se evidencia que a pesar del estado de las vías en general el municipio presenta tiempos cortos de desplazamiento inferiores a 1 hora. Sin embargo, sectores como San Carlos los desplazamientos son entre 1 y 2 horas, donde el transito se debe realizar en camino de herradura y bestia.

En general, en donde se concentra la mayoría de la población se presentan buenos tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, aspecto positivo para el

desarrollo de las actividades económicas de la región, la conexión intermunicipal permite el dinamismo del mercado de tierras, así como el trasiego de insumos y materias primas para el desarrollo agropecuario y la comercialización a través de canales viales que optimizan los tiempos y reducen los costos en que puedan llegar a incurrir los productores.

Figura 40. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Villanueva.



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional de la Registraduría, Notaria, Juzgado, por otro lado, no se cuenta con entidades financieras y 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.

El municipio cuenta con 5 instituciones educativas, de estas 3 son de carácter oficial haciendo presencia con 9 sedes ubicadas en el casco urbano, los corregimientos de Algarrobo y Zipacoa, y en la vereda Arroyo Vueltas; la

institución educativa técnica agropecuaria de Villanueva hace presencia con 6 sedes de las 9 mencionadas. En cuanto a la infraestructura de salud, el municipio cuenta con una planta física un hospital de primer nivel y un centro de salud en el corregimiento de Zipacoa.

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 Villanueva 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, educación o financieros.

Se identifica que en el municipio la asociatividad no es muy incidente, sin embargo, existen varias asociaciones que permiten 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 asociaciones de productores agropecuarios y asociación de pequeños ganaderos y de grandes ganaderos

Las mujeres durante los últimos años se han involucrado de manera más activa en las actividades económicas, se ha optado por la inclusión del 30% de la participación de la mujer en los diferentes proyectos; actualmente se cuenta con cuatro asociaciones activas dedicadas a las actividades de panadería, dos de víctimas enfocadas en el sector agrícola (yuca, maíz, ñame y plátano) y pecuario. Existe una Asociación de Usuarios Campesinos, con más de 200 afiliados, en su totalidad son adultos mayores y 30% de ellos participan mujeres, dedicadas a los proyectos agropecuarios. En cuanto la participación del joven rural, ésta es muy escasa, pocos jóvenes presentan gusto por trabajar el campo a pesar de que algunos colegios tienen enfoque agropecuario la mayoría se va a la ciudad o se dedican al fototaxismo.

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 Villanueva presenta un nivel de riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. Dicho esto, actualmente este es uno de los municipios de la región del suroeste 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 la compra y venta de tierras, y en las oportunidades e inversiones que se puedan presentar en el municipio.

5.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Villanueva, 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 25.971 habitantes, su cabecera municipal registra 22.239 habitantes que representan el 85,63%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (3.732 habitantes) representando el 14,34% del total de la población (TierraData, 2024) lo cual evidencia las fuertes dinámicas urbanas en el municipio. Villanueva se clasifica en la categoría de ruralidad Ciudades y Aglomeraciones, los municipios que pertenecen a esta categoría se caracterizan porque presentan comportamientos urbanos y su cercanía al municipio de mayor importancia (Nodo), el cual en este caso es el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra media, pues entre el 53% de los predios no cuentan con títulos formales (UPRA, 2022). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la sucesión, la posesión, la aparcería o el arrendamiento.

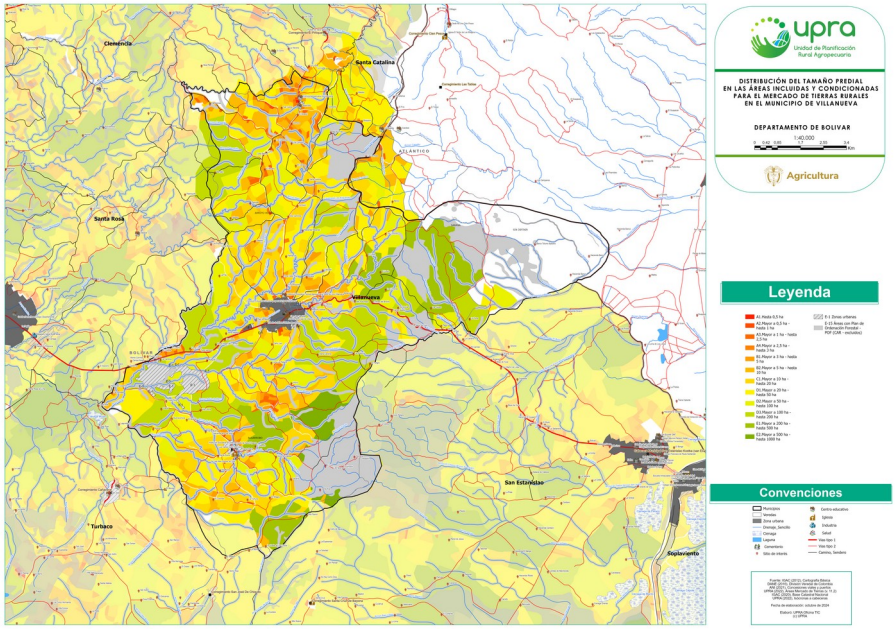
El porcentaje de informalidad se encuentra en el tercer rango de clasificación, porcentaje que puede explicarse por la distancia a las oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, los costos notariales y registrales, así como el desconocimiento y la falta de cultura a la hora del registro de la formalización de la propiedad. En la medida que este índice sea bajo se

logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

Por otro lado, en cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, el 35,19% de los predios son minifundios con áreas mayores a 3 hasta 10 hectáreas, ubicados principalmente en cercanías al casco urbano, las zonas urbanas de los corregimientos y a las vías principales del municipio, seguidamente se presenta la pequeña propiedad con áreas mayores de 10 hasta 20ha representando el 23,06%. Los predios de mayor extensión se ubican sobre los límites oriental y occidental del municipio.

En consecuencia, con los precios comerciales de la tierra definidos para el municipio se observa una relación inversa con el tamaño predial, pues para aquellos minifundios y pequeños predios se presentan los mayores rangos de precios de la tierra y en la medida en que los tamaños prediales aumentan los precios comerciales disminuyen.

Figura 41. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Villanueva



Fuente: UPRA (2023).

