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

TOMO III

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

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

Versión:1

Fecha: 09 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>.

UPRA

Tabla de contenido

Índice de tablas.....6
Índice de figuras.....8
1.1. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Morales.....11
1.1.1. Dimensión contextual.....11
1.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....15
1.1.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....17
1.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....20
1.1.5. Dimensión económica.....20
1.1.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Morales 26
1.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Padilla.....27
1.2.1. Dimensión contextual.....27
1.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....33
1.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....34
1.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....37
1.2.5. Dimensión económica.....38
1.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Padilla 42
1.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Páez.....43
1.3.1. Dimensión contextual.....43
1.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....51
1.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....54
1.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....58
1.3.5. Dimensión económica.....61
1.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Páez 67
1.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Patía (El Bordo).....69
1.4.1. Dimensión Contextual.....69
1.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....75
1.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....76

1.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....78
1.4.5. Dimensión económica.....80
1.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Patía 87
1.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Piamonte.....91
1.5.1. Dimensión contextual.....91
1.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....98
1.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....99
1.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....102
1.5.5. Dimensión económica.....104
1.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Piamonte 110
1.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Piendamó.....114
1.6.1. Dimensión contextual.....114
1.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....120
1.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....122
1.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....125
1.6.5. Dimensión económica.....127
1.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Piendamó.....132
1.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Puerto Tejada.....133
1.7.1. Dimensión contextual.....133
1.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....139
1.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....140
1.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....143
1.7.5. Dimensión económica.....145
1.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Puerto Tejada.....149
1.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Puracé.....151
1.8.1. Dimensión contextual.....151
1.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....157
1.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....158

1.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....162
1.8.5. Dimensión económica.....164
1.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Puracé 169
1.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Rosas Cauca.....171
1.9.1. Dimensión contextual.....171
1.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....175
1.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....177
1.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....179
1.9.5. Dimensión económica.....181
1.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Rosas Cauca.....186
1.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Sebastián de Cauca.....188
1.10.1. Dimensión contextual.....188
1.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....195
1.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....196
1.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....200
1.10.5. Dimensión económica.....202
1.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Sebastián.....207
1.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Santa Rosa.....210
1.11.1. Dimensión contextual.....210
1.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....218
1.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....220
1.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....222
1.11.5. Dimensión económica.....223
1.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santa Rosa.....229
Referencias.....232

Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en Morales.....20
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Morales.....24
Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Morales.....26
Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Padilla.....37
Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Padilla.....41
Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Padilla.....42
Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en Páez.....59
Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Páez.....65
Tabla 9. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Páez.....67
Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Patía.....79
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Patía.....85
Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Patía.....87
Tabla 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en Piamonte.....103
Tabla 14. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Piamonte.....108
Tabla 15. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Piamonte.....110
Tabla 16. Área y rendimiento de los principales cultivos en Piendamó.....126
Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Piendamó.....130
Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en Puerto Tejada...144

Tabla 19. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Puerto Tejada.....148
Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Puerto Tejada.....149
Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en Puracé.....163
Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Puracé.....168
Tabla 23. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Puracé.....169
Tabla 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en Rosas.....180
Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Rosas.....184
Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Rosas.....186
Tabla 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Sebastián...202
Tabla 28. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Sebastián.....206
Tabla 29. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Sebastián.....207
Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Rosa.....223
Tabla 31. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Rosa.....227
Tabla 32. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Rosa.....229

Índice de figuras

Figura 1. Tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Morales.....13
Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Morales.16
Figura 3. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Morales...18
Figura 4. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Morales.....22
Figura 5. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Morales.....23
Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Padilla.....30
Figura 7. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Padilla. .34
Figura 8. Mapa usos del suelo rural de Padilla Cauca.....36
Figura 9. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Padilla.....39
Figura 10. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Padilla.....40
Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Páez.....47
Figura 12. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Páez...52
Figura 13. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Paez.....63
Figura 14. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Páez.....64
Figura 15. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Patía.....72
Figura 16. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Patía...76
Figura 17. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Patía. 83
Figura 18. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Patía.....84
Figura 19. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Piamonte.....94

Figura 20. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Piamonte 99
Figura 21. Zonificación de usos rurales en Piamonte.....101
Figura 22. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Piamonte 106
Figura 23. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Piamonte.....107
Figura 24. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Piendamó.....116
Figura 25. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Piendamó 121
Figura 26. Mapa usos del suelo rural de Piendamó.....124
Figura 27. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Piendamó 128
Figura 28. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Piendamó.....129
Figura 29. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Puerto Tejada.....136
Figura 30. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Puerto Tejada.....140
Figura 31. Mapa usos del suelo rural en Puerto Tejada.....143
Figura 32. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Puerto Tejada.....146
Figura 33. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puerto Tejada.....147
Figura 34. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Puracé.....154
Figura 35. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Puracé 158
Figura 36. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Puracé 166

Figura 37. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puracé.....167
Figura 38. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Rosas.....173
Figura 39. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Rosas176
Figura 40. Mapa Actitud de uso del suelo rural del municipio de Rosas.....178
Figura 41. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Rosas 183
Figura 42. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Rosas.....183
Figura 43. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Sebastián.....191
Figura 44. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Sebastián.....196
Figura 45. Mapa de aptitud del suelo en San Sebastián.....199
Figura 46. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de San Sebastián.....204
Figura 47. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Sebastián.....205
Figura 48. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Santa Rosa.....214
Figura 49. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de santa Rosa 219
Figura 50. Zonificación de usos del suelo rural.....221
Figura 51. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Santa Rosa 225
Figura 52. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa.....226

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

1.1.1. Dimensión contextual

El municipio de Morales se encuentra en la región andina, al suroccidente del país, en el departamento del Cauca. Limita al norte con los municipios de Buenos Aires y Suárez, al sur con Cajibío, al oriente con Piendamó y Caldono, y al occidente con El Tambo y López de Micay.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial del municipio de Morales, la división política del municipio consta sesenta y una (61) veredas y seis (6) corregimientos.

Contrastada con la información suministrada por funcionarios de la alcaldía del de Morales, este cuenta con 8 corregimientos denominados El Rosario, San Rafael, Santa Rosa, Carpintero, Estación, San Isidro, Cabecera y El Ocho, los cuales se encuentran inmersos en tres zonas bien definidas:

1. Zona plana, esta es una zona ganadera y cafetera, aproximadamente son 25 veredas, donde se cultiva la horticultura, frutas, aguacate jazz y cultivos bajo cubiertas.
2. Zona baja del rio Cauca es una zona de topografía de cañón con un clima cálido, esta zona anteriormente era de caña panelera, cultivo de chontaduro y algunos frutales, hoy en día la producción principal es de cultivos ilícitos. allí también se encuentra el Embalse Salvajina.
3. Zona baja se ubican los resguardos donde R. Chimborazo, R. Aguanegra y el más grande R. Honduras. La Zona baja de resguardos, son de conservación de bosques, preservación, Pico de Águila que une el parque natural El Tambo, se encuentra una zona agropecuaria con el concejo comunitario denominado La Fortaleza, el cual actualmente se encuentra en proceso de resolución.

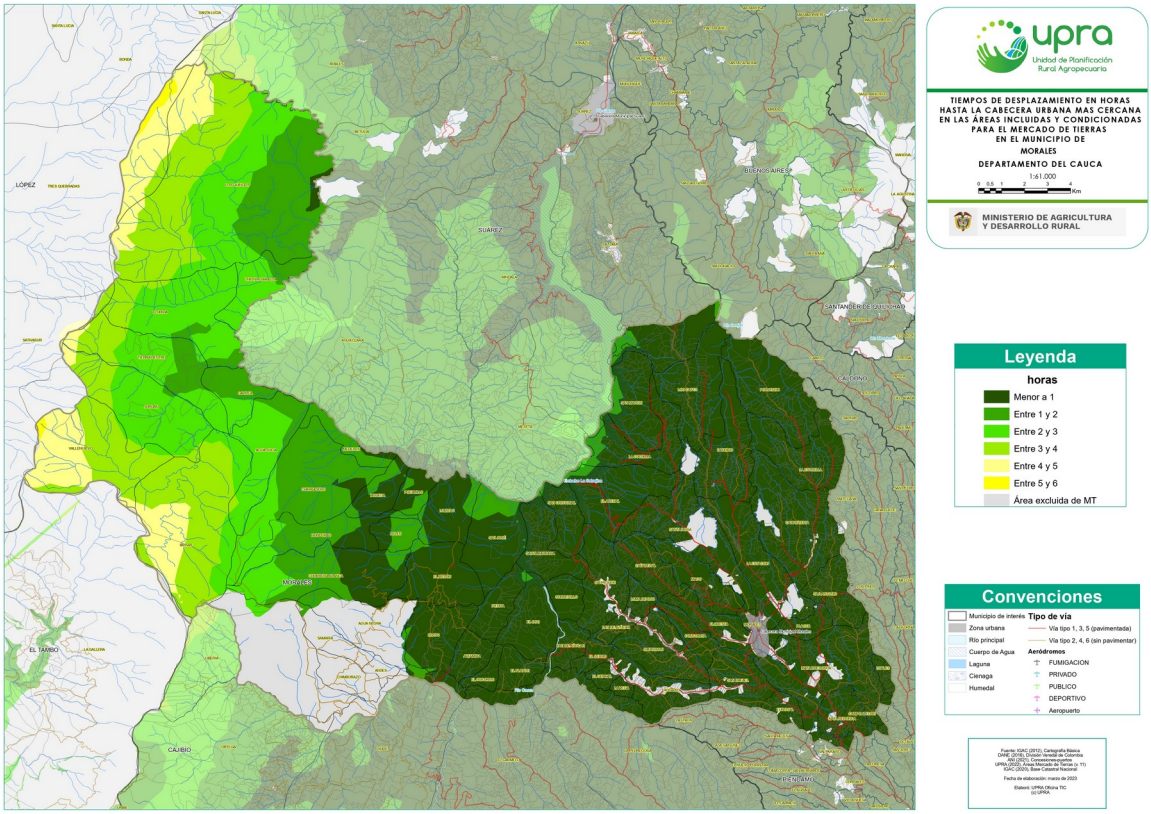
De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio de tiene un área total de 51.162,07 hectáreas y el área de Mercado de Tierras (MT) de 46.557,83 ha (UPRA,2023).

En la zona plana todas las veredas presentan vías terciarias, algunas de estas vías se interceptan, la vereda más lejana del casco urbano es Vallenuevo que se encuentra a 6 horas, debido al mal estado de las vías. A todas se llega en vehiculos, sin embargo, algunas vías están en mal estado, lo cual dificulta el acceso en épocas de lluvias.

En el municipio de Morales, la dinámica del mercado y los precios de la tierra rural están influenciados por factores como la productividad agrícola, la accesibilidad y el uso del suelo. Las tierras en la zona plana, con alta productividad y buena accesibilidad, tienen mayor demanda y precios más altos. En la zona baja del río Cauca, los cultivos ilícitos desmotivan la inversión, reduciendo los precios. Las tierras en los resguardos indígenas, orientadas a la conservación, tienen un impacto limitado en el mercado inmobiliario, aunque poseen valor estratégico para proyectos ambientales o comunitarios. Las áreas con mejor accesibilidad y menor conflictividad son las más valiosas.

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, en general el municipio se caracteriza por tener medianamente un fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora en un 53,73%, hacia el occidente estos tiempos aumentan.

Figura 1. Tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Morales.



Fuente: UPRA (2023).

En relación a la infraestructura de servicios públicos, la cobertura de energía eléctrica es del 80%. La parte plana cuenta con una disponibilidad del 90% acueducto regional parte plana. La zona marginal cuenta con agua veredales y familiares. El alcantarillado solo se encuentra en la cabecera municipal y este muy viejo, razón por la cual el municipio está en búsqueda de recursos para su financiación.

En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural depende del operador y no es de buena calidad. En cuanto a la presencia institucional se resalta el Banco Agrario.

El municipio de Morales, desarrolla programas enfocados en la inclusión y el apoyo a poblaciones vulnerables, atendiendo las necesidades específicas de personas con discapacidad, niños, jóvenes y adultos mayores. Entre las iniciativas destacadas se encuentra el programa "Más Familias en Acción", que beneficia a población desplazada, indígena y en condiciones de pobreza, organizada en tres rangos etarios. Por su parte, el programa "Colombia Mayor" presta apoyo a adultos mayores, tanto de comunidades campesinas como indígenas. Además, la iniciativa Estampilla Adulto Mayor proporciona asistencia nutricional y promueve el bienestar en diversas veredas y la zona urbana del municipio. Estas acciones demuestran el compromiso de Morales con la mejora de la calidad de vida de los grupos más vulnerables.

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018, Morales cuenta con una población total de 42.017 habitantes, y una población rural de 40.084 habitantes que representan el 95,40%, del total de la población, del total de la población el 49,6% de la población son mujeres y el 50,4% son hombres.

La Participación de la mujer en el municipio es alta. Hay muchas organizaciones de mujeres y líderesas.

En cuanto a la prestación de servicio de salud en Morales, hay buen nivel de cobertura de inmunización infantil, esto refleja el esfuerzo de Morales por mantener una cobertura de salud adecuada, especialmente en áreas clave como la prevención y protección infantil. Hay un hospital de primer nivel en la cabecera municipal y algunos centros de salud de atención básica en algunas veredas del municipio.

La cobertura desigual de servicios básicos y la limitada conectividad en Morales reducen la valorización y demanda de tierras en zonas rurales, desincentivando la inversión y limitando el desarrollo económico. En contraste, los programas de apoyo social contribuyen a la estabilidad de la población, pero no compensan las

deficiencias en infraestructura, lo cual restringe el atractivo del mercado de tierras en el municipio.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Morales presenta un nivel riesgo Medio Alto de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. El cual impacta el mercado de tierras al generar ciertas preocupaciones sobre la seguridad jurídica y limitar el acceso a algunas zonas rurales afectadas por el conflicto. Esto reduce el interés de inversionistas y compradores en la región, lo que puede llevar a una disminución moderada en la demanda y a una posible depreciación del valor de la tierra, a pesar de su alta fertilidad y potencial productivo. Además, la presencia de grupos armados al margen de la ley puede complicar algunos proyectos de desarrollo agrícola, turístico y de infraestructura, lo que contribuye a la falta de tecnificación y frena el crecimiento económico local.

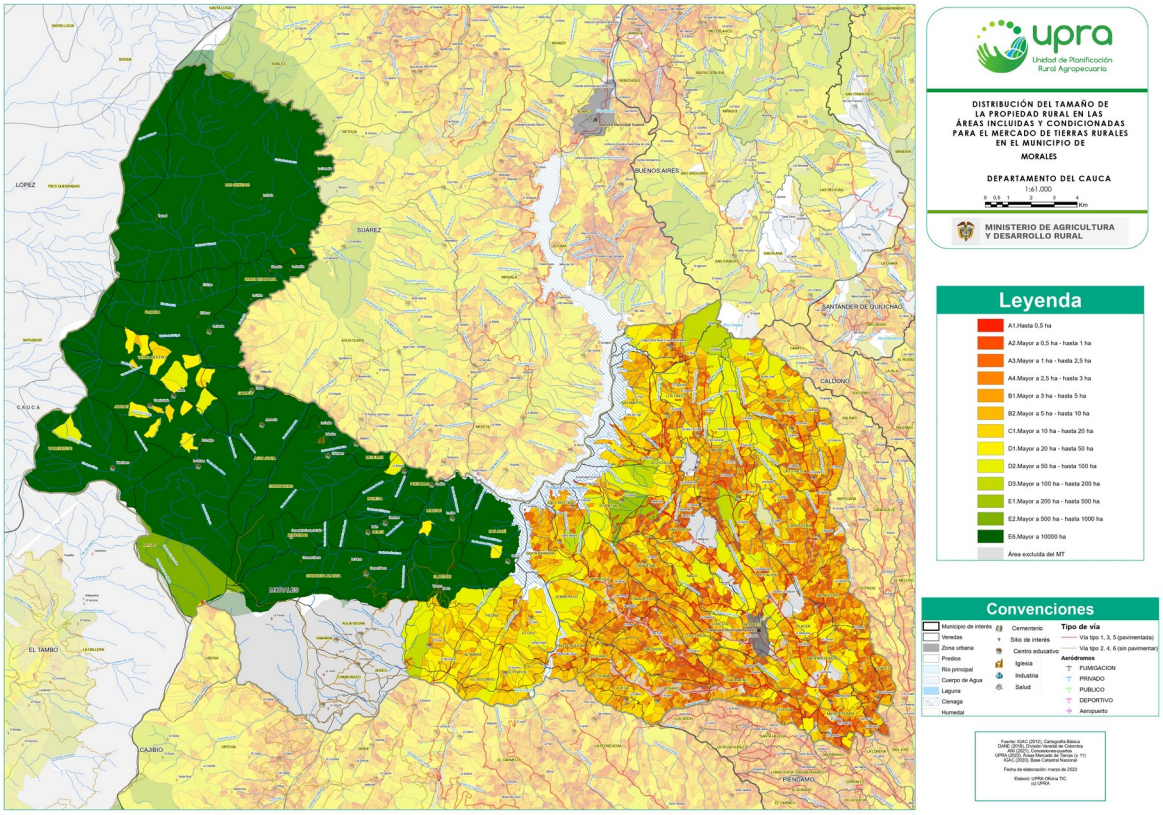
1.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% y el 75%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020b). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, Estas son formas para explotar la tierra.

Este porcentaje refleja una situación preocupante, una considerable proporción de los actores del mercado no accede a estos servicios de manera eficiente. Este elevado nivel de informalidad se debe principalmente a la falta de cobertura y al acceso limitado a dichas instituciones, lo que resulta en una gran cantidad de transacciones sin respaldo legal. Mientras este índice se mantenga en este rango, la participación de los agentes del mercado se ve afectada, ya que la falta de seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias desincentiva el interés de inversionistas, generando un mercado más riesgoso e inestable.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que el municipio de Morales en su mayoría presenta microfundios (Hasta 3ha) con el 62,81% total de los predios, abarcando aproximadamente 3.308.3 hectáreas, equivalente al 7,5% del total del territorio dentro de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

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



Fuente: UPRA (2023).

La alta informalidad en la tenencia de tierras en Morales (50%-75%) debilita el mercado de tierras al generar inseguridad jurídica y desincentivar la inversión, ya que muchas transacciones se realizan sin respaldo legal. Esta situación se agrava debido al acceso limitado a instituciones de registro, lo cual perpetúa la inestabilidad en el mercado inmobiliario rural. Además, la prevalencia de microfundios (hasta 3 hectáreas) limita el potencial para proyectos de mayor

escala y rentabilidad, incidiendo en la competitividad y el atractivo del mercado de tierras en el municipio.

1.1.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente se reglamentó mediante Acuerdo 019 del 10 de diciembre de 2005 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial municipal 2005-2019", en este se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio.

A continuación, se muestran los usos por cada zona:

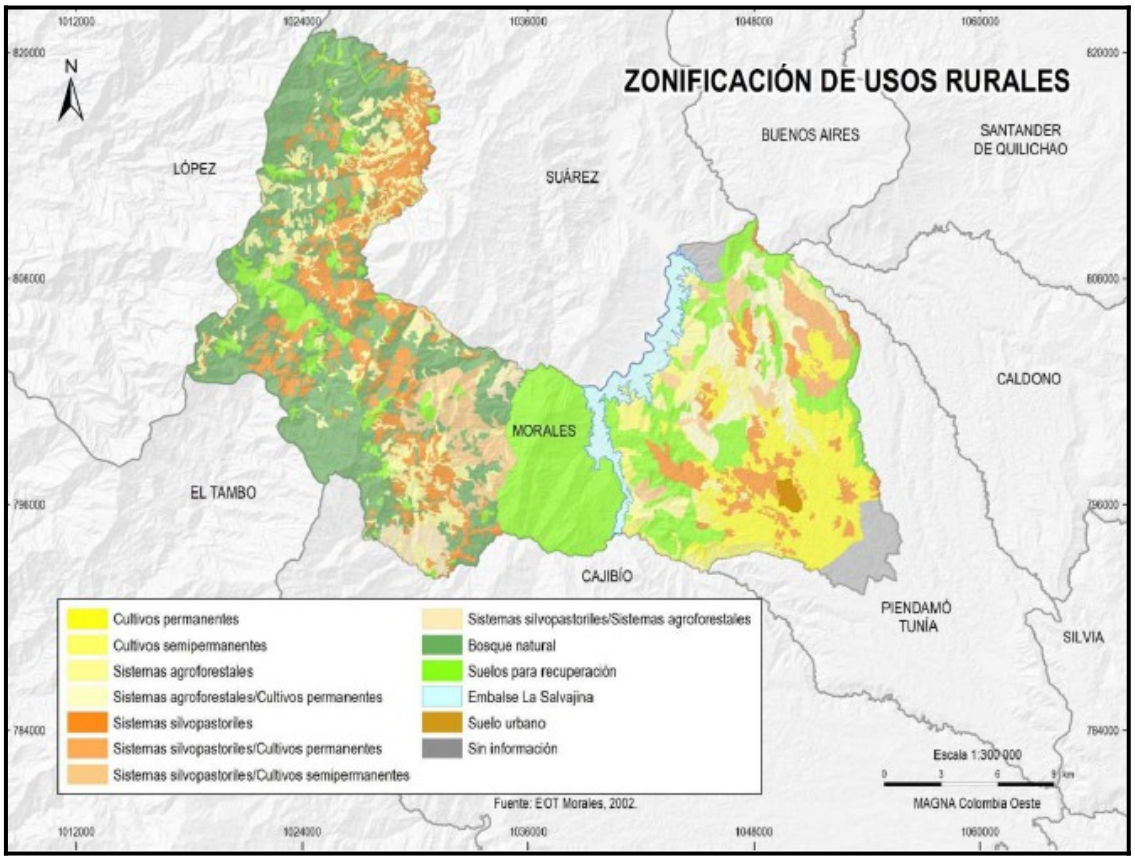
Áreas de protección absoluta: bosque natural, áreas estratégicas para el abastecimiento de la población y los procesos productivos, áreas de protección y/o conservación absoluta los terrenos ubicados 100metros a la redonda de los nacimientos de quebradas y ríos.

Áreas de conservación activa: Rastrojo y bosque secundario, franjas de protección de los cuerpos de agua, franjas de protección de embalse de salvajina, suelos para recuperación

Área para sistemas de producción agropecuaria: sistemas agroforestales, sistemas silvopastoriles, cultivos semipermanentes, cultivos permanentes, sistemas silvopastoriles/cultivos semipermanentes

Áreas para sistemas de producción agropecuaria: sistemas agroforestales/cultivos misceláneos, sistemas silvopastoriles/sistemas agroforestales, sistemas agroforestales/cultivos permanentes, sistemas silvopastoriles/cultivos permanentes.

Figura 3. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Morales



Fuente: Alcaldía Municipal de Morales (2005).

De la zonificación por área y usos del suelo rural se observa que 12.350,8 hectáreas (24,3%) se reglamentan como bosque natural, 10.737,5 hectáreas para usos de recuperación de suelos (21,1%), 7.389,8 hectáreas (14,5%) para usos silvopastoriles, 5.892,6 hectáreas (11,6%) como usos agroforestales, 4.607,4 hectáreas (9,1%) para usos agrícolas (cultivos permanentes).

En el municipio se presentan parcelaciones y urbanización en la zona rural, la cual es difícil de controlar pues no se tiene como regularizar y controlar el desarrollo de estos usos debido a la desactualización del EOT.

El municipio presenta usos rurales campestres. El turismo es una proyección importante por el embalse La Salvajina, el agroturismo y ecoturismo (turismo ambiental), el avistamiento de aves y algunos sectores de los indígenas.

La minería se encuentra en la parte alta del rio Quimbo y explotación de carbón en la vereda Santa Barbará.

La principal preocupación del municipio es que se sobrepase las fronteras agrícolas a las Zonas de reserva, razón por la cual se están generando proyectos de educación para concientizar a la población de no sobrepasar las fronteras agrícolas. Asi mismo el municipio está en proceso de compra de predios para la conservación.

Se pueden encontrar zonas de remoción y alto impacto, en la zona de la Florida, Vallenuevo y Medellín.

El Municipio de Morales cuenta con las siguientes fuentes hídricas: El Rio Cauca, El Rio Caimital, El Rio Dinde, El Rio Inguito, El Rio Nangué, El Rio Pescador, El Rio Piendamó, El Rio San Buenaventura. El Municipio de Morales cuenta con 5 subcuencas (Embalse Salvajina, Piendamó, Cauca, Ovejas e Inguito). A pesar de esto no se cuenta con Distrito de riego, por lo que depende principalmente del rio Piendamó.

La zonificación del suelo rural en Morales, revela un mercado de tierras condicionado por limitaciones en el uso y riesgos ambientales. La alta proporción de áreas asignadas a conservación y recuperación de suelos reduce la disponibilidad de tierras para usos agrícolas y ganaderos, lo que restringe la expansión productiva. La falta de regulación debido a un EOT desactualizado dificulta el control de parcelaciones y urbanización en áreas rurales, generando incertidumbre sobre la tenencia y el uso de la tierra. Además, la dependencia del río Piendamó por la ausencia de distritos de riego limita las oportunidades agrícolas, mientras que la minería y el turismo ecológico emergen como alternativas económicas, aunque con desafíos de sostenibilidad y bajas regalías. En conjunto, estas condiciones influyen en el atractivo y el riesgo del mercado de tierras, haciéndolo menos favorable para inversiones a gran escala.

1.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Las principales líneas productivas del municipio son café, frutas, hortalizas, también se tiene la caña panelera, limón Tahití, aguacate, cacao, yuca.

El café se comercializa en el municipio en las cooperativas y organizaciones, los demás productos, se comercializan en los municipios de Piendamó, Suarez y Cali.

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

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	5711,59	0,76
Caña Panelera	512,00	70,00
Yuca Industrial	180,00	20,00
Aguacate Hass	44,00	4,00
Yuca consumo en fresco	35,00	18,00
Maíz Amarillo Tecnificado	30,00	3,00
Frijol	30,00	1,00
Maíz Blanco Tecnificado	10,00	3,00
Limón Tahití	9,63	15,00
Maíz Blanco Tradicional	9,00	2,50

Fuente: UPRA (2020a).

1.1.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía ondulada, de más difícil acceso del municipio, valores potenciales predominantes de 41 a 46 puntos, principalmente en las veredas Los Quingos, Florida, Tierradentro, Unión Risaralda, Galilea, Jordán, Valle nuevo, Agua Sucia y Brisas, cuenta con un área predial predominante de 20ha hasta 50ha con un 43,48%, y tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas con un 36,10%.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía ondulada, de más difícil acceso del municipio, valores potenciales predominantes de 41 a 46 puntos, principalmente en las veredas Medellín, Chirriadero, Bodega, Pueblillo, Lomitas, Belén, Honduras, Chorrera Blanca, El Mesón, San José, Piedra, El Oso, Agua Negra, Samaria, Andes, Chimborazo, Altamira, El Playón, EL Socorro y Diviso, cuenta con un área predial predominante de 10ha hasta 20ha con un 28,18%, y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, con influencia de vías principales de acceso del municipio, valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos, principalmente en las veredas El Guabal, La Vega, Santa Bárbara, San Cristóbal, Santa Rosa, Cañaveral, Danubio, La Cuchilla, Los Cafés y San Martín, cuenta con un área predial predominante de 1ha hasta 2,5ha con un 28,65%, y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

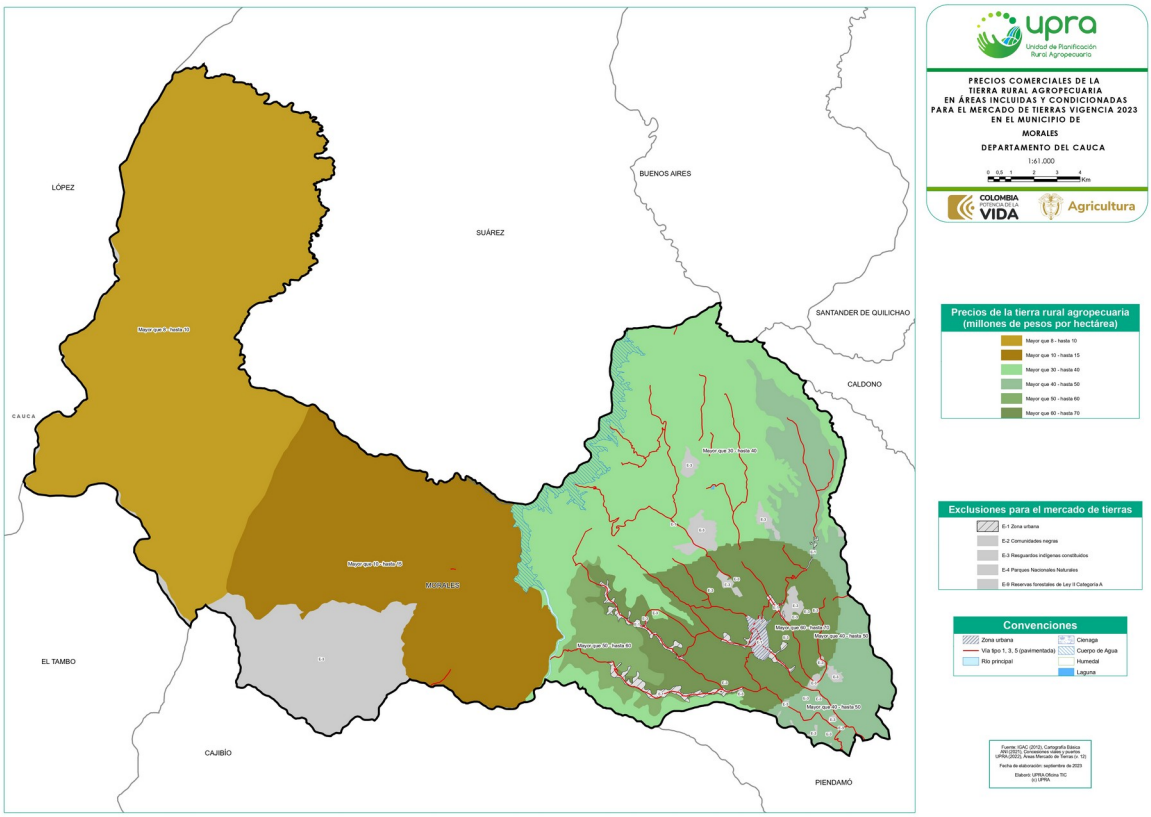
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, con influencia de vías principales de acceso del municipio, valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, principalmente en las veredas Carpintería, Porvenor, La Estrella, Mata redonda, el Rosal, Uvales,

cuenta con un área predial predominante de 1ha hasta 2,5ha con un 30,32%, y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, con influencia de vías principales de acceso del municipio, valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos, principalmente en las veredas El Cerro, El Guabal y La Vega, cuenta con un área predial predominante de 1ha hasta 2,5ha con un 24,91%, y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Zona de topografía plana, con influencia de vías principales, cerca al perímetro urbano, valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, principalmente en las veredas San Roque, Loma de Oso, San Isidro, Rosario, San Rafael, Concordia, Floresta, Maco, La Estación y San Antonio, cuenta con un área predial predominante de 1ha hasta 2,5ha con un 28,08%, y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

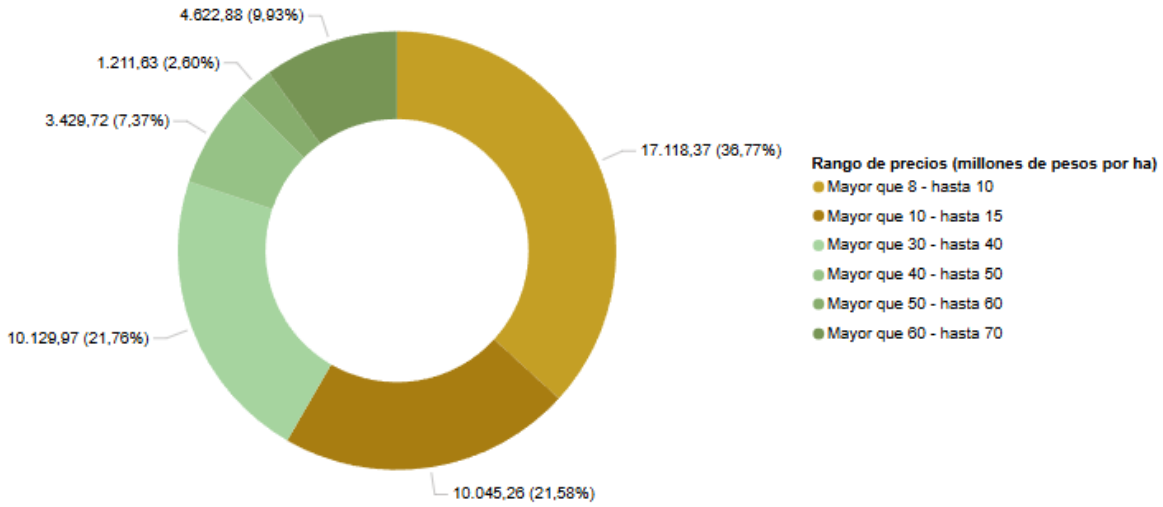
Figura 4. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Morales.



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Morales, donde el rango de precios predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 36,77 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	17118,37	Los Quingos, Florida, Tierradentro, Unión Risaralda, Galilea, Jordán, Valle nuevo, Agua Sucia y Brisas	41 a 46 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	10045,26	Medellín, Chirriadero, Bodega, Pueblillo, Lomitas, Belén, Honduras, Chorrera Blanca, El Mesón, San José, Piedra, El Oso, Agua Negra, Samaria, Andes, Chimborazo, Altamira, El Playón, EL Socorro y Diviso	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	10129,97	El Guabal, La Vega, Santa Bárbara, San Cristóbal, Santa Rosa, Cañaveral, Danubio, La Cuchilla, Los Cafés y San Martín	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2.5 ha y mayor a 3 ha hasta 5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	3429,72	Carpintería, Porvenor, La Estrella, Mata redonda, el Rosal, Uvales	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2.5 ha y hasta 0.5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 50	1211,63	El Cerro, El Guabal y La Vega	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2.5 ha y	Agrícola y pecuario

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
hasta 60					mayor a 5 ha hasta 10 ha	
Mayor que 60 hasta 70	4622,88	San Roque, Loma de Oso, San Isidro, Rosario, San Rafael, Concordia, Floresta, Maco, La Estación y San Antonio	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2.5 ha y hasta 0.5 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En cuanto a otras formas de poder trabajar la tierra, los arriendos son difíciles de conseguir, sin embargo, los principales que se dan son para actividades agrícolas y ganaderas.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Yuca industrial (cultivo transitorio)	$ 1.000.000	Ha	Por cosecha-generalmente entre un año y 16 meses.	Precios se presentan cerca al perímetro urbano.
Forraje pasto bachearía	$ 35.000	Ha	Por cabeza cada mes.	Precios se presentan cerca al perímetro urbano.

Fuente: UPRA (2023).

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

En el municipio de Morales existe una alta proporción de áreas destinadas a conservación, lo que limita la expansión agrícola y ganadera.

Las áreas productivas en la zona plana son las más demandadas, mientras que las tierras en la zona baja del río Cauca tienen menor valorización debido al establecimiento de cultivos ilícitos y problemas de orden público.

Con una informalidad en la tenencia de tierras del 50% al 75%, las transacciones carecen de respaldo legal, lo que reduce la confianza de los inversionistas y dificulta la valorización de los predios.

Aunque el acceso entre zonas urbanas y rurales es aceptable en la mayoría del municipio, el mal estado de las vías terciarias en la zona plana dificulta el transporte en épocas de lluvia, encareciendo los costos de producción y distribución.

El potencial hídrico es significativo gracias a las subcuencas y el embalse La Salvajina, pero la falta de distritos de riego limita el aprovechamiento eficiente para la agricultura.

La minería y la actividad turística emergen como alternativas económicas, aunque enfrentan desafíos de sostenibilidad ambiental y social.

Es necesario actualizar el EOT para regular y controlar los usos del suelo, garantizar la conservación ambiental y ordenar el crecimiento rural y urbano.

Morales, Cauca muestran un panorama mixto para el desarrollo económico y el mercado de tierras, porque, por un lado, el potencial agropecuario, el turismo y la minería ofrecen oportunidades de crecimiento; por otro, las limitaciones de infraestructura, el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra, los riesgos ambientales y la desactualización del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) complican la planificación y el uso sostenible del territorio.

1.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Padilla

1.2.1. Dimensión contextual

Padilla es un municipio localizado geográficamente en el costado norte del departamento de Cauca, se encuentra a 121 kilómetros de Popayán a unas 2 horas 30 minutos, de igual manera se encuentra a 50 kilómetros de Cali en un recorrido aproximado de una hora. Limita al norte con el municipio de Miranda, al sur con el municipio de Guachené, al oriente con Corinto y al occidente con Puerto Tejada.

El municipio se encuentra ubicado en la provincia Norte del Departamento del Cauca al sur- occidente del país. Cuenta con un área total de 6.958,39 ha y dentro del Mercado de Tierras (MT) de 6.546,51 ha, en cuanto al relieve el municipio presenta altitudes variables entre 965 y 1.025 m.s.n.m., (Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, P 45 2020).

La precipitación media anual en Padilla es de 1.570 mm (Alcaldía Municipal de Padilla, 2004), con una evapotranspiración fluctuante cercana a los 1.220 mm Las temperaturas oscilan entre 17 y 26 °C y las lluvias en general aumentan hacia el suroriente en dirección de la cordillera.

En cuanto a las pendientes, Padilla presenta inclinaciones que oscilan entre planas y fuertemente inclinadas. Las pendientes planas (77%) predominan por toda la superficie territorial, sobre esta categoría de pendiente se desarrolla la mayoría de las actividades productivas agropecuarias y se ubican las concentraciones poblacionales. Las pendientes ligeramente inclinadas (20%), moderadamente inclinadas (2,5%) y fuertemente inclinadas (0,5%) caracterizan por su parte los taludes en los bordes de los principales ríos, o zonas artificiales asociadas a la construcción principalmente de obras de riego y vías. (IGAC, 2020a, p. 45).

Al oriente del municipio en los corregimientos Las Cosechas, La Paila y El Tetillo, se identifican las partes distales de los abanicos aluviales (8%) propios del paisaje de piedemonte.

La diversidad de paisajes está asociada con las determinantes principales de accesibilidad, topografía, valores potenciales de la tierra que son importantes en el mercado de tierras rurales.

Las principales corrientes hídricas en el municipio son los ríos La Paila, Güengüé, Negro, El Hato, Guabito y Jagual, así como las quebradas Huazanó, La Secreta, Pailita, Holanda, Zanja Honda, Zanja Negra, Las Victorias y Agua Blanca, de las cuales se desprenden numerosos canales naturales y artificiales empleados para el riego de los monocultivos de la caña de azúcar (Alcaldía Municipal de Padilla, 2020).

De acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro (bs-T) BOSQUE SECO-TROPICAL: La evolución climática de la formación es igual a la descrita en la formación (bms-T), sin embargo, es evidente en esta área el

acumulamiento de la lluvia y la humedad. La zona montañosa y la vegetación permite una condensación de las masas de aire con alto contenido de agua y por tanto fertilidad en la vegetación espontánea. El bs-T presenta en la provincia las mejores condiciones para ganadería y, con riego suplementario, para la agricultura. La vegetación arbórea va desapareciendo poco a poco para dar paso a los potreros y zonas de cultivo.

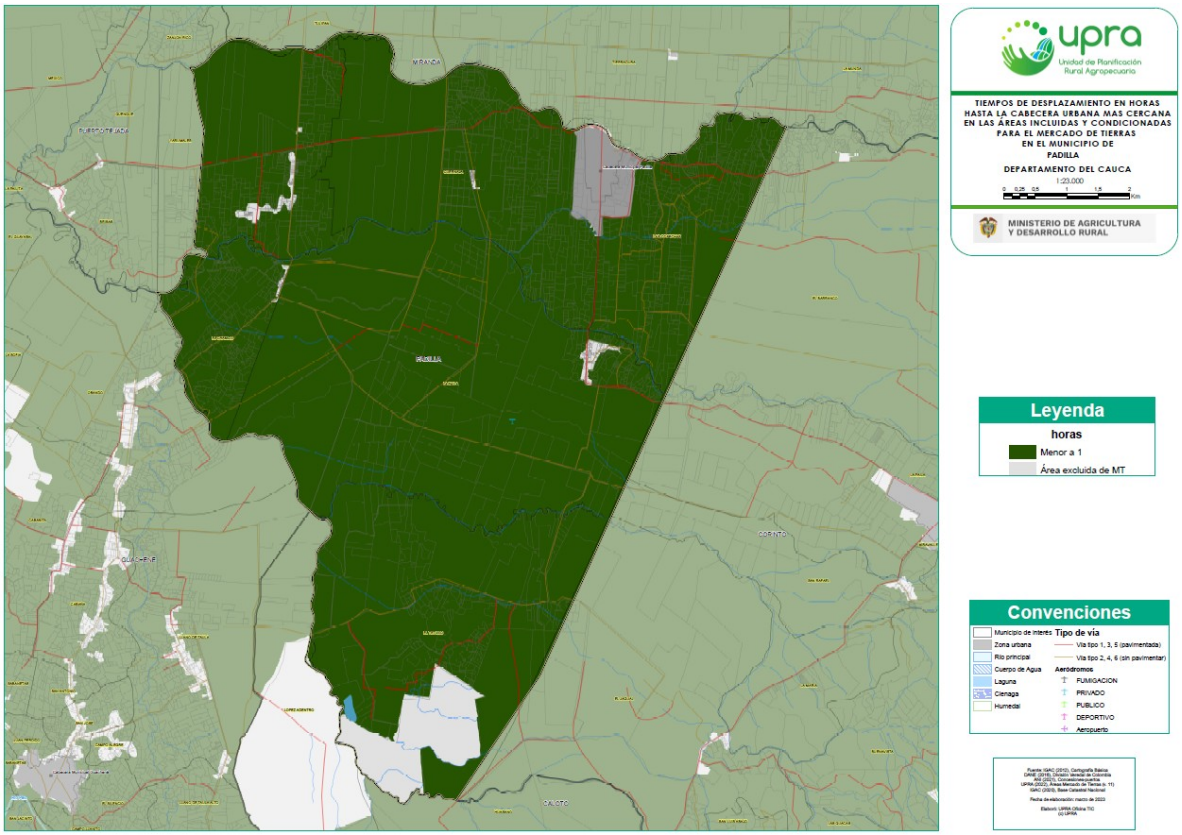
De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente, la zona rural se conforma por siete (7) corregimientos: Cosechas, Cuernavaca, El Chamizo, El Tetillo, La Paila, Padilla y Yarumales.

Los Corregimientos: Yarumales, El Chamizo, Cuernavaca, Padilla y Las Cosechas, ubicadas en el costado norte del municipio, estos corregimientos son los más importantes desde el punto de vista demográfico y social, concentrando la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan en cuanto a la actividad ganadera, agrícola con influencia del sector industrial. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario.

La accesibilidad al municipio es muy buena debido a la conexión vial que tiene con el norte del valle, desde allí se accede por la vía panamericana. En líneas generales la conectividad rural para los corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias menores de una hora, lo que evidencia una excelente conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, donde predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora.

En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 90%, predominando vías no pavimentadas en regular y buen estado de conservación.

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



*F*uente: UPRA (2023).

Respecto de los servicios públicos en la zona rural, se presenta una cobertura de energía eléctrica del 80%. En la zona propiamente rural existe escases de agua en el municipio razón por la cual se estableció un proyecto de pozos profundos en las veredas con cercanía a fuentes naturales de agua esta se toma de los ríos o quebradas. La cobertura de alcantarillado se presenta especialmente en el casco urbano y los corregimientos.

En cuanto a la conectividad de internet, en el perímetro rural es a través de las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio.

De acuerdo a lo anterior, la zona occidental del municipio presenta la mejor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más altos del municipio.

Existe una baja presencia institucional, toda vez que no hay en el municipio entidades fundamentales como oficina de registro de instrumentos públicos, notarías o infraestructuras del SENA, siendo el Banco Agrario el único presente en el casco urbano. Por otra parte, es de destacar su cercanía a la ciudad de Cali, lo cual hace que las personas se desplacen fácilmente permitiendo que muchos trámites puedan ser realizados allí en la capital del departamento del Valle del cauca.

En cuanto a la infraestructura educativa, el municipio cuenta con dieciséis establecimientos de educación media y dieciséis establecimientos de educación secundaria estas instituciones se encuentran distribuidas por todo el municipio.

En Padilla existe un centro de salud nivel I en el casco urbano y existen cuatro puestos de salud en las veredas: La Paila, Las Cosechas, El Tetillo y Chamizo Tres puestos de trabajo con promotora: Yarumales, La Holanda y Cuernavaca. (Alcaldía Municipal de Padilla, 2020).

El municipio de Padilla no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio no presenta un impacto por esta determinante.

El interés por la asociatividad es poca, a pesar de ello la colindancia con municipios como Puerto Tejada, Guachené, Miranda, Corinto y su cercanía a la capital del valle del Cauca conllevan a que los productores locales encuentren agremiaciones en estos municipios vecinos, este hecho influye considerablemente en la dinámica del mercado de tierras y se manifiesta en altos valores sobre todo en la zona cañera del municipio.

En cuanto a los jóvenes rurales, presentan una participación mínima en asociaciones debido principalmente a la presencia de grupos al margen de la ley y al historial de violencia en el municipio.

Existe un aumento de la migración de población joven en busca de mejores oportunidades de trabajo, así mismo, se encuentran altos niveles de mujeres cabeza de familia y de menores vinculados como fuerza laboral.

Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades académicas o laborales

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 al componente de seguridad, el municipio de Padilla presenta un nivel riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. En particular, las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación, bajo los parámetros establecidos por la Ley 1448 de 2011, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022), lo cual se convierte en un atractivo para el mercado de tierras

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, de los 8.763 habitantes del municipio, el 31,64% que equivalen a 2.773 personas, se ubican dispersos en los corregimientos, mientras que en la cabecera municipal habitan 4.380 habitantes.

proporción de hombres y mujeres en el municipio puede considerarse equilibrada, pues el 47,38% de los habitantes son hombres y 52,61% mujeres.

Por otra parte, en el municipio el 95,74% de la población se autor reconoce como pertenecientes a un grupo étnico, cifra bastante representativa, de estos, el 94,934% como población negra, mulata o afrocolombiana, el 0,023% como

palenquero(a) de San Basilio y el 0,78% población indígena (IGAC, 2020a, p. 59).

La oferta del municipio de Padilla para la atención de la población adulto mayor es reducida y la actividad laboral está encaminada hacia las actividades agropecuarias.

1.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Como resultado de la falta de presencia institucional, de la oficina de la ORIP, se tiene una informalidad alta en la tenencia de la tierra, pues en promedio el 58% de los predios no presentan títulos formales (UPRA, 2020c). Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. El porcentaje de informalidad se encuentra en el rango medio de clasificación, porcentaje que se explica por la falta de la presencia de las oficinas de la SNR y los altos índices de violencia en el municipio. En la medida que este índice sea alto denota una menor participación de agentes intervinientes del mercado traducido en menor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

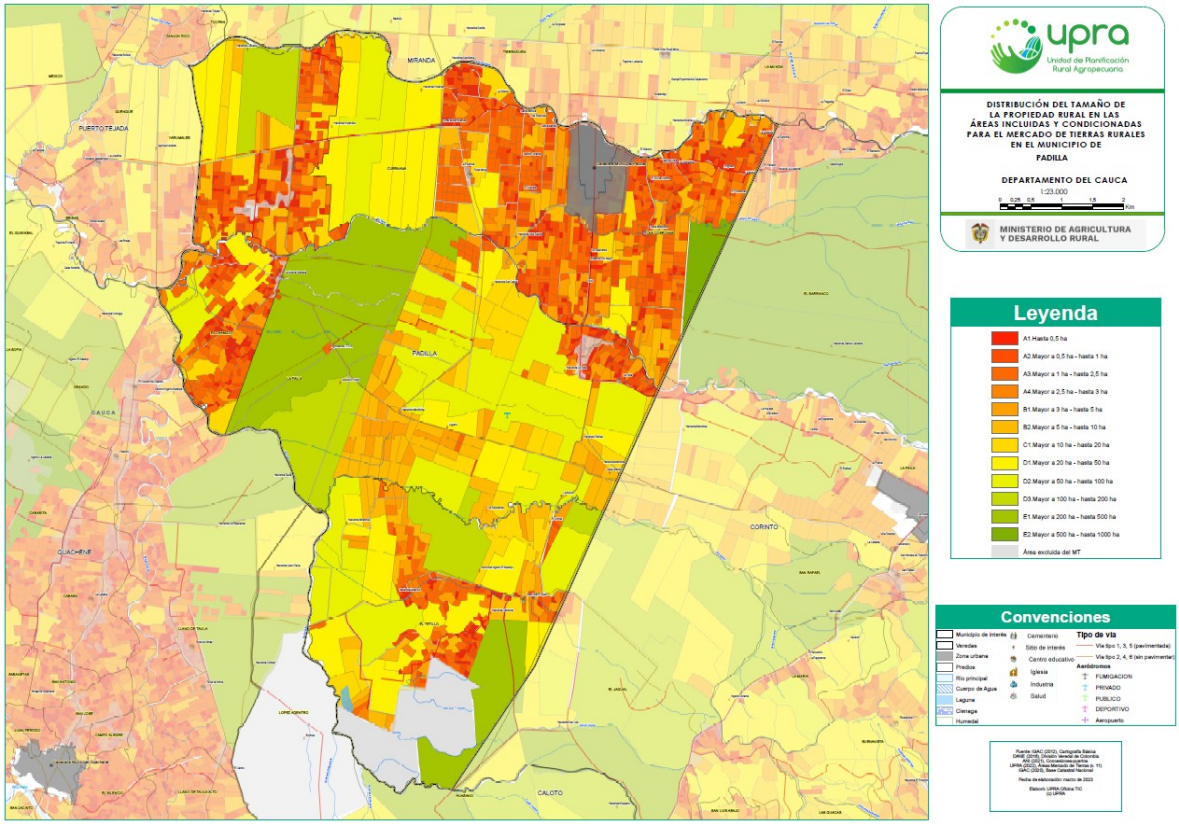
Padilla se clasifica en la categoría de ruralidad "Ciudades y aglomeraciones". Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 50 hab/km2 y 100 hab/km2). Esa categorización como ciudad y aglomeración no se compadece con el desarrollo del municipio, ni la presencia institucional con la que se debería contar.

En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en tres grandes rangos, siendo el de mayor representatividad el de hasta 0,5 ha en las veredas y corregimientos ubicados sobre el costado nor oriental y nor accidental del municipio, estas veredas presentan los valores que fluctúan entre 100 y 120 millones de pesos por hectárea, El segundo rango es el de 0,5 ha hasta 1,0 ha se encuentra en los corregimientos y veredas del costado sur del municipio, presentando valores entre 70 y 80 millones de pesos por hectárea, por último el

tercer rango se encuentra entre 1,0 ha hasta 2,5 ha presentado los dos rangos de valor anteriormente descritos (ntre 100 y 120 millones de pesos por hectárea y 70 y 80 millones de pesos por hectárea).

La fragmentación en el municipio es muy alta y este factor junto con la ubicación inciden en los valores en el mercado de tierras rurales en el municipio. El 85,86% son microfundios (predios con áreas entre 0 y 3 ha).

Figura 7. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Padilla



Fuente: UPRA (2023).

1.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el Decreto 879 de "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Padilla Cauca", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

Áreas de Producción agrícola y pecuaria: Corresponde a aquellas zonas que por sus características naturales pueden ser aprovechadas para la producción agrícola y pecuaria. Las áreas pertenecientes a los pequeños productores recibirán la asistencia técnica necesaria por parte de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA, para el establecimiento y manejo de sus parcelas.

Áreas de Producción Agrícola: Son zonas que por sus características naturales pueden ser aprovechadas en la producción agrícola. En esta área se encuentran cultivos permanentes y semipermanentes y cultivos de caña de azúcar. Las áreas pertenecientes a los pequeños productores recibirán la asistencia técnica necesaria por parte de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA, para el establecimiento y manejo de sus parcelas. Los usos principales son agricultura de subsistencia para los cultivos permanentes y semipermanentes y la agricultura intensiva mecanizada para las áreas sembradas en caña de azúcar.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado norte y occidental y presentan rangos de valor que fluctúan entre 100 y 120 millones de pesos por hectárea.