5.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

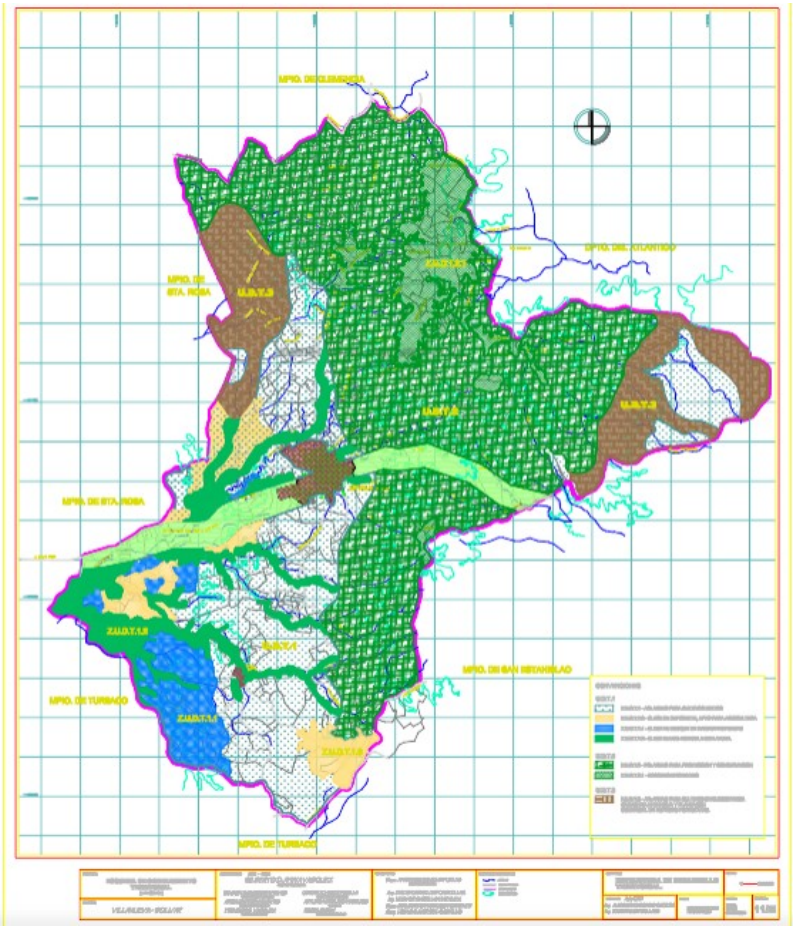
En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Acuerdo Nº 008 del 25 de agosto del 2003 y posterior Modificación Excepcional Esquema De Ordenamiento Territorial mediante acuerdo del 2015. Estos usos normados se presentan a continuación:

De acuerdo con la estructura de desarrollo territorial, se definen como áreas de conservación y protección de los recursos naturales aquellas zonas que hacen parte del sistema montañoso de la serranía de Piojo, es un sistema montañoso alcanzando alturas hasta 400msnm; así mismo, son objeto de protección las rondas hídricas. Los usos principales están orientados a las reforestación, conservación y recuperación de los suelos, producción de agua, algunos restringidos como el ecoturismo, construcción de embalses, vivienda y zoocria.

Las áreas dispuestas para la producción agropecuaria, forestal y minera se encuentran destinadas para el establecimiento de cultivos mixtos ganadería extensiva y plantación comercial de especies naturales. Las características para el desarrollo de estas zonas son las pendientes inferiores al 12%, climas cálido seco y suelos moderadamente profundos a superficiales. Estos se encuentran distribuidos en todo el territorio municipal y donde se establecen los principales cultivos como la yuca, maíz, ñame, plátano y mango. La influencia de esta zonas en los precios comerciales de no constituye el factor más determinante en el precio de la tierra rural en el municipio, esto se evidencia en que se encuentran suelos con normatividad agrícola que presentan los precios de terreno por hectárea más costosos, pero también parte de predios clasificados como de uso agrícola se encuentran en los rangos de precios más bajos del municipio permitiendo concluir que factores como la accesibilidad, topografía y adecuación de las tierras son más influyentes e impactan el mercado de tierras rurales.

Se define la categoría de suelo suburbano sobre la vía de segundo orden que comprende el corredor Santa Rosa – Villanueva – San Estanislao. Por sus condiciones y características influenciadas de la ciudad presenta los mayores precios comerciales de la tierra el tramo de Santa Rosa – Villanueva, los predios ubicados allí presentan precios mayores que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea y el segundo tramo de Villanueva – san Estanislao los precios son mayores de 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea.

Figura 42. Mapa de estructura de desarrollo rural del municipio de Villanueva



Fuente: (Alcaldía Municipal de Villanueva, 2003).

El aumento de las actividades agrícolas, ganadería y mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. El EOT en su componente rural se encuentra desactualizado y los usos definidos

presentan varios conflictos los usos actuales de los suelos, pues en ellos, las tierras destinadas a la conservación y protección se encuentran siendo utilizado para el desarrollo de actividades económicas y muchas de ellas sin ningún tipo de manejo o de mitigación. Se presentan algunos fenómenos de deslizamiento en zonas inestables debido a la topografía y las intervenciones antrópicas, deforestación y siembra de cultivos. Sectores como Cerro el Olivo se ven afectados por dichos fenómenos.

5.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía de Villanueva se basa en la agricultura, la ganadería y, en menor medida, el comercio. En el sector agrícola se destaca el establecimiento de cultivos principales como la yuca, maíz, ñame y otros productos de pancoger que abastecen tanto al consumo local como a los mercados regionales. 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.

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 43. Área y rendimiento de los principales cultivos en Villanueva

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	2.720,00	8,00
Maíz Amarillo Tradicional	1.420,00	2,00
Maíz Blanco Tradicional	1.380,00	2,00
Mango demás variedades	351,00	20,00
Ñame demás variedades	250,00	10,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano consumo interno	102,00	3,00

Fuente: UPRA (2022).

En relación con la actividad pecuaria, se practica en su mayoría la ganadería doble propósito con aproximadamente 12.136 bovinos (ICA, 2023) lo que es bajo en comparación con el promedio departamental. La capacidad de carga puede llegar hasta 4 cabezas de ganado por hectárea y la producción lechera de 6 a 7 litros/día/cabeza para grandes productores y entre 4 a 5 litros/día/cabeza para pequeños productores. En menor escala se da la cría de cerdos y búfalos y especies menores como gallinas ponedoras contribuyendo de manera significativa a la economía local y regional del municipio.

Productos derivados como el queso son de gran importancia, pues en el caso de Villanueva las mujeres bolleras demandas gran cantidad de queso para la fabricación del producto.

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio mediante ventas directas, también en algunos mercados del departamento del Atlántico, el centro de acopio principal es el mercado de Basurto en la Ciudad de Cartagena.

Para el apoyo de las actividades agrícolas en Villanueva no existe matadero o infraestructura de adecuación de tierras como distritos de riego, y centros de acopio que permita el mejoramiento de las cadenas productivas del municipio.

5.10.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas en parte del corregimiento Algarrobo y sectores como Las Lomas y El Peligro; presenta un clima cálido seco, 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 inferiores a 1 hora, y tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 hectáreas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Este rango se representan en la mayor parte del territorio del corregimiento de Zipacoa, corresponden a tierras de clima cálido seco, de regular capacidad productiva presentan un rango de valor potencial predominante de 47 a 52 puntos y relieve ligera escarpado, con pendientes del 25% al 50%; predominan los tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, y tamaños prediales mayores a 20 hasta 50 hectáreas influenciadas por la zona urbana de Zipacoa.