Áreas de Recuperación ambiental: Zona de protección y conservación de los recursos naturales existentes, recuperación de suelos alterados o degradados, con énfasis en la regeneración natural.

Estas zonas de protección se encuentran dentro de las zonas excluidas para el mercado de tierras rurales, los sectores aledaños a esas zonas se ubican en el costado sur del municipio en límites con Caloto.

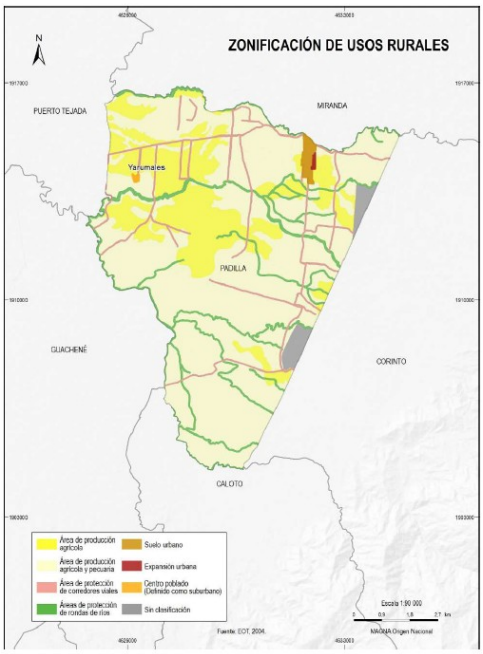
Áreas de Corredores viales: Son aquellas zonas aledañas al corredor vial intermunicipal y los corredores viales intercorrigementales, el ancho de esta franja es de 15 metros a lado y lado de estas. En estas áreas el uso principal es el tránsito vehicular.

Los usos complementarios servicios de ruta, restaurantes y estacionamientos tipo rural, viviendas y restauración ecológica. El uso restringido es el comercio y como usos prohibidos la vivienda e industria.

En cuanto a las zonas de corredores viales no presentan un desarrollo muy marcado en relación con las otras zonas del municipio, este corredor se identifica en las vías que conectan a Padilla con los municipios de: Santander de Quilichao, Guachené y Corinto entre otras, como en la zona anterior los valores de la tierra en esta franja varían de acuerdo con las condiciones de ubicación y topografía principalmente, sin embargo hay que anotar que en el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra no se visualizan dada la escala 1:100.000 del estudio.

El turismo es una actividad muy limitada. En el suelo suburbano no se presentan parcelaciones y viviendas campestres.

Figura 8. Mapa usos del suelo rural de Padilla Cauca



Fuente: Alcaldía Municipal de Padilla (2004).

Se pueden identificar conflictos de usos del suelo representados entre las áreas de protección y conservación, áreas de uso productivo, frontera agrícola y áreas para la explotación de recursos no renovables.

Igualmente, existen presiones generadas por el actuar criminal y la presencia de grupos armados al margen de la ley, generando incertidumbre en la población y afectando su calidad de vida.

La explotación minera se caracteriza por procesos de extracción artesanal de material de cantera, sin prácticas técnicas que garanticen la rentabilidad y la mitigación de impactos ambientales, principalmente se extrae material de arrastre de cuerpos de agua y explotaciones auríferas.

1.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.

Las mayores áreas de cultivos permanentes en el municipio son la caña azucarera con un 94% de la producción en menor escala el cacao, la guayaba y el plátano.

La tabla 4 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA.

Los datos de producción en el municipio se presentan a continuación:

Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Padilla

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Caña de Azúcar	7174,00	120,00
Cacao	92,00	0,54
Guayaba	21,00	15,00
Plátano consumo interno	20,00	11,00
Arroz Riego	20,00	5,96
Maíz Blanco Tradicional	13,60	1,55
Naranja Valencia	10,00	10,00
Maíz Amarillo Tradicional	9,80	1,55

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Limón Pajarito	8,00	13,50
Limón Tahití	6,00	17,00
Mandarina Arrayana y/o Oneco	6,00	10,00
Yuca consumo en fresco	6,00	6,00
Aguacate demás variedades	3,00	7,00

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a las actividades pecuarias, la ganadería bovina de doble propósito es la de mayor importancia, para el año 2019 el municipio presento un censo de 397 bovinos, repartidos en 37 fincas (ICA, 2023). La producción pecuaria se enfoca principalmente para el abastecimiento interno y por lo general se desarrolla en predios pequeños. También se destaca la piscicultura y aunque su producción es baja, se cultivan especies de tilapia roja, carpa, cachama y bocachico, con la que se provee la demanda interna (Alcaldía Municipal de Padilla, 2015).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $ 35.000 a $40.000 si es libre en horario de 7 a 5 pm.

Los productos recogidos en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudad de Cali, de igual manera a la cabecera municipal de Padilla, los productos para el consumo local y regional.

1.2.5. Dimensión económica

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

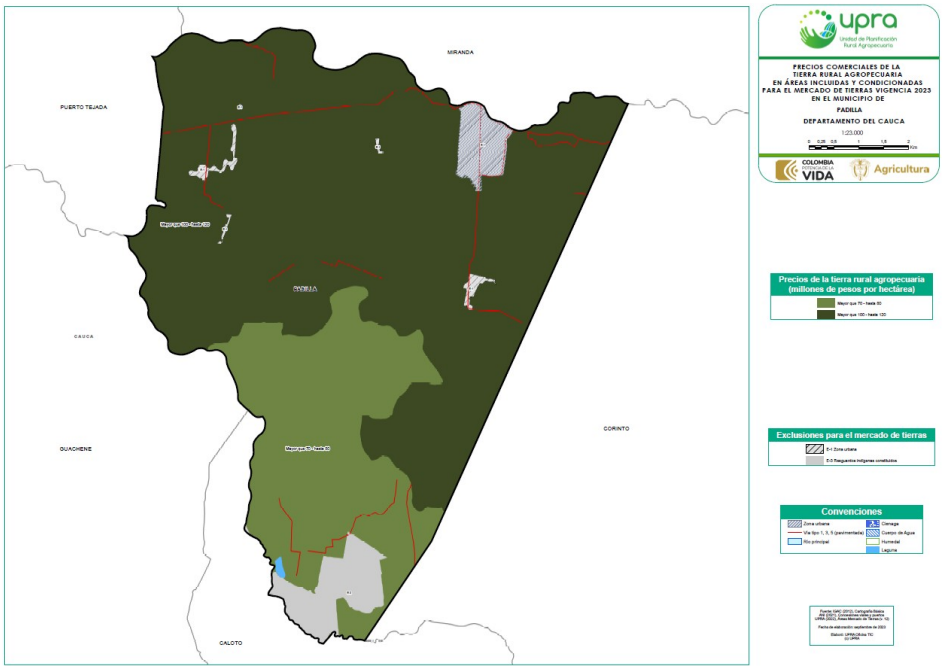
Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en regular estado de conservación, valores potenciales mayores de 80. Se ubica en la zona sur del municipio, muy cerca a Caloto, abarcando la vereda El Tetillo. En esta vereda se explota la caña de azúcar que se constituye en el primer renglón agrícola del municipio, por otra parte, su ubicación estratégica, la buena conexión vial y la cercanía con Cali

hacen que sean tierras muy apetecidas y con un alto valor comercial. Este sector se caracteriza por problemas de orden público.

Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen y regular estado de conservación, valores potenciales mayores de 80. Se ubica en la zona centro y norte del municipio, muy cerca Puerto Tejada, abarcando veredas como Descanso, Rionegro, Holanda; Betania, Tamboral, La Mora, Sololao, Los Robles, La Unión, entre otras. En estas veredas se explota la caña de azúcar que se constituye en el primer renglón agrícola del municipio, por otra parte, su ubicación estratégica, la buena conexión vial y la cercanía con Cali hacen que sean tierras muy apetecidas y con un alto valor comercial.

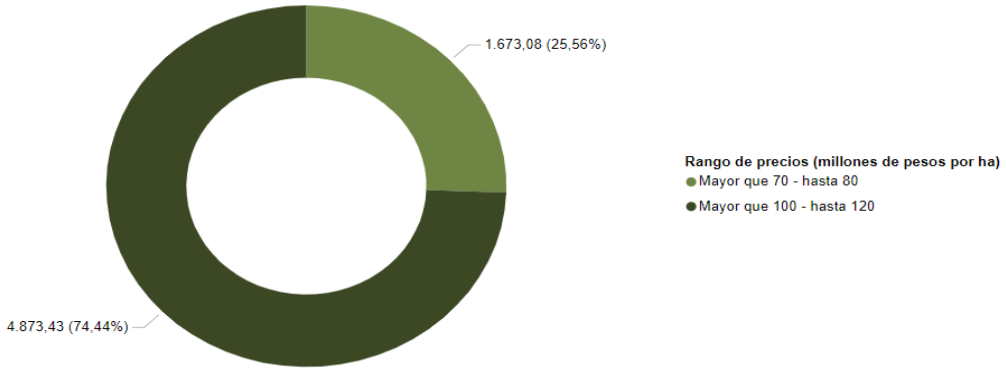
La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea con un 74,44% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 9. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Padilla



Fuente UPRA (2023).

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



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 70 hasta 80	1.673,08	Vereda Tetillo	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 100 hasta 120	4.873,43	Veredas Descanso, Rionegro, Holanda; Betania, Tamboral, La Mora, Sololao, Los Robles, La Unión,	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario.

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	De $ 1.000.000 a $ 1.200.000	Hectáreas	Anual	Cultivo de caña
Agrícola	De $ 1.800.000 a $ 2.000.000	Hectáreas	Anual	Cultivo de maíz

Fuente: Umata (2023).

1.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Padilla

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Padilla son agricultura siendo la caña de azúcar la que ocupa el primer renglón en el Municipio, ya que abarca el 94%, de la producción agropecuaria, de igual manera se encuentran cultivos de plátano, yuca, cítricos de consumo local y de pancoger.

En cuanto, las variables de mayor incidencia en los precios comerciales de la tierra se pueden tener en cuenta los siguientes aspectos:

En el costado norte del municipio se encuentran vías secundarias en regular estado que facilitan la comercialización de la caña de azúcar. De igual manera la cercanía a la ciudad de Cali, a Santander de Quilichao junto con una excelente conexión a vías principales (nacionales) permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios.

No existe relevo generacional ya que los jóvenes migran hacia otras ciudades en busca de una mejor educación o mejores condiciones de empleo, a pesar de los esfuerzos y programas municipales para retener a los jóvenes en Padilla.

La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el Municipio llegando a un 58% y en la mayoría de los casos no refleja un valor diferencial significativo en relación con la oferta de la tierra que presenta un carácter formal representado en títulos que acreditan el derecho a la propiedad.

Los precios para arrendamiento de la tierra para cultivar por hectárea son de $ 1.000.000 a $ 1.200.000 pesos ha anual para cultivos de caña. Otro rango de arriendo es de $1.800.000 a $2.000.000 ha anual para cultivos de Maíz.

Las características edafo climáticas que condicionan el establecimiento, desarrollo y permanencia de sistemas productivos agrícolas y pecuarios.

La distancia a los centros de consumo, acopio, comercialización y transformación de productos que se encuentran presuntamente en las cabeceras urbanas con más de 25 mil habitantes, teniendo en cuenta la cercanía a la ciudad de Cali y el excelente estado de las vías que permite una buena comercialización de los productos y el desplazamiento de las personas.

Los mecanismos de comercialización del mercado de tierras en el municipio de Padilla presentan comportamientos diferenciales, es decir, en las áreas más alejadas de la capital del Municipio.

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

1.3.1. Dimensión contextual

El municipio de Páez está ubicado en la zona nor-oriental del departamento del Cauca, en las estribaciones de la Cordillera Central a 136 kilómetros aproximadamente de la capital Popayán. Limita al norte con el municipio de

Ataco (Tolima), por el nororiente con el municipio de Teruel (Huila), por el oriente con los municipios de la Plata, Íquira y Nátaga del departamento del Huila, por el suroccidente con el municipio de Inzá (Cauca) y por el occidente con los municipios de Silvia, Jambaló y Toribio (Cauca).

El municipio de Páez presenta un clima variado debido a su relieve montañoso. En general, el clima es templado en las zonas altas y cálido en las áreas bajas. Las temperaturas oscilan entre 18°C y 24°C en las zonas más elevadas, mientras que en las zonas bajas pueden superar los 28°C. La región experimenta una temporada de lluvias prolongada, especialmente entre abril y noviembre, y una temporada seca de corta duración, generalmente entre diciembre y marzo. La humedad es alta durante todo el año debido a las frecuentes precipitaciones.

En general, el municipio se encuentra a una altitud promedio que va desde los 1.000 a los 5.364 m.s.n.m, lo que resulta en la presencia de tres pisos térmicos distintos: frío, templado y cálido.

De acuerdo con la clasificación de Holdridge, la zona de vida que más predomina en el municipio es (bh-MB) Bosque Húmedo-Montano Bajo: Se halla entre los 1.800 y 2.000 m. En general esta zona es muy productiva, sin embargo, en ella se han destruido los bosques protectores y las cuencas de los ríos presentan muchos problemas en la temporada seca.

De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio cuenta con un área total de 179.698,78 hectáreas y el área de Mercado de Tierras (MT) es de 117.695,20 ha (UPRA,2023).

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018, Páez cuenta con una población total de 49.628 habitantes, y una población rural de 47.489 habitantes que representan el 95,70%, del total de la población.

En cuanto a la hidrografía el municipio de Páez, forma parte de la cuenca del Alto Magdalena, cuyo principal sistema de drenaje es el río Páez. A este río

desembocan varios afluentes, entre los cuales se destacan: el río San Vicente, el río Moras, el río Ullucos, el río Negro, el río Negro de Narváez, así como las quebradas Tóez, Símbola, Salado, Gualcar y Gallo.

Por otro lado, el municipio de Páez enfrenta diversas amenazas naturales debido a su variada topografía, geología, hidrología y geomorfología. Entre los eventos más propensos a ocurrir de manera natural se incluyen las crecidas torrenciales que se originan en la cuenca del río Símbola, afectando a las veredas Calderitas, La Estrella, La María, El Rodeo, Guapió y Pueblo Nuevo. También, la microcuenca de la quebrada El Salado impacta a las veredas San Antonio, El Carmen y El Salado. Además, la cuenca del río Moras afecta a los resguardos indígenas de Mosoco, Vitonco, Suin y Chinas, mientras que la cuenca del río Páez afecta a los resguardos indígenas de Huila, Toez, Talalga, Belalcázar, Cohetando, Togoima, Ricaurte y Pickwe Tha Fiw.

Por otra parte, los vendavales son un fenómeno frecuente en las veredas Guapió, Riochiquito, El Rodeo y en el corregimiento de Itaibe. Las avalanchas de lodo son un riesgo en áreas como la cuenca del río Páez y el río Símbola. En cuanto a la remoción en masa, este fenómeno se presenta en toda la zona rural, en particular en sectores como El Canelo, Alto del Carmen, La Hondura, La Muralla, Guaquiyó, Chicaquiú, San Antonio, El Carmen, El Salado, Vitonco, Mosoco y Cohetando. Para el caso de los incendios forestales, estos pueden ocurrir en todo el municipio, especialmente en los resguardos de Belalcázar, Ricaurte, Tálaga, Avirama, Suin, Chinas y en el corregimiento de Itaibe. Finalmente, el riesgo por erupción volcánica del Nevado Huila se extiende a toda la municipalidad, con un enfoque particular en la zona norte (CGRD PÁEZ, 2012).

El municipio se organiza territorialmente en los corregimientos de Itaibe y Riochiquito, la cabecera municipal y 17 cabildos indígenas, lo que refleja su diversidad cultural y política. Además, cuenta con una distribución de veredas como Alto Bonito, El Crucero, Monterredondo y Tierradentro, entre otras (Alcaldia Municipal de Páez, 2024), que sostienen una vocación agrícola

predominante. Esta estructura territorial permite el desarrollo de actividades productivas a pequeña escala, enfocadas en cultivos como café, maíz y frijol, esenciales para la economía local. Sin embargo, la fragmentación del territorio en pequeños predios y microfundios limita el acceso a proyectos de gran envergadura y condiciona el mercado de tierras, elevando los precios en áreas estratégicas y generando una demanda orientada principalmente hacia pequeños agricultores. Asimismo, la diversidad cultural y la presencia de cabildos indígenas influyen en la tenencia y uso de la tierra, priorizando la conservación de prácticas ancestrales y el respeto por los recursos naturales.

El municipio de Páez cuenta con una red de carreteras que abarca tanto vías de carácter nacional como local. Las carreteras principales de carácter nacional están construidas principalmente en material de afirmado y presentan un estado de conservación regular. En cuanto a las vías secundarias, el 7,70% de ellas están construidas en material de afirmado, el 2,70% en tierra y el 69,05% en otro tipo de material, estando solamente el 2,70% de estas vías en buen estado, mientras que el 65,75% se consideran en estado regular y el 11,55% están en mal estado. Finalmente, en lo que respecta a las vías terciarias, el 21% se encuentran en mal estado, el 73% en estado regular y el 6% en buen estado.

De otra parte, aproximadamente el 30% de cada territorio de los resguardos indígenas no cuentan con vías carreteables, ya que a estas zonas se llega por camino de herradura. La falta de carreteras en estas áreas impacta no solo en la movilidad de los pobladores, sino también en la distribución de recursos esenciales, como alimentos y atención médica. Además, dificulta el acceso a oportunidades económicas y educativas, lo que puede contribuir a la marginación y el aislamiento de estas comunidades.

En términos generales, la cobertura vial en el municipio es de aproximadamente es del 50%.

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el

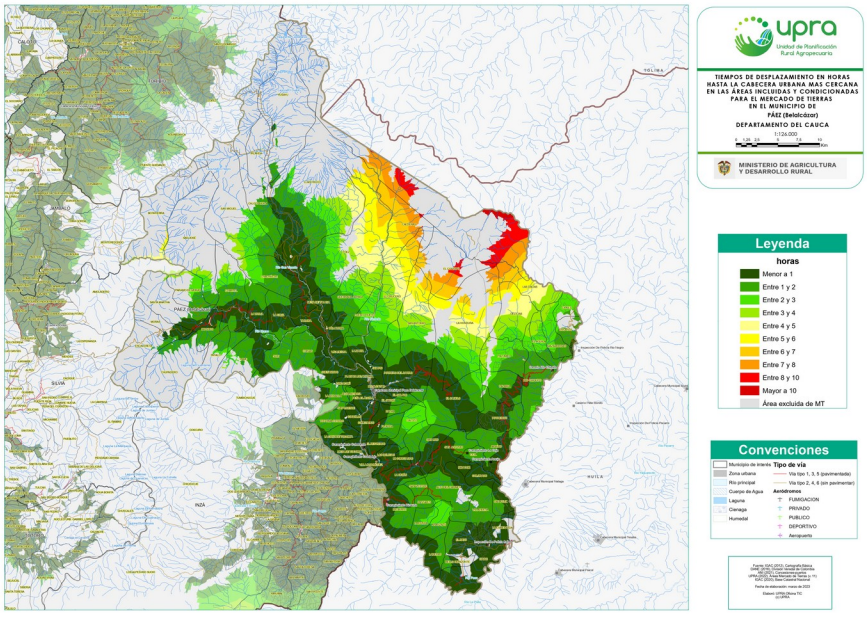
mercado de tierras, elaborado por la UPRA, en general el municipio se caracteriza por tener medianamente un fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora en un 33,38%.

Así mismo, de acuerdo con la información suministrada en la entrevista se informa que el municipio cuenta con 93 km de vías, en su mayoría en regular estado, donde el sector más alejado es El Rinconcito demorando aproximadamente entre 5 y 6 horas, puesto que los desplazamientos son en camino de herradura hasta un punto y luego se toma transporte vehicular.

En relación con las veredas Coquiyó, Calderas y Las Dalias, estas son las zonas más distantes del centro urbano. En ocasiones, el tiempo de viaje necesario para llegar a la cabecera municipal puede extenderse a más de ocho horas de recorrido.

Lo anterior indica que en términos generales el municipio presenta mala conectividad vial rural, tal como se ilustra en la siguiente figura.

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



Fuente: UPRA (2023).

La complejidad topográfica, la exposición a amenazas naturales y la limitada infraestructura vial en el municipio de Páez, afectan directamente su mercado de tierras. La falta de accesibilidad en áreas rurales y resguardos indígenas no solo dificulta el transporte de bienes y servicios esenciales, sino que también reduce el atractivo para la inversión externa y limita el desarrollo productivo. Esta situación propicia una baja valorización de tierras en áreas aisladas y afectadas por riesgos geológicos o climáticos, mientras que los predios con mejores condiciones de acceso y seguridad tienden a alcanzar precios más altos. El riesgo de fenómenos naturales y el escaso desarrollo de vías también condicionan el uso del suelo, restringiendo las actividades productivas y reduciendo las posibilidades de crecimiento económico en el mercado de tierras locales.

En lo que respecta a los servicios públicos, en Páez la cobertura municipal para la prestación del servicio de energía se sitúa aproximadamente en el 50%. La empresa encargada de brindar este servicio en la actualidad es la Compañía Energética de Occidente, conocida como CEO. Sin embargo, es importante destacar que la disponibilidad de este servicio es intermitente.

En cuanto a los resguardos indígenas, alrededor del 50% de sus territorios cuentan con acceso al servicio de energía, mientras que la otra mitad carece de cobertura. Esta situación persiste a pesar de los esfuerzos realizados por la alcaldía para implementar diversos proyectos en la zona. Lamentablemente, el alto costo de estos proyectos ha dificultado su financiamiento, y la falta de apoyo y contribución por parte de las autoridades a nivel departamental y nacional ha agravado esta problemática.

Para el caso del suministro de agua en el municipio de Páez, es importante destacar que este territorio goza de una abundancia de recursos hídricos. La cobertura de este servicio en las áreas rurales alcanza aproximadamente un 80%. Los pobladores de estas áreas obtienen este recurso de quebradas y manantiales, empleando sistemas que involucran pozos y tanques de almacenamiento para llevar el agua a sus viviendas.

En cuanto a los servicios de internet y telecomunicaciones en el municipio, la cobertura en las zonas rurales es limitada. La parte norte solo cuenta con servicio de telefonía, el resto del municipio cuenta con servicio de telefonia y datos.

Principalmente, las instituciones educativas, centros de salud y entidades gubernamentales son las que tienen acceso a este servicio.

Adicionalmente, se encuentran los distritos de riego de Moras y San Antonio, que brindan beneficios a alrededor de 84 familias. La disponibilidad de agua controlada y gestionada a través de estos distritos permite a los agricultores planificar y optimizar sus cultivos, contribuyendo así a la seguridad alimentaria y al desarrollo sostenible de la región.

La población rural compuesta por mujeres pertenecientes a los grupos indígenas, afrodescendientes y campesinas, se involucran principalmente en actividades relacionadas con la agricultura, la cría de gallinas ponedoras, la porcicultura y también se destacan en la producción artesanal y en la práctica del tejido.

La administración local ha promovido la formación de asociaciones como parte de sus esfuerzos por fomentar las asociatividades. En el año 2018 la Asociación de Cabildos Indígenas Nasa Cxha Cxha quedó representada por una mujer. De los diecisiete (17) resguardos indígenas, cuatro (4) de ellos están representados por mujeres.

Otra de las asociaciones de mujeres que tiene el municipio es la organización Uywe’sx Gaitana Fiw (Mujeres de la Gaitana) enfocadas a las actividades agropecuarias.

Por otro lado, en las zonas rurales algunos adultos mayores reciben beneficios a través de los programas sociales, tales como el comedor alimentario. Las actividades económicas de esta población están principalmente vinculadas a la agricultura, incluyendo la creación de huertas caseras y la cría de ganado. Se han formado grupos de adultos mayores en varias veredas, lo que resalta la

necesidad de implementar proyectos que fomenten la elaboración de artesanías, manualidades y la producción de insumos para proyectos productivos.

En el caso de los jóvenes rurales, su participación en programas relacionados con el desarrollo agropecuario del territorio es limitada.

Es relevante mencionar que como el territorio de Páez se conforma en su mayoría por resguardos indígenas, el relevo generacional si se practica específicamente en los temas comunitarios, trabajo de la tierra, usos y costumbres.

En lo que respecta a las instituciones educativas en el municipio cuenta con un total de 18 establecimientos educativos y 94 sedes o centros educativos, según datos del Plan Nacional de Desarrollo del año 2020 (Alcaldía Municipal de Páez, 2020).

Adicionalmente, en la jurisdicción municipal se encuentra una presencia institucional que incluye notaría, registraduría, Banco Agrario, Mundo Mujer, Banca Mia y corresponsales bancarios. En cuanto al SENA, es importante destacar que no cuenta con una sede física en esta jurisdicción, sin embargo, el SENA Huila es quien realiza capacitaciones a esta población del Cauca.

El municipio de Páez al igual que muchas otras partes en Colombia, se ve afectado por la presencia de grupos armados ilegales y el narcotráfico. Esta situación ha resultado en episodios de violencia generalizada, incluyendo homicidios, hostigamientos, secuestros, violencia, minería ilegal, cultivos de drogas ilícitas y consumo de sustancias psicoactivas. La situación de orden público se agudiza hacia la parte del sector de Rio Chiquito y en la parte norte del municipio con límites con el departamento del Huila tales como: Lame, Vitonco, Avirama, Huila y Tálaga.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Páez presenta un nivel riesgo Medio Alto de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV

El nivel de riesgo medio-alto de victimización impacta el mercado de tierras al generar ciertas preocupaciones sobre la seguridad jurídica y limitar el acceso a algunas zonas rurales afectadas por el conflicto. Esto reduce el interés de inversionistas y compradores en la región, lo que puede llevar a una disminución moderada en la demanda y a una posible depreciación del valor de la tierra, a pesar de su alta fertilidad y potencial productivo. Además, la presencia de grupos armados al margen de la ley puede complicar algunos proyectos de desarrollo agrícola, turístico y de infraestructura, lo que contribuye a la falta de tecnificación y frena el crecimiento económico local.

La presencia de grupos armados genera riesgos que dificultan el acceso y la expansión de actividades productivas, mientras que las carencias en infraestructura vial, energía e internet dificultan el desarrollo económico y social. Estos factores resultan en una baja demanda y limitan el uso de la tierra, ralentizando la tecnificación agrícola y afectando el crecimiento del mercado inmobiliario local.

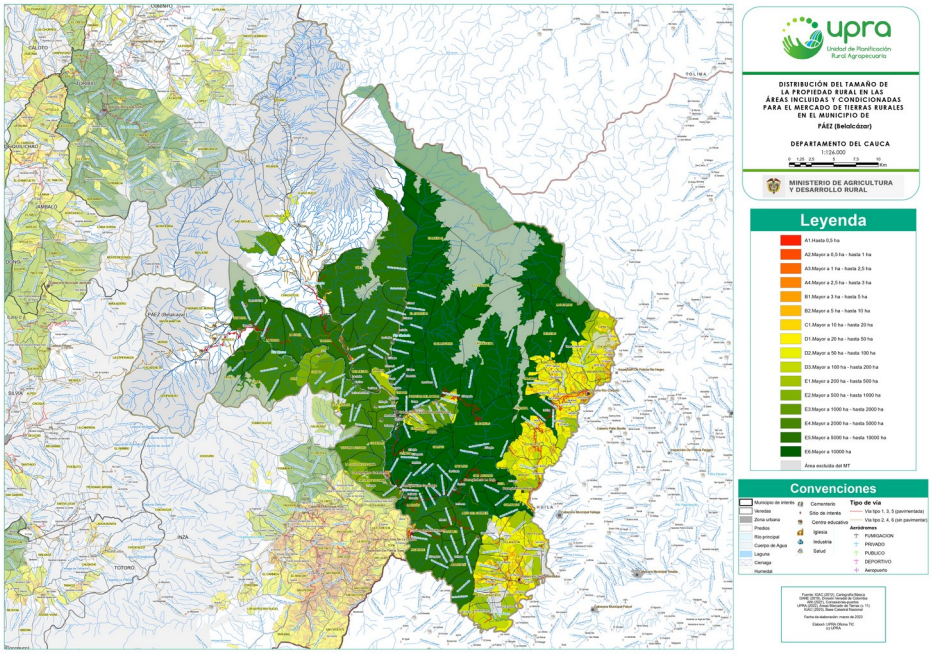
1.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 75% y el 100%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020b). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación.

El porcentaje de informalidad en el rango de clasificación entre el 75% y el 100% refleja una situación crítica en la que, a pesar de la presencia de oficinas de la SNR, notarías y otras entidades que facilitan los trámites, la gran mayoría de los actores del mercado no acceden a estos servicios de manera eficiente. Este alto nivel de informalidad resulta en una gran cantidad de transacciones sin respaldo legal. Mientras este índice se mantenga en este rango, la participación de los agentes del mercado se ve gravemente afectada, ya que la falta de seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias desincentiva significativamente el interés de inversionistas, generando un mercado más riesgoso e inestable.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que el municipio en su mayoría presenta microfundios (hasta 3 ha) con el 37,79% total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 231,49 hectáreas, equivalente al 0,19% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

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



Fuente: UPRA (2023).

El municipio se caracteriza por contar en la mayor parte de su territorio con resguardos indígenas, lo que significa que en estas áreas no existe un mercado de tierras. Por el contrario, las tierras son gestionadas y utilizadas de acuerdo con las normativas y las tradiciones de las comunidades indígenas.

Por otro lado, en las zonas municipales que no forman parte de los resguardos, se aplica la figura de las adjudicaciones de tierras. Esto implica que las tierras son asignadas a particulares o grupos de acuerdo con ciertos procedimientos legales y administrativos. Esta diferencia en la gestión de la tierra refleja la diversidad y la complejidad de la estructura territorial del municipio de Páez,

donde las comunidades indígenas juegan un papel central en la administración de sus propios territorios.

Por su parte, el círculo notarial más cercano es la oficina de registro en instrumentos públicos de Silvia (Cauca).

En el municipio se han establecido formalmente varias asociaciones, la mayoría de ellas relacionadas con actividades agropecuarias. Entre las más destacadas está la Asociación Campesina de Páez – ASCAMP, quienes como grupo han incursionado de forma productiva en los procesos sociales, económicos y políticos del municipio.

Entre otras asociaciones se encuentran: Asociación de productores agropecuarios -ASPROSAS, Asociación de Productores Agropecuarios las Delicias – ASOAGRODELI, Asociación de ganaderos de Páez – ASGANAPAEZ, Asociación grupo de gestión cafetera ASOAGROCAFE, Grupo asociativo para el fortalecimiento de frutales – AGROPORVENIR, Asociación de cafeteros SISTEMAS CAFETEROS SOSTENIBLES, Asociación Regional Indígena de Monte Cruz, Asociación Indígena de Mujeres Emprendedoras de la vereda el Cuartel, Asociación de cafeteros de potrero del Barro, Asociación Campesina del Municipio de Páez – ASCAM, Asociación de Productores Agropecuarios del Cañón de Salado – ASPROCASA, Asociación de productores de café Caloto Cohetando – ASPROCAFE, Asociación de pequeños ganaderos y cañicultores de la Balsa Itaibe, entre otros.

1.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Páez al tener una población entre 30.000 y 100.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT, el cual cuenta con el proyecto de Acuerdo N° 038 del año 2000, documento sin oficializar (no posee número de Acuerdo ni firma).

En temas normativos, el actual PBOT establece los siguientes usos del suelo rural: Protección, Conservación, Re-vegetalización, Rehabilitación, Agricultura con tecnología apropiada, Agricultura semi-mecanizada, Pastoreo intensivo, Pastoreo extensivo, Minería, Comercio, Industria, Servicios, Recreación, Turismo, Residencial campestre individual, Residencial campestre agrupación, Residencial urbano individual, Residencial urbana agrupación. La siguiente tabla detalla los usos para el suelo rural.

La Clase de Desarrollo Agropecuario en la Zona A - Subzona 1 permite principalmente la conservación y la agricultura adecuada, mientras que restringe la mayoría de los usos urbanos e industriales y prohíbe el pastoreo extensivo y residencial urbano agrupado.

La Clase de Desarrollo Agropecuario y Forestal bajo Sistemas de Agroforestería en la Zona B - Subzona 2 prioriza la conservación y rehabilitación con agricultura adecuada, limitando el pastoreo y el uso comercial, y prohibiendo la industria y la urbanización agrupada.

La Zona C - Subzona 3 dentro de la misma clase permite principalmente la conservación y agricultura multiestrato, con restricciones similares a la Zona B, incluyendo la prohibición de la industria y la urbanización.

La Clase de Área de Recuperación Ambiental en la Zona D - Subzona 4 permite la protección y rehabilitación ambiental, con algunas restricciones en agricultura y servicios, y prohíbe usos industriales y urbanos.

La Clase de Área de Protección y Conservación de Ecosistemas Estratégicos en la Zona E - Subzona 5 protege el páramo priorizando su conservación, permitiendo recreación limitada y restringiendo los servicios, mientras prohíbe completamente la agricultura e industria.

En la Zona F - Subzona 6 dentro de la misma clase, se enfoca en la conservación de bosques naturales, permitiendo recreación y turismo, pero restringiendo la agricultura y prohibiendo usos industriales y urbanos.

La Zona G - Subzona 7 actúa como zona de amortiguación del Parque Nevado del Huila, permitiendo actividades de conservación y recreación, con restricciones en servicios y prohibiciones en agricultura e industria.

La Clase de Protección y Conservación del Parque Natural Nevado del Huila en la Zona H - Subzona 8 prioriza la protección del parque, permitiendo algunas actividades recreativas y restringiendo los servicios, mientras prohíbe agricultura, industria y urbanización.

De acuerdo con lo establecido por el en el proyecto de acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT), se han identificado áreas de expansión urbana en varios sectores del municipio. En la zona norte, se ha designado como área propicia para el crecimiento urbano aquella que presenta pendientes medias de aproximadamente un 20%. Estas áreas se encuentran en las proximidades del jardín infantil y la carretera que conduce hacia Tóez. Asimismo, se han identificado algunas franjas de expansión al sur, específicamente en la margen derecha de la carretera que proviene de La Plata. En lo que respecta a San Luis, el área destinada para la expansión urbana se encuentra en las cercanías del Cementerio, ubicado en el lado sur del pueblo. En el caso de Ricaurte, las áreas planas en el extremo norte de la cabecera han sido designadas como zonas aptas para el desarrollo urbano.

La zonificación y las limitaciones de uso establecidas en el PBOT de Páez afectan el mercado de tierras al restringir el potencial de desarrollo urbano e industrial en gran parte de su suelo rural, lo que reduce las oportunidades de valorización rápida y limita el interés de compradores que buscan desarrollos de alta densidad o usos comerciales e industriales. La asignación de áreas de expansión urbana en sectores específicos genera una presión concentrada sobre estos espacios, incrementando el valor de las tierras en las zonas habilitadas para crecimiento urbano y manteniendo precios más estables o bajos en áreas donde los usos están limitados a conservación y actividades agrícolas sostenibles.

El mapa de usos potenciales (normados) no fue suministrado durante la entrevista semi estructurada y no se encontró en la plataforma de internet portal

Por su parte, en Itaibe, se ha señalado como área de expansión urbana la zona plana en el extremo sur-occidental, particularmente en terrenos cercanos al colegio. Finalmente, en Riochiquito, se ha identificado como área de crecimiento urbano aquella que presenta pendientes medias en el lado occidental de la cabecera del municipio.

El municipio de Páez, no es ampliamente conocido por tener una industria minera significativa. Sin embargo, existen áreas donde se realiza la minería en pequeña escala, especialmente la minería de oro, como es en el caso del resguardo del Huila. De manera similar, en el corregimiento de Itaibe hay explotación de mina de fosforita, una actividad de importancia tanto a nivel local como regional. Esto se debe a que la fosforita extraída en esta región se utiliza en la industria de la fertilización y la agricultura, donde desempeña un papel fundamental al mejorar la calidad de los suelos y aumentar la productividad agrícola.

Páez es un municipio que no figura entre los destinos turísticos más reconocidos ni se caracteriza por contar con atracciones turísticas específicas muy desarrolladas en la zona. Sin embargo, la región ofrece un entorno natural de gran belleza y la cultura indígena Nasa. Estas visitas permiten a los visitantes aprender sobre la cultura, las tradiciones y el estilo de vida de esta comunidad. Además, los turistas tienen la oportunidad de adquirir artesanías locales y degustar la gastronomía regional.

Páez es reconocido por su entorno natural, lo que ha llevado al impulso del senderismo en la zona. La arquitectura colonial también desempeña un papel importante en la historia del municipio y puede ser de interés para los visitantes.

Además, entre los sitios turísticos y lugares de interés se encuentran lugares sagrados como Peño Orqueta, la Laguna de Páez, la Laguna de Guantama y el Nevado del Tolima.

El municipio se ubica en una zona montañosa de la cordillera central, y su topografía está caracterizada por valles y montañas que se extienden a lo largo de su territorio. Su extensión de norte a sur, es surcado por la cuenca del río Páez, que fluye a través de su geografía. El río Páez es uno de los principales tributarios de la cuenca alta del río Magdalena. Su cauce y sus afluentes atraviesan paisajes pintorescos y diversos, contribuyendo no solo al abastecimiento de agua, sino también al ecosistema local y la biodiversidad de la zona. Esta conexión con la cuenca alta del río Magdalena resalta la importancia de la conservación y el manejo sostenible de los recursos naturales.

A su vez, esta jurisdicción municipal cuenta con dos zonas de páramos, que son ecosistemas únicos y frágiles de gran importancia ecológica y hídrica. La preservación de estos páramos es esencial para garantizar la disponibilidad de agua de calidad y la protección de especies endémicas y amenazadas que habitan en esta zona.

Además, Páez cuenta con el Parque Natural Nevado del Huila, que abarca una gran parte de la cordillera central y que incluye el volcán del Nevado del Huila. Este parque natural es un importante refugio de biodiversidad, albergando una variedad de especies de flora y fauna adaptadas a las condiciones extremas de alta montaña.

El municipio presenta conflictos relacionados con la sobreutilización y el uso inadecuado de suelos. Este problema surge debido a la dinámica de poblamiento que está estrechamente relacionada con el desarrollo de actividades agropecuarias. Como resultado de esto, se produce una alteración en la vocación de conservación de los suelos, que inicialmente estaban destinados a usos forestales, agroforestales y agrícolas predominantes.

Referente a la población, la mayor parte de esta se ubica en la zona rural, lo que refleja una marcada tendencia hacia la vida en el campo. Esta preferencia por las áreas rurales sugiere que la población mantiene una sólida conexión con las actividades agropecuarias, las cuales, en última instancia, constituyen la

principal fuente de ingresos para muchos habitantes. Estas actividades agropecuarias a menudo siguen un enfoque tradicional. Esta conexión con las raíces agrícolas y ganaderas de la comunidad desempeña un papel significativo en la identidad y la economía local.

La configuración geográfica, la vocación agrícola y la presencia de ecosistemas protegidos en Páez generan un mercado de tierras predominantemente orientado hacia usos rurales y de conservación, limitando la expansión urbana e industrial. La minería de pequeña escala y el valor estratégico de la fosforita aportan interés en áreas específicas, aunque no impulsan una transformación significativa del mercado de tierras hacia el desarrollo industrial. Además, el atractivo ecoturístico emergente, junto con la preservación de páramos y el Parque Natural Nevado del Huila, agrega valor a ciertas tierras rurales, en especial aquellas en zonas naturales y culturales de interés. Esta dinámica mantiene el mercado de tierras en un estado de moderada valorización, enfocándose en actividades agrícolas y agroecológicas con posibilidades de ecoturismo.

1.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En el corregimiento de Itaibe la ganadería es la actividad predominante. En segundo lugar, la agricultura desempeña un papel importante, con cultivos que incluyen caña de azúcar, cacao y una variedad de cultivos de subsistencia.

Por otro lado, en el corregimiento de Riochiquito, la economía se centra principalmente en actividades agrícolas. Aquí, los cultivos de fríjol y café son destacados y fundamentales para la sustentabilidad económica de la comunidad.

Otro de los productos fuertes en la economía del municipio es el café, se estima que la inversión requerida para el establecimiento de una hectárea de plantación de café fluctúa en el rango de $8 a $10 millones de pesos. En el registro del Sistema de Información de la Cadena Agropecuaria (SICA) se contabilizan alrededor de 8,387 agricultores inscritos en el municipio de Páez. Hasta el corte

de junio de 2023, se reportaba un total de 13,283 hectáreas de café cultivadas, concentradas principalmente en la zona central del municipio, en las cercanías del casco urbano.

En la parte occidental del municipio, que abarca los sectores de Moras, Irlanda, Chupadero, Santa Marta, Resguardo Mosoco, la economía se basa principalmente en la ganadería de doble propósito, así como en la producción de frutales de clima frío, como moras, tomates de árbol y duraznos.

En las veredas de Cruceros y Calderas, la producción agrícola se enfoca en cultivos como el café, maíz y fríjol, destacándose por su importancia en la economía local.

En resumen, los productos agrícolas más significativos en esta región se detallan en la siguiente tabla.

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

Cultivo	Área Cosechada (ha)	Rendimiento (ton/ha)
Café	5704,04	1,01
Maíz Amarillo Tradicional	0,00	1,80
Frijol	1112,00	2,50
Plátano consumo interno	456,12	5,00
Caña Panelera	419,55	40,00
Maíz Blanco Tradicional	0,00	1,80
Granadilla	177,00	10,00
Yuca consumo en fresco	110,00	7,00
Mora	85,60	8,00
Papa todas las variedades	85,40	14,00
Tomate de árbol	50,00	13,00
Pitahaya	39,16	10,00
Otras hortalizas	15,50	1,00
Cebolla De Rama	14,20	13,00
Lulo	5,70	8,00
Arracacha	5,20	13,00
Plantas Aromáticas	4,68	1,00
Cacao	1,80	0,80

Fuente: UPRA (2022).

Por otro lado, en la zona de Mosoco, la piscicultura se ha convertido en una actividad relevante, centrada en el cultivo de trucha arcoíris. Esta actividad no solo contribuye a la seguridad alimentaria de la comunidad, sino que también puede representar una fuente de ingresos significativa.

En cuanto a la ganadería, se ha establecido una capacidad de carga de aproximadamente 6 cabezas de ganado por hectárea, según lo señalado en la entrevista realizada a los profesionales de la alcaldía. Esta actividad se desarrolla de manera extensiva en el municipio.

La crianza de ganado porcino en el municipio sigue un enfoque tradicional y carece de infraestructura especializada. La producción porcina se centra principalmente en la ceba y el levante de cerdos.

En cuanto a la producción avícola, esta actividad es limitada y se enfoca en la cría de aves de traspatio. Estas aves, en su mayoría, se destinan para la producción de carne y huevos, desempeñando un papel fundamental en la subsistencia de las familias locales y contribuyendo a garantizar la seguridad alimentaria de la comunidad.

La mayoría de los productos cultivados en el municipio se distribuyen principalmente a la cabecera urbana de Páez. Además, una parte de estos productos se intercambia mediante trueques entre los distintos resguardos indígenas, lo que fortalece los lazos comunitarios. Asimismo, una parte de la producción se destina a la venta hacia municipios cercanos como La Plata (Huila) y Popayán (Cauca).

En el municipio se encuentran productoras de leche que desempeñan un papel fundamental en la recolección, procesamiento y distribución de productos lácteos en la región. En el sector de Mosoco hay un centro de procesamiento de lácteos. De otro lado, en la parte sur de Itaibe se

comercializan los productos lácteos hacia La Plata (Huila), municipio que se encuentra a tan solo 37 kilómetros desde la cabecera municipal de Páez.

De igual manera, en el municipio, se han consolidado grupos de emprendedores que se dedican a la transformación del café. Estos grupos desempeñan un papel esencial en la cadena productiva, ya que agregan valor al café local al crear productos derivados del café como bebidas, dulces, entre otros productos alimentarios.

Según lo informado en la entrevista realizada a los profesionales de la alcaldía de Páez, el jornal libre en el municipio está entre $40.000 - $50.000 jornada completa (7am – 5pm).

1.3.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Estos sectores corresponden a las zonas más económicas del municipio, por ser las más alejadas de la cabecera municipal. Estos terrenos presentan topografía quebrada con pendientes (f): mayor a los 50% de inclinación, a su vez tienen suelos con valores potenciales de 19 a 26 puntos indicando ser suelos malos a muy malos. Estas zonas tienen presencia de grupos armados al margen de la Ley. No presentan vías ni cobertura de servicios públicos, cuenta con tiempos de desplazamientos de Entre 4 y 5 horas con un 49,15%.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras que presentan una red vial precaria. Tienen suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales van desde los 27 a 34 puntos indicando ser suelos malos a muy malos, hasta ser catalogados como suelos buenos. Esto terrenos presentan erosión moderada, con susceptibilidad a la pérdida de suelo y acidez intercambiable. Son en su mayoría terrenos quebrados, cuenta con un tamaño

predial predominante mayor a 20 ha hasta 50 ha con 24,18% y tiempos de desplazamientos de Entre 1 y 2 horas con un 35,09%.

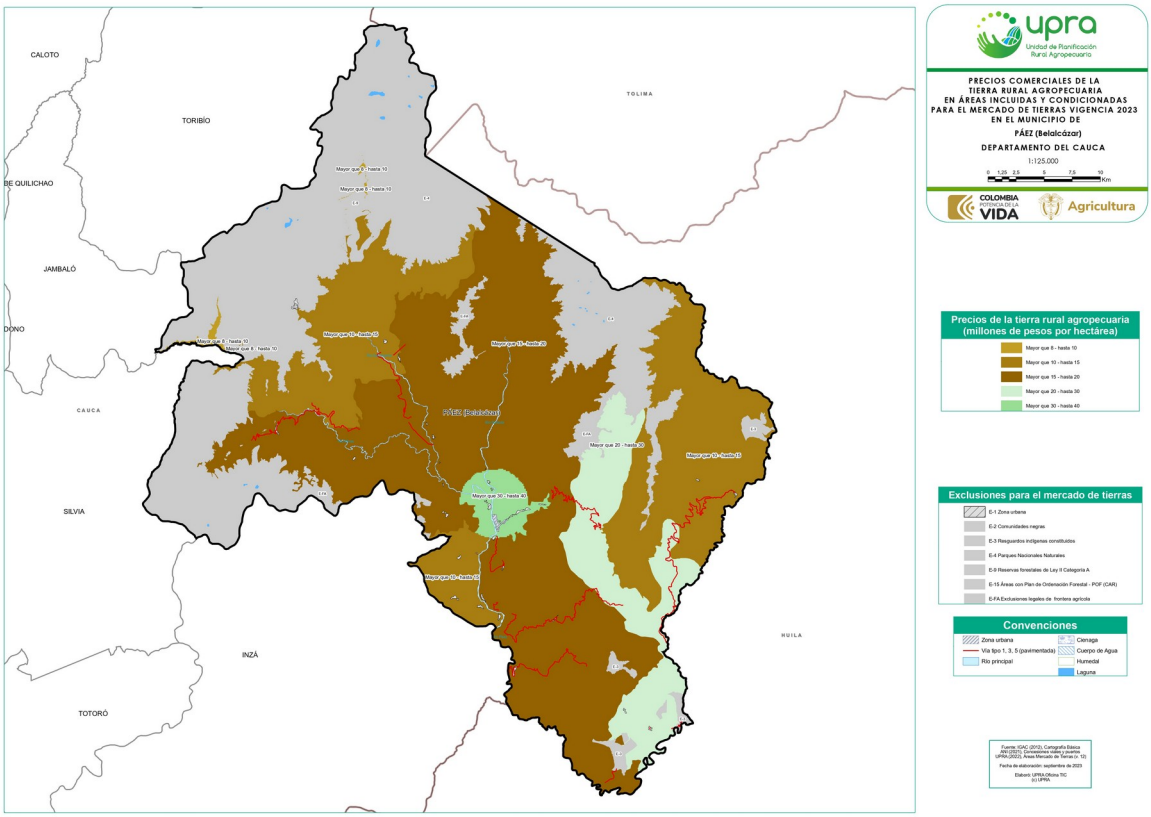
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Estos terrenos muestran una variabilidad en su capacidad productiva, con suelos clasificados como malos a muy malos, hasta ser catalogados como suelos buenos (valores potenciales entre 27 a 34 puntos. La red vial hacia la parte norte es prácticamente nula, por el contrario, la parte sur cuenta con algunas vías en regular estado. Sin embargo, es importante señalar que estos suelos son propensos a la erosión y presentan susceptibilidad a la pérdida de suelo, además de niveles de acidez intercambiable, cuenta con un tamaño predial predominante de hasta 0,5ha con 29,77% y tiempos de desplazamientos de menor a 1 hora con un 34,93%.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: este rango de precio se caracteriza por tener terrenos no tan quebrados, con pendientes que no superan los 50% de inclinación. Sin embargo, estos terrenos son susceptibles a la pérdida de suelo y experimentan una erosión moderada, así como la posibilidad de inundaciones. En términos de calidad de suelo, los valores potenciales oscilan entre 30 hasta los 80 puntos, lo que sugiere que estos terrenos se encuentran en la categoría de suelos malos llegando a la categoría de suelos buenos. Estas zonas tienen influencia de los corregimientos Araujo, La Ceja y de la inspección de policía de Itaibe, cuenta con un tamaño predial predominante de hasta 0.5ha con 21,05% y tiempos de desplazamientos de menor a 1 hora con un 48,61%.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Este rango de precio corresponde al más elevado en todo el municipio y comprende las zonas circundantes de la cabecera municipal de Páez. Cuenta con buen acceso vehicular y cobertura de servicios públicos, los valores potenciales oscilan entre 27 hasta los 34 puntos, cuenta con un tamaño predial predominante de hasta

0.5ha con 64,44% y tiempos de desplazamientos de menor a 1 hora con un 96,08%.

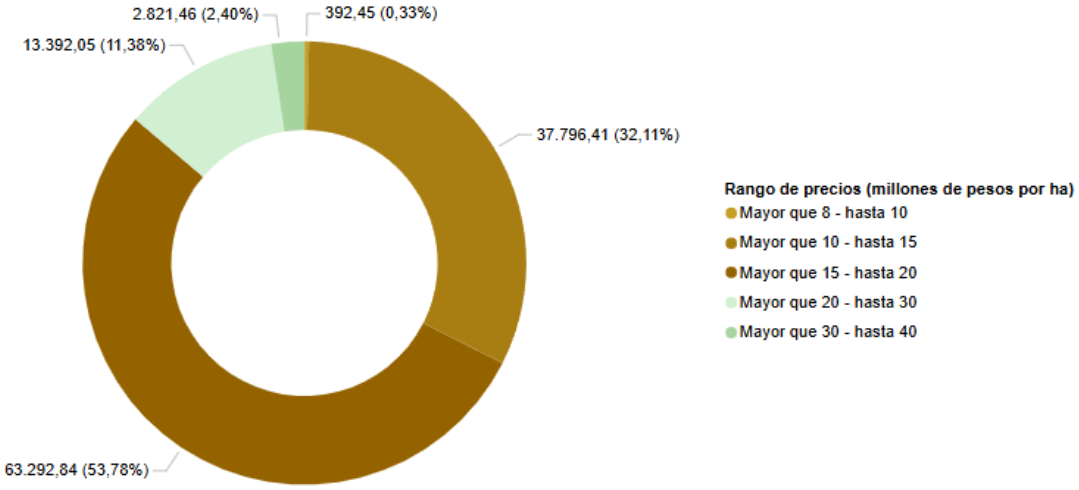
Figura 13. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Paez



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Morales, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 53,78 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	392,45	Zona occidental de San José, Irlanda	19 a 26 puntos	Entre 4 y 5 horas	NO HAY VALOR DE ESTADISTICA	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	37.796,41	Llano Buco, Chachucue, Cuartel, La Troja, Las Dalias, Ciprés, Delicias, Mazamorras, Rio Chiquito, Altamira, Palmira, Palomas, Araújo, Coquillo.	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha y mayor a 5ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	63.292,84	Calderas, Tóez, Quebrada Arriba, El Cruvero, El Coquiyó, San Antonio, Rio Arriba,	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 0.5 hasta 1 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario

Rango de precio (millones de	Área (ha)	Veredas				
		La María, La Muralla, Chinas, Suin,La Cruz, Mosoco, Tarvira.				
Mayor que 20 hasta 30	13.392,05	San Felix, El Hato, Araújo, Colorado, Ceja, San Antonio, Potrerito, Canelo	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 0.5 hasta 1 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	2.821,46	El Salado, cercanía con la cabecera municipal	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 0.5 hasta 1 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En la entrevista realizada se indicó que el arriendo de la tierra no es común en el municipio de Páez. Esta figura en ocasiones se da para la ganadería.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Ganadería	Se da a utilidad.	S/I	Duración del proyecto	Acuerdo de tipo sociedad: van al 50/50. Sa arrienda la tierra por la duración del proyecto que por lo general tiene una duración de 2 a 2 1/2 años. Se da a utilidad.

Fuente: UPRA (2023).

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

El municipio se conforma en la mayoría de su territorio de Resguardos Indígenas, por lo que, el mercado de tierras en el municipio no es muy dinámico. A su vez, los conflictos de tierras son comunes en áreas con resguardos indígenas, especialmente cuando se trata de intentos de adquisición de tierras por parte de empresas o personas ajenas a la comunidad. Lo anterior puede desencadenarse en tensiones y disputas legales.

Las zonas en las cuales aún se pueden presentar mercado de tierras, se ven fuertemente marcadas por la cercanía a la cabecera municipal, por la productividad de la tierra y por el acceso a los predios, donde los precios comerciales en el municipio por lo general se elevan en la medida en que las tierras cumplan como mínimo con una de estas condiciones, es decir, a mayor distancia y menor calidad de vías el valor del suelo disminuye considerablemente.

De manera similar, la desactualización catastral obstaculiza la compra de tierras no solo para los temas de restitución de tierras, sino también para la ejecución de proyectos para el mismo beneficio del municipio y de los resguardos indígenas.

Por otro lado, la proximidad del municipio de Páez con el departamento del Huila, ha contribuido al desarrollo económico. Esta cercanía brinda acceso directo a una variedad de servicios comunitarios, educativos, institucionales y económicos. Además, los productos cultivados en Páez se distribuyen principalmente al municipio de la Plata (Huila). Este factor se presenta como una ventaja significativa para posibles inversiones futuras en el municipio, ya que, a pesar de contar con tierras fértiles, su ubicación cercana al departamento de Huila beneficia el mercado de tierras.

La economía de la zona rural del municipio de Páez se basa en diversas líneas productivas. En el ámbito agrícola, se destaca la producción de cultivos como café, maíz, frijol, hortalizas, caña, cacao, mora, papa, entre otros. Además, la avicultura, ovicultura y porcicultura se practican principalmente para el autoconsumo local. Finalmente, otra actividad económica importante en el municipio es la ganadería de doble propósito.

Entre los aspectos positivos a destacar, el municipio cuenta con tierras fértiles y una abundante disponibilidad de recursos hídricos. Además, su ubicación geográfica que abarca varios pisos térmicos ha beneficiado la producción agrícola al permitir la diversificación de productos. Otro de los aspectos positivos que tiene Páez es que es muy fuerte en los temas asociativos, ya que los resguardos indígenas son organizados, tienen su estructura, que es cabildo, lo que ha permitido que se trabaje de forma estructurada.

Por otro lado, el municipio de Páez al ser un territorio en su mayoría conformado por resguardos indígenas, el mercado de tierras no es muy dinámico. Por otro lado, el municipio está compuesto en su mayoría por zonas de ladera. En las áreas más elevadas, se están generando conflictos de uso del suelo, ya que las

actividades agrícolas están incursionando en áreas boscosas, lo que afecta la conservación de los recursos hídricos.

Otro aspecto para resaltar es que en el territorio específicamente en el resguardo indígena Huila se cultivan plantas de uso ilícito como marihuana. De manera similar, en el resguardo indígena de Togima y Cuetando se presentan cultivos de uso ilícito enfocados a la mata de coca. Estos impiden el fortalecimiento de la seguridad limentaria de la comunidad.

Finalmente, la presencia de grupos armados al margen de la ley representa una limitación para el crecimiento de las actividades productivas del municipio, incluyendo la agricultura, la ganadería y el turismo, debido a las restricciones de acceso a las propiedades rurales.

El mercado de tierras en el municipio es limitado y está marcado por una serie de restricciones derivadas de su geografía montañosa, la predominancia de resguardos indígenas y la estructura organizativa de sus asociaciones locales, que priorizan el uso comunitario y sostenible del suelo. La incursión agrícola en áreas boscosas y los conflictos de uso del suelo en las zonas elevadas generan tensiones que afectan la conservación de los recursos hídricos, mientras que la presencia de cultivos ilícitos y grupos armados restringe la seguridad y el desarrollo económico de la región, limitando las transacciones y el crecimiento en el mercado de tierras. Estos factores contribuyen a que el valor de la tierra en Páez permanezca estable, con una dinámica de mercado orientada principalmente a usos tradicionales y de autoconsumo.

1.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Patía (El Bordo)

1.4.1. Dimensión Contextual

El municipio de Patía (El Bordo) se localiza en la región Pacifico -Subregión (SGR) Sur del departamento del Cauca, sobre su territorio y cabecera municipal cruza

la Vía Panamericana, que soporta tráfico de carga y de pasajeros y hace parte del eje occidental Cartagena, Medellín, Cali y frontera ecuatoriana. Se encuentra a 82 km de Popayán, la capital del departamento recorrido que se hace en una hora y 56 minutos. Limita al norte con El Tambo, Argelia y La Sierra, por el Este Con La Sierra, Sucre y Bolívar, por el sur con Bolívar y Mercaderes y por el oeste con Balboa y Argelia.

El municipio de Patía con su cabecera municipal El Bordo se encuentra en el rango altitudinal comprendido entre los 900 y 3.000 metros sobre el nivel del mar. En el territorio se identifican dos unidades morfológicas, una montañosa que corresponde al flanco oriental de la cordillera Occidental, con alturas de 3.000 metros sobre el nivel del mar, y otra plana a ligeramente ondulada que corresponde a los valles de los ríos Guachicono y Patía.

Sus tierras se distribuyen entre los climas cálido, templado y frío, la humedad relativa promedio anual es de 74% y la temperatura promedio anual es de 26,3°C, siendo agosto el mes de mayor temperatura y noviembre el de menor. La precipitación media anual es de 2.201 mm, está asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de enero a mayo y septiembre a diciembre, siendo noviembre el mes más lluvioso.

De acuerdo con la UPRA (2023) el municipio tiene un área total de 75.531,22 hectáreas y dentro del Mercado de Tierras 74.746,42 hectáreas, la topografía predominante del terreno es moderadamente escarpada con rango de pendiente del 50 a 75% en el 44,32% del territorio, seguido de la pendiente ligeramente escarpada cuyo rango de pendiente es del 25 al 50% con un 23,10%, mientras que los terrenos con menores rangos de pendiente representan el 31,31%, esta distribución en cuanto al relieve y la pendiente se asocia con los diferentes rangos de temperatura y clima que se dan en el municipio con predominio del clima cálido en el 78,36%, seguido del clima templado presente en un 18,52% del mismo, esta distribución ofrece que en este municipio se encuentren

diferentes alternativas productivas aprovechando la oferta bioclimática y física que ofrecen los terrenos, siendo un factor positivo en el mercado de tierras, porque puede atraer diferentes productores que pueden establecer proyectos en sus diferentes pisos térmicos. La población total reportada en el DANE a 2024 es de 39.406 habitantes de los cuales el 64,8% se encuentran en área rural y el restante 35,2% en área urbana, lo cual evidencia la importancia de la condición rural del municipio (DANE, 2018).

El municipio enfrenta diversos riesgos ambientales, como inundación, vientos, fenómenos de remoción en masa, quemas, deforestación, erosión, contaminación, minería, grupos armados, sequía y desertificación.

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo 044 de 12 de diciembre de 2003, la división política del municipio comprende los corregimientos de Angulo, Bello Horizonte, Brisas, Don Alonso, El Estrecho, El Hoyo, El Placer, El Puro, Galíndez, La Fonda, La Mesa, Las Tallas, Pan de Azúcar, Patía, Piedra sentada, Quebrada Oscura, Santa Cruz y Santa Rosa Baja, las inspecciones de policía de Chontaduro, La Florida, Sachamates y Versalles Boquirroto, además de 5 caseríos y un centro poblado y 106 veredas. Para el primero de enero de 2022 registra 6.603 predios urbanos y 6.069 rurales. Siendo los corregimientos de Patía, Angulo, Piedra Sentada, Don Alonso y Pan de Azúcar los que concentran la mayor oferta de servicios y a su alrededor se dan los mayores precios de la tierra, y la mayor concentración de población.

En cuanto a su infraestructura vial, cuenta con fácil acceso al casco urbano desde la ciudad de Popayán por la ruta: Popayán- Timbío-Rosas- Patía (El Bordo), la cual se encuentra en regular estado en el sector de Rosas. Cruzan el municipio dos vías de Orden Nacional Mojarras- Popayán y La Lupa-Bolívar-Santiago-Santa Rosa que se encuentran en buen estado y en pavimento flexible. En el sector rural se presentan vías de orden secundario que son en total 80,4 km tres en afirmado y dos en pavimento flexible. La red vial terciaria que cruza por

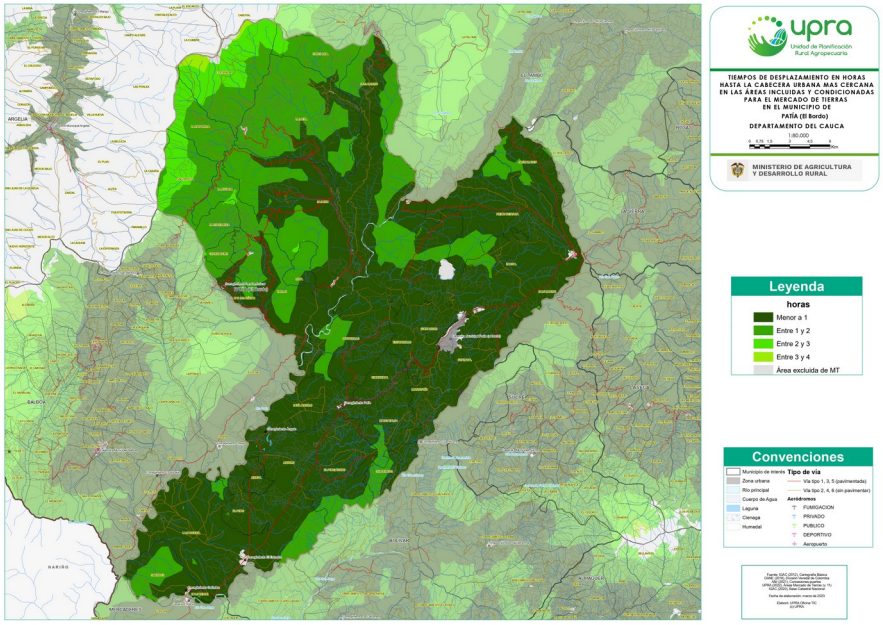
el municipio se encuentra en afirmado y tierra se presentan en regular y mal estado con un total de 223,197 kilómetros.

En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos de desplazamiento hasta la cabecera urbana más cercana entre 2 y 3 horas.

Las rutas de transporte a las veredas están constituidas por chivas, camperos, camionetas doble cabina. A todas las veredas se llega por vía carreteable a excepción de algunos sectores del Guayco Oscuro en el sector La Cristalina.

Lo que representa en términos generales una buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas donde predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora en el sector central y con influencia de la vía Panamericana, y las veredas más distantes se encuentran entre 1 y hasta 3 horas, caso del sector noroccidental veredas Colorada, La Paramilla y Santa Rosa.

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



Fuente: UPRA (2023).

Respecto a la cobertura de servicios públicos en el área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 90% en el área urbana y del 79,9% en la zona rural y es prestado por la Compañía energética de Occidente CEO. En todo el municipio el cubrimiento se encuentra entre un 81 y 88%.

La cobertura de acueducto en el sector urbano y centros poblados se hace por intermedio de un acueducto regional con un cubrimiento mayor del 90%. En el sector rural se cuenta con sistemas de acueductos Veredales con un cubrimiento del 51,6% y en alcantarillado la cobertura es del 42,5%. En cuanto a la cobertura del servicio de comunicaciones e internet es muy baja en cuanto a la penetración de la banda ancha llega al 2,7%. los operadores principales son Claro y Movistar. En algunas instituciones educativas se cuenta con este servicio.

En el municipio hacen presencia algunas instituciones como son el Banco Agrario y otras entidades financieras, hay presencia de Notaria Única del Circuito de Patía, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El SENA sede zona sur, Policía Nacional, hogar infantil en el Bordo y Mercaderes, Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC, lo cual denota una buena presencia de instituciones que atienden a nivel regional temas de su competencia, pero incluso no son suficientes quizá atribuidos a otros factores como la cultura y costumbres que hace que por ejemplo contando con las Oficinas encargadas del registro de instrumentos, el índice de informalidad de 0,72 se encuentre en el rango de 50 al 75% dentro del departamento.

El municipio cuenta con la institución educativa agropecuaria “Camilo Torres” ubicada en el corregimiento de Piedra Sentada. La atención en salud es prestada por el Hospital de Nivel I, una clínica del I.S. y 15 puestos de salud en el sector rural lo que permite que la atención en salud no se concentre solo en la cabecera municipal con las congestiones que puedan presentarse.

De acuerdo con la información suministrada hay presencia de minidistritos de riego en el municipio con pozo profundo para 10 hectáreas para cultivar Sandía, limón Tahití, los terrenos que disponen de estas adecuaciones se encuentran

dentro del segundo mayor valor encontrado en el estudio, constituyéndose en un factor diferenciador en el precio de la tierra, teniendo en cuenta que se encuentra en inmediaciones del río Patía en clima cálido y donde la provisión de agua es importante para el desarrollo productivo de los cultivos.

Asi mismo, hay presencia de varias agremiaciones agropecuarias constituidas en varias líneas productivas, servicios y sectores como el de la panela, frutas, café, ganaderos, cacao, también constituidas en torno a la ubicación como productores de la cordillera, usuarios de los distritos de riego de Zanjón Hondo – Las Tallas, Asociación de usuarios del Distrito de riego de Pequeña Escala de Quintero – El Hoyo Patia, que buscan mejorar las condiciones de sus agremiados y propenden por lograr ventajas comerciales para sus productos.

En cuanto a la participación directa de la mujer existen asociaciones como Red de Mujeres Afropatianas, Asociación de Mujeres de Ángulo, Asociación de Mujeres Emprendedoras de la Florida ASOMEF, Asociación de Mujeres Afropatianas del Plan del Patía - ASOMEPLAN; Fundación de Mujeres Afropatiana FUNAMUAFRO, Asociación de Mujeres Puereñas en Pro del Desarrollo Social IMPEDS, esto muestra la inquietud de la comunidad por buscar conseguir mejoras en su medio de vida, situación que se puede considerar benéfica y que debe ser apoyada por la administración para lograr beneficios colectivos.

Con relación a los jóvenes estos se vinculan a partir de las capacitaciones que reciben del SENA en cursos en Tecnología Ambiental, Agropecuaria, Botánica, Energías Alternativas, Procesamiento de Lácteos con lo cual se busca que sigan vinculados a la región y con ellos se logre en parte ese relevo generacional que se requiere, hay participación en el Consejo Municipal de Juventudes y también se tiene una secretaría del Consejo Comunitario de la Comunidad Afro.

En cuanto al adulto mayor, la mayoría permanece en el campo y no se informó de algún tipo de programa especial para ellos.

En relación con el componente de seguridad, el municipio de Patía (El Bordo) presenta un nivel de riesgo Medio Alto de acuerdo con el índice de Riesgo de

Victimización – IVR, el cual no se considera muy atractivo para el mercado de tierras.

1.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

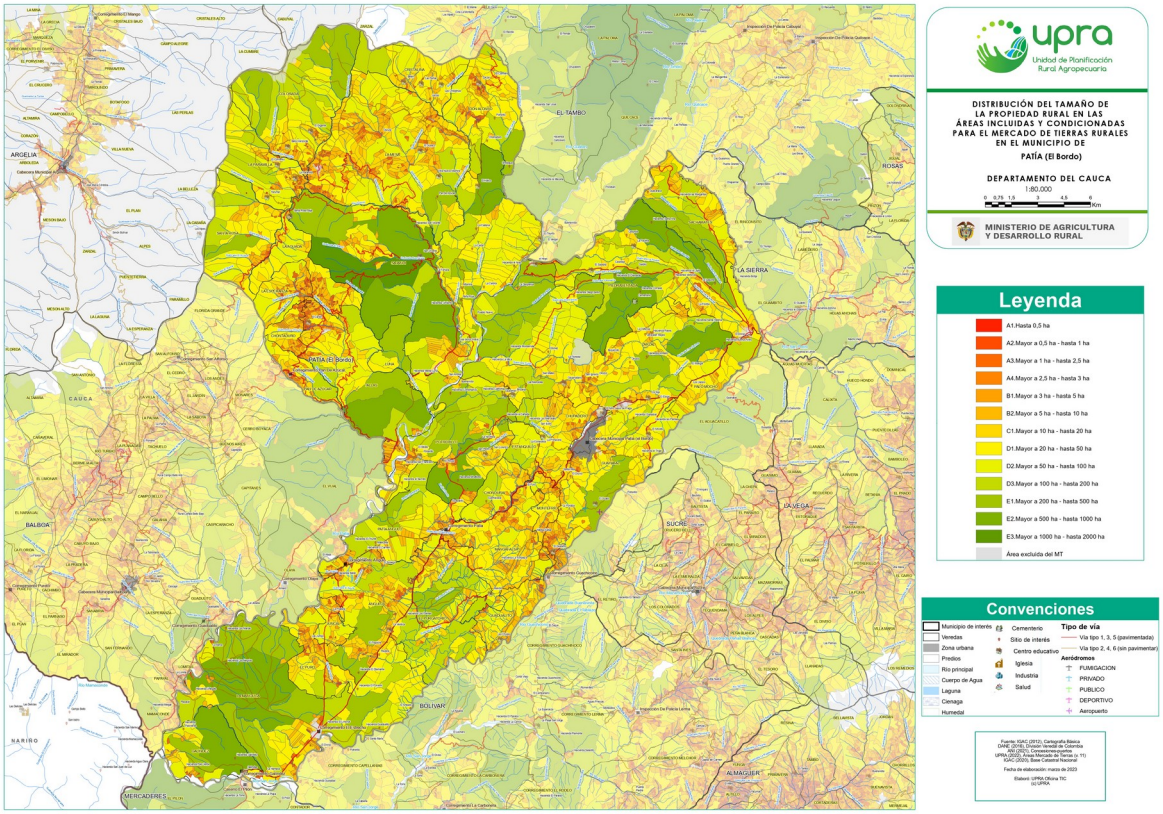
El municipio de Patía, tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, la cual se establece mayor a 50% hasta 75%, ya que el 72% de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad Colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio, es decir que, que solamente el 28% de los predios se tranzan en el mercado cumplen con los requisitos que exige la ley para demostrar la plena propiedad del bien, estos predios no son apetecibles para compradores que exigen títulos debidamente registrados para realizar alguna transacción inmobiliaria, lo cual repercute en el mercado de tierras que llegue a generarse.

En cuanto al número de predios el rango de tamaño que predomina en el municipio es el minifundio, con predios de 3 a 10 hectáreas representando el 27,93% del total, seguido de los microfundios con predios entre 0 y 3 hectáreas con el 28,73%, y en cuanto al tamaño predial predomina la mediana propiedad con áreas entre 20 ha y 200 hectáreas lo que representa el 51,07% del total de los predios. Esto indica que hay concentración de la tierra en pocos propietarios y gran cantidad de predios que se encuentran con áreas por debajo de la UAF municipal mínima de 7 a 8 hectáreas.

Las formas de adquirir la tierra son variadas, predominando la compraventa, posesión, ocupación, arrendamiento y en menor proporción la adjudicación, la sucesión.

Los predios se encuentran distribuidos principalmente en los tamaños más grandes en los corregimientos Galíndez, El Estrecho, sector Las Tallas y Sajandí donde se reportan áreas superiores de 50 hectáreas hasta 500 hectáreas, en inmediaciones de la vía Panamericana se dan áreas menores de 50 hectáreas.

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



Fuente: UPRA (2023).

1.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Patía, Cauca, fue adoptado mediante el Acuerdo No 044 de 12 de diciembre de 2003.

El suelo rural del municipio ocupa el 99,8% del territorio municipal. El municipio realiza la clasificación de usos para el suelo rural teniendo en cuenta Zonas de Desarrollo Agrario y Protección, al interior de cada una se dan subzonas así:

Zona de Desarrollo Agrario con subzonas: Zona de producción intensiva, producción agrícola, producción agrosilvopastoril, zona de producción marginal o conservacionista, y producción y protección agroforestal o agrosilvopastoril. Esta zona corresponde a las terrazas más recientes del río Patía, localizadas en la

parte más baja del municipio, donde se puede desarrollar un uso agropecuario intensivo dadas las condiciones del suelo como clima, pendiente, cercanía a fuentes de agua para suministro de riego y cerca de la vía Panamericana para su comercialización (Alcaldía Municpal de Patia, 2003). En esta zona encontramos los mayores precios de la tierra del municipio.

En la zona de Protección igualmente se encuentran las subzonas: Zona de conservación y protección, zonas altas; Zonas de restauración para conservación Humedales; en zonas de recuperación se incluyen las zonas degradadas de cordillera y zonas degradadas de meseta Y otra división son las Zonas de Uso Marginal en la cual se incluyen zona plana baja (abanico) sur y colinas de la depresión del Patía, en estas zonas se dan los menores precios de la tierra del municipio.

El municipio cuenta con algunos desarrollos urbanísticos, a lo largo de la vía Panamericana que lo cruza en sentido nororiente sur donde se observan pequeños y aislados desarrollos, especialmente de vivienda campestre, en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial no se define los requerimientos en cuanto a área y localización de la zona de expansión, se menciona, pero no se define su ubicación. Teniendo en cuenta que estos desarrollos se dan con preferencia sobre la vía Panamericana y teniendo en cuenta la escala del documento se pueden mapear o considerar como otra zona de precio de la tierra y además dado su destino final que es vivienda o algún tipo de servicio sobre el corredor vía, en particular en dirección norte sobre el eje vial a continuación de la cabecera municipal.

Se generan impactos por la explotación legal e ilegal de minería sobre todo en las fuentes hídricas en las veredas El Hoyo, Piedra Sentada. La afectación recae sobre las quebradas Zarzal, río Patía y Guachicono dada por la explotación del oro de aluvión que causa socavaciones por las practicas inadecuadas.

También se presenta extracción de carbón con el impacto por remoción en masa en la parte alta de las cuevas y socavación de las cuevas en el sector El Hoyo.

El turismo es considerado como un renglón importante para el desarrollo del municipio, se cuenta con una organización que lidera el municipio con participación de la Cámara de Comercio y empresas particulares, se cuenta varias zonas turísticas en Galíndez, El Estrecho, La Vara, Angulo, Patía, La India, La Ronda, Las Tallas, El Hoyo, Versalles como inventario de sitios turísticos. Esta actividad no presenta conflicto con el uso agrícola.

La industria no ha desplazado la agricultura ya que no se presentan desarrollos importantes en el municipio. La agricultura, sin embargo, está afectando las áreas de importancia ecosistémica sobre todo en la parte fría por la siembra de amapola.

El corredor vial presenta desarrollos en el costado derecho hacia Popayán con parcelación para cultivos sistemas productivos agropecuarios con casa campo.

1.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio de Patía se basa en actividades agropecuarias y en especial la producción de café que se da en 28 veredas y la cabecera, se cuenta con 1540 hectáreas que cultivan 1.402 familias cafeteras.

En cultivo de plátano hay unas 300 hectáreas intercaladas con el cultivo de café. La caña panelera se produce en las veredas Llano Verde, Quiteto, El Fresno, Mirador, La Chepa, donde se reúnen unas 80 hectáreas.

En cuanto al reporte de mayor producción en el municipio según información UPRA (2022), se tiene como primer cultivo el limón con 6.790,98 toneladas con un rendimiento de 19,85 t/ha, el segundo cultivo es el plátano con 4.802,85 toneladas y un rendimiento de 4,50 t/ha, seguido del café como tercer cultivo con 2.104,83 toneladas y un rendimiento de 1,36 t/ha y el cultivo de mango con una producción de 1.260,00 toneladas con un rendimiento de 20,00 t/ha. En cuanto al inventario bovino se tiene a 2022 40.260 animales, inventario porcino de 6.575 animales, igualmente se presenta el reporte de 865,86 ha con cultivo de coca según Minjusticia.

De acuerdo con estas cifras se evidencia la generación de diferentes tipos de productos agrícolas para la subsistencia de la población y con excedentes para su comercialización, que hacen atractivo este territorio desde ese punto de vista para la comercialización y mercado de tierras, pero con problemas que susciten de orden público, acceso a vías e infraestructura que no permiten un desarrollo acorde a estas potencialidades.

La tabla 10 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA.

Los datos reportados para el municipio son los siguientes:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/ha
Café	1.500,65	1,11
Plátano consumo interno	1.075,80	4,50
Limón Tahití	363,84	20,00
Caña Panelera	321,50	60,00
Arroz	85,00	6,00
Mango demás variedades	58,00	8,00
Maíz Amarillo Tradicional	35,00	3,00
Yuca	20,00	18,00
Maíz Blanco Tecnificado	16,00	3,00
Limón Pajarito	14,28	12,00
Aguacate Hass	14,00	5,00

Fuente: UPRA (2022).

Como segundo renglón productivo se encuentra la ganadería de doble propósito en el valle del río Patía, con razas cebuinas, la capacidad de carga obtenida es de 0,5 a 1 UGG/ha, se desarrolla en sectores como Guayabal, valle del Patía, Tallas, Luna, Angulo con un inventario de 37.229 animales que se encuentran en 771

predios. También se desarrollan actividades en porcicultura con un inventario de 3.501 animales que se encuentran en 175 predios traspatio. Igualmente se tienen registros de actividades en piscicultura, apicultura, aves de corral. En cuanto a la comercialización de los principales productos agropecuarios se realiza a través de organizaciones de productores, las cuales cuentan con centros de acopio, entre los cuales se encuentran:

Centro de acopio de café, localizado en el centro poblado de Santacruz, para la comercialización de cafés especiales con destino al mercado internacional.

Centro de acopio de café en el centro poblado La Mesa, igual para comercialización de cafés especiales. Centro de acopio de frutas (limón) localizado en la vereda Piedra de Moler, corregimiento de Patía.

Centro de acopio de panela localizado en el Bordo, para la comercialización de la panela. Centro de acopio de leche, ubicado en la vereda La Ventica, Corregimiento de Patía, propiedad de la Asociación de Ganaderos del Patía.

Cooperativa de Caficultores del Cauca, localizado en el Bordo, destinado para el acopio y comercialización de café. Los productos obtenidos se llevan al mercado local para satisfacer las necesidades locales y los excedentes salen hacia Popayán, Pasto y otros destinos como Cali, dada la conexión que tiene al ser cruzado su territorio en sentido nor oriente – sur occidente por la vía Panamericana Popayán – Pasto.

El Valor del jornal para actividades agropecuarias es de $50.000 cuando es grabado y de $35.000 a $40.000 en la cordillera.

1.4.5. Dimensión económica

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Este rango de valor se encuentra localizado en el sector norte , costado nororiente en inmediaciones de la vereda Colorada, Bello Horizonte, El Gigante en límite con Argelia, predominan

tiempos de desplazamiento entre 2 y hasta 3 horas en un 41,03% y entre 1 y 2 horas en el 29,63%, en este sector hay poca presencia de vías, el rango de valor potencial predominante es 53 a 58 puntos, predominan la mediana propiedad en cuanto al tamaño de los predios (20 ha hasta 200 ha) en el 50% del total de los predios seguido de la pequeña propiedad (10 ha hasta 20 ha) con el 22,22%. La pendiente predominante de los terrenos va de ligera a moderadamente escarpada, con rangos de pendiente del 25 – 50% y del 50 al 75%. Es una zona que llega a alturas hasta de 2.500 msnm, con predominio de explotaciones ganaderas, cultivos de clima frio como el lulo y la arracacha.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Este valor se encuentra distribuido en varios sectores del municipio, uno en el sector noroeste con poca presencia de vías, otro en el sector central donde se encuentran vías en sentido norte sur y en los sectores sureste y suroeste con presencia de vías que llegan a la vía Panamericana y el sector noreste con acceso a vía a Piedra Sentada -Sachamates, los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora y también se encuentran sectores con tiempos de desplazamiento hasta de 1 y 2 horas de recorrido, Comprende parte de los terrenos de las veredas La Paramilla, Santa Rosa en el noroeste, en el sector suroeste y sureste sectores de Poterrillo y Angulo y en el noreste en Sachamates. El rango de valor potencial predominante es 27 a 34 puntos en un 57,61%, los tamaños de los predios predominantes son mayor a 5 ha hasta 50 ha en un 47,79% de los predios, la pendiente predominante de los terrenos es variada desde moderadamente inclinada (12-25%) hasta ligera, moderada y fuertemente escarpada (25-50%, 50 – 75% y > 75%), con presencia de erosión moderada y severa, donde se explotan cultivos de café, caña panelera, limón Tahití y ganadería.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Corresponde a tierras ubicadas en el costado norte del río Patía en límite con el municipio de El Tambo, en las veredas Cristalina, Don Alonso, El Hatico, Pan de Azúcar La Cadena, La Ceiba, Altamira, con acceso a la vía que comunica con El Tambo, los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora

encontrándose con tiempos entre 1 y 2 horas. Los rangos de valor potencial predominante son 27 a 34 puntos en el 56,95% de los terrenos, los tamaños predominantes de los predios son mayor a 5 ha hasta 50 ha con un 46,89% del total de predios, la pendiente de los terrenos va de ligeramente inclinada (12 – 25%) y ligera a fuertemente escarpada (25 -50% y > al 75%), con presencia de cultivos de café, caña panelera, plátano, cacao, maíz y ganadería entre otros.

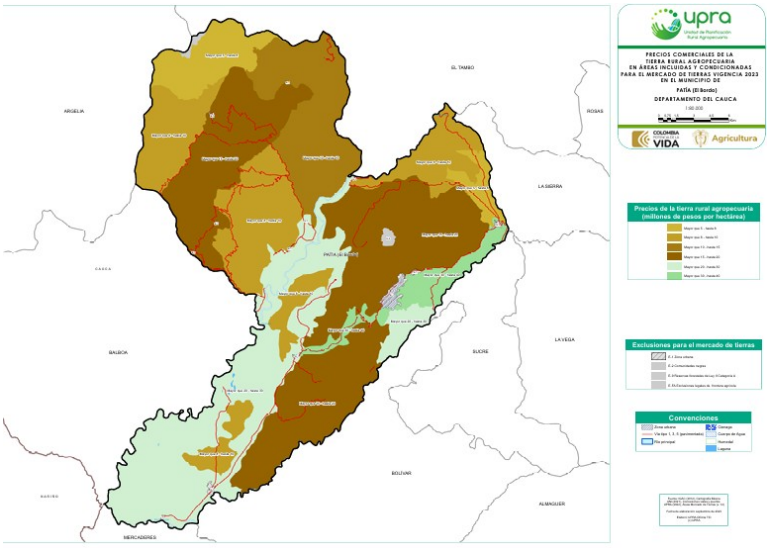
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas ubicadas en costados noreste y sureste del municipio en inmediaciones en el sector norte con Piedra Sentada, Chupadero, Zarzal, Estanquillo, Chondural y más hacia el sur en Monte frio, Manga falsa, Guadualito, el Purgatorio en límites con Bolívar, con presencia de vías hacia la Panamericana, con tiempos de desplazamiento predominante menores a 1 hora y algunos sectores entre 1 y 2 horas, los rangos de valor potencial predominante están entre 19 a 26 puntos con el 29,885 y 35 a 40 puntos de valor potencial con el 37,23%, el tamaño predominante de los predios es mayor a 1 ha hasta 2,5 ha con el 16,41% y mayor a 5 ha hasta 20 ha con el 18,03%, la pendiente de los terrenos va de ligeramente inclinada (12 – 25%) hasta ligera a fuertemente escarpada (25 – 50% y > del 75%) de pendiente, en estos sectores se nota presencia de ganadería y cultivos de maíz, limón Tahití, cacao, frutales como patilla y mango.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas ubicados en el valle del río Patía en su costado oriental y con acceso a la vía Panamericana, en inmediaciones de los corregimientos de Galíndez, Angulo, Buenavista, Guasimal, los tiempos de desplazamiento predominante son menores a 1 hora en la gran mayoría dela zona, los valores potenciales predominantes están en los rangos 64 a 69 puntos con el 59,44% y 70 a 76 puntos de valor potencial con el 32,99%, los tamaños predominantes de los predios son los microfundios (de 0 a 3 ha) con un 49,52% y los minifundios (3 a 10 ha) con un 27,27%, la pendiente predominante de los terrenos es variada va desde plana (1 al 3%), ligera a moderadamente inclinada (3 al 7% y 7 al 12%)

de pendiente, hay presencia de cultivos de clima caliente como el arroz, limón Tahíti, mango, papaya, patilla y ganadería.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía que va de plana, ligera a fuertemente inclinada fuertemente inclinada y ligeramente escarpada ubicada en inmediaciones de la vía Panamericana, costados noreste y suroeste de la cabecera municipal en inmediaciones de corregimiento El Patía, cabecera municipal, Palo Mocho, El Diviso con influencia de la vía Panamericana, los rangos de valor potencial predominante van de 47 a 52 y 53 a 58 puntos de valor potencial en el 74.62% de los suelos. Con alturas menores a 1.000 msnm, con presencia de ganadería, cultivos de limón Tahití, patilla, cacao, arroz, maíz, frutales como mango, guanábana. En esta zona se emplean tiempos de desplazamiento menores a 1 hora a la cabecera urbana más cercana en el 99,78% del territorio cuyo tamaño de los predios es hasta 0,5 ha en el 32,03% seguido del tamaño entre 10 hasta 50 ha con el 24,61% de los predios.

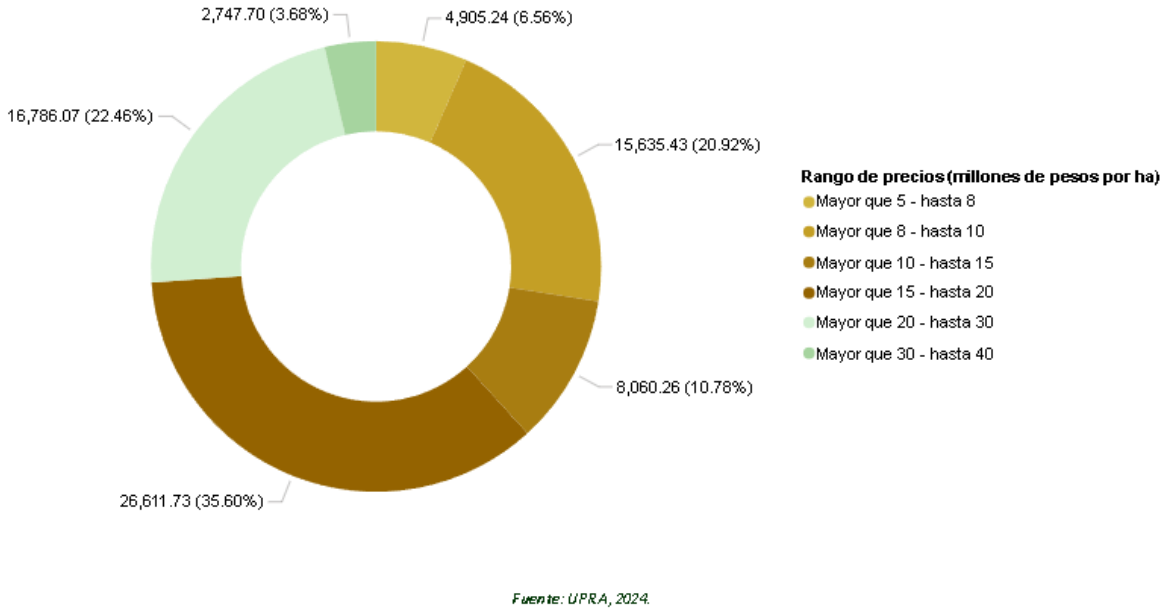
Figura 17. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Patía



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 35,60 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	4.905,24	Colorado, Bello Horizonte, El Gigante	53 a 58	Entre 1 y 3 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha y mayor a 20 hasta 200 ha	Ganadería, lulo, arracacha
Mayor que 8 hasta 10	15.635,43	Santa Rosa, La Paramilla, El Convenio, Potrerillo, Angulo	27 - 34	Menores a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 hasta 50 ha	Café, caña panelera, plátano, limón Tahití, ganadería
Mayor que 10 hasta 15	8.060,26	Cristalina, Don Alonso, El Hático, La Cadena,	27 - 34	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Café, plátano, cacao, caña panelera, ganadería
Mayor que 15 hasta 20	26.611,73	Piedra Sentada, Zarzal, Chupadero, Estanquillo, Chondural, Montefrío, Manga falsa	35 – 40	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 1 ha hasta 20 ha	Ganadería, maíz, limón Tahití, frutales, mango, cacao

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 20 hasta 30	16.786,07	Corregimiento Galindez, Angulo, Buenavista, Guasimal	64 a 69	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 10 ha	Ganadería, arroz, mango, papaya, patilla
Mayor que 30 hasta 40	2.747,70	Corregimiento El Patía, cabecera municipal, Palo Mocho, El Diviso	53 a 58	Menores a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 10 ha hasta 50 ha.	Ganadería, limón Tahití, cacao, arroz, maíz, mango, guanábano, patilla

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para cultivos especialmente arroz, maíz y para explotación ganadera.

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

Uso	Canon de Arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola-Arroz	800.000 a 1.000.000	Hectárea	Cosecha	Con suministro de riego
Ganadería	$15.000 a $25.000	Cabeza	Mes	Depende de la calidad del pasto y de la zona.

Fuente: UPRA (2023).

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

En el municipio de Patía en el mercado de las tierras tiene como factor diferenciador la cercanía a las vías principales pavimentadas que recorren su territorio en especial la vía Internacional o Panamericana que lo cruza en sentido noreste- suroeste en la ruta Popayán-Pasto- Ecuador en su costado occidental y central, en este sector se ubican los mayores precios encontrados en el estudio, corresponde a la parte plana y ligeramente ondulada correspondiente al valle del río Patía y donde se registra clima cálido.

El territorio municipal presenta dos sectores diferenciables en cuanto a su condición topográfica y climática, la primera zona corresponde al área con topografía plana y ondulada, ubicada en el valle del Río Patía y los límites con los municipios de Balboa, Bolívar y Sucre, este sector tiene influencia de la carretera Panamericana y se encuentra en la zona climática Cálido subhúmedo a seco, y tal

como se dijo anteriormente en este sector se ubican los mayores precios de la tierra en el municipio.

El segundo sector se ubica al occidente del río Patía y corresponde a tres zonas climáticas diferenciables que son cálido subhúmedo hasta alturas de 1.300 metros sobre el nivel del mar, Medio húmedo con alturas de entre 1.300 metros y 2.000 metros sobre el nivel del mar y las tierras muy frías y frías húmedas con alturas superiores a según las condiciones climáticas en las tierras con alturas mayores a 2.700 hasta 3.400 metros sobre el nivel del mar. En este sector un factor determinante en el precio de las tierras en este sector es la presencia de vías, en la zona donde se encuentran vías de acceso se registra el valor intermedio encontrado en todo el municipio y donde las vías son escasas se registran los menores valores de mercado. En esta zona se registran los tiempos de desplazamiento más largos a la cabecera municipal que van desde 2 hasta 4 horas, situación que también se presenta en el costado noreste del municipio sector de Sachamates donde también se presentan predios con áreas mayores a 50 hectáreas.

El menor valor de las tierras se registra en el costado noroccidental en la colindancia con el municipio de Argelia sector con dificultades de acceso por su condición topográfica y de seguridad, corresponde a la zona de cordillera, con predominancia de clima frio. El tiempo requerido para el desplazamiento a la cabecera municipal puede llegar hasta 3 a 4 horas.

En el sector entre el río Patía y la carretera Panamericana hasta límites con los municipios de Bolívar, Sucre y La Sierra se encuentran tierras con topografía plana a fuertemente inclinadas y es donde se registran los mayores precios de mercado, el uso predominante es la ganadería especialmente destinada a la producción de carne y leche, predominando predios mayores de 50 hectáreas y haciendas de gran extensión dedicadas a la ceba de ganado, y producción de leche. En el ramo agrícola se desarrollan cultivos de Maíz, algodón, yuca, plátano, sandía, zapallo, frutales como el mango, la papaya, guanábana,

maracuyá, cacao, coco, melón, caña panelera, yuca, maní y coca, con una gran oferta de productos que la hacen atractiva para el mercado de tierras.

Al occidente del río Patía la producción se divide en las proximidades del río Patía y hasta alturas menores de 1.300 metros sobre el nivel del mar se encuentran explotaciones ganaderas y un área menor en cultivos. En alturas superiores de 1.400 metros sobre el nivel del mar y hasta 2.700 msnm, se presenta una agricultura de subsistencia basada en cultivos de café, caña panelera, yuca, plátano, frijol, coca, frutales como aguacate, piña, limón, se suele presentar café con sombrío de plátano, huertas con producción de hortalizas algunos de estos productos se destinan al consumo y otros para comercializar.

En el costado occidental del municipio en límites con el municipio de Argelia donde se registran alturas superiores a 1.800 metros sobre el nivel del mar, se desarrollan cultivos para subsistencia y comercialización como el cultivo de café con sombrío de plátano en algunas fincas, yuca, caña panelera, maíz, lulo para comercializar, arracacha. En esta zona se encuentran cultivos de café orgánico con sombrío de plátano y/o guamo, caña panelera para comercializar. Se desarrolla también una ganadería extensiva en áreas de 10 a 15 hectáreas para unas 20 cabezas de ganado doble propósito.

En la región ha tomado auge la agricultura orgánica que se está dando en cultivos de café orgánico, maracuyá orgánico, limón, piña, guayaba, alrededor de ese mercado se han generado algunas organizaciones para su comercialización se han creado algunas organizaciones campesinas como Asprocop en café orgánico, ASOBRIX en limón y Cepocam en frutas orgánicas, y con organizaciones de segundo grado como Cosurca y Asprome. El café orgánico certificado representa el 20% de la producción cafetera de la zona. Desarrollada por 100 agricultores que comercializan internacionalmente el producto a través de COSURCA y solo destinan el 10% para consumo familiar.

La agricultura en la región se basa en número importante de productos como el maíz, café, caña panelera, papaya, cítricos, sandia, lulo, maracuyá, zapallo, hortalizas, frijol, yuca, plátano, mango, guayaba.

Para los principales productos agropecuarios del Municipio de Patía como: Café, Ganadería bovina, Frutas (Limón) y Panela, a comercialización de la producción se hace a través de las organizaciones de productores, los cuales cuentan con varios centros de acopio como los siguientes:

i. Centro de acopio de Café en el centro poblado de Santacruz.

ii. Centro de acopio de Café ubicado en el centro poblado de La Mesa.

iii. Centro de acopio de frutas (limón) ubicado en la vereda Piedra de Moler, corregimiento de Patía.

iv. Centro de acopio de Panela, localizado en la galería cubierta de El Bordo.

v. Centro de acopio de Leche, ubicado en la vereda La Ventica, corregimiento de Patía, propiedad de la Asociación de Ganaderos del Patía.

vi. Cooperativa de Caficultores del Cauca, localizado en El Bordo, destinado para el acopio y comercialización de café.

En inmediaciones de la cabecera municipal se registra el valor más alto encontrado donde se encuentran tierras con capacidad productiva media, con rangos de pendiente que van desde plana, moderadamente inclinada hasta ligeramente escarpada, predios con tamaño hasta de 20 hectáreas y con usos especialmente de parcelas para uso mixtos producción, campestre y descanso.

Se dispone de dos minidistritos de riego de pequeña escala que toman el agua de pozos profundos y benefician entre 10 y 12 hectáreas y se utilizan para sembrar melón, sandía y limón Tahití, pero su efecto diferenciador en el precio de la tierra no se logra dar por el rango de área tan pequeño que benefician.

Hay organizaciones de mujeres entorno a pequeños emprendimientos en productos cárnicos, lácteos, procesamiento de frutas y producción de café

Los jóvenes se vinculan con el Sena, donde se dictan capacitaciones en cursos técnicos en tecnología ambiental, agropecuaria, botánica, energías alternativas, procesamientos lácteos, carnes.

Existe el concejo municipal de juventudes con 30 personas y son los que manejan los recursos de infancia y adolescencia. Asi miso, la secretaria de Concejo Comunitario de la comunidad AFRO.

Como limitantes al mercado de las tierras se encuentra la concentración de la tierra en pocos propietarios, ya que el 51,07% de los predios corresponden a mediana propiedad (entre 20 y 200 ha), seguido de predios de la gran propiedad (> 200 ha) con el 15,00%. Otro factor con influencia en el mercado de tierras es la escasa titulación especialmente en la zona de cordillera y la falta de capital de trabajo.

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

1.5.1. Dimensión contextual

El municipio de Piamonte se encuentra ubicado en el departamento del Cauca, en la región denominada la Baja Bota Caucana. Piamonte fue creado en 1996, segregado del municipio de Santa Rosa, del cual era un corregimiento. Se ubica a 388 km de Popayán, distancia que se recorre en nueve horas y treinta y seis minutos, ruta Popayán-Coconuco-San Agustín-Pitalito-Acevedo-Florencia-San José del Fragua-Piamonte. Limita al norte con Santa Rosa, los municipios huilenses de Palestina y Acevedo y con San José del Fragua (Caquetá), al este con San José del Fragua y Curillo (Caquetá), al sur con los municipios de Putumayo, Puerto Guzmán y Mocoa y al oeste con Santa Rosa.

Su territorio es montañoso, en la parte norte y occidental, perteneciente a la Cordillera Oriental Andina, también incluye los valles aluviales de los ríos Caquetá y Fragua Grande, en el centro, sur y oriente del municipio. Su cabecera municipal está a 310 metros sobre el nivel del mar, su clima es cálido húmedo y templado húmedo. La temperatura en las zonas altas alcanza 16 grados Celsius y la parte baja oscila entre 22.2 a 25.3 grados Celsius.

Según datos UPRA (2023) Tiene una extensión total de 110.496,13 hectáreas y dentro de mercado de tierras 67.925,11 hectáreas, la pendiente predominante es ligeramente plana con rango del 1 – 3% en el 56,00% del territorio, seguida de la pendiente moderadamente inclinada con rango del 7 al 12% con el 24,39% del terreno, con predominio de paisajes de lomerío ya que se encuentra en el paisaje de Piedemonte y hace parte del lomerío Amazónico, también presenta zonas con pendiente moderadamente escarpada con rango del 50 al 75% que representan el 13,32% del área total y los terrenos fuertemente escarpados con rango de pendiente mayor al 75% representan solo el 3,86% del territorio, en su gran mayoría se encuentra por fuera del mercado de tierras y corresponden en su mayoría a la Serranía de Los Churumbelos. Teniendo en cuenta que uno de los factores importantes como diferenciador de precios de la tierra es la ubicación con respecto a la vía nacional que cruza el municipio, el rango de pendiente en algunos sectores coincide con los mejores precios encontrados en el estudio, los menores precios son los más alejados e igual se pueden dar en terrenos planos o en la zona de piedemonte.

El municipio enfrenta afectaciones por la ocurrencia de diversos fenómenos naturales especialmente avenidas torrenciales de fuentes hídricas, movimientos en masa de zona urbana y sismos, también se registran inundaciones e incendios forestales.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo No 12 del 03 de abril de 2004. Posteriormente con el Acuerdo No 31 de octubre de 2016, se realizó una modificación excepcional a varios aspectos tales como normas urbanísticas y otros temas. El municipio está conformado por 9 corregimientos, 67 veredas (62 juntas constituidas), 6 resguardos indígenas, 11 cabildos y 3 consejos comunitarios afrodescendientes. (Alcaldia Municipal del Patía, 2020).

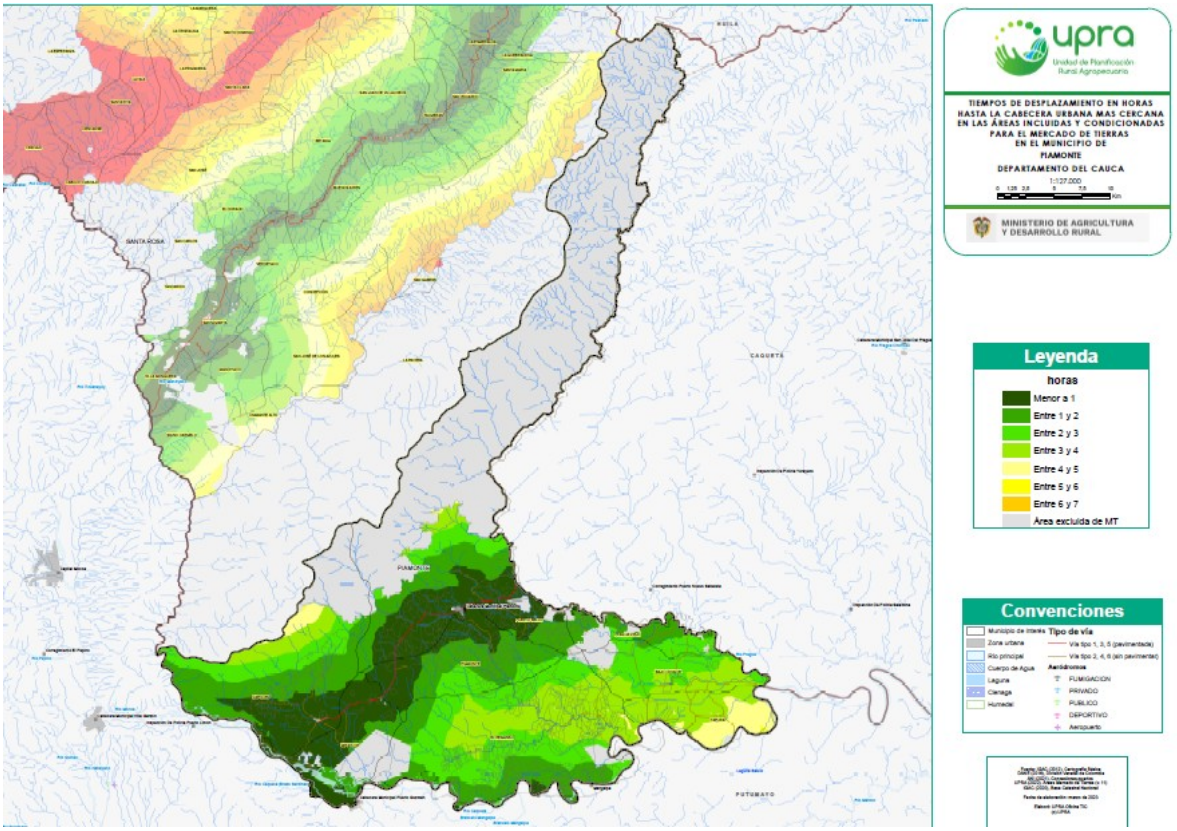
Teniendo en cuenta factores como la conectividad vial y fluvial se han dado los patrones de ocupación, es así como el sector sur cercano a la cabecera municipal, y a los centros poblados de Mirador y Palmeras, y el costado oriental

del municipio presenta la mayor ocupación, ha influido también el relieve del terreno que corresponde a terrenos planos, valles de los ríos, lo contrario ocurre en la zona donde se encuentra el PNN Serranía de Los Churumbelos en donde la ocupación es baja. Entre las veredas más pobladas se encuentran Puerto Bello, El Morro y El Caraño, y las de menor población están El Cedro y Sevilla. Dependiendo de los factores anotados se observa que las veredas más cercanas a la cabecera municipal se dan los mayores precios de la tierra y en los sectores más alejados y con mayor dificultad de acceso los precios son los más bajos.