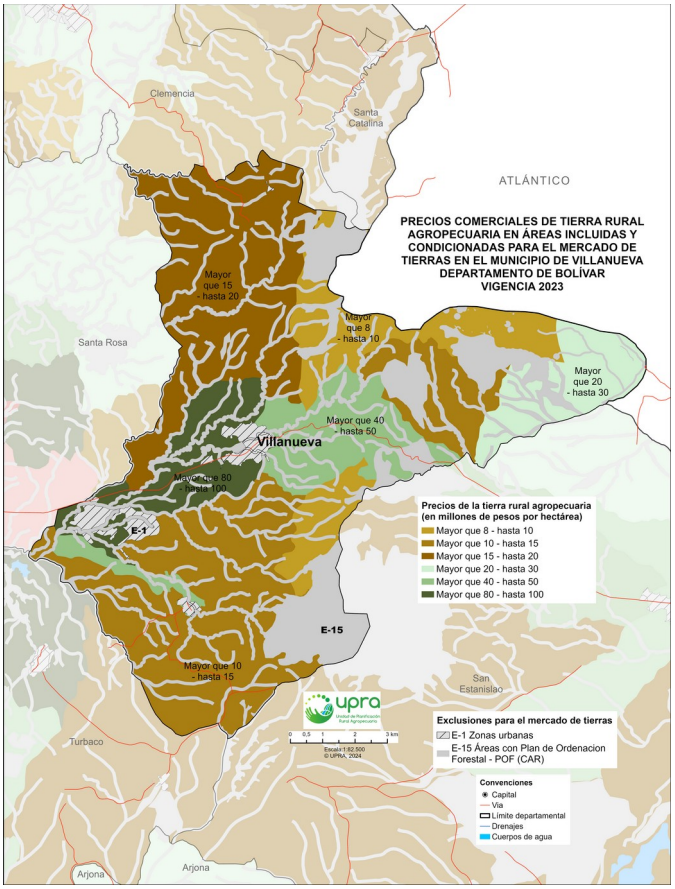
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al oriente en sectores como Salado, Sabana, Camarones y El Reparo; tierras productivas de clima templado cálido seco, con predominio de valor potencial de 59 a 63 puntos lo que indica tierras de buena a mediana capacidad productiva, relieve moderada y fuertemente inclinado, con pendientes del 7% al 25%, presenta cercanía a los centros de consumo con tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, predominan las parcelas de 5 a 10 hectáreas y la producción de cultivos transitorios.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al oriente en colindancias con el departamento del Atlántico, tierras productivas de clima templado cálido seco, con predominio de un rango de valor potencial de 59 a 63 puntos, indicando tierras de buena capacidad productiva, relieve plano con pendientes inferiores al 3%, tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora, predominan las parcelas de 20 a 50 hectáreas.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Tierras ubicadas el suelo suburbano Villanueva – San Estanislao y el corredor vial Villanueva – Zipacoa. Estas tierras son de mediana a regular capacidad productiva con valores potenciales predominantes entre 47 a 52 puntos, en estas zonas predomina los predios con áreas mayores a 5 hasta 10 ha. Normativamente suelos suburbanos.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea Tierras ubicadas el suelo suburbano del corredor vial Santa Rosa - Villanueva. Estas tierras de capacidad productiva moderadamente buenas con valores potenciales predominantes entre 64 a 69 puntos, en estas zonas predomina los predios con áreas inferiores a 0,5 ha y presenta usos normativos como suburbanos.

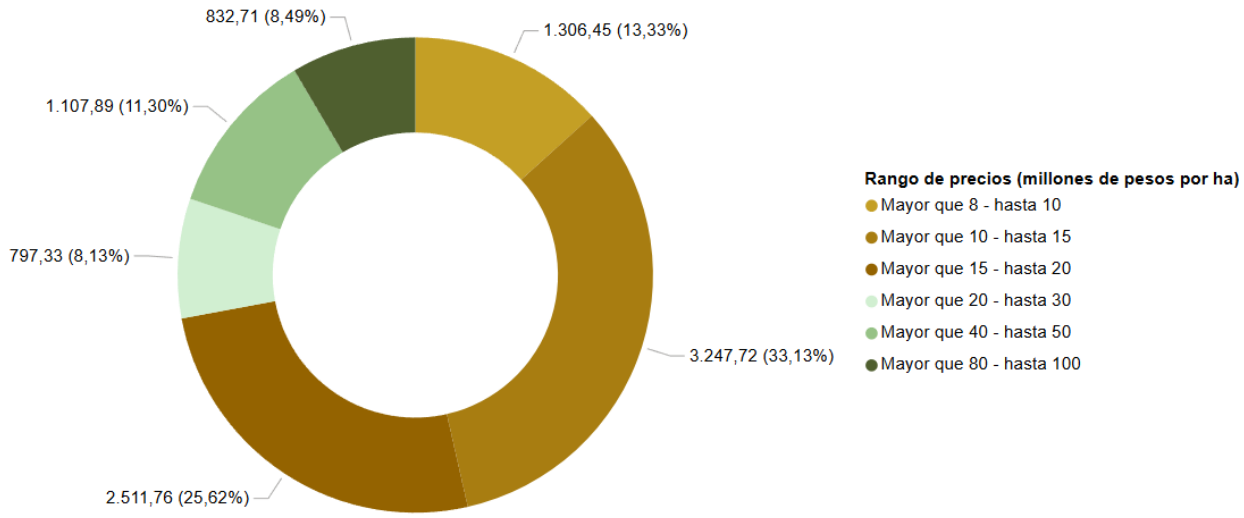
Figura 44. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villanueva



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Villanueva, donde el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 33,13% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 45. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villanueva.



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 24. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Villanueva

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	1.306,45	Corregimiento Algarrobo y sectores como Las Lomas, El Peligro	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha – hasta 50 ha	Agropecuario
Mayor que 10 hasta 15	3.247,72	Corregimiento Zipacoa	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha – hasta 20 ha	Agropecuario
Mayor que 15 hasta 20	2.511,76	Sectores como Salado, Sabana, Barrigon, Camarones, El Reparo	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha – hasta 10 ha	Agropecuario
Mayor que 20 hasta 30	797,33	Sectores al oriente como El Banco Totumo Bijibana	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha – hasta 50 ha	Agropecuario
Mayor que 40 hasta 50	1.107,89	Corredor vial Villanueva-San Estanislao y Corredor Villanueva-Zipacoa	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha – hasta 10 ha	Agropecuario - Suburbano
Mayor que 80 hasta 100	832,71	Corredor vial Santa Rosa - Villanueva	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agropecuario - Suburbano

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 25. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Villanueva

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario - Ganadería	$ 28.000 – $ 30.000	Cabeza de ganado	mensual	Arriendo de tierras para ganadería. Con una capacidad de carga del suelo de 1 cabezas de ganado por hectárea.
Agricultura	$ 1.500.000 – $ 2.000.000	ha	anual	Depende de la ubicación y acceso al agua

Fuente: UPRA (2023).

5.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Villanueva

La dinámica del mercado de tierras en el municipio de Villanueva es activa, actualmente se están presentando varias transacciones debido a las parcelaciones y fraccionamiento de la zona rural; 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.

Villanueva presenta accesibilidad a la hora de adquirir una propiedad rural, pues en comparación con municipios de la región como Turbaco, Arjona y Santa Rosa los precios de la tierra aún son accesibles para la población de condición media que quiera trabajar el campo, en el municipio aún no se ha dado la parcelación y uso recreacional en gran escala.

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. La

ganadería es de doble propósito destacando la producción de queso insumo importante para la producción de boyo, producto destacado de la región. Dichas actividades se desarrollan sobre los suelos en general de mediana y buenas condiciones agrológicas. Sin embargo, factores como la pendiente dificultan la producción por lo que la tecnificación y tecnología deben ser implementados con más frecuencia para mejorar los rendimientos productivos en acompañamiento con la implementación de sistemas de riego y la buena mecanización.