El municipio cuenta con vías terciarias y una vía nacional llamada La Marginal de la Selva, que lo cruza en sentido nororiente- suroccidente, a la cual se le ha realizado mejoramiento. La red terciaria de 67,5 km se encuentra en bajas condiciones de transitabilidad. Los tiempos de desplazamientos en la parte central del municipio cercanos a la Marginal de la Selva oscila menores de 1 hasta 3 horas, a medida que se aleja de este eje los tiempos requeridos para acceder a la cabecera municipal pueden llegar hasta 7 horas caso de Yapura, en este sitio se tiene la opción de transporte fluvial por el río Caquetá hasta la cabecera de Puerto Guzmán y de ahí tomar la vía a la cabecera de Piamonte.

Lo que representa en términos generales una baja conectividad vial rural, el porcentaje de cubrimiento se estima en un 90%. De acuerdo con el mapa de Isócronas elaborado por la UPRA, predominan los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana entre 1 y 2 horas en un 28,32% del territorio, mientras que los tiempos de desplazamiento menor a 1 hora se encuentra en el 24,49% del territorio y los más lejanos entre 2 horas y 3 horas en el 24,13% restante.

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



Fuente: UPRA (2023).

En cobertura del servicio de energía eléctrica para el sector urbano en viviendas ocupadas es del 90% y 32,61% para el sector rural hay 32 veredas con 734 usuarios que carecen del servicio de energía eléctrica, a nivel de municipio es del 18,9%.

Respecto al servicio de acueducto en el área urbana tiene un cubrimiento del 97, 6%, el servicio de alcantarillado igual presenta un cubrimiento del 79% en la cabecera y el 53,6% en el rural disperso.

La cobertura de alcantarillado en la zona urbana es del 79% y en la zona rural del 2%. En cuanto a la conectividad de internet en el área urbana es de 1,8% y en la zona rural el 99,21% carece del servicio. Los operadores que se encuentran en la zona son Claro y Movistar. Tal como lo muestran las cifras en el municipio de Piamonte son muchas las carencias y deficiencias en el suministro de servicios

públicos a la población, factor que dificultades en cuanto al desplazamiento hacia la cabecera municipal definen la mayor o menor ocupación del territorio, constituyéndose en factores que repercuten en los precios de la tierra.

En el municipio hacen presencia institucional El Sena, Naturamazonas, Socodevi, Supergiros, ICA, Effecty, Corresponsal Bancolombia, Corresponsal BBVA, CRC, PNN, entre otras. Para el desarrollo del municipio hace falta presencia de entidades como el Banco AGRARIO, Universidad con programas de enfoque agropecuario, federaciones como FEDEGAN, FEDEARROZ, FEDECACAO, FEDEPANELA, Comité de Ganaderos del Cauca, que desarrollan actividades en este sector, hay notaria, pero no funciona. Esta carencia institucional se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra dado que según datos UPRA este índice es del 80%, anudado a una desactualización catastral, condición que dificulta la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

En el municipio hay 7 Instituciones Educativas y 50 sedes ubicadas en las distintas veredas, de las cuales 13,9% se encuentran en la zona urbana y el 86,1% en la zona rural. Con énfasis en el ramo agropecuario se encuentra la Institución Agrícola Piamonte.

Cuenta con hospital de Nivel I en la cabecera municipal, Centro de Salud en el corregimiento Mirador y Puestos de Salud en los corregimientos Bombonal, El Remanso, Bajo Congor, Yapura, Fragua Viejo y en el corregimiento Samaritana, la localización de estos centros de atención inmediata posibilita a la población la atención en caso de casos menores evitando el desplazamiento y los costos que ello con lleva.

Con relación a la hidrografía, con base en datos del IDEAM, Piamonte hace parte de la gran área Amazonas, subzonas Alto Caquetá y río Caquetá Medio. El sistema de drenaje en el municipio se constituye por importante red de quebradas que propias de la zona de cordillera, así como caños y riachuelos y grandes ríos que drenan las lomas y la planicie. La mayoría de sus corrientes

nacen en las zonas altas de la Serranía de Los Churumbelos, para finalmente llevar sus aguas hasta los ríos Fragua Grande o Caquetá (IGAC, 2020b, p. 53).

Estos dos ríos encierran el territorio por el sur el río Caquetá que sirve de límite con los municipios de Mocoa y Puerto Guzmán, y el río Fragua Grande delimita el municipio al nororiente con San José del Fragua y Curillo, departamento del Caquetá, al interior del municipio se forman muchos drenes y ríos menores como Fraguita, Sabaleta, Congor, Inchiyaco, Guayuyaco, Nabueno y Tambor, que cruza cerca a la cabecera municipal. Como se observa es muy amplia la red de hidrográfica, pero de acuerdo con la Alcaldía muchas de estas corrientes se están contaminando con descargas de aguas residuales domiciliarias, por sedimentación, agroquímicos y el derrame de hidrocarburos, lo que hace necesario que sean objeto de especial atención por parte de las autoridades para evitar su deterioro y agotamiento.

Teniendo en cuenta esta condición favorable, en el municipio no hay presencia de distritos de riego, a pesar de contar con una abundante red de ríos, quebradas y caños que podrían ser aprovechados para el suministro de riego adicional en los casos en que se requiera y le permitiría el establecimiento y suministro oportuno de riego en épocas que se requeridas, debido a esto no se tiene como factor diferenciador en el precio de la tierra.

De acuerdo con los datos suministrados por DNP, la población de Piamonte para el año 2024 es de 9.807 habitantes, de los cuales el 22,2% se sitúa en el área urbana y el y el 77,8% se encuentra en la zona rural, lo que muestra la importancia del sector rural en la economía del municipio (TerriData, 2024). La población étnica total es de 2.103 personas que representan el 21,44% del total, siendo la población Indígena la de mayor presencia con el 85,9%, seguida de la negra, mulata o Afrocolombiana con el 13,9% de ese total. La población de los centros poblados se dedica principalmente a actividades relacionadas con la actividad agropecuaria.

En el municipio se dan procesos asociativos entorno a la actividad que desarrollan, al tipo de cultivo que producen, tales como en sector agropecuario,

ambiental, ganadero, infraestructura, social, que de una u otra manera muestran la inquietud de la comunidad en agruparse en torno a algo común y con ello propenden por conseguir algún tipo de beneficio adicional que se logra obtener del gobierno nacional o entidades particulares que se dan a los grupos asociativos.

En cuanto a la participación directa de la mujer en estos grupos se encuentran algunas asociaciones de ellas entorno a proyectos de transformación de la producción de piña para la elaboración de mermeladas, en la que participan 25 miembros. También hay un grupo en un proyecto de apicultura trabajando con abejas sin aguijón, se dedican otras a un proyecto de pollos de engorde para consumo local. Igualmente participan en proyectos de piscicultura dada la buena disponibilidad de agua y la presencia de suelos arcillosos, que favorecen el desarrollo de la actividad. Se cuenta con la presencia de SENA con capacitación en técnicas de chocolatería.

Con relación a los jóvenes es muy poca su participación, se realiza la migración hacia las cabeceras municipales o hacia ciudades como Florencia o Mocoa, propiciando con ello el envejecimiento de la población que permanece en el campo con la consiguiente mano de obra dada las pocas oportunidades que tienen desde el punto de vista laboral y solo les queda emplearse en labores como raspachines en los cultivos de coca. Con la atención a la población adulto mayor no se tuvo información de programas establecidos para su atención y bienestar. Los jóvenes participan en algunas actividades que se tienen en el territorio como son una escuela de formación artística con énfasis en danza y música. Se busca el apoyo al nodo de jóvenes por el ambiente para aumentar las actividades que beneficien la conservación de fuentes hídricas.

Para el adulto mayor el programa base está en los subsidios en dinero de Colombia Mayor, la mayoría no posee pensión de vejez por lo que es una población priorizada para su atención.

Con relación al componente de seguridad el municipio de Piamonte presenta un nivel de riesgo Alto de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el

cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. Esto no resulta atractivo para el mercado de tierras, por cuanto, aún se presentan hechos que alteran la tranquilidad y libertad de las personas.

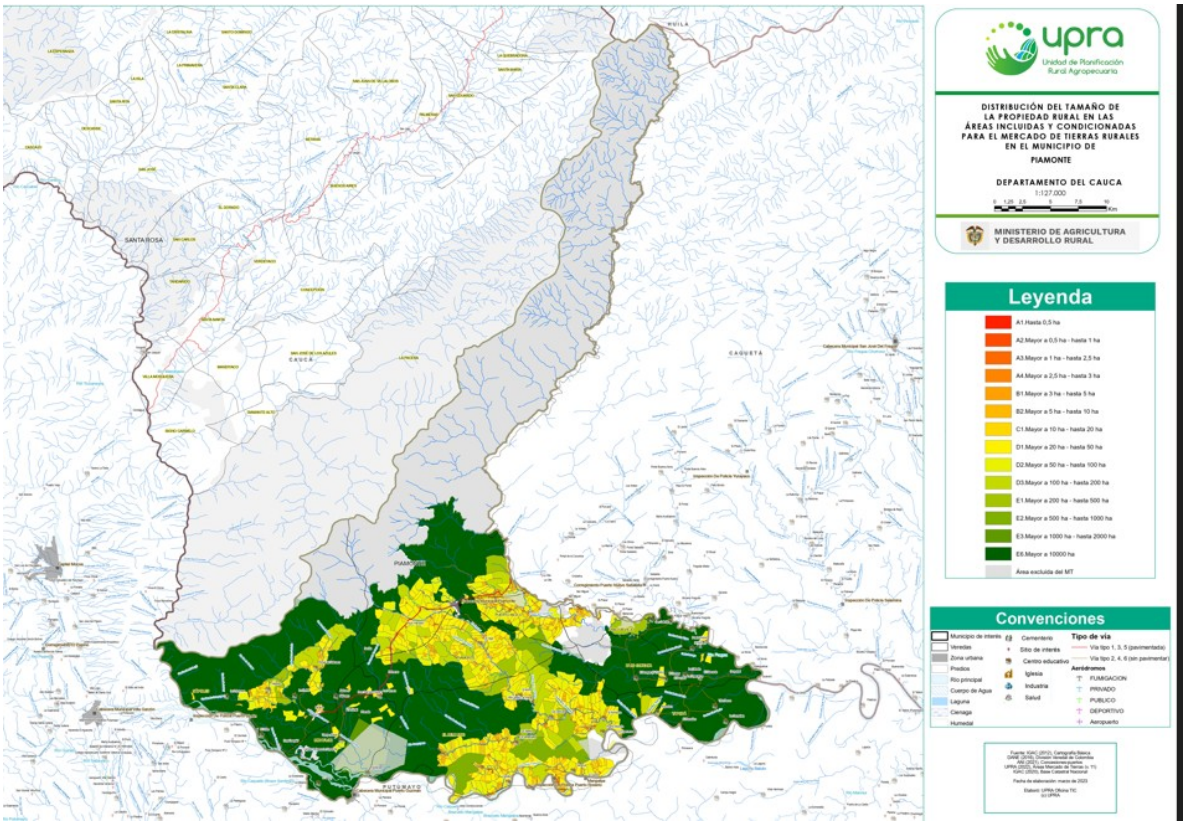
1.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Piamonte registra un índice de informalidad que de acuerdo a parámetros establecidos se encuentra en el rango entre el 75 al 100%, lo cual indica que el 80% de las transacciones que se realizan se hacen sin el cumplimiento de las formalidades plenas de acuerdo al exigencia de la normativa Colombiana, esto se traduce en que por una parte esa gran parte de predios que solo cuentan con un documento no pueden acceder a los beneficios que ofrece el Estado en cuanto a préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo, y también son predios que no pueden entrar en un mercado apetecible para compradores externos tales como inversionistas e incluso compras de tierras que realiza el mismo Estado. Es común la transacción con el documento denominado carta venta.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios predomina la mediana propiedad con un rango entre 20 y 50 hectáreas representando el 27,74% de total de los predios, seguidamente la pequeña propiedad con tamaño mayor a 10 ha hasta 20 hectáreas en el 16,89% de los predios, le siguen los minifundios con el 13,87%.

De conformidad con la distribución del tamaño de la propiedad rural de la UPRA existen áreas prediales cerca de la cabecera municipal con rangos de área de 10 hasta 50 hectáreas. En los costados norte, sur y oriente se encuentran predios de gran tamaño mayores de 50 hectáreas hasta áreas de 1.000 hectáreas.

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



Fuente: UPRA (2023).

Piamonte se clasifica en la categoría de ruralidad como **rural disperso**, dado que corresponde con municipios que tienen una población en cabecera menor de 25.000 habitantes y presentan densidades poblacionales de menos de 50 hab/km^2 (DNP, 2014).

1.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) se formuló mediante el Acuerdo No 12 del 03 de abril de 2004, se realizó una modificación excepcional a las normas urbanísticas, a la clasificación del suelo, a las áreas de conservación y protección, a las áreas de amenaza y riesgo y a la cartografía que los soporta, mediante Acuerdo No 31 de octubre de 2015.

La clasificación de usos se establece teniendo en cuenta las categorías agrícolas, pecuario, forestal, minero, turística, suburbano y vivienda campestre, con los respectivos regímenes es de uso.

En materia de régimen de usos rurales, el Acuerdo 31 de 2015, en el artículo 7 determina como áreas de conservación y protección ambiental el Parque Nacional Natural Serranía de los Churumbelos, AUKaWasi, La Reserva Forestal de Ley 2ª Amazonía y los humedales Bajo Congor y Samaritana.

En cuanto a la zonificación de usos se delimita por zonas como la agrícola en donde se puede desarrollar usos agrícolas intensivos, delimitada en los valles del río Caquetá y en la parte baja del río Fragua Grande, donde se pueden desarrollar agroecosistemas, agropecuario, agroforestal.

La zona agrícola moderada (agricultura temporal), de tipo agroforestal, silvopastoril, agropecuario. Otra área donde se permite pastos intercalados con rastrojo y la actividad minera (explotación de hidrocarburos).

Las Áreas de protección y recuperación especialmente en los márgenes de ríos en la parte central del municipio.

Se encuentra delimitada la zona de Reserva Forestal Ley Segunda categoría A que corresponde al PNN Serranía de Los Churumbelos hasta los límites del municipio de Santa Rosa (Cauca) y Palestina (Huila) y la zona de reserva Ley 2ª categoría B que es la franja de piedemonte contigua a la Serrania de Los Churumbelos hasta la base donde empieza el lomerío amazónico,

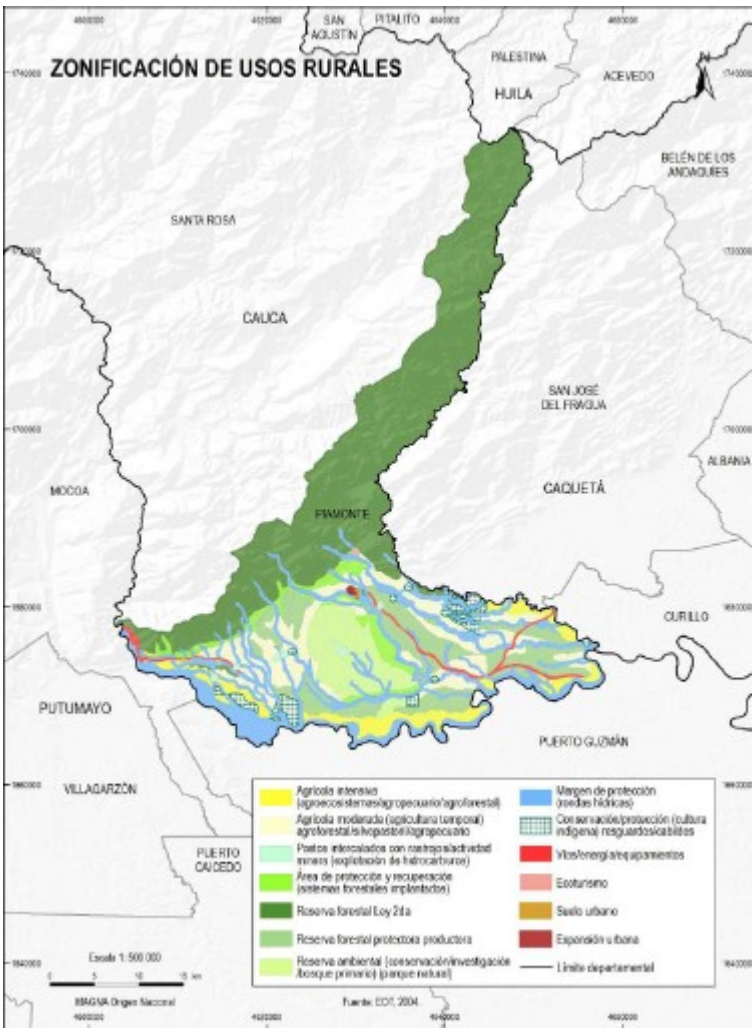
Se contempla una reserva ambiental para conservación e investigación con presencia de bosque primario (parque natural) localizado en la zona central del municipio sector El Remanso, en la parte media de dos grandes ríos.

Igualmente se delimitan las rondas hídricas alrededor de los cauces tanto de ríos como de afluentes menores. En cercanía de los resguardos y cabildos se delimitan las zonas de conservación/ protección de la cultura indígena.

Se delimito una zona de ecoturismo en inmediaciones del PNN Serranía de Los Churumbelos.

El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos importantes. La zona de expansión urbana se encuentra en dos polígonos uno al costado noroccidental del casco urbano entre carreras 7 y 4 y calles 4 y calle 6N con un área de 16,38 ha y el otro polígono al sur de la carrera 18 hasta la carrera 2 sur entre la diagonal 4 y la calle 1w con un área de 7,23 ha.

Figura 21. Zonificación de usos rurales en Piamonte



Fuente: IGAC (2020b).

En el municipio existe aprovechamiento de minerales de oro y material de arrastre, su explotación se realiza de forma artesanal y semi mecanizado, también se lleva explotación a gran escala de petróleo por parte de la Empresa Energy Colombia Ltda y se tramitan títulos para explotación de plata, hierro, oro, cobre y minerales de construcción como gravas y arenas. Estas solicitudes ponen en riesgo zonas de protección de recurso hídrico ubicadas en estribaciones de PNN Los Churumbelos donde se tienen 13 acueductos veredales, por esta razón tiene especial importancia la CRC como autoridad ambiental.

El turismo se presenta como una oportunidad dada la biodiversidad que se tiene en el municipio, las cascadas, petroglifos en las veredas La Sonora y San Isidro, miradores, donde se puede realizar diferentes actividades como glamping, turismo contemplativo, extremo, senderismo ecológico y avistamiento de aves. Los usos campestres no se dan en el municipio, solo algunos pequeños desarrollos sobre la vía de acceso.

La industria no ha desplazado la agricultura, no se encuentra ningún tipo de industria o de actividad económica que ocasione conflicto con la agricultura. Se generan conflictos ambientales por la localización y operación de sistemas de servicios públicos.

1.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El área de uso agropecuario en el municipio es del 26% que corresponde a unas 27.225 hectáreas destinadas para siembra de cultivos y cría de animales que se destinan al autoconsumo y/o venta, en esta área el 38% son rastrojos, el 33,91% son pastos, el 27,7% son tierras para uso agrícola destinada a la producción de diferentes cultivos, destinados al autoconsumo y/o para la venta y el 0,04% son tierras con infraestructura agropecuaria (10,2ha), las cuales tienen instalaciones productivas como corrales, bodegas, galpones, estanques, pozos (Alcaldía Municipal de Piamonte, 2020, p. 105).

Se destacan 13 cadenas productivas, entre las que se incluyen cultivos como el plátano, caña panelera, cacao, yuca, maíz amarillo y blanco tradicional, arroz secano.

Según el reporte de (TerriData, 2024), entre los cultivos de mayor producción en primer lugar se encuentra la yuca con una producción de 3.150, 00 toneladas con un rendimiento de 10/t/ha, el segundo cultivo el plátano con 2.502 toneladas y un rendimiento de 6,00 t/ha, en tercer lugar la piña con 525,00 toneladas y un rendimiento de 7,00 t/ha, cuarto cultivo la caña panelera con 381,80 toneladas y un rendimiento de 4,60t/ha, como quinto cultivo el maíz con 303,69 toneladas para un rendimiento de 1,25 T/ha. Como se puede observar es amplia la producción que se obtiene en el municipio, al cual se le debe fomentar y mejorar sus condiciones productivas para beneficio de los productores y la economía municipal.

En el municipio se presentan algunas asociaciones de mujeres rurales que participan en procesos productivos, de trasformación y comercialización de algunos productos como el cacao, la piña y en actividades como la apicultura, piscicultura y se dan cursos en el SENA en procesos de chocolatería.

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.

En el municipio de Piamonte la actividad y producción agropecuaria se presenta de la siguiente manera:

Tabla 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en Piamonte

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/ha
Plátano consumo interno	387,00	5,50
Cacao	280,00	0,10
Yuca consumo en fresco	92,00	10,00

Piña demás variedades	85,00	7,00
Caña panelera	63,00	4,00
Maíz amarillo tradicional	45,00	1,20
Maíz blanco tradicional	25,00	1,20
Arroz secano manual	15,00	2,14
Yuca industrial	12,00	12,00

Fuente: UPRA (2022).

La actividad ganadera que se desarrolla en el municipio es de carácter extensiva en la modalidad de doble propósito, se está implementando un modelo de ganadería sostenible, cuenta con un inventario de 17.159 cabezas que se sostienen en 543 predios distribuidos en 63 veredas, predominando esta actividad en: El Jardín, San Isidro, Santa Rita, Campo Alegre, Nápoles, La Florida y Miraflor. Las principales razas que se manejan son: Pardo Suizo, Holstein, Cebú comercial y criollo. En cuanto a la producción de leche hay una producción diaria de 3.000 litros/día, por la dificultad de comercialización algunos productores adelantan procesos artesanales de transformación de líquido a queso. La capacidad de carga es de 1UGG/ha. El principal sitio de comercialización del ganado es Villa Garzón y Mocoa.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $50.000 con comida y para labores de coca $100.000.

1.5.5. Dimensión económica

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Este rango de valor se encuentra distribuido en gran parte del municipio en el sector norte y en la parte central hasta el límite sur, corresponde a suelos con topografía moderada a fuertemente escarpada, con altos contenidos de aluminio y erosión moderada, ubicado en el costado norte y noroccidente en inmediaciones del PNN Los Churumbelos y límites con Santa Rosa, vereda La Sonora, Bocatoma San Isidro, Bocatoma Miraflor, La Sevilla, Rosal, Bocatoma Nápoles con predominio de relieve fuertemente escarpado alturas de 500 a 1500 msnm. Los rangos de valor

potencial predominantes están entre 35 a 40, 11 a 18 y 19 a 26 puntos de valor potencial, se encuentran cultivos de cacao, caña panelera, presencia e relictos de pastos con malezas y bosque denso. con riesgo alto a muy alto de remoción en masa.

El otro sector con este mismo rango de valor se ubica en el costado sur de la vía Marginal de La Selva- Villa Garzón- Saravena hasta límites con el río Caquetá, con presencia de suelos con topografía plana a fuertemente inclinada, poca presencia de vías de acceso se ubica en los sectores de Miraflor, El Remanso, Nabueno, Buenos Aires, El Centro, Nueva Esperanza Se cultiva yuca, maíz, arroz secano, caña panelera y actividad ganadera y presencia de bosque denso en gran parte del sector. Los tiempos de desplazamiento predominante están entre 1 y 2 horas hasta 2 y 3horas, en cuanto al tamaño de los predios predominan los tamaños mayores a 5 ha hasta 50 ha.

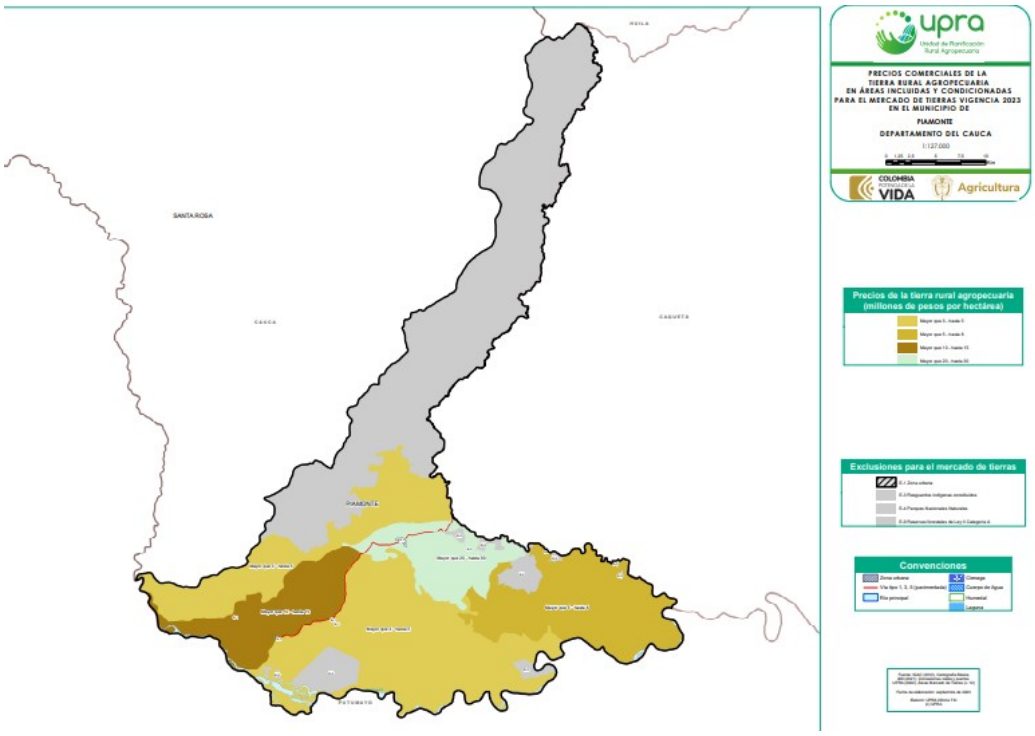
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a zonas de topografía fuertemente inclinada en tres sectores, y otro sector con topografía plana a moderadamente inclinada, con poca presencia de vías, el tiempo de desplazamiento hasta la cabecera municipal más cercana predomina entre 3 y 4 horas en el 47,16% del territorio, seguido de los tiempos entre 2 y 3 horas. Los rangos de valor potencial predominante se encuentran en el rango entre 35 a 40 y 41 a 46 puntos de valor potencial. Comprende parte de los terrenos de los corregimientos Fragua Viejo, Bajo Congor, Yapura. Con predominio de la ganadería y cultivos de yuca. El tamaño predominante de los predios es mayor a 20 ha hasta 50 hectáreas.

Mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea: Corresponde a zonas con topografía plana a moderadamente inclinada en sectores de Sevilla, Nabueno, La Florida, Nápoles, El Edén hasta la colindancia con la Inspección de Policía de Puerto Limón (Putumayo), con presencia de algunas vías, presenta tierras con clases según la Zonificación Física de La UPRA 09,08,05 con rangos de valores potenciales entre 35 a 40 y 41 a 46 puntos de valor potencial, con presencia de actividad ganadera y cultivos de plátano. El tamaño predominante de los predios

es la mediana propiedad o sea predios mayores a 20 ha hasta 200 hectáreas con el 33,44% y los microfundios con el 28,44% del total. Los tiempos de desplazamiento requeridos hasta la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en el 59,19% de la zona y entre 1 y 2 horas en el 38,24%.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Corresponde a zonas con topografía plana a moderadamente inclinada con limitantes de inundación en inmediaciones de la cabecera municipal costado sur y oriental hasta el río Fragua sector Cabecera y Puerto Bello, presencia de la vía de Marginal de la Selva que cruza el municipio en sentido nororiente- suroccidente pasando por la cabecera municipal, presenta tierras con clases según la Zonificación Física de La UPRA clases 09,08,05 con rango de valor potencial entre 35 a 40 y 41 a 46 puntos de valor potencial, hay presencia de cultivos de piña, y actividad ganadera y avicultura. En cuanto al tamaño predominante de los predios es mayor a 5 ha hasta 50 hectáreas.

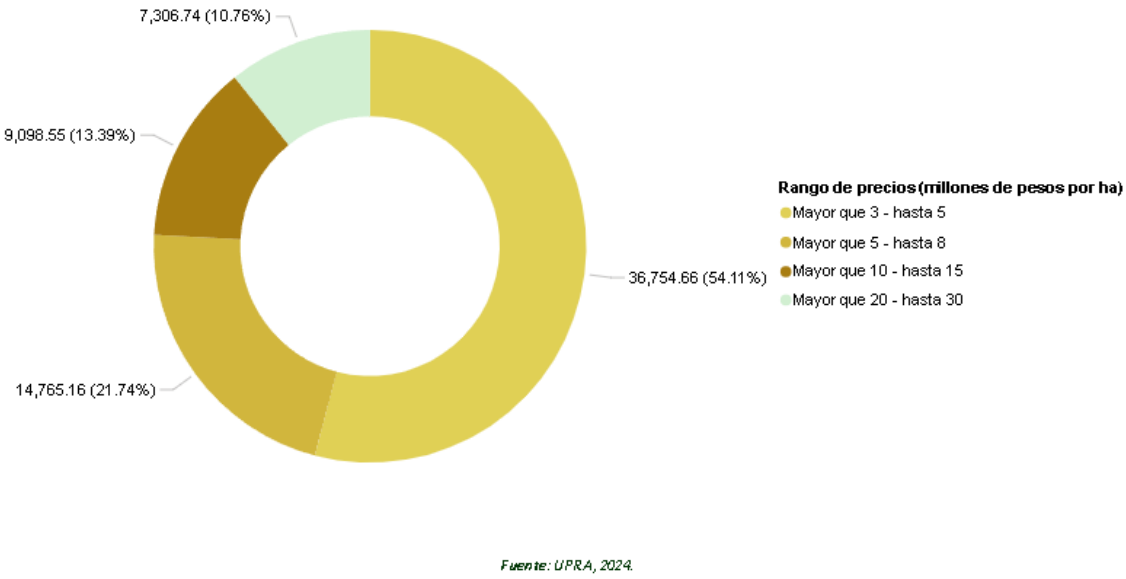
Figura 22. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Piamonte



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante de precio de la tierra es el mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 54,11 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 23. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Piamonte



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área	Veredas	Rango de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad e predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	36,754,66	Sector norte, parte central hasta el río Caquetá	35 – 40	Entre 1 y 2 horas hasta 2 y 3 horas	Mayor a 5 ha hasta 50 ha	Cacao, caña panelera, yuca, maíz, arroz secano, caña panelera
Mayor que 5 hasta 8	14.765,16	Fragua Viejo, Bajo Cogor, Yapura	35 a 40	Entre 2 y 4 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Ganadería, cultivos de yuca.
Mayor que 10 hasta 15	9.098,55	Sevilla, Nabueno, Rosal del Nabueno, La Florida, Nápoles, El Edén	35 a 40 y 41 - 46	Menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Mayor de 50 ha hasta mayor a 10.000 ha	Ganadería, cultivos de plátano.
Mayor que 20 hasta 30	7.306,74	Puerto Bello, La Vega, inmediaciones de la cabecera municipal	35 a 40 y 41 - 46	Menores de 1hora y hasta 1 a 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 50 ha	Piña, ganadería, avicultura

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta de tierras para el arrendamiento, con el fin de ser empleadas en el establecimiento, sostenimiento hasta obtener la cosecha de ciertos productos agrícolas en los que se destacan maíz, yuca y también para actividades ganaderas especialmente ganado bovino.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola-maíz, yuca	En base a la producción	Porcentaje	Cosecha	La modalidad que se utiliza es dividir la producción a medias. también se puede dar en una proporción del 60% para el que cultiva y 40% para el dueño de la tierra
Pecuario-Ganadería	A utilidad	Hectárea	Hasta la venta	Se puede utilizar la compañía cuando nacen se reparten las crías o se vende y se reparte la plata. También el ganado entra con un avalúo y al venderlo se reparte lo que incremento.

Fuente: UPRA (2023).

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

En el municipio de Piamonte el valor de las tierras está en función de las distancias a la cabecera municipal y la infraestructura disponible en cuanto a vías de penetración. La principal vía es la Marginal de la Selva ruta Villa Garzón-Saravena y que permite la comunicación del municipio con las Mocoa y Florencia situadas a 3 y 5 horas de la cabecera municipal respectivamente y cruza el municipio en sentido nororiente – suroccidente.

Las ciudades de Villa Garzón y Mocoa han contribuido a la dinámica productiva y comercialización de los productos agropecuarios especialmente el plátano, ganado bovino en pie y leche. También sé tiene comunicación y comercialización con los municipios de San José del Fragua, Belén de Los Andaquíes y la ciudad de Florencia. Los menores valores encontrados se ubican en dos sectores uno al norte de esta vía en zonas de reserva de Ley 2ª y en la colindancia con el PNN Serranía de Los Churumbelos y que corresponde a terrenos con relieve fuertemente inclinados a escarpados con susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa.

El segundo sector con esta condición de valor presenta limitantes en cuanto al acceso por falta de vías y comprende un área que se extiende a partir de la vía nacional Marginal de La Selva hasta los límites con el departamento del Putumayo sobre el río Caquetá, en las veredas Nueva Esperanza, La Vega, El Convenio, El Cerrito, Las Delicias, El Cedro, La Esmeralda y Segovia, corresponde a terrenos de lomerío Amazónico los tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal varían entre 2 a 5 hasta 6 horas. En cuanto al tamaño de los predios la mayoría se encuentran en rangos mayores de 10 ha hasta mayor de 50 ha, ubicándose un área cercana al resguardo Guayuyaco con áreas mayores de 10000 ha y gran proporción con presencia de bosque nativo.

El sector suroriente en la confluencia del río Fragua y Caquetá se registra un valor intermedio de la tierra reflejando la condición de una mayor presencia de vías de acceso comprende los sectores de Fragua Viejo, San Gabriel, Villa Losada, Bajo Condor, Libertad, Angostura, Yapurá en estos sitios se recurre al transporte fluvial por el río Caquetá. Predomina un tamaño de los predios mayor a 10000 ha, en este sector hay presencia de bosque nativo intervenido con presencia de cultivos de coca.

El mayor valor de las tierras se encuentra en inmediaciones y al sur de la cabecera municipal y se ubica en veredas como Puerto Bello, Bombonal, La Vega, Las Delicias, La Isla, La Tigra donde se dispone un mayor cubrimiento de vías de acceso, son terrenos de lomerío Amazónico con clima cálido húmedo. Los

tamaños que predominan en los predios varían entre mayores a 5 ha hasta mayores a 50 ha y hasta 100 ha, predominio de la ganadería.

Con relación a la producción agrícola los cultivos permanentes son los de mayor importancia, se destaca el plátano, la piña, el cacao, la caña panelera; también se destaca la producción de yuca y entre los cultivos transitorios se menciona el arroz y el maíz tanto amarillo y blanco. En cuanto al volumen de producción es bajo con relación a otros sectores del departamento por falta de asistencia técnica. Un renglón para destacar es el cultivo de cacao que representa como el segundo productor a nivel departamental, se cuenta con una granja para producción de material mejorado para distribuir a los productores. Es notoria la presencia de cultivos de coca en una gran parte del territorio con todos los problemas que ello con lleva tales como, poca disponibilidad de mano de obra, carestía de jornales, esto afecta también las áreas para la producción agropecuaria.

En cuanto a las actividades pecuarias se destaca la ganadería bovina de doble propósito con razas como el Pardo Suizo, Holstein, Cebú Comercial y Criollo, se destacan las veredas El Jardín, San Isidro, Santa Rita, Campoalegre, Nápoles, La Florida y Miraflor. Hay una buena producción de leche mayor a 3000 litros diarios para los cuales se presentan problemas para su comercialización, ante esta situación muchos productores han tenido que elaborar queso para suplir esta situación.

Piamonte es el único municipio del departamento del Cauca en donde se registra explotación petrolera en dos campos denominados “Guayuyaco” y “Mary” que registran una producción diaria de aproximadamente 400 y 130 barriles diarios, lo que favorece el desarrollo del municipio por las regalías que genera al ente municipal.

Se presenta un bajo cubrimiento del servicio de energía eléctrica se encuentran 34 veredas sin electrificación, se adelanta un programa al respecto.

Alta presencia de cultivos de coca, el ritmo de siembra de coca en el municipio es preocupante. En el año 2018 había 2.000 hectáreas, crea conflicto por presión en los bosques y contaminación hídrica.

El 73% es población rural y el 24% vive en la cabecera. Dedicados en su gran mayoría a las actividades agropecuarias. En el municipio también es notorio las actividades del sector secundario y terciario, como el transporte, comercio y construcción, actividades que se desarrollan en su mayoría en la cabecera y en los seis centros poblados. Las carencias de la población son altas con relación a la salud, educación, vivienda, siendo más crítica en la zona rural, donde se carece de servicios públicos.

En la zona noroccidental y norte predominan predios de gran tamaño y alta densidad de cultivos de coca, igual que en la zona central y sur oriental, es notorio este fenómeno, lo cual se refleja en los menores precios de la tierra y la deforestación y contaminación de las fuentes de agua. Dentro del PNN Serranía de Los Churumbelos hay presencia de predios de gran tamaño y alta dispersión de la población.

Se presenta presión sobre los sistemas estratégicos de la Serranía de los Churumbelos por el avance de la colonización y sobre la población civil presión ejercida por los grupos dedicados al narcotráfico, minas antipersonas. En el caso de las actividades relacionadas con la minería también se crea conflicto por el tipo de explotación que contamina las fuentes de agua, al igual que la explotación petrolera.

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que hay demasiada informalidad (carencia de títulos), lo que ocasiona una baja oferta inmobiliaria y el mercado de predios se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos.

1.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Piendamó

1.6.1. Dimensión contextual

El municipio de Piendamó - Tunía se localiza al nororiente del departamento del Cauca Se encuentra a 26 km de Popayán la capital departamental en un recorrido en tiempo aproximado de cuarenta (40) minutos. Limita al norte con el municipio de Caldono, al este con Caldono y Silvia, al sur con Cajibío y al oeste con Cajibío y Morales. La cercanía con la ciudad de Popayán se convierte en un factor importante en la comercialización de tierras rurales en el municipio.

El municipio de Piendamó se encuentra ubicado en la subregión centro del Departamento del Cauca al sur- occidente del país. Cuenta con un área total de 18.150,61 ha y dentro del Mercado de Tierras (MT) de 17.008,26 ha, se encuentra a 1.850 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), con una temperatura ambiente promedio de 23°C.

El clima se encuentra altamente influenciado por la convergencia de los vientos alisios, al encontrarse en la Zona de Confluencia Intertropical (ZCIT). Según la zonificación climática el municipio se encuentra en gran parte de su extensión sobre un clima templado húmedo, presentando una temperatura media anual entre 16°C y 23°C, dos periodos lluviosos el primero entre febrero a mayo y el segundo entre octubre y diciembre, sin déficit hídrico marcado, condiciones que aplican para todo el municipio (IGAC, 2020c, p. 50).

En el relieve de altiplanicie del municipio, predominan las pendientes escarpadas a inclinadas, donde sobresalen las lomas y colinas en la zona central y norte del territorio, donde se ubican las áreas más pobladas, Tunía y Piendamó. Al oriente, con pendientes de inclinadas a escarpadas sobresalen lomas y colinas, por encima de los 2.000 msnm.

Piendamó - Tunía se encuentra en el rango altitudinal comprendido entre los 1.200 msnm y 2.400 msnm. Al encontrarse sobre la vertiente occidental de la Cordillera Central (Formación Popayán), el 81,7% del territorio se halla por debajo de 1.800 msnm. La cabecera municipal denominada Tunía, sector

suroriental del municipio, se encuentra sobre los 1.725 msnm. Zonas intermedias de la altiplanicie se enmarcan en el rango entre 1.700 y 1.900 msnm.; las áreas más bajas del municipio se sitúan en los extremos occidentales, asociadas a los cañones y valles de los ríos Pescador, Tunía y Piendamó, los cuales aportan sus aguas al río Cauca" (IGAC, 2020c, p. 48).

Con referencia a la hidrografía, hace parte de la cuenca alta del río Cauca, su red de drenaje se constituye por ríos, quebradas, zanjones y caños con origen en las estribaciones de la Cordillera Central, que corren preferencialmente en sentido oriente a occidente.

La red hídrica está conformada por las subcuencas de los ríos Piendamó (sur) y Ovejas, este último representado por la microcuenca del río Pescador (norte), en ambos casos reciben los aportes de numerosos afluentes poco profundos, torrentosos e intermitentes los cuales pierden total o parcialmente su caudal en el periodo más seco (julio-agosto) (IGAC, 2020c, p. 49)

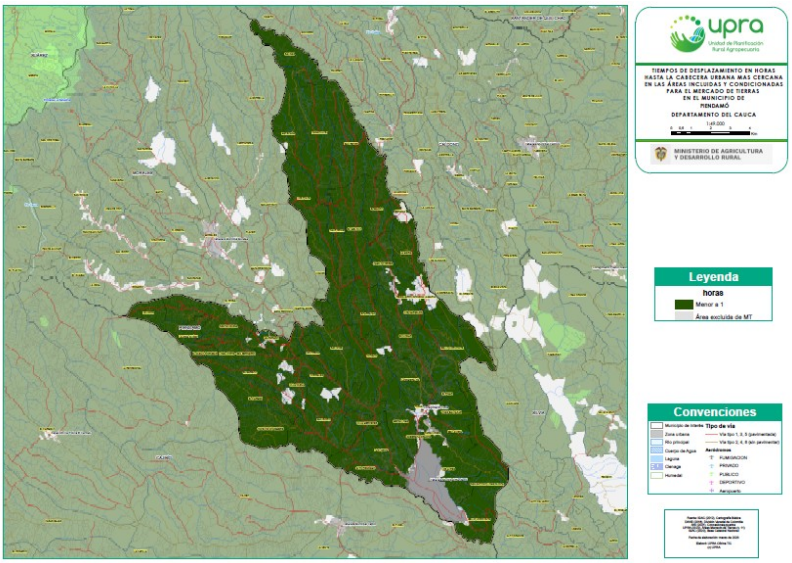
El municipio de Piendamó de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro (bs-T) BOSQUE SECO-TROPICAL: La evolución climática de la formación es igual a la descrita en la formación (bms-T), sin embargo, es evidente en esta área el acumulamiento de la lluvia y la humedad. La zona montañosa y la vegetación permite una condensación de las masas de aire con alto contenido de agua y por tanto fertilidad en la vegetación espontánea. El bs-T presenta en la provincia las mejores condiciones para ganadería y, con riego suplementario, para la agricultura. La vegetación arbórea va desapareciendo poco a poco para dar paso a los potreros y zonas de cultivo. Estas actividades agrícolas se presentan como alternativas productivas que dinamicen el mercado de tierras en el municipio.

De acuerdo con el PBOT vigente, la división político-administrativa del municipio de Piendamó - Tunía está constituida por 54 Veredas. Así pues, de acuerdo con la información de la Agencia Nacional de Tierras en el municipio se encuentran cuatro resguardos indígenas que ocupan un área de 267 ha, correspondientes al 1,48% del total del área municipal (IGAC, 2020c, p. 41).

Las veredas Altamira, Bella Vista, El Pinar, Farallones, La Palomera, Media Loma, Quebrada Grande, Vivas Belalcázar, Alto Piendamó, La Esmeralda y La florida, circundantes al casco urbano del municipio, son las más más importantes desde el punto de vista demográfico y social, concentrando la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan en cuanto a la actividad agrícola representada principalmente en café, caña panelera, aguacate Hass plátano y maíz con influencia de la producción bovina de doble propósito. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario.

El municipio tiene fácil acceso al casco urbano por la vía panamericana que le permite buena conectividad con los municipios vecinos de Morales y Silvia, su comunicación es constante con tiempos de viaje aproximados de 30 minutos y 40 minutos respectivamente, por otra parte, el área rural ostenta una red vial amplia para la intercomunicación veredal, se presentan vías terciarias en balastro y destapadas en regular estado con un 95% de cobertura, lo demás en placa huella, senderos destapados en mal estado y presentan dificultades para su desplazamiento en época de lluvias por la falta de mantenimiento.

Figura 24. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Piendamó.



Fuente: UPRA (2023).

En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora, lo que evidencia en términos generales una buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, esta condición generalizada en el municipio privilegia a sus veredas como puntos de referencia a ser tenidos en cuenta en cualquier tipo de proyecto o programa ya sea comercial o productivo que se pretenda adelantar, por lo tanto, ser atractivo para la inversión.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 95%, la carencia de este servicio se evidencia principalmente en la vereda Matarredonda. El servicio de acueducto surtido a través de acueductos veredales tiene una cobertura promedio del 77% de las viviendas, se presentan altas deficiencias en las veredas Nuevo Porvenir, La Unión, Loma Corta, Villa del Carmen, Once de Noviembre, Matarredonda y Villanueva que corresponde a la zona sur occidental del municipio (IGAC, 2020c, p. 93).

Por su parte, el servicio de alcantarillado es mayoritariamente deficiente, en las veredas la cobertura no supera el 4% con excepción de Vivas Balcázar que tiene una cobertura del 40%, esto gracias a su cercanía con la cabecera municipal. No obstante, la mayoría las viviendas tienen pozos sépticos y letrinas para la disposición final de las aguas servidas (IGAC, 2020c, p. 93).

En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural es a través de las instituciones educativas ya que la mayoría cuentan con este servicio. De acuerdo a lo anterior, los sectores que cuentan con mejor accesibilidad a los servicios públicos son los que registran los precios más altos en el valor de la tierra rural.

La presencia institucional en el municipio se resalta, el Banco Agrario, Banco de la Mujer, Banco BBVA, Notaria Única de Piendamó, Juzgado Promiscuo, corresponsales bancarios de Bancolombia, sede de la Registraduría Nacional del Estado Civil, no cuenta con sede de la Super Intendencia de Notariado y Registro. Esta condición dificulta que muchos trámites no se puedan realizar de manera más expedita y que se tenga que incurrir en gastos adicionales como el

desplazamiento a municipios vecinos para su consecución, de igual manera incentiva la informalidad y la inseguridad jurídica.

Con relación a la infraestructura de educación esta cubre las necesidades de los habitantes desde preescolar hasta educación media. En la cabecera municipal existen 11 centros educativos y en el centro poblado de Tunía cuenta con un establecimiento técnico enfocado en educación técnica agropecuaria y comercial, igualmente en el área rural hay cinco establecimientos enfocados principalmente en educación agroindustrial. No obstante, para la formación en otras áreas del conocimiento los jóvenes deben migrar a Popayán o Cali.

El municipio de Piendamó fue seleccionado como uno de los 170 municipios que se encuentran dentro del Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET). una iniciativa que busca estabilizar y transformar los territorios más afectados por la violencia, la pobreza, las economías ilícitas y la debilidad institucional y así lograr el desarrollo integral rural (IGAC, 2020c, p. 92). El municipio presenta un desplazamiento poblacional debido al conflicto armado.

En cuanto a la dotación en salud, la cabecera municipal cuenta con un hospital de primer nivel, con infraestructura en buenas condiciones, donde se brindan servicios de atención general. También hay un centro de salud en Tunía y Casas de Salud que contribuyen a servicios preventivos para la población en el área rural (Ministerio de Transporte, Gobernación del Cauca, 2019). Sin embargo, para el acceso a servicios especializados la población debe trasladarse a las ciudades de Popayán o Cali (IGAC, 2020c, p. 91).

En el municipio de Piendamó se destaca dentro de la infraestructura productiva los distritos de riego de Farallones, La María Ambiente Fuente de Vida y Santa Helena con áreas de 35, 80 y 63 ha respectivamente, ubicados en las veredas Farallones, La María y Santa Helena que en conjunto benefician a cerca de 380 usuarios. El uso principal de los distritos es el riego y drenaje de los cultivos de flores, café, yuca, frijol, caña, plátano, tomate, pimentón y demás hortalizas (IGAC, 2020c, p. 89).

La presencia de estas infraestructuras influye de manera positiva en las actividades agrícolas y la productividad, presentando un impacto positivo en la dinámica inmobiliaria, por ende, en el mercado de tierras rurales en los sectores en donde se ubican.

En Piendamó existen diferentes cooperativas o asociaciones de productores que tienen intereses económicos y, por ende, intereses sobre las normas de uso que rigen la propiedad. Igualmente, las organizaciones comunales, movimientos sociales, organizaciones no gubernamentales (ONG) y de cooperación internacional cuyo principal interés es la gobernanza sobre los recursos del municipio y el fortalecimiento de la comunidad. Particularmente en Piendamó se destacan actores vinculados a las actividades agropecuarias (flores & café), actividades comunitarias, campesinas, tiendas asociativas o comunitarias, grupos culturales, de indígenas y de víctimas del conflicto armado. Es fundamental enfatizar la necesidad de involucrar a las mujeres en todas las fases del proceso catastral. Para lograr esto de manera efectiva, es recomendable implementar una estrategia de participación que asegure la equidad de género.

Los productos generados de las actividades económicas de las áreas rurales se acopian y se comercializa en mercados del mismo municipio, de igual manera se llevan a Popayán y Cali principalmente. Adicionalmente estos grupos asociativos pueden recibir mayores beneficios de los sectores oficiales que les permita expandir y continuar con su actividad productiva.

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 al componente de seguridad, el municipio de Piendamó presenta un nivel riesgo medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

La participación de la mujer rural en Asociaciones es mínima según lo informado por los funcionarios de la Umata y planeación del municipio, teniendo en cuenta que la mayoría son asociaciones de papel, ahora bien, existen una asociación en la actualidad que se dedican a las actividades agrícolas (flores).

En cuanto a los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio generalmente las más alejadas del casco urbano, algunos asociados a los cultivos de café o flores y a otras actividades agropecuarias, pero en verdad la participación en mínima y está fuertemente influenciada por la violencia en el municipio.

Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas de Popayán y Cali, donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades académicas o laborales

De acuerdo con las proyecciones del DANE, en 2024 Piendamó - Tunía tiene 43,961 habitantes, de los cuales 22,272 son mujeres (50.7%) y 21,689 hombres (49.3%). Los habitantes de Piendamó - Tunía representan el 2.8% de la población total de Cauca en 2024.

La oferta del municipio de Piendamó para la atención de la población adulto mayor es reducida y la actividad laboral está encaminada hacia las actividades agropecuarias.

1.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

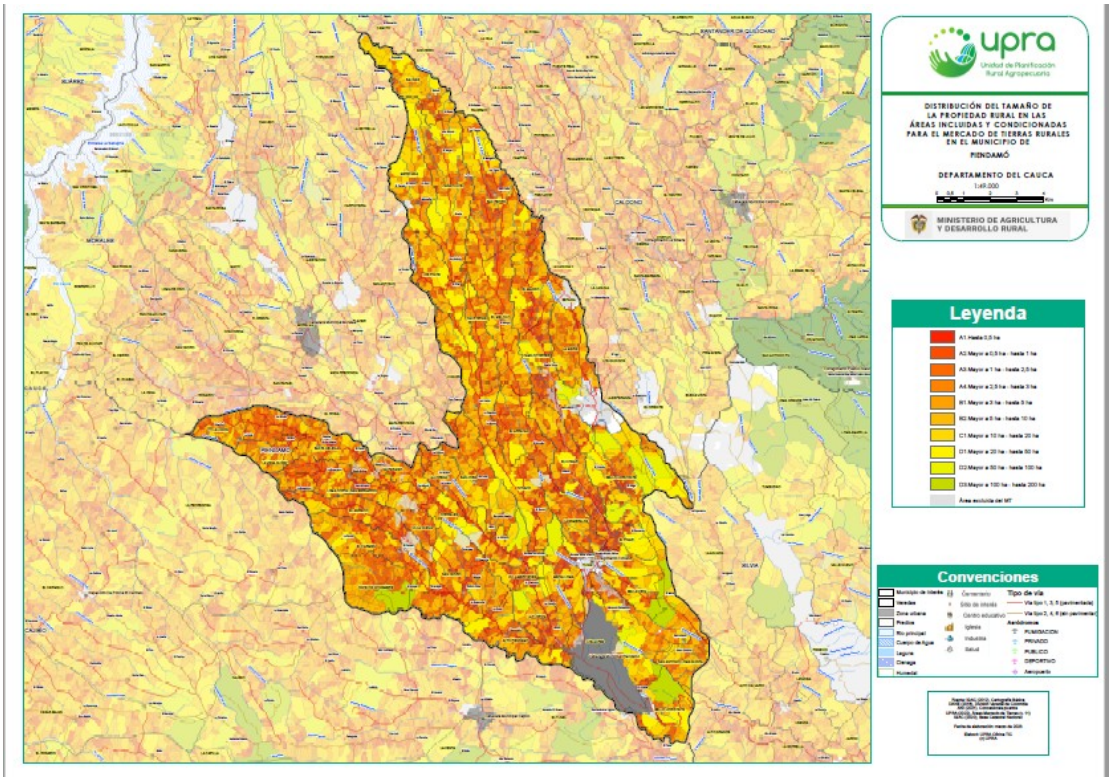
Como resultado de la falta de presencia institucional, de la oficina de la ORIP en Piendamó tiene una informalidad alta en la tenencia de la tierra, pues en promedio el 42% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020c). Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. El porcentaje de informalidad se encuentra en el rango alto de clasificación, porcentaje que se explica por la falta de la presencia de las oficinas de la SNR y los altos índices de violencia en el municipio. En la medida que este índice sea alto denota una menor participación

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

Piendamó se clasifica en la categoría de ruralidad "Intermedio". Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 50 hab/km2 y 100 hab/km2) (DNP, 2014).

En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad podemos afirmar que en Piendamó se divide en dos grandes rangos, siendo el de mayor representatividad hasta 0,5 ha, seguido de 1 hasta 2,5 ha estos rangos de área se encuentran distribuidos por todo el municipio y se evidencian en todas las categorías de valor determinadas en el presente estudio. Encontrando rangos mínimos de 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea y máximos de 70 a 80 millones de pesos por hectárea.

Figura 25. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Piendamó



Fuente: UPRA (2023).

1.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el acuerdo de 2001 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Piendamó Cauca", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

ARTÍCULO 25: ZONA DE BOSQUE NATIVO. Conformado por pequeñas franjas de bosque ubicadas sobre ríos y quebradas, tal como se encuentra plasmado en los Mapas 19 y 08 de Reglamento de Uso del Suelo Municipal y Cobertura y Uso Actual respectivamente contenidos en el Documento Técnico de Soporte. Se localiza sobre las márgenes de las Quebradas Machete, Carpintero, Caña Dulce y Los ríos Tunía o Grande, Bermejal y algunos sectores del Río Piendamó.

ARTÍCULO 26: ZONA DE RECUPERACIÓN Y FORESTACIÓN DE ECOSISTEMAS: ÁREA PARA PROTECCIÓN ESPECIAL Y ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS Y CAUCES DE AGUA.

ARTÍCULO 27: ZONA FORESTAL PROTECTORA-PRODUCTORA. Corresponde a zonas que tienen como finalidad proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Estas zonas de protección se encuentran dentro de las zonas excluidas para el mercado de tierras rurales, los sectores aledaños a esas zonas se ubican en el costado sur occidental y nor oriental del municipio y presentan los valores más bajos del municipio debido a su topografía y conectividad con el resto del municipio.

ARTÍCULO 28: ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA. Corresponde a áreas que se encuentran principalmente en relieve colino ondulado con pendientes que varían entre 12% y 50%, los suelos son de mediana capacidad agrológica, moderadamente profundos y presentan problemas erosivos ligeros a moderados, a los cuales se les debe dar manejo técnico acorde a las características locales

ARTÍCULO 29: ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA. Corresponde a aquellas áreas de mediana a buena capacidad agrológica, que permiten implantar sistemas de riego y drenaje en terrenos de relieve de colinas con pendientes suaves, sin problemas representativos de erosión, en los que se pueden establecer arreglos para la protección de los bosques nativos secundarios y rondas de fuentes hídricas.

Áreas para Sistemas Agroforestales (TUL) y Agrosilvopastoriles: estas áreas están destinadas a la protección de los suelos y otros recursos naturales, al tiempo que se permiten usos productivos siempre y cuando se mantenga su función protectora.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado nor occidental de la cabecera municipal y presentan rangos de valor que fluctúan entre 60 y 70 millones de pesos por hectárea

ARTÍCULO 30: ZONA DE SUSCEPTIBILIDAD MINERA. Son las zonas que permiten el aprovechamiento de minerales ya sea en forma subterránea o a cielo abierto, debido a sus características geológicas-mineras. En el Municipio de Piendamó, se refiere a la extracción de materiales de construcción y agregados pétreos.

ARTÍCULO 31: ZONA PARA DISTRITOS DE RIEGO. El establecimiento de distritos de riego en el territorio municipal debe cumplir con los siguientes requisitos:

El área de protección de canales principales será de por lo menos 15 metros a lado y lado; y para canales secundarios de por lo menos 7 metros a lado y lado. Se deben reservar áreas para uso agropecuario, protegiendo las áreas previstas para la construcción o ampliación de distritos de riego. Delimitar áreas de protección como humedales, ciénagas, lagunas y áreas de bombeo, que alimentan estos distritos.

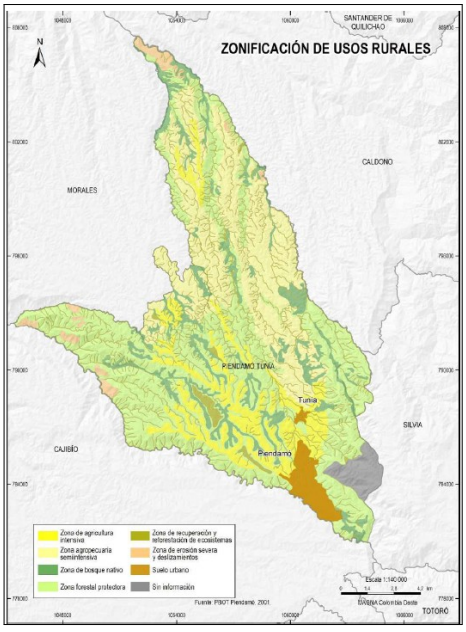
Estas zonas se encuentran atomizadas en todo el municipio y pueden presentar valores por hectárea diferenciales dependiendo de su ubicación topografía y accesibilidad.

ARTÍCULO 33: ZONA AGROINDUSTRIAL. Corresponde a las áreas en donde se posibilite la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras de localización suburbana o rural, en donde se permitirá la mezcla de usos compatibles con el principal y muy restringidos en relación con el residencial.

La industria se presenta en inmediaciones del casco urbano, allí se presentan rangos de valor que fluctúan entre 60 y 70 millones de pesos por hectárea, estos sectores se encuentran en zona con topografía ligeramente inclinada y en algunos acasos asociados a los cultivos de café y flores.

El turismo es una actividad muy limitada. En el suelo suburbano no se presentan parcelaciones y viviendas campestres.

Figura 26. Mapa usos del suelo rural de Piendamó



Fuente: Alcaldía Municipal de Piendamo (2001).

El turismo en el municipio es incipiente, se pueden identificar conflictos de usos del suelo representados entre las áreas de protección y conservación, áreas de uso productivo, frontera agrícola y áreas para la explotación de recursos no renovables.

Entre los conflictos más evidentes sobresalen los generados por sobreutilización y usos inadecuados del suelo, la sobrecarga en zonas de producción agropecuaria, la reducción de los recursos hidrobiológicos y su interacción con los demás elementos del medio natural. Dicho conflicto se aúna con el ejercicio de las actividades extractivas y la densidad de población que configura inevitablemente la transformación del territorio.

En el municipio la actividad minera es baja y está representada en extracción de materiales de construcción como grava, arena y recebo principalmente en la vereda Farallones, en inmediaciones de los ríos Tunía y Piendamó (Alcaldía de Piendamó-Tunía, 2001) (IGAC, 2020c, p. 85)

La mina de balastro permite la extracción de materiales de arrastre. En las veredas de 11 de noviembre, farallones, Matecaña, San Pedro, la Leonera – salida al municipio de Silvia.

1.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.

La actividad agrícola en el municipio es de suma importancia, siendo el café el producto más sobresaliente. Piendamó-Tunía se ha posicionado como el segundo productor en el departamento después del municipio de Tambo. Para el año 2019, el municipio produjo 8.563 Tn de café, que representó el 9,1% de la producción departamental y el 1,0% de la producción nacional, ocupando el puesto 11 en la escala de productores de café en Colombia (IGAC, 2020c, p. 85).

El segundo producto de importancia económica es el cultivo tecnificado de flores en invernaderos, que para el año 2019, alcanzó una producción de 2.945 toneladas. Este cultivo transitorio que se caracteriza por el alto uso de agroquímicos, riego e infraestructuras, se desarrolla principalmente en las

veredas El Hogar, Pinar, La Esmeralda, Vivas Balcázar, Quebrada Grande, Tunía, Farallones, Alto Piendamó, Media Loma y Bella Vista, ubicadas
cerca de la Vía Panamericana que facilita el abastecimiento de insumos y la distribución del producto como se muestra en el mapa de Actividades Económicas (IGAC, 2020c, p. 85).

En cuanto a la actividad pecuaria está la ganadería bovina de doble propósito, para el año 2019 se contaban 3.484 animales entre hembras y machos repartidos en 463 fincas (IGAC, 2020c, p. 85).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $ 35.000 a $40.000 si es libre en horario de 7 a 5 pm.

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.

Los datos de producción en el municipio se presentan a continuación:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	6144,89	0,98
Caña Panelera	95,00	70,00
Aguacate Hass	49,50	6,00
Plátano consumo interno	30,00	9,00
Maíz Amarillo Tradicional	25,00	0,50
Yuca Industrial	23,00	17,00
Frijol	16,00	2,03
Ají	5,00	6,30
Tomate Invernadero	1,50	86,00

Fuente: UPRA (2022).

Los productos recogidos en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Popayán y Cali, de igual manera a la cabecera municipal de Piendamó, los productos para el consumo local y regional.

1.6.5. Dimensión económica

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

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía moderadamente empinada, acceso por vías destapadas en regular y mal estado de conservación, cercana al río Bermejal y quebrada El Clavelar, valores potenciales mayores varían entre 27 a 34 puntos, predios de conservación veredas como Bello Horizonte, San Antonio – Loma Quinta.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía moderadamente empinada, acceso por vías destapadas en regular estado de conservación, alejada de casco urbano, predios de conservación, valores potenciales mayores varían entre 53 a 58 puntos, veredas como Salinas, Los Alpes (Tejares), Nueva primavera.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía fuertemente inclinada, acceso por vías destapadas en regular y buen estado de conservación, alejada de casco urbano, predios de conservación, valores potenciales mayores varían entre 53 a 58 puntos, veredas como California, Camilo Torres, Caña Dulce, El arrayán, El Diviso, El Mango, Melcho y Puentecita.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía fuertemente inclinada, acceso por vías destapadas en regular y buen estado de conservación, valores potenciales mayores varían entre 53 a 58 puntos, zonas agropecuarias. Principalmente en las veredas de Corrales, San Isidro, Once de Noviembre, El Agrado, San José, El Carmén, Loma Corta y La Lorena.

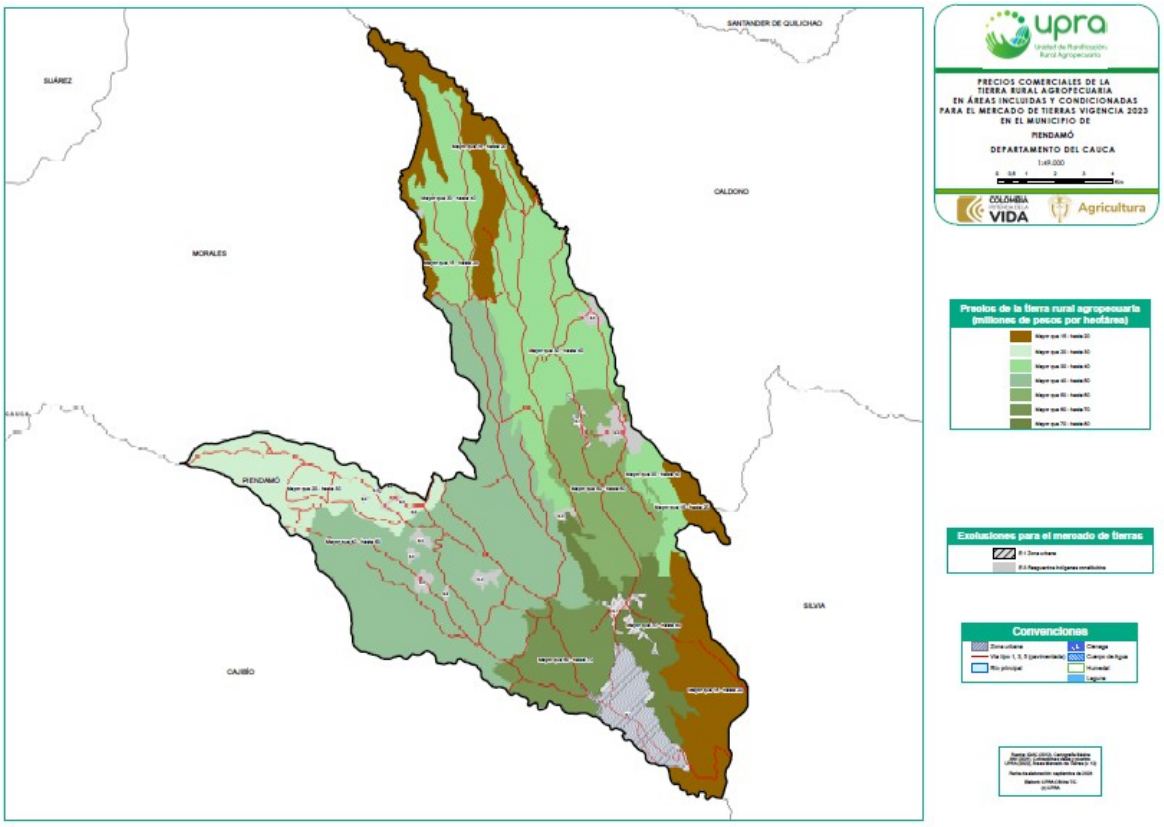
Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía fuertemente inclinada, acceso por vías destapadas en regular y buen estado de conservación, valores potenciales mayores varían entre 64 a 69

puntos, zonas agropecuarias. Principalmente en las veredas La Esmeralda y El Hogar, Los Naranjos y Resguardo La María.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Zona de topografía plana, con influencia de vías principales, cerca al perímetro urbano, zona agropecuaria, veredas Media Loma, Alto Piendamó y Villa Mercedes. valores potenciales mayores varían entre 64 a 69 puntos

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Zona de topografía plana, con influencia de vías principales, cerca al perímetro urbano, centro poblado Tunía, zona de transformación de uso del suelo, (viviendas campestres y productivas sobe la vía principal). valores potenciales mayores varían entre 64 a 69 puntos. Veredas Vivas Belalcázar, Altamira, Farallones, Quebrada Grande, Media Loma.

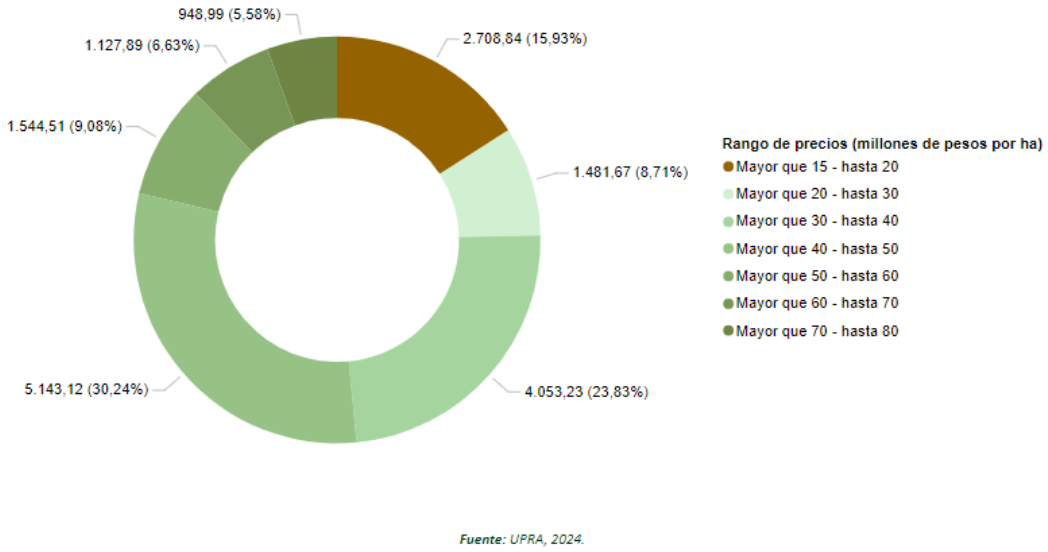
Figura 27. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Piendamó



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea con un 30,24% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 28. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Piendamó



Fuente: UPRA, 2024.

Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 15 hasta 20	2.708,84	Salinas, Los Alpes (Tejares), Nueva primavera.	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 20 hasta 30	1.481,67	Santa Helena, Vega Núñez, La Unión.	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	4.053,23	California, Camilo Torres, Caña Dulce, El arrayán, El Diviso, El Mango, Melcho y Puentecita.	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	5.143,12	Corrales, San Isidro, Once de Noviembre, El Agrado, San José, El Carmen, Loma Corta y La Lorena.	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola, pecuario

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 50 hasta 60	1.544,51	La Esmeralda y El Hogar, Los Naranjos, Resguardo La María.	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola, pecuario
Mayor que 60 hasta 70	1.127,89	Veredas Media Loma, Alto Piendamó y Villa Mercedes	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta o,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 70 hasta 80	948,99	Vivas Belalcázar, Altamira, Farallones, Quebrada Grande, Media Loma	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Vivienda Campestre

Fuente: UPRA (2023).

No se identifican predios en condición de arriendo principalmente por las condiciones de tamaño predial.

1.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Piendamó

El municipio de Piendamó presenta una dinámica alta en el mercado de tierras, los precios de las tierras varían de acuerdo con las diferentes características de los suelos y variables como la infraestructura vial, el acceso y cercanía al casco urbano, vías de comunicación interdepartamental y veredales, influencia de condominios insertados en zonas rurales.

El desarrollo de su económica se destaca en las actividades agropecuarias, con producción de diferentes cultivos como, café, caña panelera, aguacate Hass, plátano, maíz y yuca industrial entre otros. Asi mismo, se destaca la producción floricultura, estimulando la contratación de mano de obra local e influyendo en la economía local.

La conectividad vial con la capital del departamento Popayán, la cercanía a vías principales (Panamericana) permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios, el buen estado de las vías intermunicipales, el regular y buen estado de las vías veredales, que permiten de manera positiva la comercialización de los productos agropecuarios.

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que la informalidad es media en el municipio, hecho que favorece la seguridad jurídica ocasionando una alta oferta inmobiliaria para los diferentes usos presentes en el municipio.

Adicionalmente, existen problemas de orden público, por la presencia de grupos armados al margen de la ley, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras y en su valor por metro cuadrado, ocasionado por la baja demanda de tierras.

En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en dos grandes rangos, siendo el de mayor representatividad es hasta 0,5 ha y se presenta en todos los rangos de valor del municipio, este hecho evidencia una gran fragmentación e incide de manera significativa en los valores por hectárea.

Otro aspecto importante dentro del mercado inmobiliario es la ubicación y la accesibilidad, es decir, la lejanía al casco urbano y la calidad de las vías respectivamente, a mayor distancia y menor calidad de vías el valor del suelo disminuye considerablemente. Sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), los predios con frente a estas vías cuentan con valores superiore a los rangos estipulados, los cuales no se mapearon porque son macrozonas con respecto a la totalidad de la extensión del municipio.

1.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Puerto Tejada

1.7.1. Dimensión contextual

Puerto Tejada es un municipio localizado en el norte del departamento de Cauca, a unas 2 horas 30 minutos de Popayán, en un recorrido aproximado de 108,0 kilómetros. De igual manera se encuentra situado al sur del departamento del valle, muy cerca de Cali a tan solo 17 kilómetros de distancia en un recorrido aproximado de un cuarto de hora. Al norte limita con los municipios de Santiago de Cali y Candelaria en el departamento del Valle del Cauca, al sur con el municipio de Caloto y Villarrica, al oriente con Miranda y Padilla y al occidente con Villarrica y Jamundí.

El municipio de Puerto Tejada se encuentra ubicado en la provincia Norte del Departamento del Cauca al sur- occidente del país. un área total de 10.976,71 ha y dentro del Mercado de Tierras (MT) cuenta con un área de 10.256,84 ha, a 1.000 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), con una temperatura ambiente promedio de 24°C,”.

En el municipio de Puerto Tejada, se aprecian claramente dos tipos de paisaje, en natural y el antropogénico (tecnógeno), y se distinguen cuatro tipos a saber:

Paisajes alterados que surgieron como resultado de una prolongada explotación irracional de los recursos naturales.

Paisajes muy alterados o suelos intervenidos antropo génicamente que surgieron por las mismas causas y mayoritariamente en condiciones de un equilibrio inestable de los procesos naturales (tierras malas erosivas, salinización secundaria, formación de pantanos, cortezas lateríticas y de yeso, cuarzo antropogénico y explotaciones mineras abandonadas).

Paisajes transformados (campos, jardines, plantaciones de cultivos perennes, praderas sembradas, bosques plantados y parques que rodean las ciudades entre otros), en los cuales las relaciones naturales han cambiado en una forma más o menos dirigida con un fin (antropogénico) determinado y se mantiene constantemente mediante el cultivo, mejoramiento del terreno aplicación de químicos al suelo, cría y cultivo de animales y plantas útiles al hombre, plantación de franjas forestales

Paisajes artificiales, creados por el hombre sobre una base natural entre los cuales figuran las ciudades y veredas, centros industriales, energéticos y de transporte, comunicaciones terrestres, excavaciones mineras, represas y embalses entre otros.

Lo anterior se complementa teniendo en cuenta que el paisaje de la zona rural quedo reducido en un 95.8% a cañaduzales y en el área restante a pequeños predios, de los cuales algunos permanecen con el modelo de producción de la finca tradicional donde se pueden encontrar varias especies de frutales, cultivos de pan coger, especies forestales arbustivas y herbáceas, que son utilizadas para autoconsumo y comercio. El municipio de Puerto Tejada presenta una hidrología conformada por un tramo del río Cauca limitado en su margen derecha, por la desembocadura de dos subcuencas, el río Desbaratado y el río Palo que a su vez recibe las aguas del río La Paila y el río Guengue.

La transformación del paisaje junto con la utilización del suelo para la explotación de la caña de azúcar influye de manera significativa en la dinámica inmobiliaria y en los precios por hectárea de las tierras rurales presentando los valores más altos del sector.

De acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro (bs-T) BOSQUE SECO-TROPICAL: La evolución climática de la formación es igual a la descrita en la formación (bms-T), sin embargo, es evidente en esta área el acumulamiento de la lluvia y la humedad. La zona montañosa y la vegetación permite una condensación de las masas de aire con alto contenido de agua y por tanto fertilidad en la vegetación espontánea. El bs-T presenta en la provincia las mejores condiciones para ganadería y, con riego suplementario, para la agricultura. La vegetación arbórea va desapareciendo poco a poco para dar paso a los potreros y zonas de cultivo.

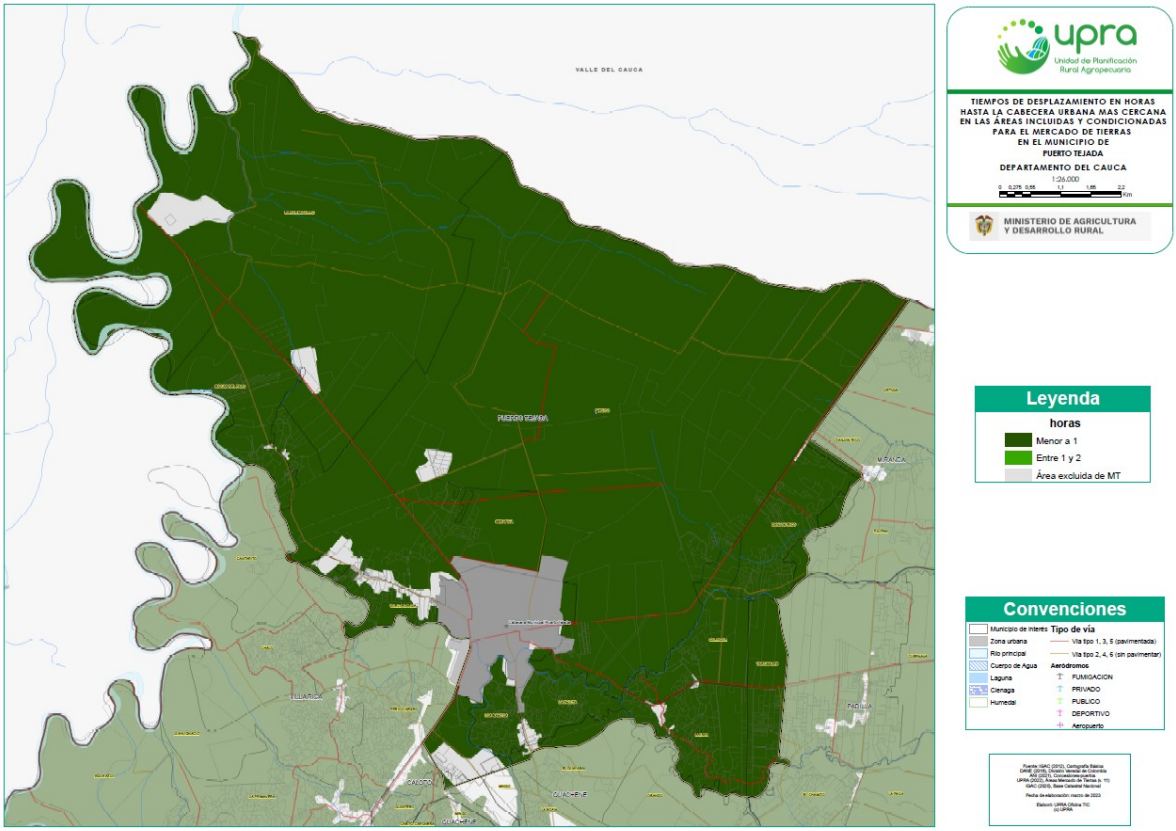
De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente la división política del municipio de Puerto Tejada cuenta con cuatro (4) corregimientos y diez (10) veredas, Bocas del palo, La Serafina, San Carlos; Vuelta Larga, Cañas Méjico, Zanjón Rico, Guengue, Las Brisas, Los Bancos y Perico Negro.

Las veredas La Serafina, San Carlos; Vuelta Larga, Cañas Méjico, Zanjón Rico, Guengue, Las Brisas, Los Bancos y Perico Negro estas veredas son las más más importantes desde el punto de vista demográfico y social, concentrando la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan en cuanto a la actividad agrícola asociada a la producción de caña de azúcar. Por otra parte, nos permite visualizar la homogeneidad en el territorio ya que se abarca más del 90% de las veredas. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario.

Los corregimientos y veredas presentan fácil acceso en tiempos menores a una (1) hora, lo que evidencia en términos generales una buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, esta condición generalizada en el municipio privilegia a sus veredas como puntos de referencia a ser tenidos en cuenta en cualquier tipo de proyecto o programa ya sea comercial, industrial o

productivo que se pretenda adelantar, por lo tanto, ser atractivo para la inversión, ejerciendo una influencia positiva en la dinámica inmobiliaria y en el mercado de tierras rurales del municipio.

Figura 29. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Puerto Tejada.



Fuente: UPRA (2023).

En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 90%, predominando vías no pavimentadas en regular y mal estado de conservación.

Lo anterior muestra las bondades en términos de la movilidad, conectividad y desplazamiento de las comunidades al interior del municipio, mejorando los costos y facilitando los tiempos de los traslados de personas y productos que, por consiguiente, facilitan la comercialización de los productos, fuente de sustento de muchas familias, al igual que el transporte de los estudiantes hacia las instituciones educativas.

En cuanto a los servicios públicos de los centros poblados y del área rural, es muy deficiente y la mayoría de las viviendas solo cuentan con cobertura en electricidad, siendo la cobertura de energía eléctrica de un 90%.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado OPSA S.A E.S.P es la empresa responsable de la prestación del servicio; la fuente de captación de agua es el Río Paila el cual entrega un caudal medio de 5.000 lts/seg., Junto a esta fuente el acueducto regional del rio Palo, administrado por la empresa EARPA S.A. que suministra agua a los barrios del Sur y parte de la zona rural del Municipio, cuya fuente de agua es el río Palo, captada directamente en la planta ubicada en la vereda Santa Rita en el municipio de Caloto (Alcaldía Municipal de Puerto Tejada, 2016, p. 32).

El municipio no cuenta con un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Por tal motivo este hecho no influye en la dinámica inmobiliaria del municipio.

En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural es a través de las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio, en la zona rural se adolece de este servicio.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, Universidades importantes para el sector del norte del Cauca como la universidad UNAD, UNIVALLE, UNICAUCA, Sena, Notaría, Oficina de Registro de instrumentos Públicos y Registraduría Nacional del Estado Civil.

De acuerdo con Lo indagado en la entrevista realizada, el municipio cuenta con 29 establecimientos educativos, entre Instituciones y Centros Educativos, de las cuales 7 se encuentran en la zona rural y el resto se encuentra en zona urbana, ninguna presenta enfoque agropecuario.

En la zona rural la cobertura solo se limita a escuelas de básica primaria. Así quienes aspiran a continuar su educación superior en otros programas y niveles,

se ven obligados a viajar a la ciudad de Cali, Popayán o emigrar a otros lugares del país.

En cuanto a la dotación en salud, Puerto Tejada cuenta con un hospital que ofrece los servicios de atención de nivel I. No obstante, la población que requiera de servicios médicos especializados debe desplazarse hasta la ciudad de Cali o Popayán. Esta situación se dificulta aún más para la población del área rural, porque deben emplear más tiempo y asumir mayor costo en los desplazamientos.

Adicionalmente, diferentes cooperativas o asociaciones de productores de las cuales se destacan las de desarrollos agropecuarios, alimentos, agroganaderos, areneros, desarrollo integral de la mujer, lácteos que tienen intereses económicos y por ende, intereses sobre las normas de uso que rigen la propiedad. Igualmente, las organizaciones comunales, movimientos de comunidades afrodescendientes, organizaciones no gubernamentales (ONG).

Los productos generados de las actividades económicas de las áreas rurales se acopian y se comercializa en mercados del mismo municipio, de igual manera se llevan a Cali. Adicionalmente estos grupos asociativos pueden recibir mayores beneficios de los sectores oficiales que les permita expandir y continuar con su actividad productiva.

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 al componente de seguridad, el municipio de Puerto Tejada presenta un nivel riesgo medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. En particular, las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación, bajo los parámetros establecidos por la Ley 1448 de 2011, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

En cuanto a la población joven, tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural estas siendo fuentes de apoyo en las asociaciones, desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha de envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades académicas o laborales.

La oferta del municipio de Puerto Tejada para la atención de la población adulto mayor es reducida y la actividad laboral está encaminada hacia las actividades agropecuarias.

1.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De acuerdo con las proyecciones del DANE, en 2024 Puerto Tejada tiene 44,610 habitantes, de los cuales 24,001 mujeres (53.8%) y 20,609 hombres (46.2%). Los habitantes de Puerto Tejada representan el 2.8% de la población total del departamento.

Puerto Tejada se clasifica en la categoría de ruralidad "Ciudades y aglomeraciones". Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 50 hab/km2 y 100 hab/km2) (DNP, 2014).

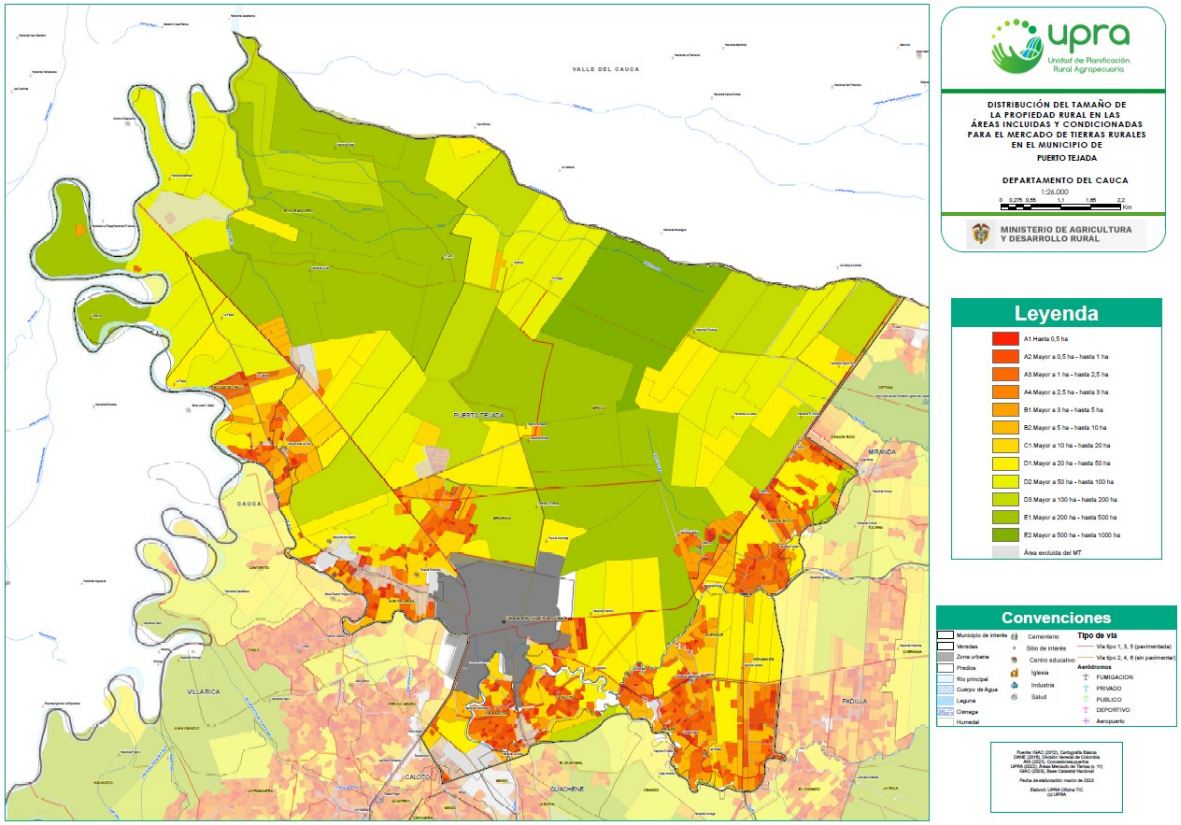
Presenta una informalidad alta en la tenencia de la tierra, pues en promedio el 59% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020c). Se clasificada en un rango entre 50% y 75%. Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. En cuanto a su distribución predial, se caracteriza por ser un municipio microfundista, puesto que el 84,19% de los predios rurales pertenecen a esta tipología.

La distribución de tamaño de la propiedad se divide en dos grandes rangos, el primero localizado en el centro de municipio donde se encuentran ubicadas algunas veredas como, La Serafina, San Carlos; Vuelta Larga, Cañas Méjico, Zanjón Rico, Guengue, Las Brisas, Los Bancos y Perico Negro donde el tamaño de

los predios es menor a 1 hasta 2,5 hectáreas, en estas veredas se presenta de igual manera el segundo rango que es hasta 0,5 hectáreas.

En líneas generales la fragmentación en Puerto Tejada es alta pero no es un factor que incida por sí solo en la determinación de los precios de la tierra rural en el municipio, a este fenómeno hay que adicionarle factores de topografía, valores potenciales de la tierra, accesibilidad a las veredas, entre otras.

Figura 30. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Puerto Tejada



Fuente: UPRA (2023).

1.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación normativa del territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del año 2000, presentando un notable atraso en el contexto rural de más de 20 años, es de anotar que se realizó una actualización

en el año 2014 pero en la zona urbana. En dicho instrumento se denotan las siguientes normas para el sector rural.

Artículo 206: DE LA ZONIFICACION DEL TERRITORIO. AREAS DE ACTIVIDAD. Para efectos de la zonificación por usos de suelo y reglamentar las actividades permitidas, se adopta la siguiente división por áreas:

- Suelos con aptitud Agrícolas clase C1

- Suelos con aptitud Forestal Protectora

- Productora clase F2

- Suelos con aptitud Forestal Protectora clase F3

- Suelos con aptitud Urbana U.

Artículo 208. ÁREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS POTENCIALES. Son áreas declaradas con restricciones por amenazas potenciales naturales:

Inundaciones: Las zonas de crecientes y desbordamiento de los ríos Paila y Palo coadyuvadas por los fenómenos erosivos que presentan estos sobre la margen derecha (río Paila) aguas abajo afectando principalmente el barrio Robles, Dos Aguas; el Triunfo y El Porvenir. Igualmente, el área ubicada en la desembocadura del río Paila en el río Palo que conforman la llanura de inundación de estos ríos. También las zonas de inundación en ambas márgenes del río Guengue en el costado sur de la vereda Cañas México.

Artículo 209. AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: Se declaran como áreas de Amortiguación de Impactos Ambientales:

Artículo 210. AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES: Son áreas de conservación y protección de los recursos naturales del municipio:

1. Las áreas forestales protectoras marginales de corrientes y depósitos de agua, las áreas de protección de la madre vieja de los ríos

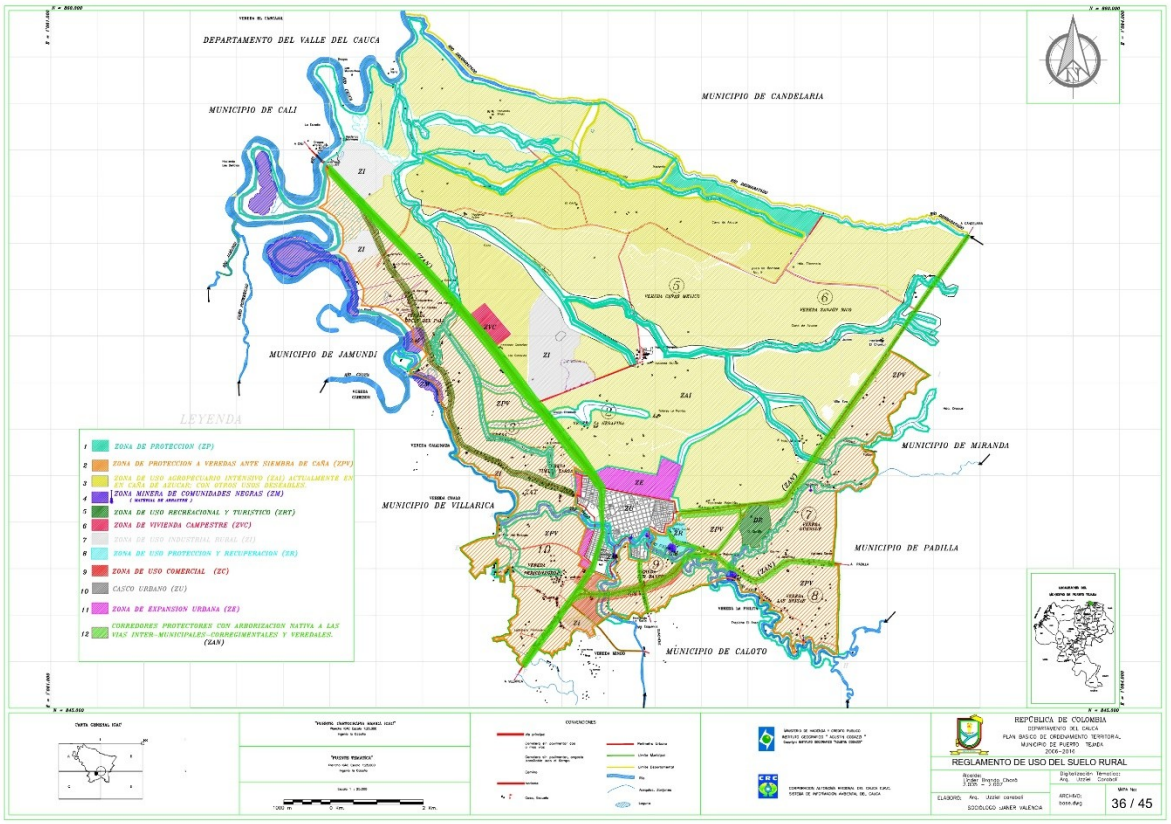
Estas zonas de protección se encuentran dentro de las zonas excluidas para el mercado de tierras rurales, los sectores aledaños a esas zonas se ubican en el costado nor occidental del municipio en las riberas del río Cauca en la vereda Bocas del palo, en cuanto a las otras zonas de protección se presentan en sectores muy puntuales en el municipio y debido a la escala del estudio 1:100.000 no se alcanzan a evidenciar.

AREAS DE RESERVA AGRÍCOLA: Las Áreas de Reserva Agrícola son los terrenos del Suelo Rural destinados principalmente a la producción agrícola, pecuaria y forestal. Se incluyen en esta categoría los suelos de clase agrológica I, II y III de la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran atomizadas por todo el municipio y presentan rangos de valor que fluctúan entre 100 y 120 millones de pesos por hectárea.

El turismo es una actividad muy limitada. En el suelo suburbano no se presentan parcelaciones y viviendas campestres.

Figura 31. Mapa usos del suelo rural en Puerto Tejada



Fuente: Alcaldía Municipal de Puerto Tejada (2006)

El turismo en el municipio es incipiente, se pueden identificar conflictos de usos del suelo representados entre las áreas de protección y conservación, áreas de uso productivo, frontera agrícola y áreas para la explotación de recursos no renovables.

Teniendo en cuenta que el PBOT presenta una desactualización para el área rural de más de 20 años, el municipio se presentan zonas de expansión o suburbanas reglamentariamente definidas. Respecto de usos campestres este tipo de dinámicas de usos rurales no se presentan.

1.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.

La economía agropecuaria del municipio se desarrolla principalmente en el sector primario, ya que el 95% del municipio se concentran en la producción de caña de

azúcar, seguido se tiene, el Cacao, plátano, maíz y limón que participan en menor escala.

Las áreas dedicadas a los cultivos de caña se caracterizan por la explotación a gran escala, los cultivos como el Cacao, plátano, maíz y limón se encuentran en muy pequeñas extensiones y son más de pan coger.

La actividad económica actualmente gira alrededor del monocultivo de la caña de azúcar, en mediana proporción los cultivos de pan coger, otros cultivos, la ganadería y pecuarios. Algunas haciendas desempeñan la Explotación de leche en un 40% carne 10% y doble propósito 50% la raza predominante es la Holstem y en una mínima proporción la raza parda suizo con un total de 1.574 cabezas.

El Municipio cuenta con 3 desarrollos industriales hoy convertidos en zonas Francas, considerada como uno de los polos de desarrollo más importantes del país a partir de la legislación del decreto 1197 de 3 de Abril de 2009.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $ 40.000 a $50.000 si es libre en horario de 6 am a 12 pm.

La tabla 18 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.

Los datos de producción en el municipio se presentan a continuación:

Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en Puerto Tejada

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Caña de Azúcar	9194,21	50,00
Cacao	92,00	0,50
Plátano consumo interno	56,50	14,00
Maíz Blanco Tecnificado	42,00	3,00
Limón Tahití	29,00	18,00
Naranja demás variedades	11,60	18,00
Naranja Valencia	10,22	20,00
Limón Pajarito	3,00	14,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Mandarina Arrayana y/o Oneco	3,00	18,00
Ahuyama	3,00	8,00

Fuente: UPRA (2022).

Los productos recogidos en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Cali, de igual manera a la cabecera municipal de Puerto Tejada, los productos para el consumo local y regional.

1.7.5. Dimensión económica

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

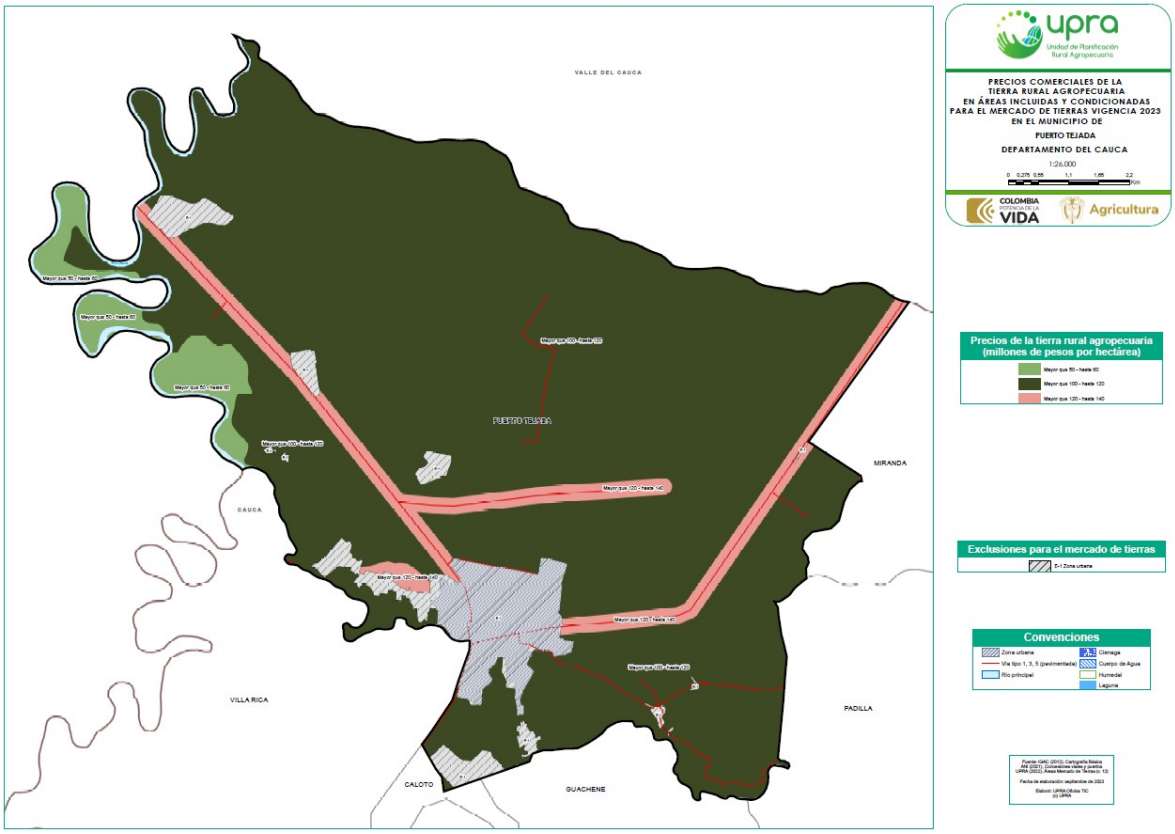
Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, difícil acceso por el estado de las vías en regular y mal estado, con rango de valores potenciales entre 53 a 58 puntos de valor potencial. Se ubica en la occidental del municipio, abarcando de manera parcial las veredas de Bocas del Palo y Vuelta Larga, localizadas en las riberas del río cauca. Los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora y predominan los microfundios con el 82,15% del total de predios,

Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen y regular estado de conservación, los rangos de valores potenciales predominante están entre 27 a 34 puntos en el 45,795 del territorio, seguido del rango que va de 77 a 84 puntos Se ubica en la zona centro y norte del municipio, muy cerca al casco urbano, abarcando veredas como Vuelta Larga, Cañas Méjico, Zanjón Rico, Guengue, Las Brisas, Los Bancos y Perico Negro entre otras. En estas veredas se explota la caña de azúcar que se constituye en el primer renglón agrícola del municipio, por otra parte, su ubicación estratégica, la buena conexión vial y la cercanía con Cali hacen que sean tierras muy apetecidas y con un alto valor comercial.

Hay que mencionar que se presenta un caso particular sobre los corredores viales ya que por su normatividad especial que le permite desarrollar ciertas

actividades comerciales su área de influencia permite aplicar un valor diferencial por hectárea que puede oscilar entre $ 100.000.000 y 120.000.000 por hectárea.

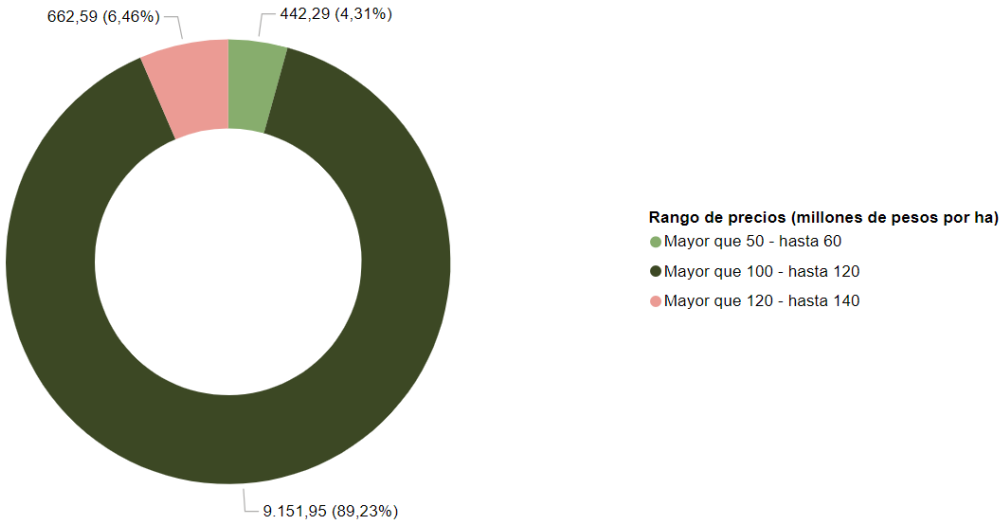
Figura 32. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Puerto Tejada



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea con un 89,23% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 19. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Puerto Tejada

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 50 hasta 60	442,29	Bocas del Palo	53 – 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,00 ha hasta 2,50 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 100 hasta 120	9.151,95	La Serafina, San Carlos; Vuelta Larga, Cañas Méjico, Zanjón Rico, Guengue, Las Brisas, Los Bancos y Perico Negro	27 . 34y 77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	hasta 0,50 ha	Agrícola cultivo de caña
Mayor que 120 hasta 140	662,59	Veredas del corredor vial vía Panamericana	77 y 84 puntos	Menor a 1 hora	hasta 0,50 ha	Corredor Vial

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio la oferta para el arrendamiento de tierras rurales, es exiguo. De acuerdo con las entrevistas realizadas, se informó que, el arriendo se da para el desarrollo del cultivo de caña entre $800.000 y $1.000.000 la plaza por año.

Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Puerto Tejada

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Caña	De $ 800.000 a $ 1.000.000	Plaza	Anual	El valor del arriendo varía entre $ 800.000 y $ 1.000.000 anual por plaza para caña de azúcar. Es de anotar que es muy difícil, conseguir tierra para arriendo en el municipio

Fuente: Umata (2023).

1.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Puerto Tejada

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Puerto Tejada son agricultura siendo la caña de azúcar la que ocupa el primer renglón en el Municipio, ya que abarca el 90% de las actividades rurales, de igual manera se encuentran cultivos de plátano, yuca, cítricos de consumo local y de pancoger.

La actividad agrícola se fortalece positivamente por la presencia de asociaciones y agremiaciones en la región como lo son asociaciones de caña de azúcar principalmente). En términos generales los cultivos de subsistencia o baja escala están representados por cultivos como yuca, maíz, plátano, arroz, establecidos en pequeñas áreas que están correlacionadas con el bajo nivel de tecnificación y precios comerciales de la tierra rural predominantemente bajos.

En terrenos propios o en alquiler, existe un mercado de arrendamiento independientemente de si es para la ganadería o productos, de manera independiente con precios por plaza que oscilan entre los $ 800.000 y $ 1.000.000 pesos anuales.