Adicionalmente la infraestructura vial y la cobertura de servicios públicos son aspectos que inciden en las dinámicas inmobiliarias, pues las buenas condiciones generar una percepción de desarrollo que incentivan a los inversionistas y pobladores en la compra de tierras.

Es así que el rango de precios predominante en el municipio es mayor que $10’000.000 por hectárea hasta $15’000.000 por hectárea, representado por el 33,13% del total de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales.

5.11. Dinámica del mercado de tierras del municipio de Zambrano

5.11.1. Dimensión contextual

Zambrano es un municipio localizado aproximadamente a 70,00 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 el municipio de San Juan de Nepomuceno, al sur con el municipio de Córdoba, al oriente con el rio Magdalena y al occidente con los municipios de El Carmen de Bolívar y San Jacinto.

La temperatura media multianual es de 28°C, presentando un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 20m.s.n.m y con una precipitación promedio de 909,00mm al año.

El municipio dentro de su estructura hídrica se encuentra acobijado por el rio Magdalena, también se encuentra directamente relacionado con las cuencas de los Montes de María, arroyos como El Yeso, Arroyo Mancomoján, Alferéz, Raicero entre otros; caños como Zambrano, Salitral, Del Arroyo y un complejo cenagoso importante en función de las ciénagas Salitral, Zambrano, El Chivo entre otras. Dentro del impacto municipal al estar tan estructurado alrededor de un complejo sistema de ciénagas, es inherente que un número importante de veredas presenten un nivel de riesgo alto de inundación, principalmente en épocas de invierno, lo mismo es ocasionado por el rio Magdalena, el cual en sus crecientes inunda parte de sus zonas aledañas.

En lo referente a la infraestructura de riego el municipio cuenta con los distritos de La Tuna, La Florida y Bongal, los cuales actualmente no se encuentran en funcionamiento y están siendo usados como reservorios de agua, toda la infraestructura fue desmantelada durante el periodo de violencia en donde se hurtaron equipos, tuberías y demás infraestructura.

De acuerdo a información de la UPRA, Zambrano cuenta con una superficie total de 31.086,09ha, dentro de las cuales 20.084,82 ha se enmarcan en el mercado de tierras (MT). Por otro lado, según el censo DANE 2018 proyección 2024, la población del municipio es de 12.886 habitantes de los cuales 11.126 habitantes se encuentran ubicados en la cabecera municipal y 1.760 en los centros poblados y zonas rurales dispersas. De esta manera se evidencia que la gran mayoría de la población gira en torno a las actividades urbanas pese a tener un área dentro del mercado de tierras muy amplio.

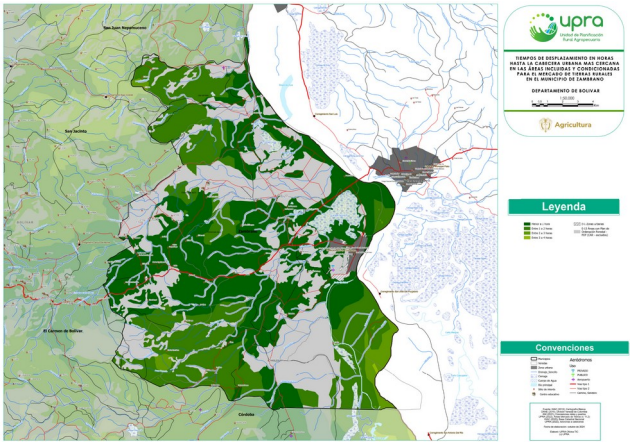
El municipio en su zona rural y según información de la entrevista semiestructurada se compone de 22 veredas. Los sectores ubicados al norte son los que presentan mayores precios de la tierra en un rango mayor que $10.000.000 hasta $15.000.000 por hectárea, se destacan por sus condiciones de accesibilidad, características agrológicas y desarrollo productivo en función de la palma. Los sectores con los precios por hectárea más bajos son los ubicados al

costado oriental del municipio en las laderas del rio Magdalena y con alto riesgo de inundación, estas tierras se estiman en un rango de precio mayor que $3.000.000 hasta $5.000.000 por hectárea.

Al municipio se puede acceder por el sur con la vía que lo comunica con el municipio de Córdoba, por el occidente con la vía que lo comunica con el Carmen de Bolívar y de forma fluvial por el rio Magdalena. En términos generales el municipio no se encuentra desarrollado en función de un buen sistema vial, principalmente en lo que corresponde a las vías terciarias, muchas de ellas se encuentran hasta ahora en proceso de adecuación como es el caso de la vía en la vereda Bongal, con una intervención de aproximadamente 1.000m, de igual manera en el sector Capaca – Florida con aproximadamente 600m que se encuentra en construcción. La zona con mayor dificultad de accesibilidad se encuentra ubicado sobre los sectores de Bongal, Tosnovan, La Tuna y San Francisco.

Según datos de la UPRA, se estima que aproximadamente el 54,61% de los sectores rurales se encuentran a menos de 1 hora de la cabecera municipal, el 37,01% se encuentran entre 1 y 2 horas aproximadamente y con tiempos de hasta 2 a 3 horas en un 8,17% del territorio, estos últimos principalmente en épocas asociadas a fuertes inviernos.

Figura 46. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Zambrano



Fuente: UPRA, (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica es prestado únicamente en los centros poblados de Capaca y en Florida, por lo cual en las zonas rurales se suple mediante un proyecto de plantas solares, dónde un total de 104 plantas abastecen varios sectores.

El servicio de acueducto, las veredas no cuentan con el respectivo servicio, el agua es llevada por parte de la administración municipal en carro tanques, adicionalmente no se encuentran reservorios de agua y la administración se encuentra realizando gestiones con CARDIQUE para poder manejar el acceso al líquido vital en las zonas rurales, siendo este tema uno de los principales ejes temáticos en los consejos municipales de desarrollo rural en la actualidad.

La presencia institucional en el municipio es escasa, actualmente cuenta con Notaria única, entidades financieras como el Banco Agrario y corresponsal bancario solamente, las demás entidades se encuentran en municipios cercanos, como por ejemplo para los temas registrales de la propiedad los habitantes se deben desplazar hasta el municipio del Carmen de Bolívar. La poca presencia institucional limita la accesibilidad de los campesinos a un portafolio de beneficios con los que sí cuentan otros municipios, por lo cual muchos inversores se pueden interesar por municipios dónde este no sea un inconveniente, variable que no es ajena al mercado de tierras interno, si se analizan los precios comerciales de la tierra de Zambrano el 89,84% de los sectores rurales no superan los $10.000.000 por hectárea, a diferencia de municipios ubicados al norte del departamento de Bolívar que en general cuentan con mayor presencia institucional o cercanía y otros factores adicionales como la proximidad a centros de consumo, distritos de riego, infraestructura vial y otros.

Se destaca la presencia del Banco Agrario, que de una u otra forma acerca a los productores a servicios financieros que, a pesar de no ser suficiente, son una alternativa económica para el establecimiento de proyectos productivos agropecuarios.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía municipal, el servicio de educación primaria es prestado por medio de escuelas rurales mientras que el servicio de bachillerato es prestado únicamente en la cabecera urbana, en el sector de Capaca se cuenta con educación hasta octavo de bachillerato, y actualmente se encuentra en proceso la habilitación de la escuela del sector de la Florida para educación básica primaria. En lo referente al enfoque agropecuarios en la zona urbana se encuentra un colegio con este énfasis, uno acuícola y otro con enfoque en sistemas. Finamente se cuenta con un colegio que es auxiliado por una empresa reforestadora (Forestal Monterrey Colombia) y presta educación hasta bachiller.

A nivel salud la cabecera municipal cuenta con el hospital E.S.E Hospital Local San Sebastián de nivel 1, mientras que en las zonas rurales no se presta el respectivo servicio, por lo cual los pobladores rurales se deben desplazar desde las diversas veredas hasta el casco urbano para atención primaria, si se requiere de servicios más especializados se deben realizar desplazamientos hasta otros municipios o ciudades principales.

Respecto al componente diferencial se evidencia la participación de mujeres alrededor de la agricultura familiar sin que se dediquen a un cultivo en específico, por otro lado, el SENA hace presencia con proyectos productivos de gallinas ponedoras y de pollos de engorde. También se encuentran 2 pequeñas asociaciones de pequeños ganaderos, 3 de acuicultores y de 12 a 15 agrícolas. En lo relacionado a la población joven se observa participación en procesos de capacitación con el SENA y la alcaldía local, incentivando la participación de esta población en las actividades agropecuarias.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Zambrano presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV 2022), este ha sido un municipio golpeado por la violencia en el país y cuenta con algunos

sectores con problemas de orden público influyendo negativamente en la dinamización del mercado de tierras rurales.

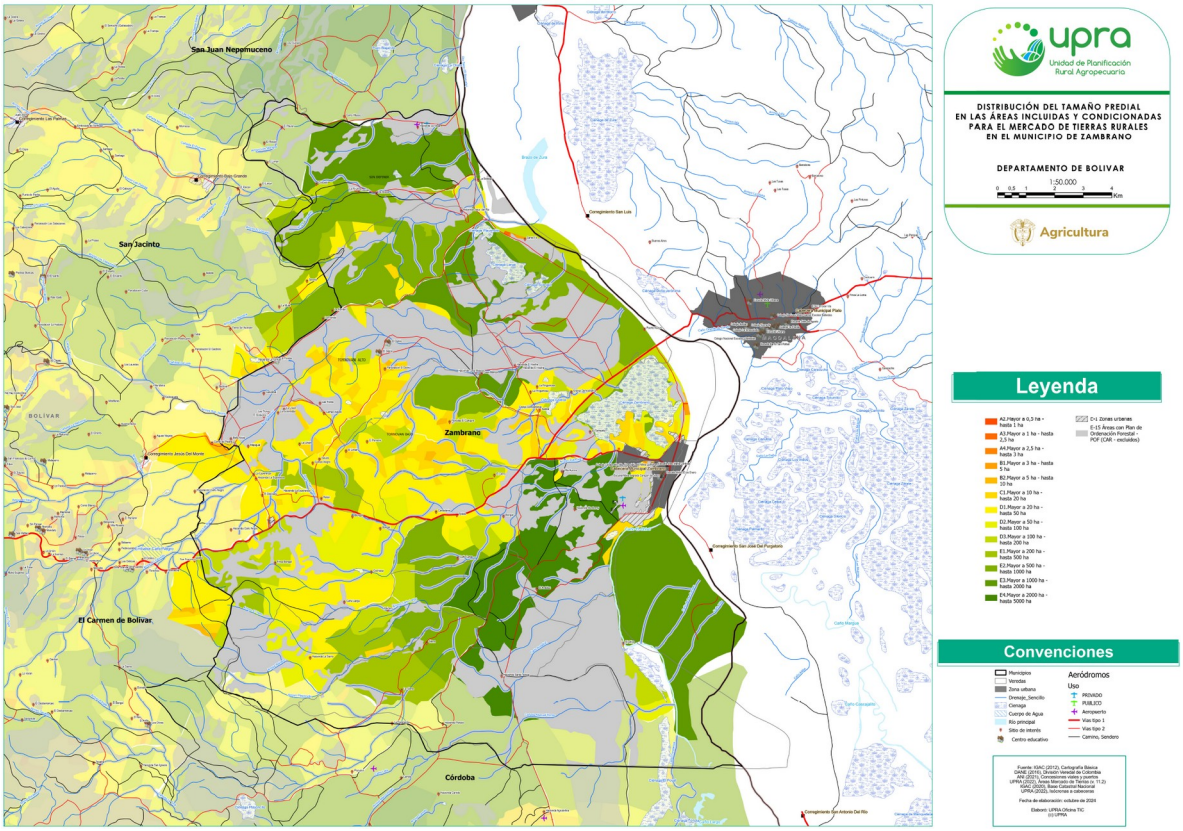
5.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Zambrano es uno de los municipios que se encuentran por debajo de la media departamental en términos de informalidad, actualmente presenta una informalidad en la tenencia de la tierra que se encuentra entre el 25% y el 50%, pues se estima que aproximadamente el 48,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, (UPRA, 2022), esta cifra aunque pequeña en comparación con los demás municipios es una problemática interna, teniendo en cuenta que desacelera la valorización habitual de los predios, crea una barrera entre el estado y los campesinos, fomenta la desigualdad, impide el acceso a beneficios financieros, dificulta el ordenamiento adecuado del territorio entre otros.

Con base en el mapa de distribución predial elaborado por la UPRA, en la zona rural del municipio sobresale la mediana propiedad, pues se estima que el 54,15% de los predios cuentan con tamaños desde las 20ha y hasta las 50ha. Los latifundios no son representativos pues menos del 6,00% de los predios presentan áreas mayores a 200ha, sin embargo, representan el 53,77% de la extensión del territorio siendo el reflejo de la concentración de la tierra. El restante presenta buenas condiciones de accesibilidad a predios para diversos desarrollos agropecuarios.

Zambrano se clasifica en la categoría de rural, teniendo en cuenta que las dinámicas internas giran principalmente en función a las actividades rurales que deben fortalecerse en función de la infraestructura vial, titulación, centros de acopio, adecuación de tierras, capacitación y otros. Por otra parte, los centros poblados están conformados por campesinos que viven en estas zonas y se desplazan todos los días a las parcelas o fincas, esta condición también es producto no solo del acceso a servicios si no de las condiciones de orden público actuales, las cuales no son favorables.