En cuanto, las variables que más inciden en los precios del mercado de tierras en el Municipio de Puerto Tejada se pueden tener en cuenta los siguientes aspectos:

El buen estado de las vías secundarias y terciarias en gran parte de las zonas rurales del municipio, lo que facilita de manera significativa la comercialización de la caña de azúcar. De igual manera la cercanía a la ciudad de Cali, a Santander de Quilichao junto con una excelente conexión a vías principales (nacionales) permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios.

No existe relevo generacional ya que los jóvenes migran hacia otras ciudades en busca de una mejor educación o mejores condiciones de empleo, a pesar de los esfuerzos y programas municipales para retener a los jóvenes en Puerto Tejada. Es de anotar que según la información suministrada en la alcaldía se apoya a los estudiantes egresados con el pago de sus estudios universitarios.

La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el Municipio llegando a un 59% y en la mayoría de los casos no refleja un valor diferencial significativo en relación con la oferta de la tierra que presenta un carácter formal representado en títulos que acreditan el derecho a la propiedad.

Las características edafo climáticas que condicionan el establecimiento, desarrollo y permanencia de sistemas productivos agrícolas y pecuarios.

La distancia a los centros de consumo, acopio, comercialización y transformación de productos que se encuentran presuntamente en las cabeceras urbanas con más de 25 mil habitantes, teniendo en cuenta la cercanía a la ciudad de Cali y el excelente estado de las vías que permite una buena comercialización de los productos y el desplazamiento de las personas.

La disponibilidad y oferta de servicios públicos que facilitan las actividades entorno a los sistemas productivos y la presencia de zonas industriales que favorecen la comercialización y transformación de la caña de azúcar principalmente.

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

1.8.1. Dimensión contextual

El municipio de Puracé-Coconuco (en adelante Puracé) está ubicado en la zona centro del departamento del Cauca a 26 kilómetros aproximadamente de la capital Popayán. Limita al norte con el municipio de Totoró y Popayán, por el oriente y suroriente con el departamento del Huila, por el occidente con Sotará (Paispamba) y Popayán.

En el municipio se encuentran alturas que van desde los 1.768 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.) hasta los 4.674 m.s.n.m., la altura promedio de la cabecera municipal es de 2.850 m.s.n.m. La temperatura media del municipio es uniforme, es decir, presenta poca variación a través de los meses y durante el año, la cual es de 11,4°C. A lo largo y ancho del municipio se revelan diferencias climáticas que van desde pisos fríos a páramo.

De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio cuenta con un área total de 85.008,60 hectáreas y el área de Mercado de Tierras (MT) es de 24.325,12 ha (UPRA, 2023). La extensa área total del municipio, y las características ambientales que van desde climas fríos hasta páramos, ofrecen oportunidades para diversos usos agropecuarios, ambientales y turísticos. No obstante, solo 29% del área total están identificadas como Área de Mercado de Tierras (MT), delimitando las transacciones inmobiliarias rurales.

De acuerdo con la clasificación de Holdridge la zona de vida que más predomina en el municipio se encuentra dentro (P) PÁRAMO: El carácter distintivo de esta

formación es su vegetación de tipo pajonal donde las especies dominantes son las gramíneas. Por su altura es libre de la influencia humana encontrándose aún animales salvajes como el venado y el oso.

De otra parte, el municipio presenta susceptibilidad a amenazas naturales generadas por condiciones topográficas, geológicas, hidrológicas y geomorfológicas, muy diversas. Entre los eventos más susceptible a la materialización de origen natural están los movimientos en masa, erupción volcánica, avenidas torrenciales, sismos, vendavales, amenazas de tipo hidrometeorológico (heladas, granizadas, sequías) e inundaciones (Alcaldia Municipal de Puracé, 2020).

Esta entidad territorial se divide políticamente en 5 corregimientos incluyendo la cabecera urbana, conocidos como Coconuco (cabecera municipal) conformada por 17 veredas, Puracé con 13 veredas, Paletará con 8 veredas, Santa Leticia con 21 veredas y la zona de la reserva natural del Parque Nacional Natural de Puracé. De manera similar, Puracé cuenta con la presencia de 3 cabildos indígenas pertenecientes a los resguardos de Coconuco, Puracé y Paletará, los cuales forman parte de la etnia Coconuco, un reasentamiento indígena de Juan Tama de la etnia Páez y un asentamiento del pueblo Misak (Alcaldia Municipal de Puracé, 2020).

El municipio de Puracé, presenta una estructura organizacional veredal en la que se destacan los corregimientos de Puracé, Coconuco, Paletará y Santa Leticia, con un total de múltiples veredas sectorizadas que abarcan áreas como Campamento, Hato Viejo, Cobaló, San Pedrillo, La Playa, Tijeras, entre otras. Esta organización permite una participación activa de las comunidades locales en la formulación de planes de desarrollo, favoreciendo el trabajo conjunto con líderes comunitarios y autoridades locales. Desde el punto de vista productivo, estas veredas sostienen una variedad de actividades agrícolas, principalmente en cultivos como el café, la caña panelera, el maíz y la ganadería, lo que posiciona al municipio como un actor clave en la economía rural de la región. Sin

embargo, la fragmentación de la tierra en pequeñas unidades prediales dentro de estas veredas impacta el mercado de tierras, generando una demanda creciente por terrenos de tamaño reducido, lo que puede elevar los precios, limitando el acceso a la tierra y dificultando el desarrollo de proyectos agrícolas a mayor escala. Además, la estructura de la tenencia de la tierra influye en las dinámicas de comercialización y en la implementación de proyectos productivos, lo que requiere de políticas públicas que fomenten la equidad en el acceso a recursos y la mejora de las condiciones de vida de los pobladores rurales.

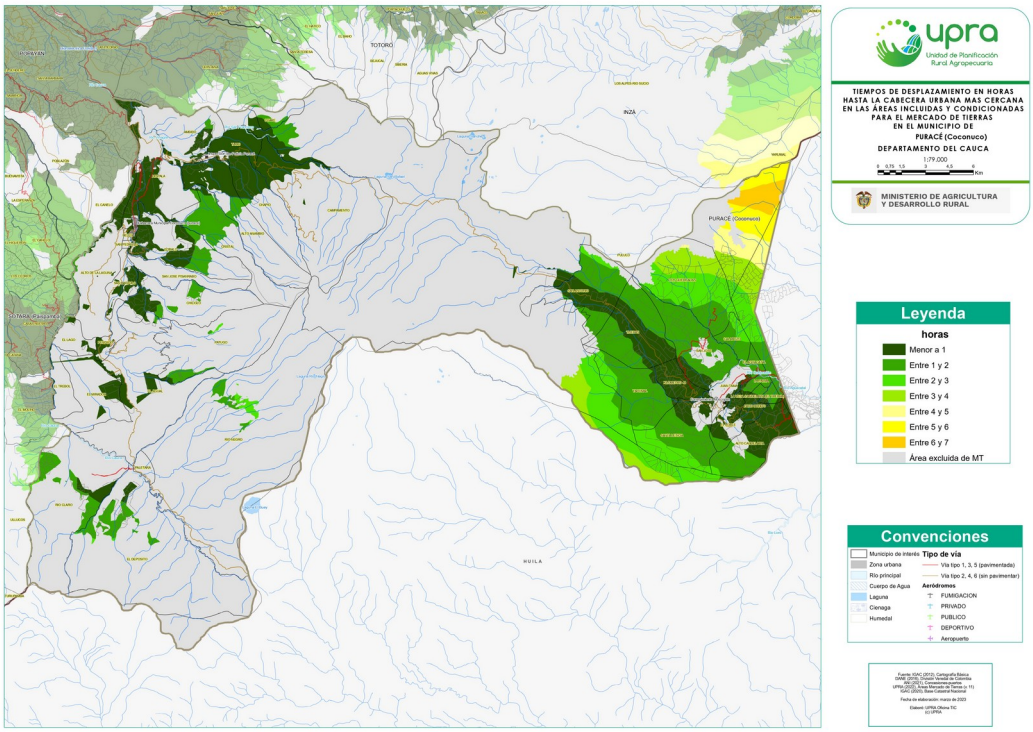
Su estructura vial esta conformada porvías de primer, segundo y tercer orden. Entre las de primer orden está la vía Popayán – Paletará – Isnos (70 Km), la cual está pavimentada hasta Paletará, y la Vía Patico – Puracé - Santa Leticia (65 km), se encuentra pavimentada en una parte y otra parte en afirmado. Estas vías junto con la transversal Libertador complementan la conectividad en la zona oriente hacia el departamento del Huila; por el contrario, la red secundaria está en afirmado y comprende el tramo El Trébol – Piedra León. Por último, las vías terciarias componen el 14,50% de la cobertura vial del municipio, y se encuentran en su mayoría en afirmado estabilizado con placa huella o empedrado.

A excepción de las vías de primer orden, el estado de conservación y mantenimiento de la red vial del municipio se encuentra en mal estado. La cobertura vial es de aproximadamente el 90%. Las zonas que presentan pocas vías están ubicadas en la parte oriental en veredas Santa Leticia, Yarumal y Dosquebradas.

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, en general el municipio se caracteriza por tener medianamente un fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora en un 36,19%.

La dinámica del mercado de tierras en Puracé está marcada por una conectividad vial moderada, una amplia diversidad climática y ambiental, y factores de riesgo natural que influyen en la percepción de valor y uso del suelo rural.

Figura 34. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Puracé



Fuente: UPRA (2023).

En temas de servicios públicos, el municipio de Puracé presenta una cobertura rural aproximada del 92,6% en la prestación del servicio de energía, en la vereda El Porvenir no se tiene cubrimiento de este servicio. La empresa Energética de Occidente tiene una cobertura de 2.300 viviendas de las cuales 250 son urbanas y 2.050 rurales. El 90% del servicio que llega a las viviendas del corregimiento de Santa Leticia es prestado por la Empresa Centrales Eléctricas del Huila, con una cobertura municipal del 9%.

En cuanto al servicio de acueducto, este es muy deficiente, tiene una baja cobertura en la zona rural, el 12,9% de la población accede a este recurso por

medio de los nacimientos de agua y el 83,1% de los pobladores capta el agua de diferentes sistemas (sistemas de abastecimiento rural, sistema de mangueras y abastecimientos familiares), y finalmente, el 4% de la población acarrea el agua (Alcaldia Municipal de Puracé, 2020).

Con relación al servicio de internet y telecomunicaciones en el municipio, se tiene una baja cobertura en la parte rural, las instituciones educativas, hospitales y entidades oficiales si cuentan en su mayoría con este servicio.

La baja cobertura de servicios públicos esenciales, especialmente el acceso limitado a acueducto, energía e internet en las zonas rurales restringe el desarrollo de infraestructura y la productividad agrícola, lo que reduce el atractivo para los inversionistas y mantiene los valores de la tierra relativamente estables y bajos.

Por otro lado, no se cuenta con un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas, pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos.

En cuanto a las instituciones educativas rurales en Puracé, se tienen dos centros educativos con nivel preescolar, dos escuelas con nivel primaria y tres colegios con educación secundaria y media.

Adicionalmente, en jurisdicción municipal hay presencia institucional como notaría, registraduría y corresponsales bancarios.

En temas de orden público, el municipio hoy en día tiene poca presencia de grupos armados al margen de la ley en su territorio. Anteriormente se llegó a tener presencia de estos grupos hacia la parte de Santa Leticia y Paletará.

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018), Puracé cuenta con una población total de 18.619 habitantes, y una población rural de

17.105 habitantes que representan el 91,90%, del total de la población, el 50,3% de la población son mujeres y el 49,7% son hombres.

En el municipio se evidencia que la población del campo se ha envejecido, por lo que desde la administración se están realizando estrategias (programas) para incentivar a los jóvenes en general a volver a las actividades agropecuarias, ya que el fenómeno que se ha presentado en el municipio es que algunos jóvenes al finalizar el colegio estudian carreras no afines con la agricultura, y los otros se van al ejército o se dedican al trabajo informal. No obstante, actualmente desde la administración del municipio se está tratando de fomentar asociaciones agropecuarias para esta población.

En cuanto a las mujeres, Puracé cuenta con asociaciones de mujeres legalizadas. Además, algunas son líderes comunitarias y trabajan con las comunidades indígenas, donde también hay artesanas. Por su parte las actividades económicas que desarrollan las personas mayores están relacionadas con la agricultura (huertas caseras, pan coger), la ganadería, y en la zona urbana algunos se dedican a la panadería, modistería o sastrería.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Puracé presenta un nivel riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV (UARIV, 2022). Aunque el riesgo no es bajo, tiene un impacto menor en la confianza de inversionistas y compradores, generando una demanda estable pero cautelosa de tierras. Este nivel de riesgo puede llevar a que el valor de la tierra se mantenga sin cambios significativos, con pequeñas fluctuaciones dependiendo de factores como la fertilidad y el potencial productivo de la región. La presencia ocasional de grupos armados aún puede interferir en ciertos proyectos de desarrollo agrícola, turístico e infraestructural, lo que contribuye a un crecimiento moderado y un nivel bajo de tecnificación.

La tendencia de envejecimiento poblacional y la migración juvenil afectan la mano de obra local, disminuyendo el dinamismo agropecuario y dificultando la

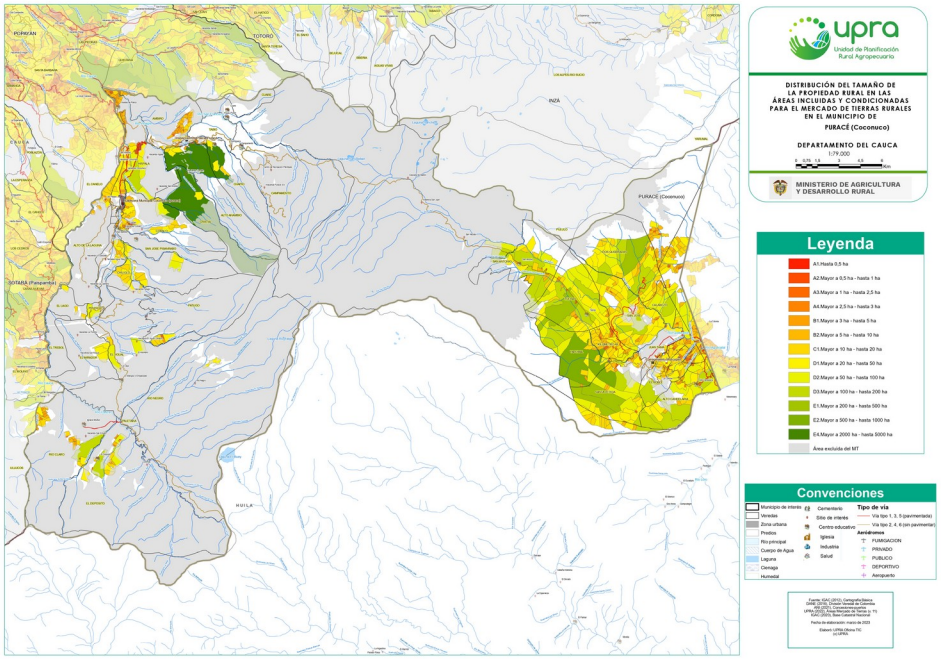
adopción de tecnología avanzada. La percepción de riesgo moderado de victimización, junto con la ocasional presencia de grupos armados, aumenta la cautela en los proyectos de desarrollo, afectando la estabilidad del mercado de tierras y limitando la valorización, a pesar de los esfuerzos municipales para fomentar la actividad agropecuaria y fortalecer el tejido social.

1.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% y el 75%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020b). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, Estas son formas para explotar la tierra. Este nivel de informalidad se debe a problemas de cobertura y acceso limitado a estas instituciones, lo cual resulta en un número significativo de transacciones sin respaldo legal. Aunque el índice de informalidad ha mejorado en comparación con niveles críticos más altos, esta situación todavía afecta la participación de los agentes del mercado. La limitada seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias sigue desincentivando el interés de los inversionistas y generando un mercado con ciertos niveles de riesgo e inestabilidad.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que, el municipio en su mayoría presenta pequeña propiedad (mayor a 10ha hasta 20ha) con el 17,59% total de los predios, abarcando aproximadamente 2.635,77 hectáreas, equivalente al 13,97% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

Figura 35. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Puracé



Fuente: UPRA (2023).

1.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Puracé al tener una población inferior a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT, el cual se adoptó mediante el Acuerdo 016 de 2001. En temas normativos, el EOT establece usos principales, compatibles y condicionados para el suelo rural, dependiendo de las áreas de producción agropecuarias como se aprecia a continuación.

Áreas de producción agropecuaria tradicional: Estas áreas se dedican principalmente a actividades agropecuarias tradicionales y forestales. En ellas, es compatible el uso de vivienda del propietario, así como el establecimiento de granjas y actividades de silvicultura. Sin embargo, ciertos usos como la producción de flores, establecimiento de más granjas, actividades recreativas, desarrollo de agroindustrias y viviendas campestres son considerados usos condicionados.

Áreas de producción agropecuaria semi-intensiva: El uso principal de estas áreas es para actividades agropecuarias que van desde métodos tradicionales hasta semi-mecanizados, además de actividades forestales. Como uso compatible, se permite la vivienda, el desarrollo de infraestructura rural y la implementación de granjas avícolas o cunícolas. Los usos condicionados en estas áreas incluyen la producción de flores, establecimiento de granjas porcinas, minería, actividades recreativas generales, vías de comunicación, infraestructura de servicios y viviendas rurales.

Áreas de producción intensiva: En estas áreas, el uso principal está orientado hacia una agropecuaria tecnificada y forestal. Como uso compatible, se permite la vivienda y la construcción de establecimientos institucionales de tipo rural. Sin embargo, otros usos, como la producción de flores, el desarrollo de agroindustrias, establecimiento de más granjas, y actividades de minería (tanto a cielo abierto como subterránea) junto con su infraestructura de servicios, son considerados usos condicionados.

Áreas de actividad agro-industrial: El uso principal en estas áreas está enfocado en agroindustrias que no generan impactos ambientales y sanitarios sobre los recursos naturales y en su área de influencia directa. Es compatible el uso de agroindustria y actividades que generen un impacto ambiental y sanitario mediano sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa. No obstante, se condicionan aquellas agroindustrias y actividades que generen impactos ambientales significativos, siempre y cuando estos puedan ser mitigados y controlados.

La regulación del uso de suelo en Puracé, definida por el EOT, influye en el mercado de tierras al establecer limitaciones y condiciones específicas para diversas actividades productivas, lo cual afecta directamente su valor y atractivo comercial. Las áreas con usos intensivos o semi-intensivos tienden a incrementar su valor debido a su potencial de desarrollo agroindustrial y mecanizado, mientras que las restricciones para usos no tradicionales, como las

agroindustrias de alto impacto ambiental y la minería, reducen el interés de inversores en ciertos terrenos. Esta normativa equilibra el aprovechamiento agrícola con la conservación ambiental, pero limita el mercado en sectores menos adaptables a las condiciones impuestas, lo que también impacta el tipo de inversores y el dinamismo del mercado de tierras.

El mapa de usos potenciales (normados) no fue suministrado y no se encontró en la plataforma de internet.

Dentro del contexto territorial se han identificado áreas con usos inadecuados del suelo, por presentar actividades que no corresponden al uso potencial reglamentado en su actual instrumento de planeación (EOT), alterando el equilibrio del suelo por factores antrópicos como la deforestación y ampliación de la frontera agrícola. En la jurisdicción municipal se ha observado que los agricultores practican roza y quema que son actividades que se sitúan entre los agentes de deforestación más importantes en el Municipio. Otro agente importante de deforestación es la actividad de ganadería extensiva, ya que se talan bosques para sembrar nuevos pastizales y poder alimentar el ganado. De manera similar, se han desarrollado actividades de tala para ampliar potreros, extracción de especies leñosas y madera para cercas y postes (Alcaldia Municipal de Puracé, 2020).

Las actividades de minería que se observan en el municipio se concentran en la extracción de material de arena de rio, la cual es una actividad informal que se ha intentado formalizar. Se informó que hace tiempo en Puracé hubo un auge en la explotación de azufre por la composición geológica, y morfológica que tienen sus suelos, al estar cerca del Volcán Puracé, llegando a ser pionero en la extracción de azufre sintético.

El municipio es uno de los más fuertes en temas de turismo en toda la región, teniendo en cuenta que este municipio se encuentra ubicado en la cordillera central de los Andes, por lo que este territorio posee una alta riqueza sociocultural por la mixtura de etnias y la alta interacción entre comunidades

indígenas y demás grupos étnicos que viven en el territorio. Es así como en Puracé se pueden encontrar diferentes tipologías de turismo como el turismo de naturaleza, turismo experimental, turismo agropecuario, turismo histórico, turismo de salud y bienestar, ecoturismo, entre otros. Asimismo, de los atractivos más fuertes que tiene el municipio está el Parque Nacional Puracé, el Volcán Puracé y los afloramientos de aguas termales conocidas como Agua Hirviendo y Aguas tibias.

Pese a lo anterior, el municipio presenta ejes problemáticos que impiden el desarrollo adecuado del turismo en esta jurisdicción, dentro de los que se encuentran el mal estado de la infraestructura vial, la regular prestación de servicios hoteleros, pocos restaurantes, carencia de puntos de información turístico, baja cobertura en la prestación de servicios de comunicaciones e internet, falta de normatividad, baja articulación de los cabildos y la alcaldía para la planificación del turismo, entre otros.

El municipio de Puracé cuenta con tres centros poblados urbanos denominados Puracé, Paletará y Santa Leticia. Referente a la población, la mayor parte de esta se ubica en los centros poblados y en lo rural con un porcentaje aproximado del 90,17% y el restante se ubica en la cabecera municipal. Lo anterior indica que la población sigue manteniendo una relación fuerte con las actividades agropecuarias que son en últimas, la principal fuente de sus ingresos con el desarrollo de actividades agropecuarias tradicionales.

La combinación de prácticas inadecuadas de uso del suelo, la expansión de actividades agrícolas y ganaderas, y la minería informal en Puracé incrementa la presión sobre el recurso tierra, impactando su valor de mercado de manera significativa. La deforestación y la explotación intensiva limitan las tierras disponibles para uso sostenible y turismo, restringiendo también el potencial atractivo para inversión en sectores más formales y productivos. Esta situación, junto con la baja infraestructura y el desarrollo turístico insuficiente, crea un ambiente de incertidumbre que desalienta el aumento de valor en tierras rurales

y limita las oportunidades para una valorización estable en el mercado de tierras del municipio.

1.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Puracé presenta como línea productiva principal la ganadería con una participación cercana al 50,41%, para la parte agrícola cerca del 9,80% y el restante (39,79%) corresponde a los bosques naturales, páramos y pajonales (Alcaldia Municipal de Puracé, 2020).

Para el caso de la ganadería bovina, esta es doble propósito. El manejo productivo de ganado es tradicional, conformado por pequeños productores que realizan un ordeño al día, este producto es colectado y comercializado por intermediarios de la zona. Para esta actividad productiva no se realiza establecimiento de praderas, fertilización ni abonos de los suelos, enfriamiento de la leche ni procesamiento de la misma. La producción promedio de leche por cabeza de ganado diario es de 10 litros. El consumo de leche al interior del municipio es de apenas el 5%, el otro 95 es comercializado a municipios cercanos.

La ganadería de engorde es totalmente extensiva, el municipio cuenta con cerca de 15.446 hectáreas aptas para la explotación de carne bovina, donde los corregimientos que cuentan con mayor potencial para esta actividad son Coconuco y Puracé.

En cuanto a la agricultura, el municipio presenta cultivos de café, maíz, en las leguminosas (frijol) y papa, principalmente. En los sectores de Puracé, Coconuco y Paletará hay presencia de cultivos de papa y fresa, en Santa Leticia hay cultivos de café y frutales como uchuva, granadilla y mora. En el municipio también hay piscicultura con producción de trucha arcoíris focalizada en los sectores de Santa Leticia, Coconuco, San Antonio y Tijeras. Esta línea productiva ha generado empleo e ingresos a diversas familias.

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

Cultivo	Área Cosechada (ha)	Rendimiento (ton/ha)
Papa todas las variedades	632,00	20,00
Café	300,73	0,38
Fresa	47,30	45,00
Mora	13,50	13,00
Frijol	7,50	1,50
Maíz Amarillo Tradicional	6,00	2,00
Frijol	3,00	1,20
Maíz Blanco Tradicional	3,00	2,00

Fuente: UPRA (2022)

A su vez, el municipio de Puracé presenta actualmente 30 organizaciones agropecuarias siendo la ganadería bovina, producción de papa y fresa las principales líneas productivas en el municipio.

El jornal en el municipio está entre $25.000 - $30.000 jornada completa (7am – 5pm), valor que incluye dos comidas principales y unas onces.

A manera de aspectos positivos, el municipio presenta tierras muy fértiles, con abundante recurso hidrico. Cuenta con variedad de pasturas por lo que la línea de producción pecuaria, específicamente la ganadería bovina es un renglón importante en su economía, y teniendo en cuenta la ubicación geográfica que tiene el municipio con sus diferentes pisos térmicos, ha beneficiado la producción agrícola con variedad de productos.

A su vez, al considerar la cercanía que tiene el municipio con la capital (Popayán), esto ha favorecido la distribución de los productos que se generan al interior del municipio de Puracé, contribuyendo así al fortalecmiento de la economía en esta juristicción.

Asimismo, el municipio no presenta cultivos iícitos en su territorio, lo que ha ha contribuido a que el orden público esté normal.

Por otro lado, al ser catalogado como un municipio de sexta categoría, los rubros que le ingresan son muy limitados, por lo que el apoyo y acompañiento que puede brindar la adminsitración a los proyectos de los pequeños productores, mujeres y jóvenes es muy poco.

La estructura productiva de Puracé, con su énfasis en ganadería y cultivos especializados, incrementa el valor de tierras aptas para estas actividades, especialmente en áreas fértiles y bien abastecidas de agua, mientras su cercanía a Popayán añade atractivo logístico para la comercialización. Sin embargo, la dependencia de prácticas tradicionales y la falta de apoyo para modernización limitan el crecimiento sostenido del mercado de tierras, ya que los inversores pueden percibir un menor potencial de desarrollo. Además, la categoría administrativa y los recursos limitados dificultan la inversión en infraestructura y proyectos productivos, restringiendo así el aumento de valor en tierras que requieren mejoras para optimizar su rendimiento.

1.8.5. Dimensión económica

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Estos sectores se ubica la costado nororiental del municipios en la vereda Dos Quebradas y parte de las veredas San Antonio, Tijeras y San José, corresponden a las zonas más económicas del municipio, presentan pendientes que oscilan entre los 50 – 75% grados de inclinación, a su vez tienen suelos con valor potencial de 19 a 26 puntos indicando ser suelos malos a muy malos, con susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada, cuenta con un tamaño predial predominante mayor a 5 ha hasta 10 ha con 26,26% y tiempos de desplazamientos entre 1 y 2 hora con un 26,27%.

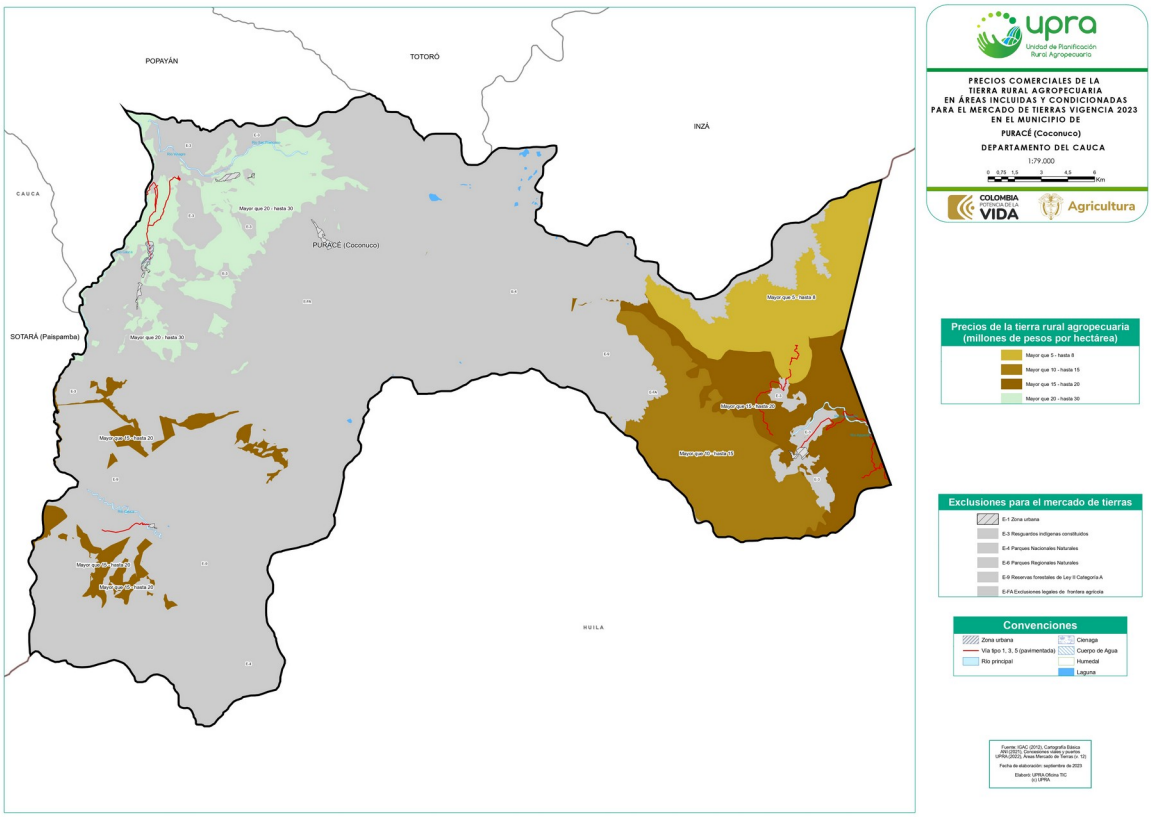
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Este sector se ubica al costado suroriental del municipio en las veredas Santa Leticia, El Roble,

Yarumal, Tijeras y San Antonio, son tierras que presentan una red vial precaria, es de las zonas más alejadas del casco urbano. Tienen suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales son de 27 y 34 puntos catalogados como suelos malos hasta ser catalogados como suelos malos a muy malos; a su vez cuentan con tierras de 61 puntos que corresponden a suelos moderadamente buenos a medianos. Estos suelos presentan erosión moderada con susceptibilidad a la pérdida de suelo, cuenta con un tamaño predial predominante mayor a 10 ha hasta 20 ha con 23,28% y tiempos de desplazamientos entre 1 y 2 hora con un 43,20%.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Se ubica en el sector suroriental, en las veredas San José, Calabozo, Juan Tama, El Roble, Alto Candelaria y Corregimiento de Moscopan, El Mirador, El Jigual, Penisigo, Chiliglo, El Jigual. Son tierras que presentan una fuerte influencia por el corregimiento de Moscopán por su cercanía a él, a su vez tienen mejor cobertura vial, ya que por esta zona pasa la vía que conduce desde la cabecera urbana a dicho corregimiento. Para la parte occidental, son sector influenciados por la cabecera urbana y por el corregimiento de Puracé. Tienen suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales están entre los 27 y 34 puntos. En estos suelos se observa presencia de erosión moderada y susceptibilidad a la pérdida de suelo, cuenta con un tamaño predial predominante mayor a 10 ha hasta 20 ha con 18,09% y tiempos de desplazamientos de hasta 1 hora con un 46,19%.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Corresponde al rango de precio más elevado de todo el municipio, en estas zonas se ubica el corregimiento de Coconuco (cabecera municipal) y el corregimiento de Puracé. Presentan buen acceso vial, así como de cobertura de servicios públicos, cuyos valores potenciales están entre los 27 y 34 puntos. Esta zona es la más próxima a la cabecera de la ciudad de Popayán (29 km), cuenta con un tamaño predial predominante mayor a 10 ha hasta 20 ha con 18,09% y tiempos de desplazamientos de hasta 1 hora con un 46,19%.

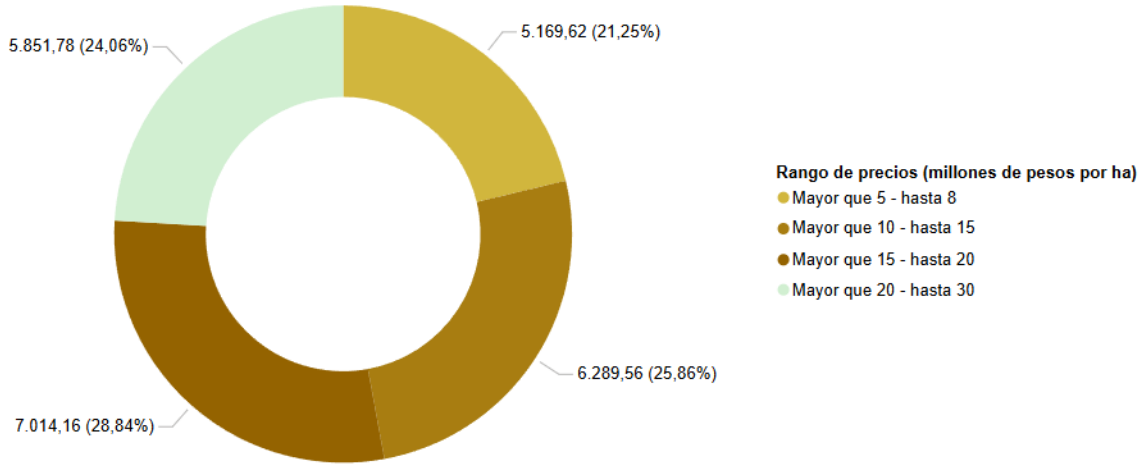
Figura 36. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Puracé



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Puracé, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 28,84 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 37. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puracé



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	5169,62	Dosquebradas	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	6289,56	San Antonio, Tijeras, Yarumal, Santa Leticia	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 hasta 20 ha y mayor a 20ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	7014,16	San José, Calabozo, Juan Tama, El Roble, Alto Candelaria y Corregimiento de Moscopan, El Mirador, El Jigual, Penisigo, Chiliglo, El Jigual	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 ha y mayor a 5ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	5851,78	Ambiro, Puracé, Hispala, Cobalo, Coconuco, Cristal.	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 0.5 hasta 1 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2024).

En la entrevista realizada se indicó que el arriendo de la tierra para la parte agrícola es similar en todos los productos a excepción de la papa; en cuanto a la ganadería el arriendo se da por un periodo anual, el valor difiere si la actividad es para ser desarrollada en la parte alta o la parte plana. En la siguiente tabla se especifican los valores de arriendo puntual para la parte agrícola y pecuaria de forma desagregada.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Papa	$2.000.000	3 ha	Semestre	El arriendo para el cultivo de papa se da por cosecha, para 3 ha se arrienda en $2.000.000.
Agrícola: Fresa	50/50	Plaza	Cosecha	El arriendo de la tierra para la agricultura (cultivo de fresa) se hace en acuerdo tipo sociedad, se va al 50/50.
Ganadería parte plana	$1.000.000	ha	Anual	Valor del arriendo en la parte plana: 1 millón por una hectárea al año.
Ganadería parte alta (quebrada)	$500.000 - $600.000	2 ha	Anual	Valor del arriendo en la parte alta: $500.000 - $600.000 por dos hectáreas al año.

Fuente: UPRA (2023).

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

El mercado de tierras en el municipio de Puracé se ve fuertemente marcado por la cercanía a las cabeceras municipales, por la productividad de la tierra y por el acceso a los predios, donde los precios comerciales en el municipio se empiezan a elevar en la medida en que las tierras cumplan como mínimo con una de estas

condiciones, es decir, a mayor distancia y menor calidad de vías el valor del suelo disminuye considerablemente.

La zona rural concentra su economía en diferentes líneas productivas, para el caso de la agricultura (participación en el municipio del 9,80%) sus actividades se enfocan mayormente a los cultivos de café, fresa, frijol, maíz, mora, papa, granadilla, entre otros. Los cultivos con mayor área sembrada en el municipio son la papa (900ha), el café (366,65 ha), y los frutales (125,8 ha). Por otra parte, la piscicultura se destina al autoconsumo y se manejan comercialmente cultivos de especies nativas como la trucha arcoíris.

La principal línea productiva en el municipio es la ganadería doble propósito con un 50,41%, el manejo que se le da al ganado bovino es tradicional. Se tiene una producción promedio al día de 10 litros de leche.

De otra parte, la cercanía que tiene el municipio de Puracé con la ciudad de Popayán, así como con el departamento del Huila ha contribuido en el desarrollo económico de esta jurisdicción, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos; a su vez, los productos que se cultivan en el municipio son distribuidos entre otros a estos lugares. Lo anterior ha incentivado a los inversionistas a invertir en estas tierras que, pese a que son tierras fértiles, se encuentran muy cerca de Popayán, favoreciendo así el mercado de tierras.

El Municipio cuenta con amplia cobertura de bosques, paisajes, ecosistemas naturales como páramos, el parque nacional natural Puracé, el volcán Puracé, afloramientos de aguas termales medicinales (entre las más conocidas están Agua Hirviendo y Aguas tibias), lugares ancestrales en los resguardos indígenas, que han llevado a que el municipio sea reconocido por su gran potencial turístico en el departamento del Cauca.

No obstante, los diferentes tipos de turismo que se pueden desarrollar en el municipio (ecoturismo, turismo de naturaleza, turismo experimental cultural, turismo histórico, entre otros) han incentivado las visitas de turistas en este

territorio, por lo que los precios comerciales de la tierra en los lugares donde se lleva a cabo estas actividades turísticas son susceptibles a presentar incrementos.

Por último, en el municipio se han observado malas prácticas en el desarrollo de los sistemas productivos, donde los agricultores practican "roza y quema", actividades que se sitúan entre los agentes de deforestación más importantes, ya que ocupan tierra forestal que limpian para plantar cultivos ampliando así la frontera agrícola, pero degradando el medio ambiente. Otro agente importante de deforestación en Puracé es la actividad de ganadería extensiva, ya que se talan bosques para sembrar nuevos pastizales con el fin de alimentar el ganado.

1.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Rosas Cauca

1.9.1. Dimensión contextual

El municipio de Rosas está ubicado en el centro oriente del departamento del Cauca, al suroccidente de Colombia, sobre el flanco occidental de la cordillera central Limita; Al norte con el municipio de Timbío, al nororiente con el municipio de Sotará, al occidente con el municipio de el Tambo, y al sur con el municipio de La Sierra.

De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio cuenta con un área total de 16.928,50 hectáreas y el área de Mercado de Tierras (MT) es de 16.863,27 ha (UPRA,2023) y se encuentra a 41 km de Popayán, la capital departamental.

Rosas está ubicado en la subregión de la cuenca del Alto Cauca y el Alto Patía, con un clima de precipitación bimodal. La estación pluviométrica en la cabecera municipal reporta una precipitación promedio anual de 2.481 mm, con meses más secos en julio (46,6 mm) y agosto (40,9 mm), y los más lluviosos en noviembre (406 mm) y diciembre (376,9 mm). La temperatura media supera los

8°C, con máximas entre 12°C y 24°C. El brillo solar diario es de 4 a 5 horas. El territorio presenta unidades climáticas frío húmedo, templado húmedo y templado semihúmedo, debido a la variación altitudinal (IGAC, 2024, p. 55).

En cuanto a la división política el municipio de Rosas está conformado por treinta y siete (37) veredas y tres (3) Barrios, no hay centros poblados ni corregimientos.

Veredas: El Céfiro, La Despensa, El Altillo, El Porvenir, Portachuelo, El Diviso, La Laja, Loma Grande, Parraga, Santa Clara, La Soledad, Chontaduro, Parraba Viejo, Pan de Azúcar, Pinzón, El Retiro, Alto de las Yerbas, Bellavista, Golondrinas, Berlín, Palo Blanco, Guayacanal, Puerto Llave, El Líbano, El Sauce, El Churo Tablón, Gualoto, El Ramal, El Cucho, Él Marques, Ufugú, La Violeta, Guisábalo, La Florida, Jigual, Lomabajo y Peña Blanca.

En cuanto a la infraestructura vial el municipio de Rosas, cuenta con una sólida conectividad que facilita el intercambio comercial y social mediante dos importantes vías de primer orden. La primera es la Troncal de Occidente, que recorre el territorio municipal y conecta hacia el norte con la cabecera de Rosas y el municipio de Timbío. La segunda es la Transversal Rosas-Condagua, que se dirige hacia el sur, enlazando a Rosas con el municipio de La Sierra.

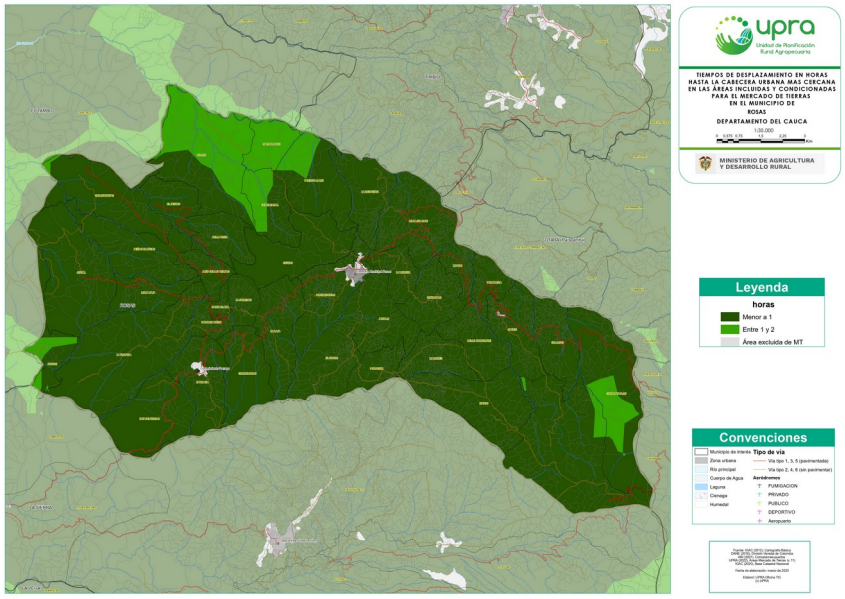
En la entrevista semiestructurada también se informó que, aproximadamente, el 60% del municipio cuenta con vías transitables, pero cuando se presentan temporadas de altas lluvias, las vías se ven afectadas considerablemente y requieren de un mantenimiento periódico.

las veredas de más difícil acceso son Puerto Llave y La Despensa, las veredas que se encuentra más alejada del casco urbano del municipio son: La vereda Berlín que se encuentra a aproximadamente 1 hora en vehículo desde el casco urbano, hasta el Retiro. A partir de este punto, el trayecto continúa a pie, con una duración de alrededor de 1 hora y 30 minutos hasta llegar al caserío. En total, un habitante tardaría aproximadamente 2 horas y 30 minutos para llegar a la vereda Berlín.

Por otro lado, la vereda El Churo Tablón, cuenta con dos vías de acceso, a través de Rosas y Sotará. Es considerada una de las veredas más distantes, ubicada a aproximadamente 1 hora del municipio.

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, en general el municipio se caracteriza por tener medianamente un fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora en un 90,90%.

Figura 38. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Rosas



Fuente: UPRA (2023).

En cuanto a la prestación de servicios públicos en la zona rural del municipio de Rosas, todas las veredas del municipio cuentan con cobertura de energía eléctrica, lo que representa una cobertura del 100%. En cuanto al servicio de acueducto, el 90% de la población tiene acceso a este servicio. Sin embargo, el 10% restante, como es el caso de la vereda Párraga, no dispone de acueducto debido al cierre de la vereda Chontaduro, de donde se extraía el agua. A pesar de

esta limitación, la mayoría de las veredas del municipio tienen acceso al agua, aunque no a través de un acueducto tradicional. En lugar de ello, se utilizan tanques de almacenamiento para abastecer a la población con agua potable.

En cuanto a entidades institucionales, hacen presencia el Banco Agrario, algunos corresponsales bancarios, servicios religiosos (iglesia), plaza de mercado transporte local e intermunicipal, servicios de la administración municipal, notaría única, registraduría.

El municipio ofrece servicios educativos en los niveles de primaria, secundaria, técnica y profesional (a través de convenios con el SENA y la ESAP), tanto en el sector urbano como rural. La educación se brinda a través de 7 instituciones educativas, 1 centro educativo y 38 sedes educativas. Las instituciones educativas son: la Institución Educativa (IE) Santa Teresita, IE Madre C. Brader, IE A. Párraga, IE NSC del Sauce, IE Lomabajo, IE Alfonso Córdoba, y IE El Márquez, así como el Centro Educativo (CE) Guiller Valencia. La única institución educativa con énfasis agropecuario se encuentra en la vereda Parraga.

La atención en salud es proporcionada por el Punto de Atención Rosas E.S.E. Centro 2 y la IPS Los Nogales ubicado en el casco urbano. El Punto de Atención Rosas ofrece servicios de salud de Nivel I, con los recursos humanos y la dotación mínima requerida para este nivel de atención. Además, en algunas veredas del municipio existen puestos de salud que brindan atención básica a la comunidad.

En cuanto a la asociatividad y enfoque de género, la participación de la mujer en la productividad rural se lleva a cabo a través de diversas asociaciones. Entre ellas se encuentran:Asociación Café de mi Tierra: un grupo de mujeres ubicado en Ufugú. Asociación Asmar: presente en la zona cafetera. Asociación Madres Líderes: que abarca todo el municipio. Asociación Las Hermosas: también presente en todo el municipio. Cada una de estas asociaciones tiene enfoques productivos variados, adaptados a las condiciones específicas de cada vereda.

En cuanto a la participación juvenil en la productividad rural, los jóvenes también se organizan a través de asociaciones. Una de ellas es la Asociación Somos Raíces, que tiene presencia en todo el municipio. Además, existen el Consejo de Juventud y la Mesa de Infancia y Adolescencia, los cuales incluyen a los jóvenes en los procesos de toma de decisiones en todos los ámbitos.

En términos de orden público y seguridad, el municipio de Rosas presenta un nivel de riesgo medio, según el Índice de Riesgo de Victimización (IRV) (UARIV, 2022). Se han detectado cultivos ilícitos, así como la presencia de grupos armados ilegales. Estos factores inciden de manera considerable en la seguridad y el bienestar de los habitantes, afectan la productividad y alteran la dinámica del mercado de tierras, ya que la percepción de inseguridad reduce el interés en invertir en la compra de predios.

Rosas pertenece a la zona hidrográfica del Pacífico, en la subzona del Río Patía Alto y Río Guachicono. Los ríos Quilcacé y Esmita son sus principales arterias fluviales, y ambos pertenecen a la cuenca del alto río Patía, cuyos aguas drenan al Pacífico. La microcuenca del río Esmita, que nace en la frontera con La Sierra, desemboca en el Tambo, uniendo con los ríos Timbío y Quilcacé para formar el río Patía. La subcuenca del Quilcacé incluye afluentes como Sabaletas, Golondrinas, Guayabillas y El Culebrero. Estas áreas sufren inundaciones, erosión y deforestación debido a actividades humanas (IGAC, 2024, p. 54).

De otra parte, el municipio de Rosas no cuenta con zonas de distrito de riego. A pesar de contar con una infraestructura vial adecuada y servicios básicos, la variabilidad en el acceso y la inseguridad impactan la estabilidad de los precios de la tierra.

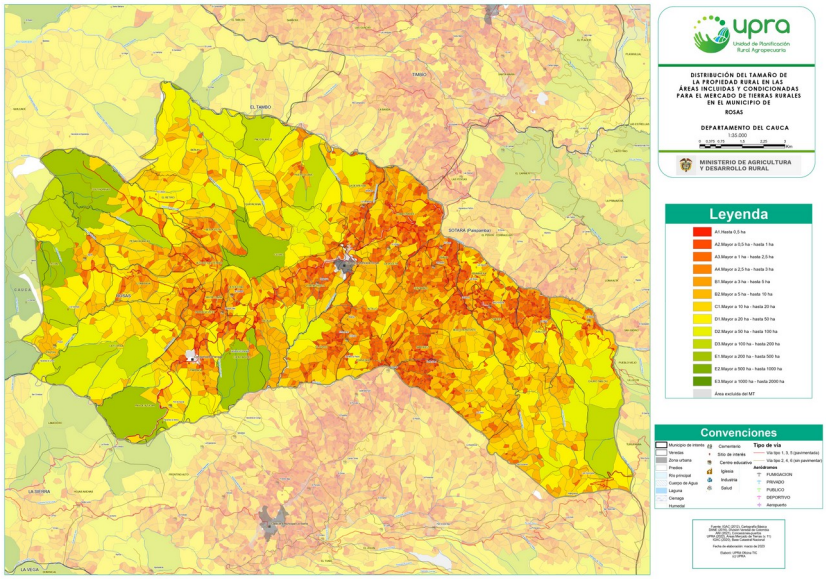
1.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% y el 75%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020b). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la

compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, Estas son formas para explotar la tierra. Con un índice de informalidad promedio del 64%, el mercado de tierras en el municipio enfrenta una situación crítica. Aunque existe una notaría, el municipio carece de una oficina de registro de instrumentos públicos y otras entidades que faciliten los trámites. Esta falta de infraestructura ha generado serias dificultades para que una parte considerable de la población acceda a estos servicios, lo que, sumado a problemas estructurales en cobertura y acceso a las instituciones, ha dado lugar a un alto número de transacciones informales sin respaldo legal completo.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que, el municipio por el número de predios en su mayoría presenta microfundios (hasta 3ha) con el 66.52%, con 2.280 predios aproximada mente del total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 2.318,00 hectáreas, equivalente al 13,61% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

Figura 39. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Rosas



Fuente: UPRA (2023).

La alta informalidad en la tenencia de la tierra en Rosas, Cauca, combinada con la predominancia de microfundios, limita la consolidación de un mercado de tierras dinámico y seguro. La fragmentación de los predios dificulta el acceso a economías de escala y limita el interés de inversionistas en proyectos productivos o de infraestructura de gran alcance.

1.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente se reglamentó mediante Acuerdo 072 del 3 de enero de 2003 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial municipal, se clasifican y definen usos del suelo y se establecen los sistemas estructurantes."

El uso del territorio municipal en Rosas se organiza según las aptitudes del suelo, clasificadas en tres grados: alta (A), moderada (A2) y marginal (A3). Las actividades se dividen en diferentes categorías de uso de la tierra:

Preservación estricta: Áreas que se mantienen en su estado natural, con enfoque en la conservación de recursos hídricos y biodiversidad.

Áreas de regeneración natural: Espacios degradados que deben ser rehabilitados mediante la restauración de la vegetación natural.

Sistemas agroforestales: Combinación de árboles, cultivos y/o animales en un área, que mejora la sostenibilidad y productividad.

Sistemas silvopastoriles: Combinación de árboles con pastos y animales, favoreciendo la productividad y sostenibilidad.

Agricultura: Cultivo de productos adaptados al entorno local como café, caña panelera, yuca, fríjol, maíz, plátano, entre otros.