Figura 47. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Zambrano

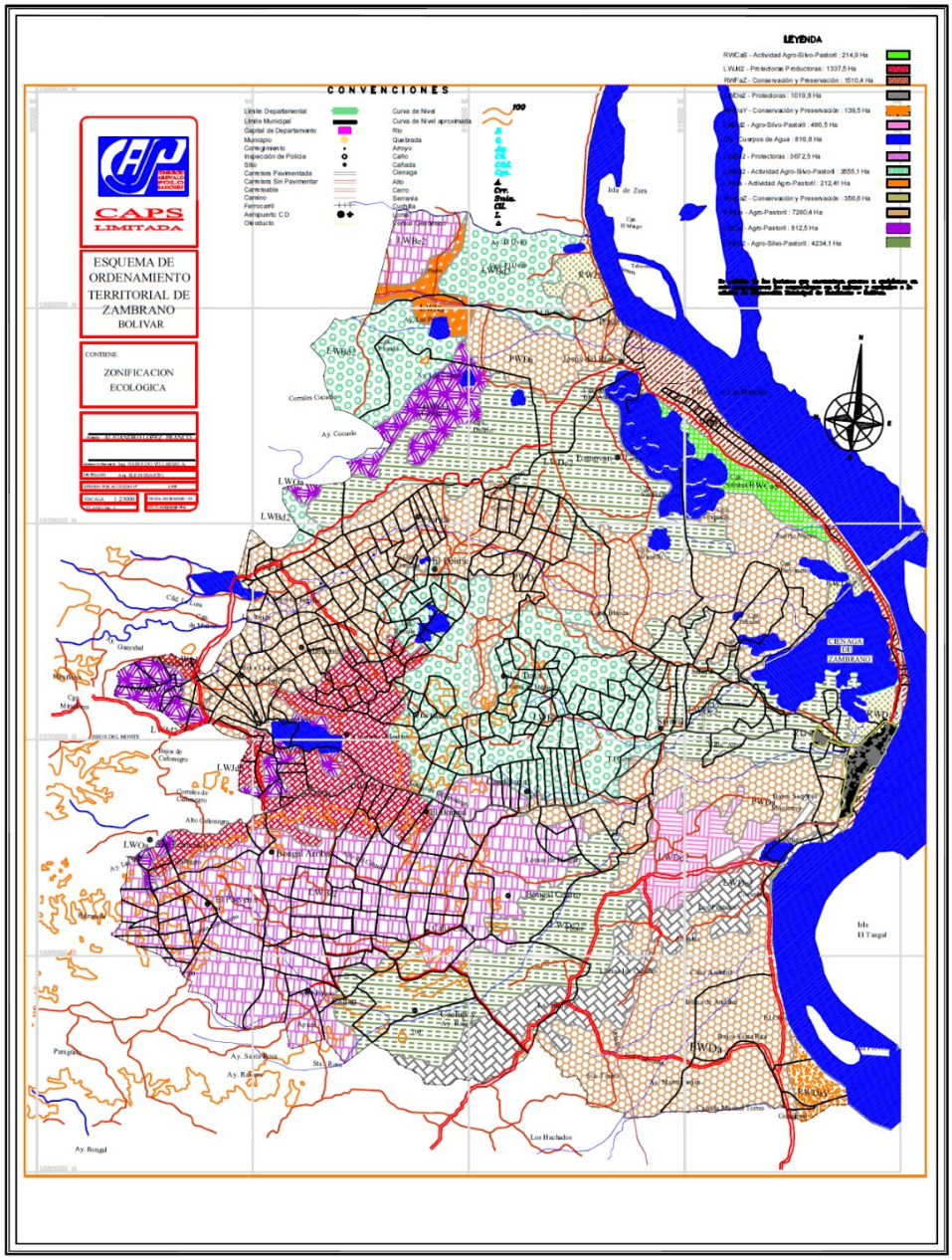


Fuente: UPRA (2023).

5.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Zambrano al tener una población inferior a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT. El municipio se clasifica en cinco usos del suelo, el agro-pastoril, agro-silvo-pastoril, minero, piscícola y forestal (Protección - Producción), estos usos se encuentran definidos en el EOT y en el siguiente mapa:

Figura 48. Mapa de Zonificación ecológica del municipio de Zambrano



Fuente: (Alcaldia Municipal de Zambrano, 1999)

El suelo definido en la categoría de protección restringe la explotación económica intensiva de estos predios y suelos, en términos del mercado de tierras los predios colindantes a las zonas de protección con condición de inundación

presentan precios de la tierra bajos con respecto a otros usos del suelo. Por el contrario, la zona norte del municipio presenta norma Agro-Silvo-pastoril y Agro-pastoril dónde permite la combinación de cultivos con especies forestales, adicionalmente de ganadería con potreros bien manejados, estos sectores a su vez corresponden a los sectores más costosos del municipio.

La economía del municipio se basa principalmente en la agricultura y en la ganadería, más sin embargo actualmente la Alcaldía municipal se encuentra en desarrollo turístico en las zonas boscosas y sobre la ciénaga de Zambrano, pero el avance es poco. Los usos mineros tampoco se están desarrollando actualmente, Ecopetrol visitó varias zonas rurales como posibles fuentes de gas sin embargo este proyecto no prosperó.

Por otro lado, no se ha evidenciado el desarrollo de proyectos de parcelación o loteos para usos como vivienda campestre, por lo que no se derivan conflictos con los usos agropecuarios tradicionales.

5.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Como se ha venido mencionando la economía interna tiene sus bases principalmente en actividades agropecuarias, de las que se destacan el cultivo de Yuca, maíz, ajonjolí, tabaco negro, hortalizas, frijol, ají, ahuyama, pesca y pequeña ganadería.

El cultivo de Hortalizas se ve principalmente sobre la zona de aluviones y su costo de establecimiento por hectárea se encuentra en promedio en los $3.000.000/ha al igual que el cultivo de yuca, para los cultivos de maíz, ahuyama y ajonjolí se encuentra en un promedio de $2.500.000/ha y el tabaco en $2.000.000/ha, a continuación, se describen los principales cultivos con base a los datos de la UPRA.

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 Zambrano registra de manera representativa los siguientes cultivos:

Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en Zambrano

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Palma de aceite	1431,40	2,50
Yuca	1000,00	4,00
Maíz	360,00	0,60
Frijol	330,00	1,00
Ahuyama	45,00	12,00
Ajonjolí	45,00	1,00
Melón	20,00	12,00
Patilla	20,00	12,00
Tabaco	20,00	2,00

Fuente: EVA (2022).

Otra línea productiva muy importante es la ganadería de doble propósito de razas Cabú y Gyr, la cual es desarrollada en zonas de montaña y en algunas zonas bajas, más sin embargo se encuentra presencia ganadera en todas las veredas, el manejo es por medio de tránsito de ganado dependiendo de las condiciones climáticas, dónde en épocas de verano se trasladan principalmente a las zonas bajas. La capacidad de carga en el municipio se encuentra en 2 cabezas por hectárea y el promedio de producción de leche por animal es de aproximadamente de 7 a 10 litros, esta es distribuida y comercializada en el municipio del Plato dónde finalmente realizan procesos de transformación en queso blanco y mozarela, debido a que no hay agroindustria en el municipio.

En cuanto a la acuicultura la pesca es tradicional y gira alrededor de especies como el bocachico, bagre y doncella, especies nativas del río Magdalena.

Los productos del municipio son comercializados por medio de intermediarios, los cuales llevan los productos hasta el municipio de Carmen de Bolívar, las ciudades de Valledupar, Sincelejo y Barranquilla (zona de Montes de María).

5.11.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas y moderadamente inclinadas con pendientes clase a y c (0-3% y 7-12%), valores potenciales de 47 a 52 puntos principalmente, es decir tierras de medianas a regulares y con limitantes por inundación y erosión. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha en su mayoría, son sectores ubicados al costado oriental y occidental del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 1 a 2 horas principalmente y con vías en general en mal estado de conservación y mantenimiento. Los factores determinantes por la que estas zonas corresponden a las tierras con los precios de tierra más bajo dentro del municipio se encuentran asociado a los factores de inundación, erosión y accesibilidad, estos limitan la producción y comercialización de productos, segregando a sus habitantes en función de acceso a servicios públicos básicos de calidad.

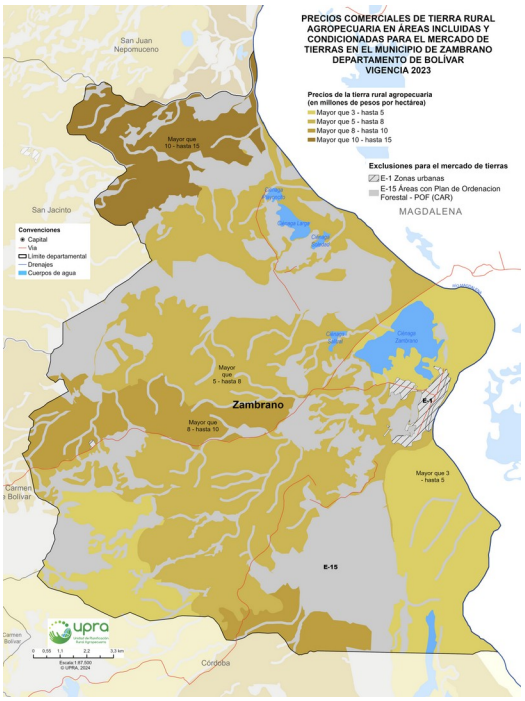
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras moderadamente inclinadas y fuertemente inclinadas con pendientes clase c y d (7-12% y 12-25%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente, es decir tierras regulares a malas. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha y hasta 50ha, son sectores ubicados en la zona central del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras fuertemente inclinadas con pendientes clase d (12-25%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente, es decir tierras de moderadamente buena a

mediana. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha, corresponden a los sectores ubicados sobre la parte central del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora principalmente y con vías en general en buen estado de conservación y mantenimiento.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas y ligeramente escarpadas con pendientes clase a y e (0-3% y 25-50%), valores potenciales de 53 a 58 puntos principalmente, es decir tierras medianas. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha, corresponden a los sectores ubicados sobre la parte norte del municipio, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano de entre 1 y 2 horas principalmente y con vías en general en buen estado de conservación y mantenimiento. Uno de los factores más influyentes para que corresponda al precio de la tierra por hectárea más alto del municipio son la accesibilidad, como también los valores potenciales de estos sectores.

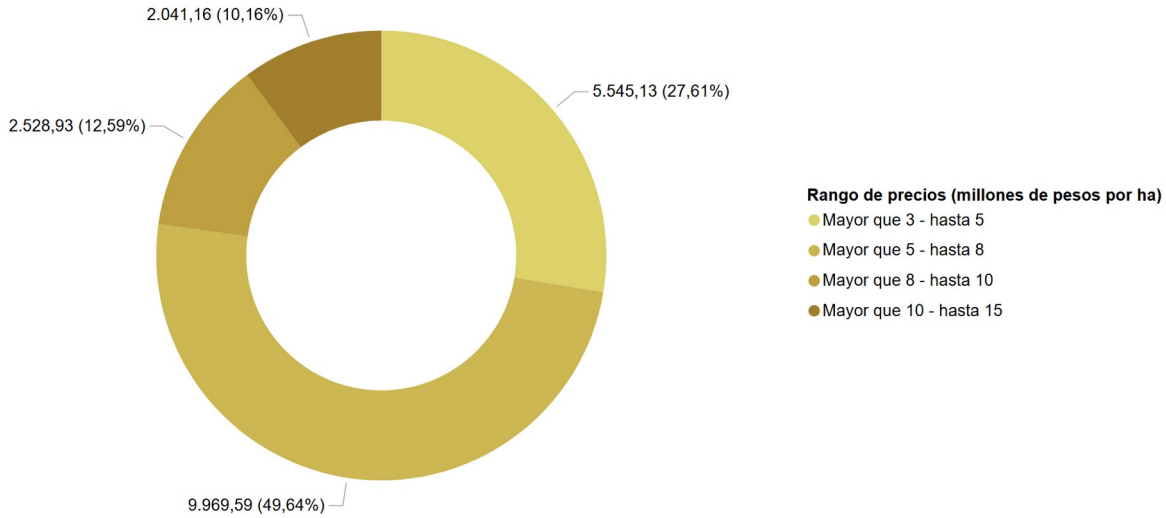
Figura 49. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Zambrano



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Zambrano, donde el rango de precio predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 49,64% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 50. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Zambrano



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Zambrano

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Rangos de Valor Potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	5.545,13	47 a 52 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 20ha hasta 50ha	Aledaño a zonas de conservación - Agrícola y Pecuario
Mayor que 5 hasta 8	9.969,59	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	2.528,93	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	2.041,16	53 a 58 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 20ha hasta 50ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

Referente a datos de arriendos de tierras en el municipio se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos y ganadería, en función al acceso al agua y a los centros de consumo.

Tabla 28. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Zambrano

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Descripción
Agrícola	De $300.000 a $400.000	Ha	Año	Todo tipo de cultivo
Ganadería	De $30.000 a $35.000	Cabeza	Mes	Por cabeza de ganado

Fuente: UPRA (2023).

5.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Zambrano

El municipio se caracteriza por el desarrollo agropecuario en función de cultivos como la Palma de Aceite, Yuca, Maíz y Frijol principalmente, con aproximadamente 3.121,40 hectáreas cosechadas al año de estos cultivos, estos productos son comercializados principalmente en El Carmen de Bolívar, Valledupar, Sincelejo y Barranquilla, pero pese a la vocación económica del municipio existen grandes dificultades principalmente en términos de accesibilidad a las zonas rurales, dónde muchos sectores presentan problemas de comercialización en función de los medios de transporte, segregando a los campesinos e impidiendo mayor comercialización de predios rurales.

Zambrano es uno de los municipios que se encuentran por debajo de la media departamental en términos de informalidad, actualmente presenta una informalidad en la tenencia de la tierra del 48,00%, mientras que la media departamental se encuentra en el 64,00%, esto pese a que no cuenta con adecuada presencia institucional pues los habitantes deben desplazarse hasta el municipio del Carmen de Bolívar para los temas registrales. Este porcentaje, aunque no es alto en comparación con otros municipios del departamento si es un aspecto fundamental en el precio de la tierra rural, teniendo en cuenta que el 89,84% de las zonas rurales se encuentran en un rango de precios de la tierra menor a $10.000.000/ha, precio menor a los comercializados en municipios ubicados al norte del departamento.

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

6. CONCLUSIONES DEPARTAMENTALES

Las variables caracterizadoras del mercado de tierras evidencian dinámicas diversas en el departamento de Bolívar, por lo cual es importante analizar el departamento en sus diferentes regiones. En las regiones de Magdalena medio, Isla de Mompox, La Mojana y Loba, al sur de Bolívar que abarcan 25 de los 46 municipios del departamento (54%), priman con el 69,11% precios de la tierra **mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea**, caracterizada por zonas de difícil acceso o con accesos fluviales, predominando tiempos de desplazamiento hasta la cabecera urbana más cercana entre 3 y 4 horas, clases de tierra 07 con valores potenciales entre 47 y 52 puntos, servicios públicos deficiente o inexistentes, falta de presencia institucional, alta informalidad de la tierra, e índices de riesgo de victimización medio y medio alto. Priman en esta región los tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 50 ha caracterizado por mediana propiedad.