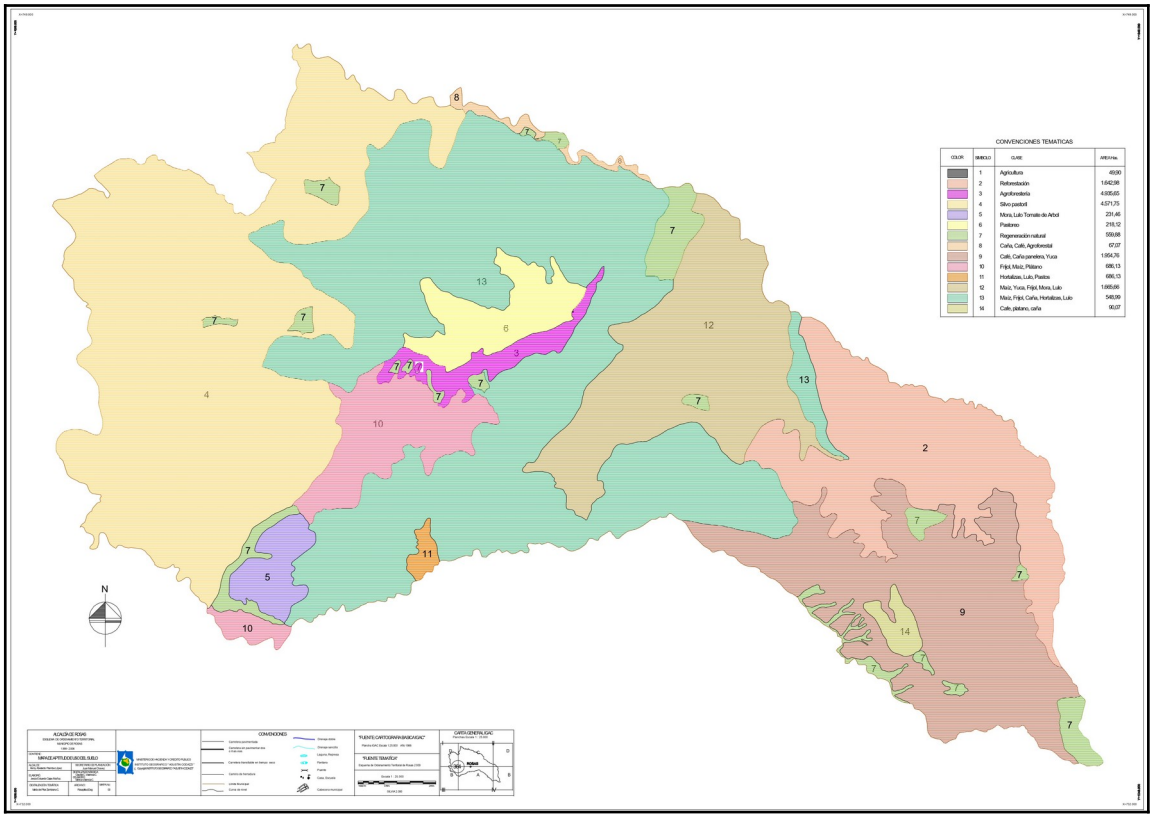
Pastoreo: Pastoreo semi-intensivo y pastos mejorados para una mayor capacidad de carga ganadera.

Piscicultura: Cría de peces comerciales.

Minería: Extracción de materiales minerales del subsuelo.

El municipio está comenzando a desarrollar el turismo, enfocándose especialmente en el ecoturismo, aprovechando sus recursos naturales. Rosas se caracteriza por contar con tres cerros de gran importancia, y sus tierras están atravesadas por las cuencas del río Quilcacé y el río Esmita. Entre los principales atractivos turísticos se destaca el puente real, situado en la vereda Lomagrande, donde el río Quilcacé cruza la zona. Además, el cerro Broncazo, una importante fuente de agua, ofrece oportunidades para el senderismo y la observación de diversas especies que habitan en estas exuberantes áreas verdes.

Figura 40. Mapa Actitud de uso del suelo rural del municipio de Rosas



Fuente: Alcaldía Municipal de Rosas (2003).

En el municipio de Rosas, la piscicultura se lleva a cabo en diversas veredas, como Golondrinas, Loma Bajo, Peña Blanca, Portachuelo y Párraga, donde se han habilitado lagos para este fin.

En cuanto a otros usos del suelo, no se observan actividades relacionadas con viviendas campestres, parcelaciones o industrias en la zona. Sin embargo, sí se realizan actividades mineras, especialmente en la extracción de arena en el río Quincase y en la vereda Pan de Azúcar. Además, en la vereda La Laja se encuentra en funcionamiento una mina.

El mercado de tierras en el municipio de Rosas se ve influenciado por la variedad de usos del suelo definidos en su Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), que aboga por actividades sostenibles como la agricultura, piscicultura y ecoturismo, junto a la extracción minera. Las tierras en áreas de interés agrícola y turístico tienden a valorizarse, mientras que las afectadas por minería y sus impactos negativos en el medio ambiente o la comunidad sufren una depreciación. Esta dinámica genera fluctuaciones en los precios, reflejando las presiones y oportunidades del mercado local.

1.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El desarrollo de las actividades productivas en el área rural del municipio se centra principalmente en el sector primario, con énfasis en la agricultura, y en menor medida, en la ganadería. La gran potencialidad económica de Rosas está vinculada al cultivo de café, tanto semitecnificado como tradicional.

Además, el municipio tiene una sólida base económica en la caficultura, junto con la producción de caña panelera, cacao, tomate, yuca, plátano, lulo, maíz y otros frutales. En veredas como Gualoto, Sauce, Churo Tablón se produce el café, la caña, el cultivo de café llega hasta la vereda de Parraba Viejo. En veredas como Berlín, el Retiro, Golondrinas, Jigual, Pizón, la Florida, hay presencia de cultivos de coca, yuca y caña.

La tabla 24 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA.

Los datos de producción en el municipio se presentan a continuación:

Tabla 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en Rosas

Cultivo	Área Cosechada (ha)	Rendimiento (ton/ha)
Café	1.128,76	1,11
Caña Panelera	639,00	100,00
Cacao	74,00	0,60
Plátano	73,60	8,00
Tomate	16,00	70,00
Yuca consumo fresco	11,00	18,00
Maíz Amarillo Tradicional	10,00	3,00
Lulo	1,00	19,00

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a las actividades pecuarias desarrolladas, la ganadería extensiva de doble propósito, por lo que la capacidad de carga esta entre 2 a 3 cabezas de ganado. Especies menores como cerdos, gallinas y pollos de engorde, están presentes en todo el municipio, pero no es predominante.

Existen proyectos de agroindustria en el municipio, como:

Trapiches: funcionan como asociaciones de procesos de transformación de la panela.

La transformación del café: existen proyectos y asociaciones puntuales que se dedican a los procesos de transformación del café, pero no son a gran escala, debido a que, predomina la venta de café orgánico.

En cuanto a la comercialización, el 80% de los productos agropecuarios generados en Rosas son destinados al consumo interno del municipio lo que refuerza su autosuficiencia alimentaria y dinamiza la economía local.

No hay centro de acopio, por esta razon la caña panelera se comercializa en veredas como Párraga y/o en la cabecera municpal.

El valor del jornal es de $40.000 (sin alimentación) y el jornal de caña puede llegar hasta 60.000 por la extensión de la jornada.

1.9.5. Dimensión económica

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

Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: A este rango de precios pertenece el sector ubicado norte del municipio, en las veredas Hiervas, Bella Vista, El Retiro, Peña Blanca. Berlín, Palo Blanco, Puerto Llave, La Despensa, Toma Grande y el Céfiro, son tierras de baja productivas, los rangos de valor potencial predominante oscilan entre 11 a 18 puntos con un 66,05%, relieve ligera y moderadamente escarpado con pendientes (f y g) entre el 50 % y 75%, y los tiempos de desplazamiento que predominan son menor a 1 horas con el 66.70% del sector y uso agrícola.

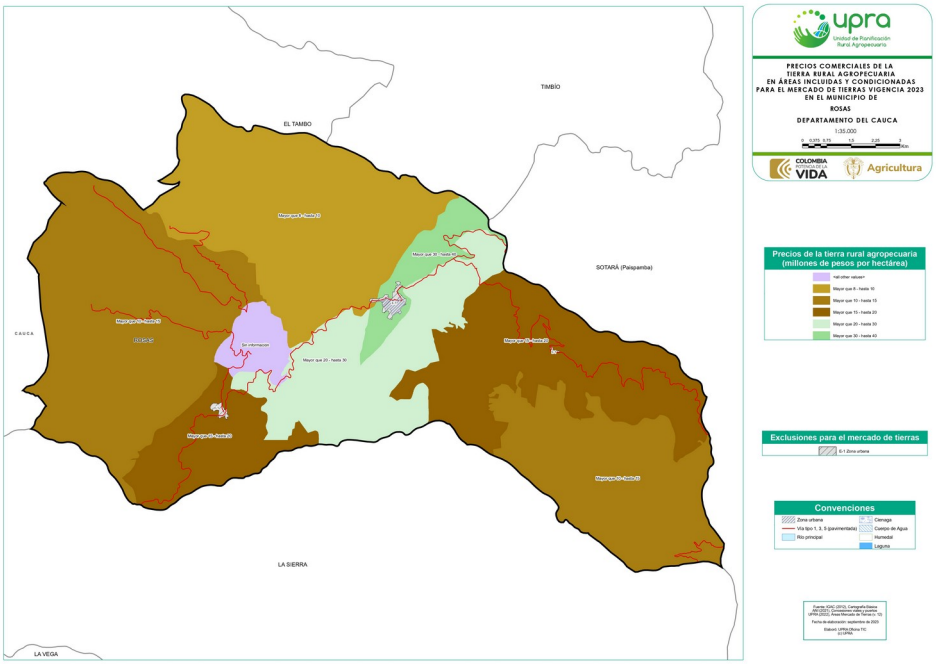
Mayor de 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: A este rango de precios pertenecen dos sectores, el primero son tierras ubicadas al costado sur del municipio, en la vereda El Ramal, y el otro sector se ubica al costado occidente, en las veredas, La Florida, Pinzón, Jigual, Golondrinas, Peña Blanca y Loma Abajo, son suelos de mediana a baja capacidad productiva clase 10, con predominio de rango de valor potencial de 27 a 34 puntos con el 35,66% y relieve con pendientes promedio (e y f) del 25% al 75%. y los tiempos de desplazamiento que predominan son menor a 1 hora con el 95,52% del territorio y uso agropecuario.

Mayor de 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: A este rango de precios pertenecen dos sectores, el primero son tierras ubicadas al costado suroriental del municipio, en la vereda Ufugu, El Márquez, Guizavalo, El Líbano, El Cucho, Sauce, Gualoto, El Churo Tablón y el otro sector se ubica al costado occidente, en las veredas, Chontaduro, Parraga, Pan de Azucar, suelos de mediana capacidad productiva clase 09, con predominio de rango de valor potencial de 34 a 40 puntos con el 61,94% y relieve con pendientes predominante (e y f) entre el 25 y el 75% de inclinación. Estas zonas cuentan con buen acceso vial, y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora con el 98,76% del sector, predominan los usos agropecuarios, con cultivo destacado el Café.

Mayor de 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son las tierras ubicadas en sector central con cercanía al casco urbano del municipio, en las veredas La Laja, El Diviso, Portachuelos, El Allillo, La violeta y Toma Grande, con suelos de regular capacidad productiva, clase 9, con rango de valor potenciales entre 35 y 40 puntos con el 49,02%, relieve con pendiente (f) entre el 50 y 75%, y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora en el 100% del sector.

Mayor de 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son las tierras ubicadas con frente y cercanía al corredor vial de acceso al casco urbano del municipio, en las veredas Toma Grande y Portachuelos, con suelos de mediana a buena capacidad productiva, clase 06, con rango de valor potenciales predominante entre 53 y 58 puntos con el 99,00%, relieve con pendiente (d) entre el 12% y 25%, y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora en el 100.00% del sector y uso agropecuario.

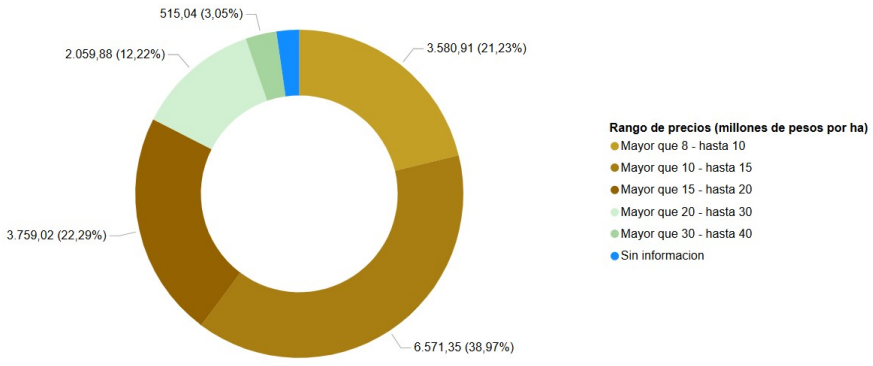
Figura 41. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Rosas



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Rosas, donde el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 38,97 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 42. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Rosas



Fuente: UPRA (2024)

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	3.580,91	Hiervas, Bella Vista, El Retiro, Peña Blanca. Berlín, Palo Blanco, Puerto Llave, La Despensa, Toma Grande y el Céfiro	11 a 18 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola
Mayor que 10 hasta 15	6.571,35	El Ramal, La Florida, Pinzón, Jigual, Golondrinas, Peña Blanca y Loma Abajo	27 a 34puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 ha hasta 5 ha y Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	3.759,02	Ufugu, El Márquez, Guizavalo, El Líbano, El Cucho, Sauce, Gualoto,	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 5 ha y Menores a 1 ha hasta 2,5	Agrícola y pecuario

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
		El Churo Tablón, Chontaduro, Parraga, Pan de Azucar				
Mayor que 20 hasta 30	2.059,88	La Laja, El Diviso, Portachuelos, El Allillo, La violeta y Toma Grande	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 5 ha y Menores a 1 ha hasta 2,5	Agrícola, pecuario
Mayor que 30 hasta 40	515,04	Toma Grande y Portachuelos	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 5 ha y Menores a 1 ha hasta 2,5	Agrícola, pecuario

Fuente: UPRA (2024).

En la entrevista realizada se indicó que el arriendo de la tierra para la parte agrícola y es.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Yuca (cultivo transitorio)	$300.000 a $400.000	Ha	Por cosecha - generalmente entre un año y 16 meses.	el arrendamiento de cultivos casi no se presenta, por el tiempo en que tarda desarrollarse el cultivo y la desconfianza entre negociantes.
Forraje pasto	$ 30.000	Ha	Por cabeza cada mes.	Capacidad de gran ganado 2 a 3 cabezas/ha

Fuente: UPRA (2024).

1.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Rosas Cauca

La Fragmentación de la Propiedad Rural y Microfundios limita las posibilidades de expansión para los productores, reduciendo la competitividad del sector agrícola y ganadero. Además, esta situación contribuye a la dificultad para atraer inversionistas o desarrollar proyectos productivos de mayor escala.

Los usos del suelo en Rosas están diversificados, con énfasis en actividades agropecuarias como el café, la caña panelera, la ganadería extensiva y la piscicultura, así como una creciente apuesta por el ecoturismo. Esta variedad influye directamente en los precios de la tierra, generando fluctuaciones según la localización, capacidad productiva del suelo y accesibilidad. Las tierras cercanas a la cabecera municipal y a las vías principales tienen precios más altos debido a su mejor conectividad y accesibilidad, mientras que las tierras más alejadas y con suelos menos productivos presentan precios más bajos.

Los precios de la tierra en el municipio están claramente segmentados según la ubicación y las características del suelo. Los sectores con precios más bajo se localizan principalmente en el norte y occidente del municipio, con suelos de baja productividad y mayor pendiente, afectando negativamente su potencial agrícola.

Los sectores con precios medios, correspondientes a áreas con suelos de mediana capacidad productiva, principalmente en el sur y occidente del municipio, que tienen una mayor accesibilidad vial y son aptas para cultivos como el café.

Las tierras de mayores precios se ubican en las zonas centrales y cercanas al casco urbano, con una capacidad productiva más alta y suelos aptos para cultivos de alto valor, como el café, lo que eleva su precio debido a su potencial económico y mejor infraestructura vial.

Aunque el municipio de Rosas tiene una infraestructura vial aceptable, la accesibilidad a algunas veredas sigue siendo un desafío, especialmente en temporadas de lluvias. Las tierras más alejadas, como las ubicadas en las veredas de Berlín y El Churo Tablón, presentan precios más bajos debido a la dificultad de acceso. Por otro lado, las tierras cercanas a las principales vías de comunicación, como la Troncal de Occidente y la vía Rosas-El Bordo, tienen una mayor valorización, ya que facilitan la conectividad comercial y social.

La inseguridad en la región, asociada con la presencia de cultivos ilícitos y grupos armados ilegales, incide negativamente en el mercado de tierras, generando un clima de incertidumbre que afecta la inversión en la compra de tierras especialmente en áreas más remotas.

El mercado de tierras en el municipio de Rosas, presenta una dinámica compleja, influenciada por factores de accesibilidad, infraestructura, seguridad, y los usos productivos del suelo. La alta informalidad y la fragmentación de la propiedad dificultan un mercado más eficiente y seguro, pero las oportunidades en áreas como el ecoturismo, la agroindustria y la caficultura podrían contribuir a mejorar la estabilidad y la rentabilidad de las tierras rurales en el futuro.

1.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Sebastián de Cauca

1.10.1. Dimensión contextual

El municipio de San Sebastián se encuentra ubicado en la cordillera central del sistema montañoso de los Andes. Denominado "Corazón del Macizo Colombiano", está situado aproximadamente entre los 1°40' - 2°30' de latitud norte y 76°10' – 76°55' de longitud al oeste de Greenwich, aproximadamente a unos 165 kilómetros de la ciudad de Popayán, Capital del departamento del Cauca. Limitando por el norte con los municipios de Almaguer y La Vega, al oriente con el municipio de Santa Rosa y el municipio de San Agustín (Huila), al occidente con el municipio de Almaguer y al sur con los municipios de Bolívar y Santa Rosa.

El municipio de San Sebastián se caracteriza por presentar alta variabilidad en sus pendientes donde el rango de variación de las curvas de nivel fluctúa entre las cotas 1.450 a 3.700 m.s.n.m., presentando su máxima altura al nororiente y la mínima al suroccidente, las altitudinales junto con las condiciones climáticas hacen de San Sebastián un Municipio biodiverso. distribuidos en diferentes pisos térmicos como el páramo, frío y templado, con una temperatura promedio de 18°C, una mínima parte de este municipio es cálido. La temperatura predominante está en el rango de 12 a 18°C en un 62,43% del territorio característico del clima frio húmedo, seguida del clima muy frío en un 29,66% del territorio y una pequeña parte de clima templado seco en el 7,91%. Esta condición permite una variada oferta de productos especialmente para satisfacer la demanda alimentaria de su población y los excedentes para su comercialización hacia fuera del municipio.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio tiene un área total de 41.760,39 hectáreas y dentro del Mercado de Tierras 21.761,55 hectáreas, la pendiente predominante del terreno es la moderadamente escarpada con el rango 50 al 75% de pendiente en el 53,16% de las áreas incluidas y condicionadas del

Mercado de Tierras, seguida de la pendiente ligeramente escarpada con rango 25 al 50% de pendiente en el 21,56% de las áreas del Mercado de Tierras, esta es una condición características de estos municipios que se encuentran en el Macizo Colombiano y que influye en el mercado de tierras, dado las dificultades de acceso a algunas regiones y las condiciones de alta amenaza de remoción en masa en el 65% de su territorio.

En cuanto a los riesgos y amenazas en que se encuentra el territorio municipal según el Plan de Desarrollo (2020 – 2023), el 41,41% del área municipal presenta amenaza por eventos hidrometereológicos asociados a movimientos en masa, inundaciones lentas y flujos torrenciales. También se presentan riesgos a erupciones volcánicas, incendios forestales, sismos. Siendo las inundaciones las que más se presentan y las de menor frecuencia las avenidas torrenciales y los sismos.

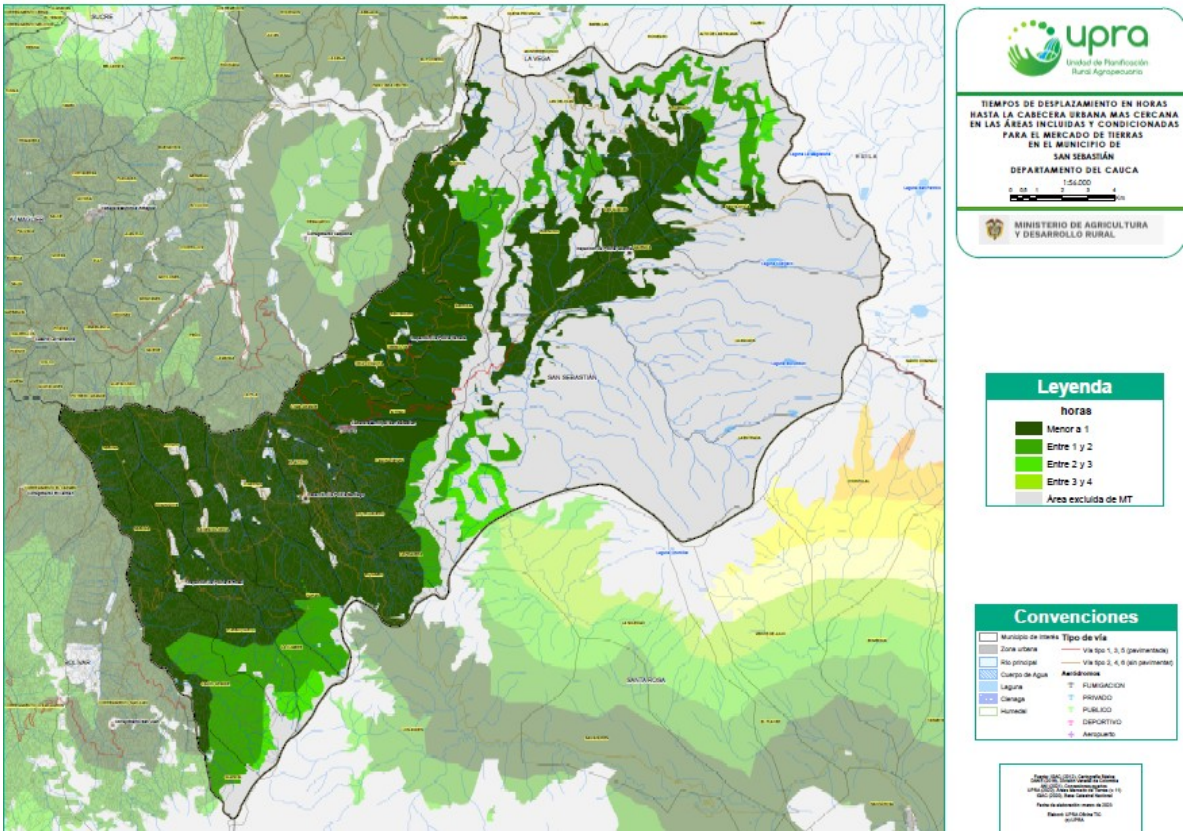
De acuerdo con el Plan de desarrollo municipal, el territorio consta de siete (7) corregimientos los cuales se subdividen en cincuenta (51) veredas, un (1) resguardo indígena de la etnia Yanacona legalmente constituido, y un (1) cabildo indígena Papallata organizado en el Corregimiento de Valencia.

Siendo la cabecera municipal y las inspecciones de Policía de Santiago y Valencia, las que concentran la mayor disponibilidad y oferta de servicios y por ende concentran la mayor densidad poblacional y es donde se registran los mayores precios de la tierra en el municipio, ubicada en la parte media y avanza hacia el norte en el territorio. La cabecera municipal y la inspección de Policía de Santiago se ubican en la zona de clima frio húmedo con alturas cercanas a los 2.200 msnm, mientras que la inspección de Valencia se ubica en el Valle de Las Papas, con alturas cercanas a los 3.000 msnm y más, donde predomina el clima de páramo siendo el cultivo de papa mecanizado el más representativo, con altos rendimientos, y su producción se saca para los mercados de Popayán, Pasto y Cali.

La cobertura vial en la zona del 97% a todas las veredas llega la carretera hasta la escuela, la mayoría de estas se encuentran en regular y mal estado de conservación.

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, elaborado por la UPRA, en general el acceso entre el área urbana, las cabeceras corregimentales y las veredas, presentan diferentes tiempos de desplazamiento de acuerdo con la infraestructura vial y el estado de esta; en algunos sectores ubicados principalmente al occidente del municipio como carrizal, Santander, Cerrillos, Cruz Chiquita, Altomu, Laguna Negral el Altillo, Loma Grande, Cigarras, El Tambo, La Descolorida, El Hota, Sabuga Domingote y Saboga presentan tiempos menores a 1 hora y en algunas veredas más alejadas hacia el sur y norte de la cabecera como La Cumbre, Cajón Grande Pueblo Nuevo, Guascal, El Narigon, Santa Otilia y Las Delicias se presentan tiempos entre 1 hasta 3 horas. De acuerdo con el mapa de Isocronas de la UPRA predominan los tiempos menores a 1 hora en el 78,56% de las áreas incluidas y condicionadas dentro del Mercado de Tierras, en el 18,53% del territorio se requieren entre 1 y 2 horas a la cabecera urbana más cercana y solo en el 2,90% se requieren como máximo 2 y 3 horas. Esto muestra que en términos generales en el municipio existe una buena conectividad vial, lo cual representa un factor positivo en el Mercado de Tierras, ya que permite un desplazamiento ágil y oportuno desde cualquier sitio del territorio a la cabecera urbana más cercana, brindando ahorro de tiempo y menores gastos de transporte tanto de personas como de todos los elementos asociados a la producción rural.

Figura 43. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Sebastián



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, según información suministrada en la entrevista semiestructurada (2023), el municipio presenta cobertura de acueducto veredal aproximadamente en un 95%, todos los acueductos tienen sus bocatomas; el servicio de energía está presente en la mayoría de las veredas con un 90% de cobertura.

Con relación a la cobertura de internet es deficiente de acuerdo con TerriData (2022), la penetración de banda ancha es solo de 0,11% en todo el territorio municipal, lo que muestra una marcada deficiencia en el territorio, especialmente en las instituciones educativas es donde se presenta y en la cabecera municipal.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, SENA (cursos complementarios); no hay Oficina de registro de Instrumentos Públicos, se cuenta con la Notaría Única de San Sebastián, la ORIP más cercana se encuentra en el municipio de Bolívar.

Esta carencia institucional se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra dado que según datos UPRA este índice es del 87%, aunado a una desactualización catastral de más de 15 años, condición que dificulta la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

En cuanto a la infraestructura educativa el municipio se encuentra dividido en cinco instituciones y tres centros educativos, con un total de treinta y seis sedes, y ciento dos aulas escolares.

Respecto a entidades relacionadas con la actividad de formación y productiva se hace mención al SENA que, aunque no tiene sede física si hace presencia con personal a través de la realización de cursos a demanda. En cuanto a la infraestructura educativa el municipio se encuentra presencia de instituciones educativas con la sede principal del Centro Educativo Rural El Rodeo y escuelas rurales ubicadas en todas las veredas. Adicionalmente tres colegios agropecuarios que incentivan la participación de los jóvenes en los proyectos productivos, para que se queden en el campo y se logre el relevo generacional optando por la actividad agropecuaria como su proyecto de vida.

Con relación a la infraestructura en salud pública se cuenta con un hospital de primer nivel en la cabecera municipal, tres Centros de Salud y un puesto de Salud para atenciones de baja complejidad, en los eventos que requieren otro tipo de atención se debe remiten los pacientes a Popayán con las incomodidades y costos que estos desplazamientos que estos generan.

La hidrografía del municipio de San Sebastián está conformada por dos subcuencas principales, la del río Caquetá y la subcuenca del río San Jorge que drena sus aguas al río Patía. Teniendo en cuenta el régimen climático y las fuertes pendientes se forma un patrón de drenaje muy especial, representado

por la cuenca alta del río Caquetá, Subcuenca de río San Jorge y el nacimiento del río Magdalena. Lo que convierte a este municipio como productor de agua.

La vertiente oriental del río Humus -San Jorge se ubica en la parte norte y sirve de límite con el municipio de Almaguer, entre los afluentes principales se encuentran los ríos Ramos y Río Negro – Hato frío y las quebradas Apio, Marmato, Ponguillo y Meneses.

El río Magdalena nace en límites con el departamento del Huila (Municipio de San Agustín), en la laguna de la Magdalena, constituyéndose en un destino ecoturístico de importancia.

El río Caquetá, tiene sus orígenes en el costado nororiental del municipio cruza por la inspección de Valencia en el valle de Las Papas y cruza parte del municipio recibiendo varios afluentes y deja el territorio en el costado sur para continuar por el municipio de Santa Rosa.

Al interior del municipio se observa los escases de zonas forestales y de protección a los cauces de agua, que hacen que a pesar de la riqueza hídrica que puede presentarse, se requieran medidas para su conservación, ya que entre otras funciones abastece a los acueductos de los varios centros poblados. No se reportan distritos de riego en el territorio

Según el DANE, reporta que para el 2024. El municipio de San Sebastián cuenta con una población de 11.759 habitantes, dentro de los cuales el 95.5% corresponde a la población rural y tan solo el 4.5% corresponde a la población urbana, lo que muestra la importancia del municipio en el ámbito rural y al cual se le debe brindar todo el apoyo gubernamental que garantice que esta población pueda continuar con su actividad, cada día en mejores condiciones y posibilidades de desarrollo personal y comunitario.

En cuanto a la conformación de la población étnica del municipio equivale al 37.25% del total de la población, correspondiendo a la población indígena el 99,8% y de los cuales el 17.9% viven en uno de los 2 resguardos que tiene el

municipio, solo un 0.2% de la población pertenece a la población afrocolombiana.

El municipio de San Sebastián cuenta con varias asociaciones legalmente constituidas las cuales han recibido capacitación y fortalecimiento por parte de diferentes entidades, entre estas destacan: Asociación Agropecuaria de Campo Alegre, la Asociación Agropecuaria de la vereda Santander y la asociación de Productores del Valle de Las Papas en el corregimiento de Valencia.

En el municipio se ha presenciado la participación de las mujeres en diferentes proyectos, cuentan con el respaldo por parte de la administración para las actividades e iniciativas que creen las mujeres; adicionalmente existen organizaciones de mujeres que apuntan al progreso colectivo en el municipio ejemplo de esto es la Asociación de Mujeres- El Tomatón y En Santiago la Asociación Productiva Mujeres con la siembra de tomate- panela, granola, entre otros, finalmente existe el apoyo por los entes gubernamentales para la formación de la mujer en el municipio.

En la relación de la Gobernación del Cauca, aparecen relacionadas las siguientes: Asociación de mujeres ahorradoras productoras de trigo de la vereda Constancillas, la Asociación de mujeres productoras de café El Rosal de la vereda El Rosal,

Con relación a los jóvenes en los colegios con énfasis agropecuario se procura brindar condiciones para que se queden en el campo a través de proyectos productivos, y con ello contribuir a mejorar las condiciones productivas en la región, dado su entusiasmo y deseos de innovación, factor que se convierte en atractivo para la inversión y el mercado de tierras del municipio En cuanto a la población adulto mayor se tiene una dependencia en la alcaldía que se encarga de brindarles intención y que se les brindara apoyo para que ellos con el arraigo que tienen al campo puedan seguir multiplicando sus conocimientos a las nuevas generaciones y se convierta en un atractivo para nuevas inversiones y se dinamice el mercado de tierras en la región.

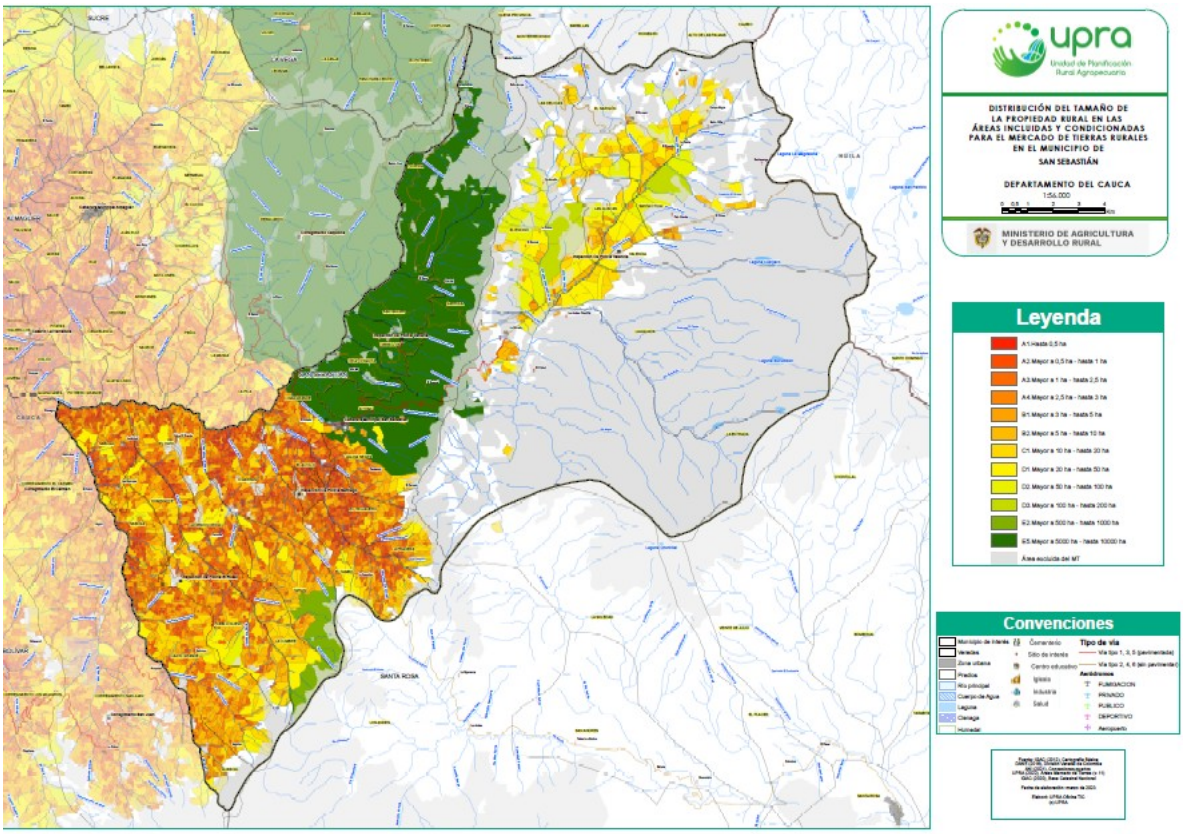
1.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En cuanto a la informalidad en la tenencia de la tierra en el municipio de San Sebastián esta se encuentra en el rango comprendido del 75 al 100% de informalidad a nivel departamental, dado que presenta un índice de 0,87, lo que significa que el 87% de las transacciones inmobiliarias en donde ser da transferencia de dominio se realizan sin el cumplimiento de los requisitos legales exigidos en estos trámites y que solo en un 17% de estas negociaciones se cumple con los trámites exigidos. Constituyéndose en un obstáculo para el mercado de tierras ya que se restringe el mercado a los entornos familiares y se excluye a otros actores que tengan intención de vincularse a la actividad productiva en la región.

La distribución de tamaño de la propiedad se divide en tres grandes rangos, el primero localizado al sur-occidente del municipio donde se ubican las veredas El Hato, Saboga, La Descolorida, Guascal, El Tambo, Laguna Negra, Loma Grande, allí en su mayoría los predios presentan áreas menores a 50 hectáreas, en el segundo grupo se localiza en la zona nororiental en aquellas zonas donde la mayoría de los predios presentan áreas mayores a 50 hasta 100 hectáreas, allí se localizan las veredas Las Guacas, El Encino y Santa Otilia, finalmente, en el tercer grupo sobre la zona centro-occidente en las veredas Carrillos, Cruz Chiquita, Santander y Garrizal el tamaño de los predios son mayor a 5000 - hasta 10000 hectáreas.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el tamaño que predomina en los predios es menor a 3 ha, esto es los denominados microfundios (predios de 0 a 3 ha) en un 80,92% del total, seguido de los minifundios con el 14,65%.

Figura 44. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Sebastián



Fuente: UPRA (2023).

San Sebastián se clasifica en la categoría de ruralidad como **rural disperso**, dado que corresponde con municipios que tienen una población en cabecera menor de 25.000 habitantes y presentan densidades poblacionales de menos de 50 hab/km^2 (DNP, 2014). Dadas las condiciones de dispersión que presenta esta población se les debe brindar condiciones para que su labor en el campo se haga atractiva y puedan continuar en la misma, lo cual, se convierte en un factor positivo en el dinamismo del mercado de tierras.

1.10.3. 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 en el año 2000 *"por el cual se adopta el*

Esquema De Ordenamiento Territorial del municipio de San Sebastián, se clasifican y determinan usos del suelo y se establecen los sistemas estructurantes y planes parciales".

De acuerdo con el mapa y tabla de aptitud de uso del suelo en San Sebastián, se tienen en cuenta los siguientes aspectos, se establecen cuatro categorías por aptitud y al interior de cada una de ellas se sacan unidades de paisaje, se dan sus características y se determinan la respectiva aptitud del suelo con su régimen de usos, principal y complementario.

I .zona de protección como sistema estratégico para el municipio y la región Macizo Colombiano, en esta categoría se incluyen zonas como PNN Puracé y la zona de bosque Alto Andino, Páramo y subpáramo como áreas dedicadas a la protección, conservación y recuperación de los recursos naturales, siendo el uso principal la protección y conservación y complementario la investigación y educación y el ecoturismo, esta zona se ubica en la parte norte, oriente y parte de la zona sur, la gran mayoría se encuentra en la zona de exclusión del Mercado de tierras.

II. Zona de conservación activa en el valle de Las Papas, esta zona se ubica en el área de protección a lado y lado del cauce del río Caquetá en el valle de Las Papas, donde se encuentra la inspección de Policía de Valencia. Dada su ubicación merece un tratamiento especial para evitar la contaminación que se viene dando por la aplicación de agroquímicos al cultivo de papa y el pastoreo, ya que es una zona de producción de agua. En esta zona se dan los mayores precios de la tierra encontrados en el estudio, dada su importancia desde el punto de vista productivo y su pendiente plana, el uso intensivo que se da al suelo con cultivos mecanizados de papa y lecheria.

Como uso principal se tiene que son tierras cultivables con exigentes prácticas de conservación de suelos y aguas (maíz, mora, hortalizas, papa y cultivos andinos), y se deben tener en cuenta prácticas de manejo como drenaje, acequias de ladera, rotación de cultivos.

Usos complementarios: Implementación de sistemas agroforestales y silvopastoriles, reforestación de los cauces de quebradas y del río Caquetá.

III.Zona de producción y conservación activa. Se ubica en la zona de vida bosque húmedo montano bajo (bh-Mb), zonas de extracción de madera y producción agrícola de la comunidad Yanacona y campesina, esta zona es importante porque se encuentran cuerpos de agua que abastecen los acueductos rurales y la cabecera municipal. En cuanto al Uso principal se estableció a cultivos restringidos de especies como quinua, amaranto, maíz, caña panelera, con prácticas de suelos y reforestación con especies nativas. En esta zona en cuanto a los precios, en la parte occidental se dan los mayores valores y disminuye al mínimo valor en la zona sur.

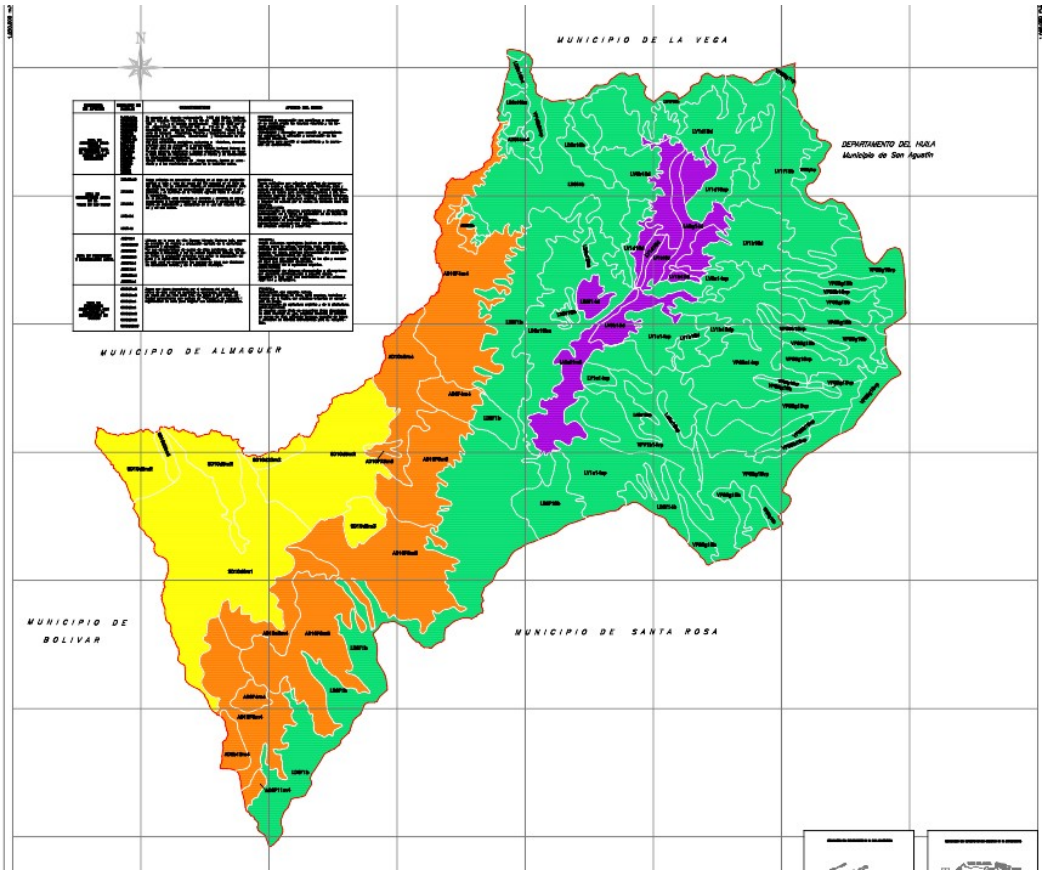
Como uso complementario se tiene la adopción de sistemas silvoagrícolas o silvopastoriles.

IV. se definió una zona de producción agropecuaria con prácticas de conservación de suelos, corresponde a aquellas zonas que presentan algún tipo de degradación por sobre utilización del suelo, ya sea por su alta pendiente o por pertenecer a las vegas de los ríos Hato Frio, río Negro y San Jorge.

Como uso principal se determinó la reforestación con especies nativas, cultivos restringidos de maíz, caña panelera, hortalizas y frutales de la región que se pueden establecer con prácticas exigentes de conservación.

Como uso complementario se tiene que en las zonas degradas se restringe el uso y establecer sistemas biomecánicos para su recuperación. Esta zona ocupa el costado sur occidental del municipio en los límites con los municipios de Bolívar y Almaguer, se dan los precios más bajos de la tierra del municipio.

Figura 45. Mapa de aptitud del suelo en San Sebastián



Fuente: Alcaldía municipal de San Sebastián, 2000

En el municipio las tierras rurales son dedicadas principalmente de la agricultura, ganadería y explotación de especies; la existencia de cultivos de caña, café, papa, maíz, hortalizas, trigo y otros, dentro de las cuales se destacan cultivos como el café y la caña panelera, lo que hace de San Sebastián un municipio de vocación agrícola. Dicho esto, el principal conflicto presente es la sobreutilización o subutilización de las tierras rurales, la mala prácticas en los sistemas productivos, la sobrecarga de cultivos y ganado afectan la calidad de los suelos.

No se presentan conflictos con la minería, ni con los usos diferentes al agropecuario que se puedan dar en corredores viales.

El turismo se tiene como una alternativa dada la gran riqueza de biodiversidad que presenta el municipio, en el río Negro se da un turismo en canotaje y servicio

de guía turístico para visitar el nacimiento de los ríos Caquetá, Magdalena y las lagunas por su particular belleza, esta actividad no compite con la agricultura. No se presenta explotación de hidrocarburos en el municipio.

De acuerdo con el plano de aptitud presentado, se encuentra que los mayore precios de la tierra se dan en la zona de conservación activa del Valle de Las Papas y en parte de la zona definida como Zona de Producción y conservación activa, la primera por sus condiciones topográficas tal como su nombre lo indica es un valle plano donde se desarrolla una agricultura mecanizada, siendo el principal cultivo la papa y la ganadería de leche, en la zona de conservación activa hay una mayor oferta de productos y es donde se ubica la comunidad Yanacona. Los precios más bajos se dan en las zonas más lejanas y aledañas a las zonas de protección.

1.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En cuanto a los aspectos económicos, el 93% de la población total del municipio de San Sebastián deriva su sustento de actividades rurales, principalmente de la agricultura, ganadería y explotación de especies menores, mediante sistemas de producción tradicionales en suelos de alta pendiente. La mayoría de los productores trabajan en sus pequeñas parcelas, donde se aprovecha la mano de obra familiar e intercambio de jornales para la realización de actividades agrícolas.

La economía agropecuaria se desarrolla principalmente con la producción de papa, café, caña panelera, Granadilla, tomate de árbol, ulluco, arracacha, frijol, cebolla de rama, arveja, tomate, agraz, maíz amarillo y maíz blanco; en menor escala se presenta la actividad ganadera doble propósito, donde los suelos presentan una capacidad de carga de (3 reces/ha) con una producción lechera aproximadamente de 12 L/vaca, para una producción diaria de unos 4.000 litros, esta se lleva a Timbío.

En cuanto a la producción de papa se registran entre 12.000 a 15.000 bultos semestral, con un rendimiento de 1 por 40, es decir por cada carga que se siembra se cosechan 40 cargas.

En el sector de Venecia se cuenta con la presencia del cultivo de café variedad castilla principalmente, cuentan con federación de cafeteros con aproximadamente 580 cafeteros tecnificados; en la zona de El Rodeo se desarrolla la producción de cereales como la quinua; en algunos sectores más cálidos como Los Naranjos ubicado aproximadamente a las 900msnm se presenta la caña para la explotación de panela.

Asi mismo se consultó el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales - 2019 a 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. Encontrando que para el año 2022 el municipio de San Sebastián registro como principal cultivo la papa con 510 ha sembradas para el segundo semestre del año, seguidamente el café con 392 ha, en luego el maíz con 310 ha entre amarillo y blanco para el segundo semestre del año, le sigue la caña con 199 ha, algunos frutales como la granadilla, tomate de árbol y agraz con un aproximado de 135 ha; en menor proporción se tiene la presencia de raíces y tubérculos, leguminosas y hortalizas.

La comercialización de los productos se realiza principalmente en el municipio de Bolívar y Popayán.

En cuanto al valor del jornal libre a $30.000, gravado entre $35.000 a $40.000 por día.

La siguiente tabla muestra la distribución de los cultivos en el año 2022.

Tabla 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Sebastián

CULTIVO	ÁREA Cosechada Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Papa	480,00	20,00
Café	336,50	1,34
Caña panelera	193,00	60,00
Maíz amarillo tradicional	125,00	2,00
Maíz blanco tradicional	105,00	2,00
Maíz blanco tecnificado	80,00	2,00
Granadilla	59,00	12,00
Tomate de árbol	31,00	18,00
Ulluco	22,00	12,00
Arracacha	15,00	12,00
Frijol	12,00	2,80
Lechuga	10,00	15,00
Cebolla de rama	7,00	6,00
Arveja	6,00	1,59
Tomate de mesa	5,00	6,00
Yuca	5,00	19,00
Col	5,00	3,00
Lulo	5,00	15,00
Quinua	5,00	1,20
Repollo	4,00	10,00
Agraz - Mortiño	3,00	2,80
Uchuva	3,00	2,00
Trigo	2,00	1,25

Fuente: UPRA (2022).

1.10.5. Dimensión económica

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

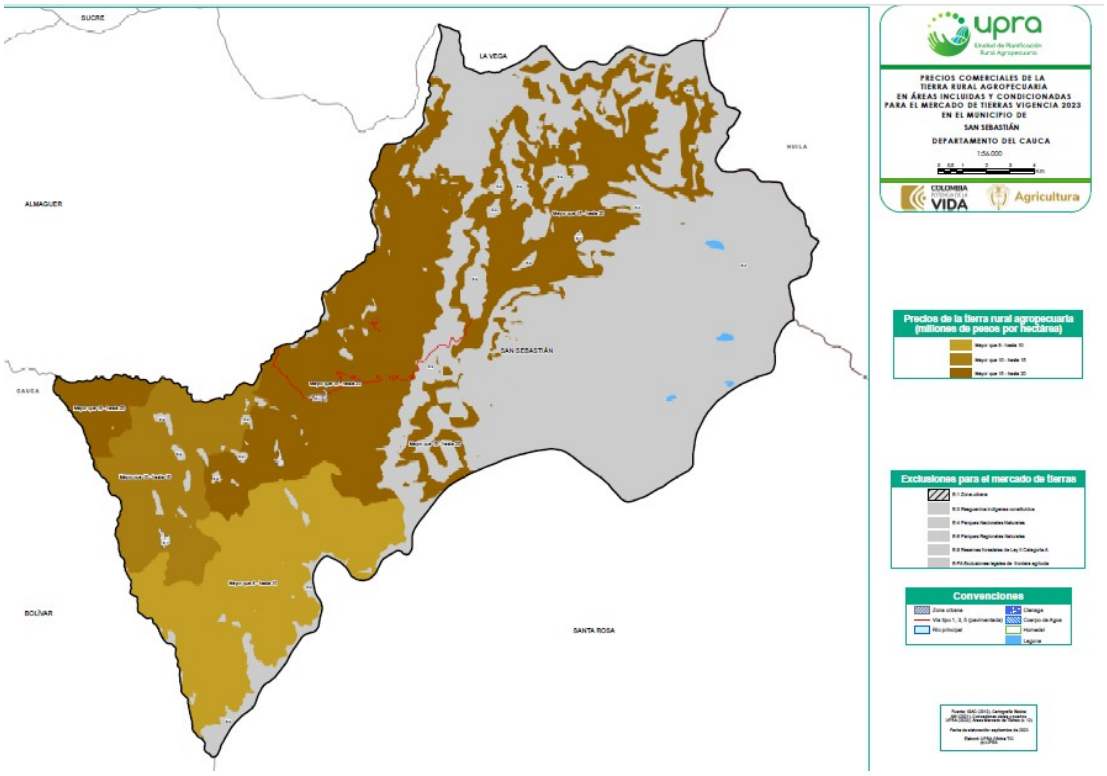
Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras localizadas al sur del municipio principalmente en las veredas La Cumbre, Tapias, El Tambo, Cajón Grande, Guascal, ubicados en clima frio húmedo con

suelos de media a baja capacidad productiva, clase 10, con rango de valor potencial predominante entre 27 y 34 puntos de valor potencial, relieve moderadamente a fuertemente escarpado, con pendientes superiores al 50%, estas tierras se encuentran más alejadas del casco urbano con tiempos de desplazamiento entre 1 y 3 horas. En cuanto al tamaño de los predios predominan los microfundios con el 72,9% de los predios, con uso agrícola y pecuario.

Mayor de 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al costado suroccidental del municipio en las veredas La Descolorida, Domingote, Cigarras, El Hato; presenta suelos clase 06, 08 y 10 con rangos de valor potencial predominante entre 27 a 34 puntos y relieve ligero y moderadamente escarpado con pendientes entre el 25% y 75% y en un sector mínimo se encuentra un relieve fuertemente inclinado con pendientes entre el 12% y 25%. Esta zona presenta buenos accesos viales con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora. En cuanto al tamaño de los predios predominan los microfundios con el 86,25% del total de predios, son terrenos aptos para usos agrícolas y ganaderos.

Mayor de 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas principalmente al centro y norte del casco urbano en las veredas Loma Grande, Cruz Chiquita, Santander, Garrizal, Florida, Las Delicias, El Narigon, Las Guacas, Valencia, Sabuga, entre otras; presentan suelos clase 05, 07, 10 y 11, tierras medianamente productivas, con rango de valor potencial predominante entre 27 a 34 puntos y 47 a 52 puntos de valor potencial, con relieve ligero y moderadamente escarpado con pendientes del 25% al 75%. Esta zona presenta buenos accesos viales con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora. En relación con el tamaño de los predios predominan los microfundios en el 82,7% del total de predios, predominan los usos especialmente la papa en el valle de Las Papas y ganadería.

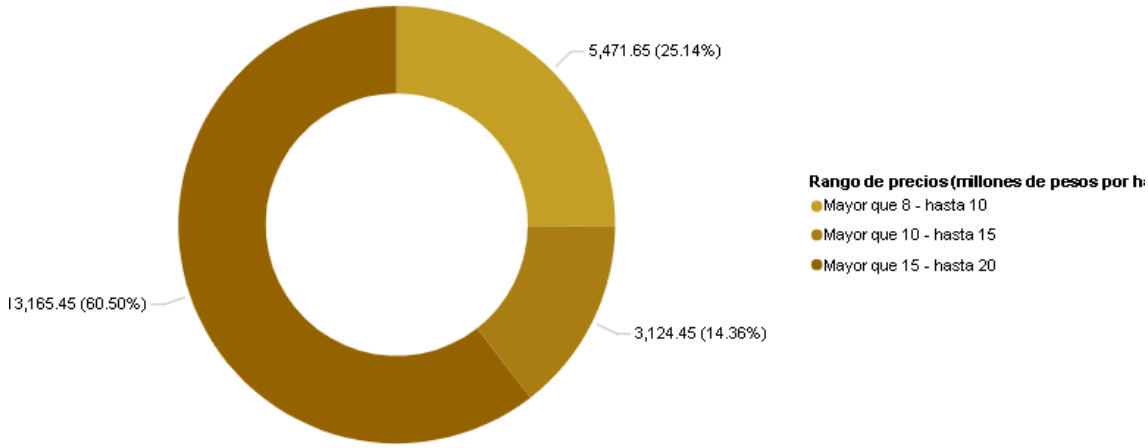
Figura 46. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de San Sebastián



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante de precio es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 60,50% de las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras.