La siguiente región es la denominada Montes de María que abarcan 7 de los 46 municipios del departamento (15%), en la cual priman precios de la tierra con **mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea,** caracterizada por presentar tamaños prediales mayor a 10 ha hasta 50 ha, que son de mediana y pequeña propiedad. Predominan tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas representando una mejoría en cuanto a la infraestructura vial por mejor y más presencial vial, clases de tierra 07 con valores potenciales entre 47 y 52 puntos, informalidades entre 50-75%, y riesgo de victimización promedio de 0,20 el cual es un riesgo medio.

La región del Dique que abarcan 9 de los 46 municipios del departamento (20%) en la cual priman precios de la tierra con **mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea,** caracterizada por tener clase de tierra 03 con valores

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

potenciales en rangos de 70 a 76 puntos que indican buena capacidad productiva y oportunidad para el desarrollo productivo de los diferentes cultivos característicos de la región maíz, cacao, aguacate, yuca, ñame, entre otros. Los tiempos de desplazamiento en son menores a 1 hora por cuanto ya tienen influencia de las vías nacionales de los ejes centrales que conecta tanto a la región caribe como al interior. Presenta tamaños prediales predominantes con el 41,70% mayor a 10 ha hasta 50 ha, que son de mediana y pequeña propiedad.

Finalmente, la región del Norte que incluye Cartagena de Indias, Clemencia, Santa Catalina, Turbano y Turbaná predominan con el 15,67% precios de la tierra mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea, seguido con el 15,55% precios de la tierra **mayor que 1.000 millones de pesos por hectárea** lo que da cuenta que estos municipios han venido transformando el uso del suelo rural a otros especialmente turísticos y campestres, y presenta correspondencia con el tamaño predial predominante ya que el 51,70% en estos municipios que son de menores a 3 hectárea es decir prevalecen micro fundíos características del fraccionamiento para usos residenciales, campestres o recreacionales.

Así mismo, con el 77,81% predominan tiempos de desplazamiento menores a 1 hora de la cabecera municipal más cercana, clase de tierra 06 valores potenciales de 53 a 58 puntos, aunque esta variable no tiene alto impacto en estos municipios toda vez que prevalecen ubicaciones y acceso orientados al uso turístico. El Índice de Riesgo de victimización en esta región es bajo, dada su ubicación, centralidad y presencia institucional, lo cual es una variable importante para desarrollar estos usos campestres y turísticos. La informalidad que se presenta es entre 25%-50% que para efectos del mercado de tierras no es favorable, pero en todo caso esta región del norte de Bolívar presenta la informalidad más baja del departamento.

De acuerdo a lo anterior se denota que el mercado de tierras es más favorable al norte del departamento ya que las variables expresadas en las dimensiones

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

sociales, territoriales y productiva, mejoran en esta zona, es decir, mejores accesos, mejor centralidad, mejor oferta de bienes y servicios, entre otras; sin embargo en la región norte por las dinámicas propias de Cartagena de Indias se ha venido desplazando el uso agropecuario hacia al interior en regiones como la Mojana, Montes de María o el Dique, ya que las rentas de los usos turísticos son muy altas y han ocupado suelos de buenas capacidades agropecuarias.

La presión del mercado de tierra de Cartagena de Indias y municipios aledaños como Turbaco, Turbaná, Santa Catalina, Santa Rosa y Clemencia, también han ocupado suelos rurales agropecuarios a suelos industriales generando alto impacto, por una parte, en la disminución de producción agropecuaria de esta región y por otra incrementando los precios de la tierra rural tanto en los corredores viales como al interior de estos municipios.

En general, existe alta informalidad en la tenencia de la tierra en el departamento de Bolívar que en promedio es de 0,64. Los mayores índices de informalidad se registra en los municipios ubicados en el sur del departamento de Bolívar que incluso municipios como Norosi y Montecristo tienen informalidades cercanas al 100%. En términos de precios de la tierra hay una relación inversa, a mayor informalidad menor es el precio de tierra por hectárea, aunque en informalidades superiores al 25% los precios no cambian significativamente.

A nivel de producción agropecuaria el departamento tiene amplio potencial para la producción de cultivos como yuca, palma de aceite, arroz y maíz, así mismo la carne bovina, productos que se presentan especialmente en la región del Dique y en la Mojana. Destaca municipios como Magangué en producción de Yuca y Maíz, María la Baja por Palma de Aceite, Achí por producción de arroz, El Carmen de Bolívar por alta producción de aguacate. En general estas regiones están soportando el peso de la demanda alimenticia del departamento, aunque la región norte tiene una importante participación especialmente en maíz y yuca.

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

Hay una tendencia de incremento en el inventario de cabezas bovinas y en porcinos que evidencia la vocación pecuaria del departamento especialmente en la región de sur y la región del Dique.

En el departamento predominan clases de tierra 07 que son tierras de mediana a regular capacidad productiva, que en todo caso facilitan el desarrollo de cultivos de la zona especialmente para cultivos de clima cálido como la yuca, maíz, ñame, arroz, que se constituyen en una buena oferta de productos alimentarios, y dadas las ventajas de comercio, ubicación, puertos, que facilitan comercialización hacen del departamento una oportunidad para el mercado de tierras rural siempre que se fortalezca e implementen centros de acopio y centros de transformación especialmente para la zona sur.

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

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía Municipal de Santa Catalina. (2013). *Revisión Y Ajuste Como Modificación Esquema De Ordenamiento Territorial Santa Rosa De Lima – Bolivar Memoria Justificativa*.

Alcaldía Municipal de Santa Catalina. (2020). *Plan De Desarrollo 2020 – 2023 "Unidos Somos Mas."*

Alcaldía Municipal de Santa Rosa de Lima. (2002). *Acuerdo de adopción del esquema de ordenamiento territorial municipio de santa rosa de lima, departamento de Bolívar*.

Alcaldía Municipal de Santa Rosa del Sur. (2020). *Plan de Desarrollo Socioeconómico, Ambienal y de Obras Públicas para Santa Rosa del Sur, Bolívar 2020-2023*.

Alcaldía Municipal de Soplaviento. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal, 2024-2027, Soplavieto, con mejor futuro.*

Alcaldía Municipal de Tiquisio. (2020). *Plan_Desarrollo 2020-2023*.

Alcaldía Municipal de Turbaco. (2015). *Acuerdo 005 de 30 de mayo de 2015. Plan Básico de Ordenammiento Territorial del Municipio de Turbaco, Bolívar.*

Alcaldía Municipal de Turbaco. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal Hacía la prosperidad con vales 2020-2023*.

Alcaldía Municipal de Turbaná. (2013). *MUNICIPIO DE TURBANA REVISION Y AJUSTE COMO MODIFICACION EXCEPCIONAL DEL TERRITORIAL*.

Alcaldía Municipal de Turbaná. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 Turbaná Somos Todos*.

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

Alcaldía Municipal de Villanueva. (2003). *Plano de Estructura de Desarrollo Territorial*.

Alcaldia Municipal de Zambrano. (1999). *Zonificación Ecológica*.

Alcaldía Municipal Talaiga Nuevo. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023*.

DNP. (2018). *Proyecciones De Población Municipal Por Área Y Pertenencia Étnico-Racial*.

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

TerriData. (2024a). *Santa Rosa del Sur, Bolívar*.

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

TerriData. (2024c). *Talaigua Nuevo, Bolívar*.

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

TierraData. (2024). *Villanueva, Bolívar*.

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

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

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

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

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

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