Figura 47. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Sebastián



Fuente: UPRA, 2024.

Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rango de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño predominante por cantidad de prediales	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	5.471,65	La Cumbre, Tapias, El Tambo, Cajón Grande, Guascal	27 – 34	Menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Mayor a 1ha hasta 2,5ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 10 hasta 15	3.124,45	Saboga, La Descolorida, Domingote, Cigarras, El Hato	27 – 34	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	13.165,45	Loma Grande, Cruz Chiquita, Santader, Garrizal, Florida, Las Delicias, El Narigon, Las Guacas, Valencia, Sabuga	27 a 34 y 47 a 52	Menor a 1 hora y hasta 1 y 2 horas	Hasta 0,5ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

Referente a los arriendos de la tierra, para el municipio de San Sebastián, los cultivos principales sobre los cuales se da la modalidad de arriendos su método de pago es a partir de la cosecha o la producción y se reconoce un porcentaje de esta, en cuanto a los arriendos para la actividad ganadera, se usa la venta del corte o la pastada, en áreas de 5 hectáreas a $500.000 o de 1-3 cortes al año a $200.000.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	Porcentaje de la producción	Ha	Anual	Tierras arrendadas por periodos anuales para el establecimiento.
Ganadero	Desde $200.000 hasta $300.000	Ha	Anual	Se arrienda por corte de pasto al año, y cada corte lo venden entre $200.000 y $300.000 pesos por hectárea. Al año pueden salir 3 cortes.

Fuente: UPRA (2023).

1.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Sebastián

El municipio de San Sebastián es denominado "Corazón del Macizo Colombiano". El Macizo Colombiano ha sido catalogado por parte de la Unesco como reserva de la biósfera, es un área estratégica a nivel nacional e internacional, dado su significado para la producción de agua, la biodiversidad y los ecosistemas, área que por su conformación especial representa una de las regiones con más posibilidades de desarrollo en Colombia, pero también, con grandes problemas que pueden llevarla a un proceso de degradación acelerada.

En el territorio de San Sebastián nace el río Caquetá y varios de los ríos que drenan sus aguas en el río Patía, como el río San Jorge que inicialmente se denomina Humus y posteriormente toma el nombre de San Jorge y sirve de

límite con el municipio de Almaguer. Además, se disputa con el municipio de San Agustín (Huila) el nacimiento del río Magdalena en la laguna del mismo nombre, en su territorio se encuentran otras lagunas como laguna de Santiago, Cusiyaco y Sucubum, ubicadas en el corregimiento de Valencia, esto muestra la importancia que presenta este municipio como productor de agua, la cual esta siendo amenazada por la tala sin control, ampliación de la frontera agrícola, mala utilización de los suelos y la contaminación de muchas de estas fuentes, las cuales deben ser tenidas en cuenta como activos ambientales, de gran importancia no solo a nivel local, sino Nacional y mundial, y que con los fenómenos asociados al cambio climático adquieren cada vez más importancia por su repercusión a nivel global.

El río Caquetá nace en el Páramo de Las Papas, cruza por el valle de Las Papas donde se encuentra asentada la inspección de Policía de Valencia, en su recorrido inicial atraviesa un valle plano con problemas de drenajes, asociado a los materiales parentales de los suelos, está siendo cultivado en papa, y ganadería donde prevalecen muchos humedales que van desapareciendo por el uso agrícola y ganadero. En este sector junto con la cabecera municipal y el corregimiento de Santiago registran los mayores precios de la tierra en el municipio, en donde confluyen otros factores como acceso a vías y mayor disponibilidad de servicios para la comunidad.

El acceso al municipio se puede hacer desde Popayán por dos rutas nacionales: La ruta Código 1203, nombre La Lupa – Bolívar- Santiago- Santa Rosa con un recorrido en el municipio de Santiago de 28,10 km y la otra ruta No 25CC15-1 ruta Rosas – La Sierra- La Vega- Almaguer- Santiago que tiene un recorrido en San Sebastián de 12,76km, esta disponibilidad de vías nacionales y departamentales que permiten la comunicación hacia y fuera del municipio, con lo cual los productos agrícolas obtenidos en el municipio pueden tener dos rutas para su comercialización hacia el municipio de Bolívar por el costado sur occidental, que permite llegar a la vía Panamericana y seguir hacia Pasto o Popayán y la otra ruta por el costado norte que permite la salida directa a la ciudad de Popayán, este factor influye directamente en el mercadeo de tierras,

ya que son dos alternativas que hacen que los productos generados no se represen en el momento en que uno de estas vías quede interrumpidas por alguna circunstancia. Al interior del municipio también es cuenta con una buena conectividad, ya que en el 78,56% de las áreas del Mercado de Tierra se requieren menos de 1 hora para llegar a la cabecera urbana más cercana, seguido de tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas en el 18,53% y solamente en el 2,90% de las áreas del MT se requieren entre 2 y 3 horas de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana.

La mayoría de su población deriva su sustento de actividades rurales, principalmente de la agricultura, ganadería y explotación de especies menores, bajo sistemas de producción tradicionales en suelos de alta pendiente y marcado minifundio. La principal actividad es la agricultura, cuyos principales cultivos son la papa, el café, caña, el maíz, los frutales, entre otros a menor escala, así como las actividades ganaderas doble propósito. En cuanto a la producción de papa esta se da principalmente en el Valle de las Papas, donde se obtiene una producción de 12.000 a 15.000 bultos por semestre con un rendimiento de 1 por 40, por cada carga de sembradura se obtienen 40 cargas de papa recolectada. En cuanto a la producción de leche se obtienen unos 4.000 litros por día, por lo que su producción sale para el municipio de Timbío y de ahí para Popayán, estos renglones reflejan las buenas condiciones que se tienen en el municipio dese el punto de vista de producción agropecuaria, por eso en el municipio se tienen tres colegios en donde se imparte programas de bachillerato con énfasis agropecuario, con lo cual se busca logra el relevo generacional que se requiere en el campo.

Los suelos en general son de regulares condiciones agrologicas, el rango de valor más bajo representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, la deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de valor más altos, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación, el acceso a los centros de consumo.

Con relación al número de predios en cuanto a tamaño predominan los microfundios o sea los predios con rango de área de 0 a 3 hectáreas con el 80,92% del total de predios, localizados en la zona sur occidental del municipio hacia el sur y occidente de la cabecera municipal.

La micro zona donde se encuentra la Inspección de Policía de Santiago, Inspección de Policía El Rosal con los centros poblados de Paramilla, Hatos El Picacho, Jambinal, Los Naranjos, sector en donde se concentra la mayor cantidad de población aproximadamente el 49% especialmente campesina proveniente de Bolívar, Almaguer, Popayán y eje cafetero. En esta zona se dan los precios bajos e intermedios dentro del municipio.

La zona centro donde se ubica la cabecera municipal, el corregimiento Marmato y Corregimiento Venecia ubicados hacia el norte de la cabecera municipal registra junto con la zona nororiental donde se ubica la inspección de policía de Valencia en el valle de Las Papas registran los mayores valores dentro del municipio.

1.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Santa Rosa

1.11.1. Dimensión contextual

El municipio de Santa Rosa se localiza en el suroriente del departamento del Cauca. Se encuentra en la región denominada la Baja Bota Caucana. Se ubica a 210 km de Popayán, distancia que se recorre en 10 horas 30 minutos, ruta Popayán-Timbío-Rosas-La Sierra-San Miguel-La Vega-San Sebastián-Santiago-Santa Rosa. Limita al norte con San Sebastián y San Agustín (Huila), al este con Pitalito y Palestina (Huila), y Piamonte (Cauca), al sur con Piamonte (Cauca) y Mocoa (Putumayo) y al oeste con Mocoa (Putumayo), El Tablón y La Cruz (Nariño) y Bolívar (Cauca).

Su territorio es montañoso hace parte del Macizo Colombiano en el flanco oriental de la cordillera Oriental. Su clima oscila de muy frio a cálido muy

húmedo. Cerca del 90% de su territorio está cubierto por ecosistemas naturales que incluye bosque Subandino y Páramo, entre las que se destacan PNN Complejo Volcánico Doña Juana-Cascabel y Serranía de los Churumbelos AUka Wasi, las RFPR Serranía La Vieja y Verdeyaco el Oxígeno, PNR Corredor Biológico Guacharos Puracé, Los complejos de páramos de Doña Juana-Chimayoy y Sotará y La Reserva Forestal de la Ley 2ª del Amazonas.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio tiene un área total de 362.091,40 hectáreas y dentro del Mercado de Tierras 198.651,06 hectáreas, la pendiente predominante del municipio de acuerdo con escalas IGAC es la escarpada con rangos de pendiente de 25- 50% y mayor del 75% lo cuales es una de las principales características físicas del municipio, al encontrarse sobre el Macizo Colombiano, esa diferencia altitud le confiere variedad de climas, relieves y ecosistemas, en especial en clima frio y templado, sobresale también la abundancia hídrica, abundante cobertura bosque andino y llega hasta zonas de páramo.

De acuerdo a estas condiciones biofísicas se ha ido dando la ocupación del territorio, siendo este un territorio que presenta muchas ventajas desde el punto de vista ecosistémico para ser preservado y poder obtener recursos que permitan el desarrollo y bienestar de sus habitantes sin sacrificar la riqueza que encierra, esto es, con un uso que permita realizar actividades amigables con el medio ambiente, evitando la deforestación, la sobreutilización de los suelos y promoviendo prácticas amigables como el ecoturismo, investigación y preservación.

El municipio enfrenta diversos riesgos ambientales, como remoción en masa, erosión hídrica, avenidas torrenciales. La alta pluviosidad que se da y los procesos de ocupación y degradación del suelo fomentan la ocurrencia de movimientos en las laderas facilitando las crecientes intempestivas de los ríos y quebradas con los riesgos para la población asentada en sus riveras, esto se propicia por la falta de control y la ausencia de formación catastral que

permitiera tener registros de su ocurrencia. También ha ocurrencia de vendales, sismos y el vulcanismo.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial que se formuló mediante Acuerdo No 10 del 25 de noviembre de 2004. A la fecha no se ha realizado ningún ajuste adicional. El municipio está conformado por 4 corregimientos poblacionales, El Carmelo, Descanse, San Juan de Villalobos y Santa Martha. Como Centro Poblado se le otorga esta categoría a la cabecera corregimiento de San Juan de Villalobos y 49 veredas. La Cabecera se encuentra en el corregimiento El Carmelo.

La zona alta donde se encuentra la cabecera municipal concentra la más alta oferta y disponibilidad de servicios e infraestructura. Como se segunda zona con una concentración media de servicios e infraestructura se encuentran dos franjas todas alrededor de las vías principales que llegan o pasan por el municipio.

Una de estas franjas es alrededor de la vía departamental de acceso que comunica a San Sebastián con Santa Rosa en donde se encuentran las veredas Los Andes, San Andrés, La Soledad y el Carmelo.

La otra zona que presenta una concentración media de servicios en infraestructura está ubicada la zona media y corresponde a la franja que atraviesa el municipio en sentido noreste sur oeste y es la franja sobre la vía nacional que comunica el departamento del Huila con la capital del Putumayo, a partir del corregimiento San Juan de Villalobos y comprende las veredas Santo Domingo, La Petrolera, La quebradona, Santa María, San Eduardo, San Juan de Villalobos, Betania, Sajonia, Buenos aires, El Dorado, Verdeyaco, parte de Concepción, Santa Marta, Mosquera , parte de signo Carmelo.

Esta distribución con relación a las facilidades de acceso y calidad e importancia de la vía define los valores de la tierra en el municipio, la franja que corresponde a la carretera Nacional Mocoa – Pitalito registra los mayores valores de la tierra en el municipio, y alrededores de la cabecera municipal se da el segundo precio obtenido en el estudio.

Las veredas ubicadas en la zona media ubicadas cercanas al eje vial que es la carretera nacional Pitalito – Mocoa presentan el mayor precio de la tierra en la zona, favorecido por la facilidad para el desplazamiento hacia las capitales departamentales, que les facilita acceso a servicios y al mercadeo de sus productos. En la zona alta o fría donde se encuentra la cabecera municipal se dan los valores intermedios favorecidos por la cercanía al municipio de San Sebastián.

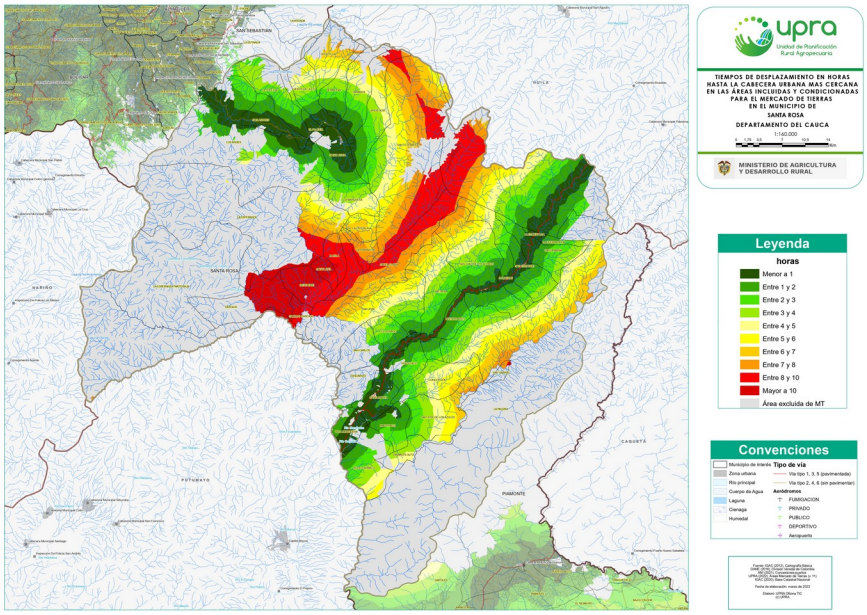
Solamente existen dos vías carreteables de segundo orden pertenecientes a la regional 8 en el Cauca, que van desde la capital del departamento hasta la cabecera municipal, ruta que integra el Macizo Colombiano. La primera va sobre la vía Panamericana desde Popayán hasta la cabecera de Rosas y de ahí atraviesa 4 municipios del Macizo Colombiano (La Sierra, La Vega, Almaguer y San Sebastián y ahí se divide la vía en Santiago) hasta Santa Rosa, son 210 km, en regular estado. La segunda igual por la Vía Panamericana hasta Patía (El Bordo), se continua hasta el municipio de Bolívar y sigue por vía destapada hacia el Rosal y Santiago (municipio de San Sebastián), se subdivide y llega a Santa Rosa, son 227 km, esta vía se encuentra en regular estado, estas vías permiten la comunicación por la parte norte y centro del municipio. Para las zonas oriental y sur del municipio se encuentra el corredor vial 4 G, que comunica con el Huila y Putumayo.

La comunicación interna se hace por caminos de herradura en malas condiciones y con puentes colgantes en mal estado que ponen en peligro la vida de los transeúntes. Para llegar el corregimiento de Descanse (zona centro) se emplea un camino de herradura que pasa por las veredas La Marquesa, La Cristalina, la primavera, Santa Clara y Descanse. Esta vía continua desde Descanse por las veredas Cascajo y yunguillo (Putumayo) y llega a la vía Mocoa (Putumayo)-Pitalito (Huila), sobre el kilómetro 18 en el cruce Condagua. La comunicación interna de las comunidades de San Juan de Villalobos y Santa Martha, también se hace mediante camino de herradura a partir del kilómetro 46 de la vía Mocoa-Pitalito, en la vereda Betania puente río Villalobos en un recorrido de 30

kilómetros para llegar a Santa Clara y se puede continuar a la cabecera en un trayecto de 70 km, se gastan 2 días de camino a pie.

Lo que representa en términos generales una baja conectividad vial rural, el porcentaje de cubrimiento se estima en un 10%. En el mapa de Isócronas se observa que en la parte norte donde se encuentra la cabecera los sectores cercanos a la vía de acceso el tiempo de desplazamiento es menor de 1 hora a medida que se aleja al sur o norte de la cabecera el tiempo puede llegar a más de 10 horas. Igual situación se presenta en la zona sur y oriental donde la cercanía a la vía nacional 4G Pitalito- Mocoa determina el tiempo requerido para llegar al corregimiento de San Juan de Villalobos y otras veredas localizadas sobre esta vía, los tiempos oscilan desde menos de 1 hora hasta 7 y 8 horas. La cercanía a estas vías determina el valor de la tierra, a medida que se aumenta el tiempo de desplazamiento disminuye el precio, tal como ocurre en la zona suroriental en inmediaciones de la reserva La Parcela y en la zona media sectores de Descanse, Santa Rita, La Isla, Santa Clara. El otro eje de precios se forma a partir de la vía que comunica al corregimiento de Santiago con Santa Rosa.

Figura 48. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Santa Rosa



Fuente: UPRA (2023).

En cobertura del servicio de energía eléctrica para el sector urbano en viviendas ocupadas es del 99,14% y de 79,31% en el área rural.

Respecto al servicio de acueducto en el área urbana tiene un cubrimiento del 96,15%, y en el área rural 74,85. Para el año 2018 según el Sisbén, las veredas que no cuentan con el servicio de acueducto eran Cascajo, El Dorado, El Encanto, La Marquesa, San Carlos, San Gabriel y San José de los Azules, en estos sitios se toma el agua directamente de la fuente sin ningún tipo de tratamiento y es fuente propicia para enfermedades infecciosas y parasitarias, varias de estas veredas se encuentran entre las más alejadas de las vías, ya sea a la cabecera municipal o a la vía Pitalito – Mocoa.

La cobertura de alcantarillado en la zona urbana es del 88,43% y en la zona rural de 5,99%.

En cuanto a la cobertura de internet urbana llega al 2,60% y en lo rural la cobertura es del 0,46%. Los operadores que se encuentran en la zona son Claro y Tigo.

En el municipio hacen presencia institucional Banco Agrario, Empresa Energética de Occidente, El Sena Centro Agropecuario en San Juan de Villalobos, corresponsales bancarios. Para el desarrollo del municipio hace falta presencia de entidades como Universidad con programas de enfoque agropecuario, federaciones y agremiaciones. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos más cercana se encuentra en Bolívar, Patía (El Bordo) o Popayán, no hay Notaria las más cercanas se encuentran en San Sebastián, La Vega, Almaguer y Patía (El Bordo).

Esta carencia institucional se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra dado que según datos UPRA este índice es del 65%, aunado a falta de formación catastral, al contar con un catastro jurídico que permita tener la certeza respecto a la existencia de los predios, su área esta condición dificulta la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

En el municipio hay 35 Sedes Educativas de las cuales 3 Instituciones Educativas agropecuarias como son Institución Educativa Agrícola José Acevedo y Gómez, IE Agrícola Fray Isidoro de Montclarl, IE Agrícola Villalobos sede Bachillerato. Se encuentra la Escuela rural mixta Cascajo y Escuela rural mixta Descanse, hay 4 rutas escolares para 312 niños.

Cuenta con hospital de Nivel I Santa Rosa en la cabecera municipal, un Centro de Salud en el corregimiento San Juan de Villalobos, un puesto de salud en el corregimiento Descanse, además, de otros cinco puestos de salud que no se encuentran habilitados para prestar el servicio en las veredas Villa Mosquera, Santa Martha, Santa María, Carmelo y Primavera, la falta de dotación a estos centros dificulta aún más la atención primaria que debe recibir la población para no tener que desplazarse hasta los centros urbanos que en la gran mayoría se encuentran a grandes distancias.

En el municipio no hay presencia de distritos de riego. La abundante precipitación que se da en los sectores bajos de la cuenca alta del río Caquetá que alcanzan promedios de 4.500 mm dan una idea de la abundancia del recurso, llegando a ser excesivo para algunos cultivos. Teniendo en cuenta que la distribución es monomodal o sea que hay épocas prolongadas de sequía y de exceso, los sistemas de riego pueden llegar a suplir las necesidades en los momentos en que se requiera.

A nivel de drenajes internos se observa una buena distribución en el territorio, esta red pertenece en su totalidad a la subzona Alto Caquetá. El río Caquetá nace al occidente en el Páramo Peñas Blancas y a este le tributan importantes corrientes que son muy torrenciales, en este municipio sobresalen humedales de alta montaña, condición que sitúa al municipio como región productora de agua (IGAC, 2020).

Entre los principales sistemas que drenan en el río Caquetá dentro del territorio de Santa Rosa se encuentran el río Cascabel, Blanco, Curiaco, San Bartolo, Aucayaco, Villalobos y Mandiyaco. Dada la ocupación sin control del territorio está generando efectos nocivos por la descarga directa de aguas residuales

domiciliarias, contaminantes de fumigación de cultivos ilícitos y la pérdida de suelo por la deforestación.

La población total reportada en el DANE para 2024 es de 5.675 habitantes, de los cuales el 89,2% de su población se encuentran en área rural y el restante 10,8% en área urbana, lo cual evidencia la importancia de la condición rural del municipio.

En cuanto a la presencia de población étnica total se reportan 1.473 personas, que representan el 25,96% del total; siendo la población indígena que presenta la mayoría con un total de 1.436 personas. Los centros poblados se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y tienen una relación estrecha con el campo, donde vive el 51,8% de sus habitantes.

El municipio cuenta con asociaciones creadas en diferentes renglones productivos en agricultura, ganadería, especies menores y comercialización de algunos productos. También se encuentran otro tipo de asociaciones entorno a aspectos sociales, de género, victimas, servicios públicos, de tipo extractiva.

Entre estas se encuentran Asociación de mineros la petrolera municipio de Santa Rosa, Asociación agropecuaria Santa Rosa, Asociación comunitaria de productores agropecuarios de Santa Rosa, Asociación de usuarios del acueducto de Villamosquera, Asociación agropecuaria El Triunfo de Sajonia, Asociación agropecuaria ganado y granadilla de la Bota Caucana. Estos grupos propender por participar de planes y programas especialmente diseñados por las entidades a grupos organizados para obtener mayores beneficios, para que les permita permanecer en el tiempo.

Con la conformación de la Zona de Reserva Campesina de Santa Rosa se espera que alrededor de esta figura se logre aglutinar a tanto productor disperso para que reciban beneficios para el desarrollo de la actividad productiva que adelantan y para beneficio de su núcleo familiar y del territorio.

En cuanto a la participación directa de la mujer existen asociaciones como La Asociación de mujeres víctimas de Santa Rosa, La ruta pacífica de las Mujeres

Regional Cauca, La Asociación de mujeres cabeza de familia de Santa Rosa Cauca, Asociación familias unidas para el trabajo comunitario. Se presentan grupos de mujeres dedicadas al desarrollo de proyectos en especies menores como gallinas ponedoras, cultivos bajo invernadero, en apicultura, y se cuentan diecisiete (17) emprendimientos en cría de trucha en la parte fría.

Los jóvenes tienen un gran sentido de pertenencia por el territorio, participan en la Fundación Brizas del Macizo, en el cuál un grupo de jóvenes, de origen campesino, actúan como un equipo impulsor de nuevas prácticas para dar a conocer su territorio, empoderarse y construir una apuesta hacia La Paz.

Para el adulto mayor el programa base está en los subsidios en dinero de Colombia Mayor, la mayoría no posee pensión de vejez por lo que es una población priorizada para su atención.

El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos importantes. En el EOT se hace mención a La zona de expansión urbana pero no se define su ubicación.

El municipio presenta un índice de riesgo de victimización medio alto frente a hechos victimizantés como desplazamiento forzado, desaparición forzada, amenaza, homicidio entre otros, el cual no se considera un factor positivo en cuanto al mercado de tierras, porque a pesar de haber disminuido la frecuencia del conflicto aún se presentan hechos que alteran la tranquilidad de la región.

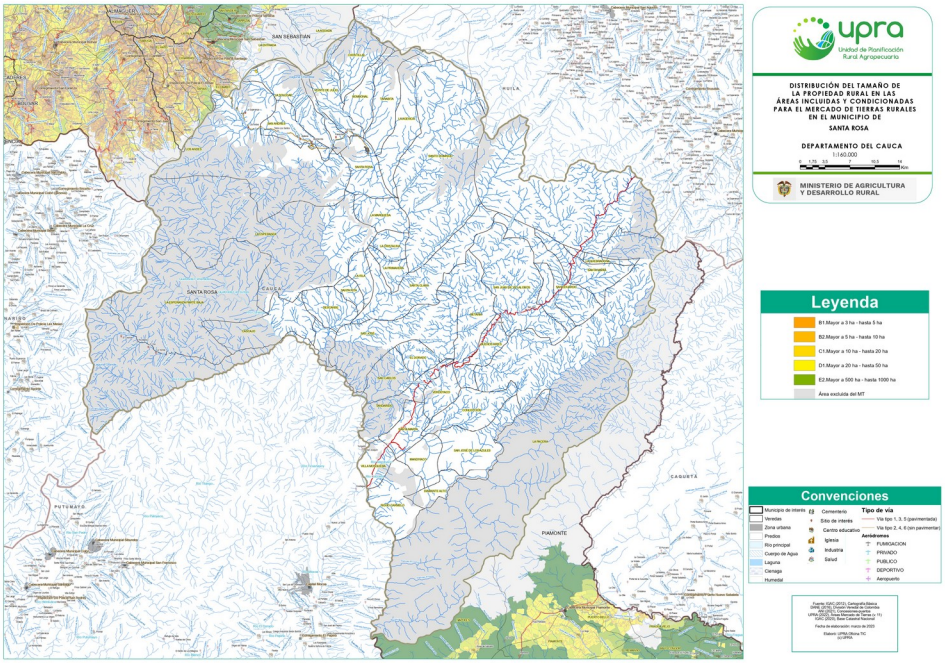
1.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Santa Rosa, Cauca, presenta un índice de informalidad mayor del 50% hasta un 75%. registra un índice de informalidad del 65%, lo cual representa que el 65% 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, esto es, que en solo el 35% de las transacciones inmobiliarias se realizan con los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, esto se traduce en que por una parte esa gran parte de predios que solo cuentan con un documento no pueden acceder a los beneficios que ofrece el Estado en cuanto

a préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo, y también son predios que no pueden entrar en un mercado apetecible para compradores externos tales como inversionistas e incluso compras de tierras que realiza el mismo Estado. Es común la transacción con el documento denominado carta venta.

Los campesinos se reconocen como propietarios sin tener en cuenta el medio por el cual hayan obtenido el derecho. El tamaño promedio de los predios en el municipio está en el rango de 5 hectáreas hasta 40 hectáreas. Es de destacar que el municipio no cuenta con formación catastral.

Figura 49. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de santa Rosa



Fuente: UPRA (2023).

Santa Rosa se clasifica en la categoría de ruralidad como rural disperso, dado que corresponde con municipios que tienen una población en cabecera menor de 25.000 habitantes y presentan densidades poblacionales de menos de 50 hab/km^2 (DNP, 2014). Esta categoría muestra las carencias que tiene la población en cuanto a provisión de servicios públicos, infraestructura, salud, educación con la cual garantiza su permanencia en el campo.

1.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) se formuló mediante el Acuerdo No 10 del 25 de noviembre de 2004. A la fecha no ha realizado proceso de revisión y ajuste.

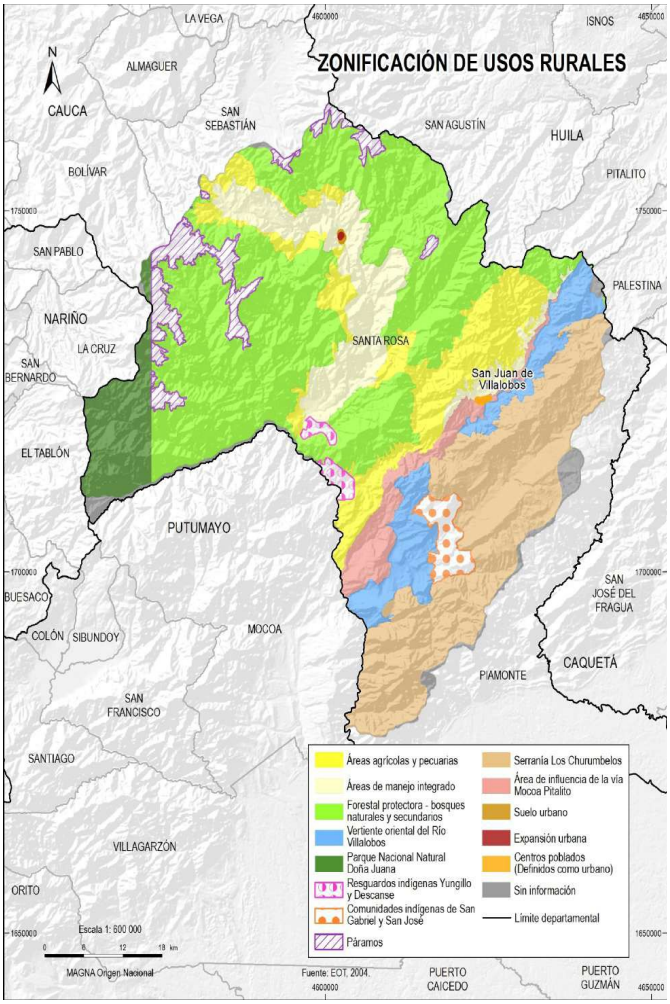
El Esquema de Ordenamiento Territorial presenta una desactualización de 19 años, en él se contempla una zona para la expansión del perímetro urbano de 1,8 hectáreas, pero no se denomina zona de expansión urbana sino de ampliación del perímetro urbano. En cuanto a la zonificación de usos se contempla Usos del Suelo Urbano en Santa Rosa y en el Centro Poblado San Juan de Villalobos.

Para el suelo rural se establecen los siguientes usos:

En materia de régimen de usos del suelo rural el Acuerdo Municipal de Santa Rosa plantea una zonificación acorde a criterios ambientales, urbanísticos, de Conservación y desarrollo sostenible, predomina la normatividad asociada a los usos forestales protectores. En la zona de Áreas de Producción Agropecuaria subzona Áreas Agrícolas y pecuarias se permite sistemas agrícolas y pecuarios, agroforestales, agro pastoriles y silvopastoriles.

En La zona de Áreas de Manejo Integrado, subzona bosques con intervención, áreas de vocación agrícola y pecuaria con limitantes se permiten actividades de bosque protector -productor, sistemas de agroforestería, silvicultura y combinaciones. Igualmente, turismo ecológico y contemplativo.

Figura 50. Zonificación de usos del suelo rural.



Fuente: IGAC con base en EOT Santa Rosa 2004.

En el municipio existe extracción de metales preciosos en los sectores al oriente del municipio en el río Villalobos y al noroccidente cerca del PNR -Aletón esto crea impacto ambiental por que se desarrolla sin control. También se da extracción ilegal de maderas lo que crea presión sobre los ecosistemas estratégicos del municipio PNN Complejo Volcánico Doña Juana Cascabel. Se presenta contaminación de fuentes hídricas abastecedoras de acueductos.

El turismo de naturaleza está tomando relevancia en el municipio, el paisajismo, las caminatas ecológicas, el etnoturismo y avistamiento de aves. Hay varias asociaciones con el apoyo de la CRC, UCAUA, Conservación Intal, PNUD, Alcaldía

y PNN. Esta actividad no crea conflicto con la agricultura. Los usos campestres no se dan en el municipio, solo algunos pequeños desarrollos sobre la vía de acceso.

La industria no ha desplazado la agricultura. En el municipio no se encuentra ningún tipo de industria o de actividad económica que ocasione conflicto con la agricultura. Se generan conflictos ambientales por la localización y operación de sistemas de servicios públicos.

1.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio cuenta con diferentes tipos de climas por lo tanto hay diversidad de cultivos, en la zona de clima frio húmedo se presentan cultivos de mora y lulo, en la media Bota Caucana el 90% de la población se dedica a actividad agropecuaria y también se ejecuta extracción de madera de forma ilegal. La producción agropecuaria presenta deficiencias en el desarrollo tecnológico por el poco acceso a infraestructura, crédito, asistencia técnica. Por su ubicación el 42,49% de la producción tiene acceso a riego. Entre los cultivos más representativos aparece la caña panelera de la variedad POJ 2714, chontaduro, cultivos de café, cacao, hortalizas, plátano, piña, maíz amarillo tradicional.

En cuanto a la comercialización de los productos estos se destinan a consumo local y los excedentes para mercados como Mocoa, Florencia, Pitalito, San Agustín, y en la zona norte para Bolívar, La Vega, Popayán, es muy amplio el mercado potencial que tiene la región.

La tabla 30 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.

En el municipio de Santa Rosa la actividad y producción agropecuaria se presenta de la siguiente manera:

Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Rosa

CULTIVO	AREA COSECHADA ha/año	RENDIMIENTO t/ha
Plátano consumo interno	335,00	8,30
Caña panelera	138,00	38,00
Maíz amarillo tradicional	130,00	2,50
Chontaduro	69,50	15,00
Cacao	47,00	0,60
Yuca consumo en fresco	31,00	10,00
Maíz blanco tradicional	30,00	2,10
Frijol	16,50	1,80
Lulo	10,00	1,00
Piña	6,00	25,00
Pitahaya	6,00	3,00
Otras hortalizas	5,00	1,00
Tomate	3,00	19,50

Fuente: UPRA (2022).

La actividad ganadera que se desarrolla en el municipio es una ganadería extensiva en la modalidad de doble propósito, se está implementando un modelo de ganadería sostenible, cuenta con un inventario de 5.492 bovinos que se sostienen en 395 predios especialmente en al oriente en inmediaciones al corregimiento de San Juan de Villalobos y al corredor vial entre las ciudades de Pitalito y Mocoa; y en el corredor central y norte sobre las márgenes del río Caquetá en los alrededores de la cabecera municipal y los poblados El Carmelo y Descanse. También se presenta una piscicultura artesanal en las veredas La Marquesa, Santa Clara, San Andrés y Descanse. También se tiene reportes den aves, porcinos.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $35.000.

1.11.5. Dimensión económica

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Este rango de valor se encuentra distribuido en gran parte del municipio en el sector norte y en la parte

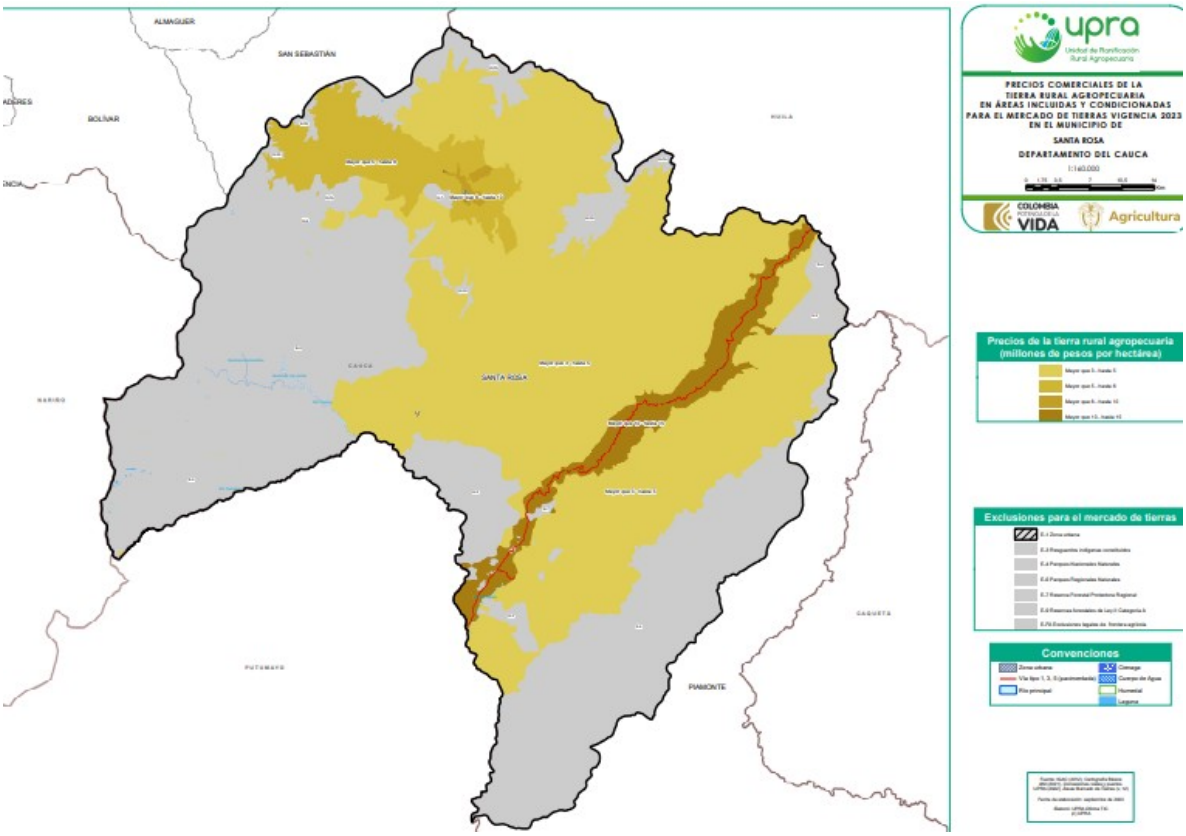
central hasta el límite sur con la reserva La Parcela veredas Diamante Alto y San José de Los Azules y en el segundo sector costado sur de la vía Pitalito Mocoa, se encuentran suelos con topografía ligeramente inclinada, moderada hasta fuertemente inclinada y ligera, moderada y fuertemente escarpada con presencia de erosión y altos contenidos de aluminio; abarca sectores cercanos a la cabecera municipal, Santo Domingo, Marquesa, La Primavera, Santa Rita, Descanse, Betania, El Dorado y en la parte sur Signo Carmelo, San José de los Azules, Concepción, parte de don Eduardo. Con condiciones climáticas que van desde cálido húmedo, templado muy húmedo y pluvial hasta frio húmedo. Los rangos de valor potencial predominante de 19 a 26 puntos de valor potencial. Predominan los tiempos de desplazamiento hasta la cabecera urbana más cercana entre 3 y 4 horas y hasta 5 y 6 horas y mayores. Por la ausencia de formación catastral no se tiene el dato del tamaño de los predios, Hay presencia de ganadería, cultivos de cacao, caña, chontaduro, plátano, frijol, lulo, mora entre otros.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a zonas de topografía ligera a moderadamente inclinada y ligera a fuertemente escarpada, con tiempos de desplazamiento hasta la cabecera menores a 1hora y hasta 2 horas, los rangos de valor potencial predominante es 19 a 26 y 35 a 40 puntos de valor potencial, Comprende parte de los terrenos de las veredas La Soledad, San Andrés, El Placer. Con predominio de explotaciones de ganadería y cultivos de frijol, lulo, mora.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía ligeramente inclinada y fuertemente inclinada en inmediaciones de Santa Rosa cabecera municipal con presencia de la vía de acceso al municipio por la parte norte, presenta tierras con rangos de valor potencial de 70 a 76 y de 53 a 58 puntos de valor potencial, corresponde a un valle sobre el río Caquetá con presencia de actividad ganadera y cultivos de plátano, maíz, frijol.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía ligera a moderada y fuertemente inclinada en inmediaciones de la vía cabecera vía 4G que comunica a Pitalito en el Huila con Mocoa capital del departamento del Putumayo a lado y lado de esta vía, presenta tierras con rango de valor potencial 19 a 26 puntos y 53 a 58 puntos de valor potencial. El clima que se presenta en la zona va de cálido muy húmedo a templado pluvial con presencia de cultivos de cacao, piña, chontaduro, plátano, ganadería, abarca terrenos de las veredas Villa Mosquera, Santa Martha, Verdeyaco, Buenos Aires, San Juan de Villalobos, Santa María, La Quebradona.

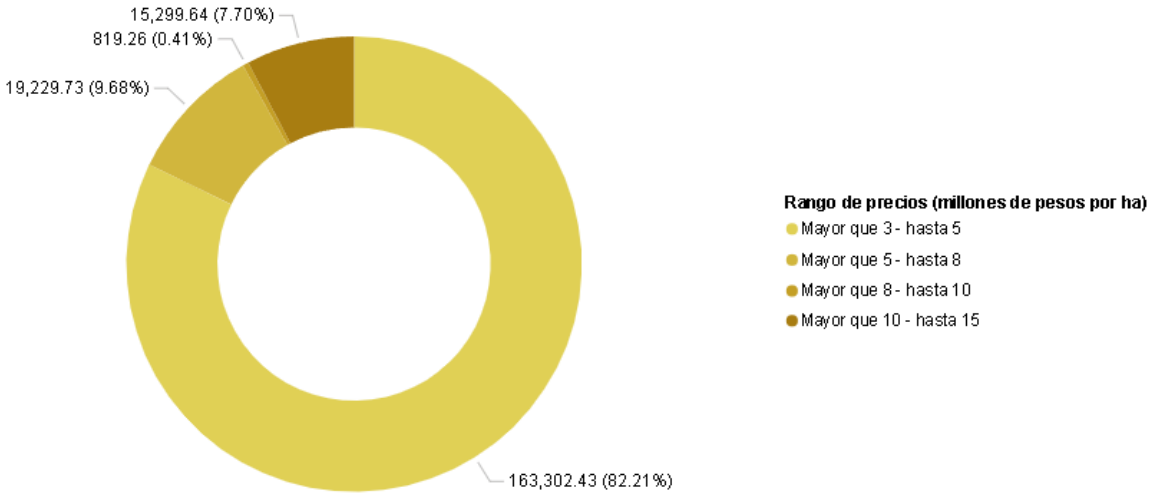
Figura 51. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Santa Rosa



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante de precio de la tierra es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 82,21 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 52. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Rosa



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 31. 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	Veredas	Rango de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominantes	Promedio tamaños prediales	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	163.302,43	Primer Sector Santo Domingo, La Marquesa, La primavera, Santa Rita, Descanse, Betania, segundo sector Signo Carmelo, Diamante Alto, San José de los Azules, Concepción	19 a 34	Entre 3 y 4 horas hasta 8 y 10 horas.	No hay formación catastral	Ganadería cultivos de cacao, caña panelera, chontaduro, frijol, lulo, mora. Plátano.
Mayor que 5 hasta 8	19.229,73	La Soledad, San Andrés, El Placer	19 a 26 y 35 a 40	Menores a 1 hora hasta 2 y 3 horas	No hay formación catastral	Ganadería, frijol, mora, lulo
Mayor que 8 hasta 10	819,26	Cabecera municipal Santa Rosa	70 a 76 y 53 a 58	Menor a 1 hora y hasta 2 horas	No hay formación catastral	Ganadería, plátano, maíz, frijol
Mayor que 10 hasta 15	15.299,64	Villa Mosquera, Santa Martha, Verdeyaco, Buenos Aires, San Juan de Villalobos, San	19 a 26 y 53 a 58	Menores de 1 hora y hasta 2 horas	No hay formación catastral	Cacao, piña, plátano, chontaduro, ganadería.

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área	Veredas	Rango de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominantes	Promedio tamaños prediales	Uso actual predominante
		Eduardo, Santa María, la Quebradona				

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio no existe oferta de tierras para el arrendamiento, con el fin de ser empleadas en el establecimiento, sostenimiento hasta obtener la cosecha de ciertos productos agrícolas, se obtuvo información para actividades ganaderas especialmente ganado bovino.

Tabla 32. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Rosa

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario-Ganadería	A utilidad	Hectárea	Hasta la venta	La modalidad que se utiliza es vender el corte o sea la pastada a $120.000 por pastada y se obtienen 3 cortes al año.

Fuente: UPRA (2023).

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

El municipio de Santa Rosa presenta unas características muy especiales que afectan directamente el mercado de tierras. Presenta diversidad de climas desde el páramo, frio húmedo, templado húmedo y cálido húmedo. Su territorio es montañoso en un 84% solamente el 16% presenta un relieve ondulado y ligeramente plano y pocos sectores planos en los valles de los ríos. Se presenta alta dispersión de los centros poblados, hay que recorrer grandes distancias por caminos de herradura dadas las escasas vías que existen en la parte norte y central del municipio.

El 88% del territorio presenta ecosistemas naturales, mientras que las coberturas trasformadas abarcan el 12% restante. Las zonas donde se pueden desarrollar actividades agrícolas y pecuarias se encuentran al noroccidente del Centro Poblado San Juan de Villalobos y se extiende hasta el lindero suroccidente con el municipio de Mocoa en línea con la vía 4 G Pitalito-Mocoa. La otra zona

donde se puede realizar este tipo de actividad está en la zona norte en inmediaciones de la cabecera municipal Centro Poblado Santa Rosa. En este sector también se ubica un Área de Manejo Integrado donde los usos permitidos corresponden a bosque productor – protector, Actividades de conservación, protección y recuperación, Sistemas de agroforestería, silvicultura y combinaciones; educación e investigación ambiental y turismo ecológico y contemplativo, estas dos áreas representan el 21,60% del territorio municipal.

La zona ubicada al norte de la vía Pitalito Mocoa corresponde al mayor valor de la tierra encontrado en el municipio, mientras que en la zona norte esta condición favorable en cuanto a la explotación solo se refleja en dos sectores aledaños a la cabecera municipal.

Al sur y norte de la vía Pitalito – Mocoa y hasta los límites con la Serranía Los Churumbelos al sur y al norte de la vía hasta el límite norte del municipio, se encuentra el menor valor de la tierra, reflejando la condición de la falta de vías vehiculares, en estos sitios se dan los mayores tiempos de desplazamiento los cuales van desde 3 a 4 horas hasta 10 horas. En la zona norte en límites con el municipio de San Sebastián se ubica el valor intermedio encontrado el cual corresponde a una zona de clima muy frio húmedo con influencia de la vía de acceso a la cabecera municipal veredas El Placer, Los Andes, San Andrés, La Soledad, El Carmelo, La Agencia, Tarabita con alturas desde 2.000 msnm hasta 3000 msnm.

El municipio de Santa Rosa hace parte de las Zonas de Interés de Desarrollo Rural y Económico (ZIDRES). Reglamentadas mediante la Ley 1776 de 2016, las cuales buscan fomentar proyectos productivos que beneficien a los campesinos sin tierra, así como promover la inversión de capital en el agro y la creación de esquemas asociativos para activar la productividad de miles de hectáreas en todo el país, en este municipio predomina la informalidad la cual se da entre el 50% hasta el 75%.

La explotación de títulos mineros se encuentra al este del municipio, ocasionando tensiones con las zonas habilitadas desde la norma para producción

agropecuaria. Al sur también se presenta tensiones entre las actividades agropecuarias y los resguardos indígenas.

En el municipio han sido declarados varios sitios arqueológicos, sin embargo, no se ha realizado ningún tipo de acción que permita establecer su administración, conservación, divulgación o protección normativa, ello genera tensiones por usos inadecuados. Sitios arqueológicos El Carmelo, El Placer, La Agencia, La Marquesa, Santa Rosa 2, 4 y 5.

En el municipio se constituyó la Zona de Reserva Campesina La Tuna que corresponde a un área de 176.000 hectáreas y que abarca la gran mayoría de veredas del municipio, esta figura que permitirán fomentar y estabilizar la economía campesina, así como generar condiciones de paz para sus habitantes, esperando que sea un elemento dinamizador del mercado de tierras y que ayude a consolidar la paz en la región.

Es una zona de importancia ambiental porque comprende área del Macizo Colombiano y en el Piedemonte Andino Amazónico, constituyéndose en una zona de transición y conectividad ecosistémica. La ZRC limita con áreas protegidas como Parques Nacionales Naturales (PNN), Parques Naturales Regionales (PNR) y con las Reservas Forestales Protectoras Regionales (RFPR) y además de estar cerca de otras áreas protegidas, esta condición se espera sea tenida especialmente para actividades turísticas. Lo cual podría ayudar a que el municipio se beneficie y puedan darse mejores condiciones de vida para sus habitantes.

Las actividades permitidas desde el orden nacional son los resguardos indígenas, seguidos de la explotación minera y del fomento y desarrollo de la actividad agropecuaria, que al confluir generan tensiones entre sí por el suelo y subsuelo.

La explotación de títulos mineros se encuentra al este del municipio, ocasionando tensiones con las zonas habilitadas desde la norma para producción agropecuaria. Igualmente al sur también se presenta tensiones entre las actividades agropecuarias y los resguardos indígenas.

Referencias

Alcaldía Municipal de Morales. (2005). *Esquema de Ordenamiento Territorial del municpio de Morales*. 105.

Alcaldía Municipal de Padilla. (2004). *Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Padilla*. *1*, 1–14.

Alcaldía Municipal de Padilla. (2015). Diagnostico de Condiciones Sociales y Economicas. *Penambahan Natrium Benzoat Dan Kalium Sorbat (Antiinversi) Dan Kecepatan Pengadukan Sebagai Upaya Penghambatan Reaksi Inversi Pada Nira Tebu*.

Alcaldía Municipal de Padilla. (2020). *Plan De Desarrollo Municipal de Padilla* (pp. 1–236).

Alcaldia Municipal de Páez. (2024). *Plan de Desarrollo Páez-Cauca*. *5*, 1–155. https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2022/09/PLAN-DESARROLLO-TURISTICO-BIBLIAN-2022-2025_compressed.pdf

Alcaldía Municipal de Páez. (2020). Plan de Desarrollo Municipal. *Sustainability (Switzerland)*, *11*(1), 1–14. http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI

Alcaldía Municipal de Piamonte. (2020). *Plan de desarrollo territorial - Piamonte Cauca 2020 - 2023*. 266. http://www.piamonte-cauca.gov.co/planes/plan-de-desarrollo-territorial-municipio-de-piamont

Alcaldía Municipal de Piendamo. (2001). *PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL*.

Alcaldía Municipal de Puerto Tejada. (2016). *Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019*.

Alcaldia Municipal de Puracé. (2020). *Plan de Desarrollo Municipio Puracé Coconuco 2020 - 2023*. 01–181. https://www.puracecauca.gov.co/MiMunicipio/ProgramadeGobierno/Plan de Desarrollo Municipio Puracé Coconuco 2020 - 2023.pdf

Alcaldía Municipal de Rosas. (2003). *Mapa actitud de usos del suelo EOT*.

Alcaldia Municipal del Patía. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal del Patía 2020-2023*. 1–319. https://www.patia-cauca.gov.co/MiMunicipio/ProgramadeGobierno/Plan de Desarrollo 2020 - 2023.pdf

Alcaldía Municpal de Patia. (2003). *Plan Basico de Ordenamiento Territorial Municipio de Patia*.

CGRD PÁEZ. (2012). *Documento de Caracterizacion General deEscenarios de Resgo*. 1–11.

DANE. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV*. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018

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

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

IGAC. (2020a). *CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL con fines de Catastro Multipropósito MUNICIPIO DE PADILLA (CAUCA)*.

IGAC. (2020b). *Caracterización Territorial Municipal Con Fines De Catastro Multipropósito Municipio De Piamonte (Cauca)*.

IGAC. (2020c). *Caracterización territorial municipal de Piendamo*.

IGAC. (2024). *Caracterización Territorial Municipal de Rosas (Cauca)*.

TerriData. (2024). *Ficha de Caracterizacion de Piamonte, Cauca*. *2000*.

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.* https://www.unidadvictimas.gov.co/wp-content/uploads/2022/12/medicionirvvigencia2022.pdf

UPRA. (2020a). *Avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras. 110311*(13). file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/MT_Avaluos_catastrales_Jul2020 (1).pdf

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

UPRA. (2020c). *Informalidad De La Tenencia De La Tierra En Colombia 2019*.

UPRA. (2022). *Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVA*. https://upra.gov.co/es-co/Paginas/eva_2022.aspx